

NOTE D'INFORMATION :
LES DIFFERENTES CLAUSES
DE RENONCIATION A RECOURS
ET LEURS CONSEQUENCES

LA RENONCIATION UNILATÉRALE

C'est la forme la plus simple, mais aussi la plus **déséquilibrée**.

Le principe : Une seule partie renonce à ses droits. Généralement, c'est le locataire qui renonce à tout recours contre le bailleur (propriétaire).

LA RENONCIATION RÉCIPROQUE (OU MUTUELLE)

C'est la clause la plus courante dans les baux commerciaux et la plus **équilibrée**.

Le principe : Le bailleur et le locataire renoncent mutuellement à exercer des recours l'un contre l'autre en cas de sinistre (incendie, explosion, dégât des eaux).

LA RENONCIATION À RECOURS DES ASSUREURS

La clause de renonciation entre bailleur et locataire ne suffit pas ; elle doit être répercutée au niveau des contrats d'assurance.

- **La subrogation :** Normalement, après avoir payé son client, l'assureur est «subrogé» dans les droits de celui-ci (il prend sa place pour poursuivre le responsable).
- **L'abandon de recours :** Pour que la clause du bail soit efficace, les parties doivent obtenir de leurs assureurs respectifs une clause d'abandon de recours. L'assureur accepte alors de ne pas se retourner contre l'autre partie au contrat de bail et ses assureurs.
- **Conséquence financière :** Les assureurs peuvent parfois demander une légère surprime pour accepter cet abandon de recours.

LE PÉRIMÈTRE DE LA RENONCIATION

Les clauses peuvent varier selon l'étendue des risques couverts :

- **Limitation aux dommages matériels :** La renonciation ne concerne généralement que les dégâts aux biens (murs, mobiliers, marchandises), mais peut être étendue aux dommages immatériels (perte d'exploitation...)

Important : Il est juridiquement impossible (et contraire à l'ordre public) de renoncer à un recours en cas de blessure ou de décès.

- **Limitation à certains événements :** Souvent limitée aux garanties Incendie, Explosion, Dégâts des eaux, mais elle peut également viser « tout dommage » ou « tout sinistre ».

LES LIMITES LÉGALES ET JURISPRUDENTIELLES

Même si elle est écrite dans le bail, une renonciation à recours n'est pas absolue :

- **La faute intentionnelle ou dolosive** : On ne peut jamais renoncer à un recours si l'autre partie a causé le sinistre volontairement.
- **La faute lourde** : La jurisprudence française considère souvent qu'une faute d'une extrême gravité (négligence grossière) rend la clause de renonciation inapplicable.
- **Le cas des tiers** : La renonciation ne s'applique qu'aux signataires du bail. Si le sinistre cause des dommages à un voisin ou à un sous-locataire (si celui-ci n'a pas signé de renonciation), les recours restent possibles.

CAS PARTICULIER : LE BAIL D'HABITATION (LOI DE 1989)

En matière de logement, la protection du locataire est plus forte :

- Le bailleur ne peut pas imposer une clause de renonciation à recours qui exonérerait sa responsabilité en cas de manquement à son obligation de délivrer un logement décent ou d'entretien.
- Toutefois, une renonciation réciproque peut exister, mais elle est beaucoup moins fréquente que dans le commerce.

Exemple de clause de renonciation réciproque à recours total, étendue aux assureurs :

« Chaque Partie renonce, pour elle-même et s'engage à faire renoncer son assureur, à tout recours, direct ou indirect, contre l'autre Partie, ses assureurs, ses mandataires sociaux, salariés et préposés, pour tous dommages causés aux biens lui appartenant ou dont elle a la garde, survenus à l'occasion de l'exécution du présent contrat et couverts par les polices d'assurance souscrites par chacune d'elles, quelle qu'en soit la cause, à l'exception des dommages résultant d'une faute lourde ou dolosive de la Partie mise en cause. »

En conclusion :

La clause de renonciation à recours est une disposition contractuelle fréquente dans les baux (commerciaux, professionnels ou d'habitation). Par cette clause, une partie (ou les deux) s'engage à ne pas réclamer d'indemnisation à l'autre en cas de dommage, et peut interdire par extension à son assureur de se retourner contre l'autre partie.

PÉRIMÈTRE ET LIMITES DE LA RENONCIATION :

Aspect	Ce qui est couvert / autorisé	Ce qui est exclu / interdit
Nature des dommages	Dommages matériels (murs, stocks, mobilier) et immatériels (perte d'exploitation).	Dommages corporels (blessures, décès) : On ne peut jamais y renoncer.
Types de risques	Incendie, explosion, dégâts des eaux, tempêtes.	Risques non mentionnés spécifiquement (selon la rédaction de la clause).
Degré de faute	Faute simple ou négligence ordinaire.	Faute intentionnelle (volontaire) ou faute lourde (négligence d'une extrême gravité).
Tiers au contrat	Uniquement les signataires du bail.	Les voisins, sous-locataires ou passants conservent leur droit de recours.

AVANTAGES ET RISQUES :

	Pour le Bailleur	Pour le Locataire
Avantages	Évite d'être poursuivi si l'immeuble est vétuste ou si un entretien a été négligé.	Évite la faillite si un incendie accidentel détruit l'immeuble du propriétaire.
Risques & Vigilance	Doit vérifier que sa propre assurance couvre bien la «valeur à neuf» du bâtiment.	Doit souscrire une assurance «dommages aux biens» solide car son assureur ne récupérera rien chez le bailleur.
Action requise	Informar son assureur pour éviter une déchéance de garantie (l'assureur doit accepter de perdre son droit de subrogation).	Informar son assureur pour éviter une déchéance de garantie (l'assureur doit accepter de perdre son droit de subrogation).

Notre conseil :

- **Vérifiez systématiquement** le bail et sa clause Assurance
- **Vérifiez** que l'assureur a bien pris acte de cette renonciation dans sa proposition
- **Informez votre client** de l'application d'une surprime en contrepartie de sa perte du droit à recours
- **Alertez votre client** sur le fait qu'une renonciation non déclarée à l'assureur peut entraîner une déchéance de garantie

Type de clause	Equilibre contractuel	Utilisation courante
UNILATERALE	Déséquilibré	Baux avec activité de stockage ou baux avec propriétaire en situation de force
RECIPROQUE	Equilibré	Standard dans les baux commerciaux
ENVERS LES ASSUREURS	Indispensable	Tous types de baux professionnels

CONSÉQUENCES PRATIQUES DES CLAUSES D'ASSURANCE DU BAIL :

Type de clause assurance du bail	Principe de la clause	Conséquence sur le recours de l'assureur :	Exemple :
La renonciation unilatérale à recours	Une seule partie renonce à ses droits. Généralement le locataire. Il s'engage à ne pas recourir contre le bailleur en cas de sinistres engageant la responsabilité civile de ce dernier.	L'assureur, subrogé dans les droits de son assuré locataire, conserve néanmoins la possibilité de recourir contre le bailleur responsable et/ou l'assureur RC du bailleur	Le locataire s'engage à ne pas poursuivre le bailleur si un dégât des eaux provenant de la toiture endommage ses stocks. L'assureur du locataire qui a versé l'indemnité présente son recours au bailleur et/ou à l'assureur RC du bailleur.
La renonciation unilatérale à recours, étendue à l'assureur	Ni le locataire, ni son assureur ne peuvent exercer de recours contre le bailleur et son assureur	Aucun recours possible de la part de l'assureur du locataire	Le locataire et son assureur s'engagent à ne pas poursuivre le bailleur et son assureur si un dégât des eaux provenant de la toiture endommage ses stocks.
La renonciation à recours réciproque (ou mutuelle)	Le locataire et le bailleur renoncent mutuellement à exercer des recours l'un contre l'autre en cas de sinistres.	Les assureurs conservent néanmoins leurs droits à recours	Le locataire s'engage à ne pas poursuivre le bailleur si un dégât des eaux provenant de la toiture endommage ses stocks. L'assureur du locataire qui a versé l'indemnité présente son recours au bailleur et/ou à l'assureur du bailleur. Réciproquement, le bailleur s'engage à ne pas poursuivre le locataire si un Incendie en provenance de son local cause des dommages à la toiture. L'assureur du bailleur qui a versé l'indemnité pour réparer la toiture présente son recours au locataire et/ou à l'assureur du locataire
La renonciation à recours réciproque (ou mutuelle), étendue aux assureurs	Aucune des parties (locataire, bailleur et assureurs) ne pourra exercer de recours	Aucun recours possible	Le locataire et son assureur s'engagent à ne pas poursuivre le bailleur et son assureur si un dégât des eaux endommage ses stocks. Le bailleur et son assureur s'engagent à ne pas poursuivre le locataire et son assureur si un incendie en provenance de son local endommage la toiture.