

# Renonciation réciproque à recours au bail et assurances

## Préambule

Les dispositions juridiques édictées par le Code Civil en matière de contrats de location (ou de dépôt) sont supplétives de la volonté des parties : elles peuvent donc être écartées. Cela signifie que dans le bail (ou avenant au bail), propriétaire et locataire peuvent prévoir une clause de renonciation à recours, celle-ci aura son plein effet ; il en va de même au sein des relations entre déposant et dépositaire.

Différents types de clauses existent ; celles-ci peuvent être consenties :

- en faveur d'une seule des parties, à titre unilatéral (exemples : clause de renonciation à recours du locataire contre le propriétaire ; clause de renonciation à recours du propriétaire contre le locataire) ;
- à titre réciproque.

La mise en place de renonciations à recours supprime de ce fait le besoin des garanties de responsabilités, plus précisément le besoin de la garantie « recours des locataires » pour le propriétaire, d'une part, le besoin de la garantie « risques locatifs » pour le locataire, d'autre part.

La seule exception existe en matière de baux à usage d'habitation : la Loi du 22/06/1982 dite « Loi QUILLIOT » a instauré l'obligation d'assurance des risques locatifs « bâtiment » pour les locaux à usage d'habitation ; la Loi du 06/07/1989 a maintenu cette obligation.

Les différents schémas « assurances » existants sont donc exposés ci-dessous.

### **Baux sans renonciation à recours**

#### Police du propriétaire (ou bailleur)

1. Bâtiment
2. Recours des locataires

#### Police du locataire (ou preneur)

1. Mobilier, Matériel, Marchandises
2. Risques locatifs

Les garanties (1) protègent financièrement les biens des propriétaires concernés. Les garanties (2) permettent à chacun de faire face au recours de l'autre (et de l'assureur subrogé) suivant la détermination des responsabilités du sinistre incendie, explosion ou dégâts des eaux qui a endommagé le bâtiment et le contenu.

### **Baux avec renonciation à recours du seul preneur**

Police du propriétaire (ou bailleur)

1. Bâtiment

Police du locataire (ou preneur)

1. Mobilier, Matériel, Marchandises
2. Risques locatifs

### **Baux avec renonciation réciproque à recours**

Police du propriétaire (ou bailleur)

1. Bâtiment

Police du locataire (ou preneur)

1. Mobilier, Matériel, Marchandises

Cette situation n'est possible que pour les locaux à usage professionnel.

A noter que dans le cas de renonciation réciproque à recours, le bail peut prévoir l'obligation pour le preneur d'assurer pour le compte du bailleur l'assurance du bâtiment, auquel cas une seule police d'assurance est souscrite.

Police du locataire (ou preneur)

1. Pour le compte du bailleur : Bâtiment
2. Pour le compte du souscripteur :  
Mobilier, matériel, marchandises

Les principes communs aux différents types de clauses sont les suivants :

- ne pas cantonner la renonciation aux seuls dommages matériels et donc l'étendre aux dommages immatériels consécutifs ;
- ne pas citer les événements générateurs de dommages afin d'éviter d'en oublier, ou le faire mais à titre illustratif uniquement (dommages résultant d'événements tels que l'incendie, l'explosion, le dégât des eaux, ...) ;
- ne pas oublier de déclarer à son assureur la clause de renonciation à recours consentie en faveur du cocontractant, sous peine, en cas de sinistre, de l'application de la règle proportionnelle de prime ; en effet, ce type de disposition constitue une aggravation de risques ;
- prévoir la renonciation à recours dans le bail ou dans un acte ultérieur ayant valeur contractuelle ; en effet, si la renonciation à recours n'existe que dans la police d'assurance, par exemple celle du propriétaire du bâtiment, c'est l'assureur du propriétaire et lui seul qui renonce à recours contre le locataire ; ainsi, si l'assuré, le propriétaire, est mal indemnisé après sinistre par son assureur (application de la règle proportionnelle de capitaux ou de prime, ...), voire n'est pas indemnisé du tout (suspension pour non paiement de prime par exemple), il est parfaitement en

droit d'exercer un recours contre le locataire ; donc, une clause de renonciation à recours doit être consentie entre les parties concernées et, bien entendu, être communiquée pour information aux assureurs ; elle doit, en outre, engager les assureurs eux-mêmes.

## **1. Absence totale de renonciation à recours**

L'article L.121-12, alinéa 1<sup>er</sup> du Code des Assurances dispose que :

« l'assureur qui a payé l'indemnité d'assurance est subrogé, jusqu'à concurrence de cette indemnité, dans les droits et actions de l'assuré contre les tiers, qui par leur fait, ont causé le dommage ayant donné lieu à la responsabilité de l'assureur [...] ».

D'après l'alinéa ci-dessus, l'assureur peut exercer par subrogation les droits et actions dont était titulaire celui qu'il a indemnisé.

Le recours subrogatoire, institué par l'article L.121-12 du Code des Assurances au profit de l'assureur qui a payé l'indemnité d'assurance, s'exerce donc « quel que soit le fondement, contractuel ou quasi-délictuel, de cette responsabilité ».

(cf Cour de Cassation, Chambre civile 1, audience publique du 10 juin 1997, Bulletin 1997 I n° 191 p. 128, GAN c/ SMABTP)

(*Précédent jurisprudentiel* : à rapprocher : Cour de Cassation, Chambre civile 1, 8 novembre 1982, Bulletin 1982, n° 320, p. 274 – rejet –, et l'arrêt cité)

Ainsi, l'assureur du bailleur peut, après l'avoir indemnisé en cas de sinistre, exercer un recours subrogatoire à l'encontre du locataire ou de son assureur de responsabilité, dans les conditions et limites du contrat de bail.

## **2. Renonciation à recours dans le bail en faveur des contractants uniquement**

Dans ce cas de figure, la jurisprudence admet que l'assureur de la victime qui a renoncé peut quand même agir contre l'assureur du cocontractant.

En effet, « la renonciation à tout recours contre le responsable du dommage n'implique pas la renonciation à un recours subrogatoire contre l'assureur de ce responsable ».

(cf Cour de Cassation, Chambre civile 1, audience publique du 2 février 1994, n° de pourvoi 91-19952, Union Générale du Nord c/ LA CONCORDE).

Ainsi, la clause de renonciation à recours du bailleur et/ou du locataire qui consiste à ne pas mettre en jeu la responsabilité du cocontractant dans le cadre du bail prive également l'assureur du renonçant du même recours contre le responsable du sinistre.

Autrement dit, si l'assureur est privé de tout recours contre le cocontractant du renonçant, il conserve toutefois la possibilité d'agir à l'encontre de l'assureur de ce dernier (la renonciation est personnelle à son bénéficiaire). C'est le contenu même de l'extrait d'arrêt ci-dessous.

« L'assureur du propriétaire, subrogé dans les droits de celui-ci après l'avoir indemnisé, peut demander à l'assureur du locataire responsable les sommes versées ainsi que les intérêts de ces sommes à compter de la quittance subrogative ».

(cf Cour de Cassation, Chambre civile 1, audience publique du 1<sup>er</sup> novembre 1998, n° de pourvoi 97-15222 et n° de pourvoi 97-17129, Siplec c/ AXA Global Risks et AXA Global Risks c/ COMMERCIAL UNION Assurance).

En effet, sauf stipulation contraire, une clause de renonciation à tout recours contre la personne responsable d'un dommage, qu'elle émane de la victime ou de l'assureur, n'emporte pas renonciation à recourir contre l'assureur de cette personne.

Par ailleurs, l'article L.124-3 du Code des Assurances dispose que :

« L'assureur ne peut payer à un autre que le tiers lésé tout ou partie de la somme due par lui, tant que ce tiers n'a pas été désintéressé, jusqu'à concurrence de ladite somme, des conséquences pécuniaires du fait dommageable ayant entraîné la responsabilité de l'assuré ».

Exemples jurisprudentiels :

- « viole l'article ci-dessus la cour d'appel qui, analysant l'action directe comme une subrogation dans les droits de l'assuré, refuse aux ayants, cause de la victime un droit d'action contre l'assureur, alors que cette action donne à la victime un droit autonome contre l'assureur, ce qui lui permet d'exercer même des droits dont l'assuré ne se réclame pas » (cf Cour de Cassation, Chambre civile 1, audience publique du 8 avril 1986, RGAT 86-196) ;

- « l'action directe trouve son fondement dans le droit à réparation dont dispose la victime contre l'assuré » (cf Cour de Cassation, Chambre civile 1, audience publique du 22 juillet 1986, RGAT 86-595, note G. VINEY) ;
- « elle suppose que soit établie la responsabilité de l'assuré et elle n'est pas ouverte contre l'assureur de choses du bien détruit » (cf Cour de Cassation, Chambre civile 1, audience publique du 7 juillet 1993, RGAT 94-91, note A. FAVRE-ROCHEX) ;
- « seul le tiers lésé, ou, à défaut, celui l'ayant désintéressé est subrogé dans les droits de ce tiers et peut exercer l'action directe contre l'assureur du responsable » (cf Cour de Cassation, Chambre civile 1, audience publique du 10 mai 1988, RGAT 88-540, note R. BOUT).

« Sauf stipulation contraire, la renonciation ne peut pas être invoquée par l'assureur du bénéficiaire ».

(cf Cour de Cassation, Chambre civile 1, audience publique du 17 mars 1998, Bulletin 1998 I n° 111 p. 73, Segui c/ MRA)

(*Précédents jurisprudentiels* : à rapprocher : Cour de Cassation, Chambre civile 1, 20 juillet 1988, Bulletin 1988, I, n° 254, p. 176 – rejet – ; Cour de Cassation, Chambre civile 1, 30 mai 1995, Bulletin 1995, I, n° 220, p. 155 – cassation –, et l'arrêt cité)

**N.B.** : Pour quel capital l'assuré locataire ou occupant doit-il fixer la garantie risques locatifs ? Les Conditions Générales APSAD étaient tout à fait claires sur ce point : la somme assurée doit être au moins égale à la valeur totale des bâtiments ou de la partie des bâtiments qu'il, le locataire ou l'occupant, occupe (valeur de reconstruction, vétusté déduite, honoraires d'architectes compris).

Cette position des assureurs a été battue en brèche par la jurisprudence. Pour la Cour de Cassation, « les dommages-intérêts dus par le preneur à son bailleur doivent correspondre au prix de reconstruction du bâtiment sans abattement pour vétusté » (cf Arrêts de la 3<sup>ème</sup> Chambre civile du 09/01/91 et du 19/07/95).

Le locataire ou occupant total du bâtiment doit donc fixer une somme égale à la valeur à neuf de ce dernier ; la sanction en cas de sinistre d'une sous-assurance est la règle proportionnelle de capitaux (sauf dérogation expresse, bien entendu).

*Exemple jurisprudentiel* : « une cour d'appel ne peut condamner le locataire à payer à l'assureur du bailleur une somme inférieure à celle que le bailleur a reçu, en appliquant un coefficient de vétusté plus élevé que celui choisi par l'assureur, qui ne permet pas de replacer le propriétaire dans la situation où il se serait trouvé si le fait dommageable ne s'était pas produit ».

(cf Cour de Cassation, Chambre civile 3, audience publique du 9 juillet 1995, n° de pourvoi 93-16106, GROUPE AZUR c/ Brémont).

### **3. Renonciation à recours dans le bail en faveur des contractants et de leurs assureurs respectifs**

L'article L.121-12 du Code des Assurances, en son alinéa 2, dispose que :

« l'assureur peut être déchargé, en tout ou en partie, de sa responsabilité envers l'assuré, quand la subrogation ne peut plus, par le fait de l'assuré, s'opérer en faveur de l'assureur [...] ».

Autrement dit, si la victime a renoncé à exercer un recours à la fois contre son cocontractant et contre l'assureur de ce dernier, la subrogation est dénuée d'effet à l'égard de l'assureur de la victime ; ce dernier est donc totalement déchargé de son obligation à l'égard de son assuré.

### **4. Effets d'une renonciation à recours dans les polices d'assurance**

Une clause de renonciation à recours consentie en faveur du cocontractant constitue une véritable aggravation de risques, aussi ne faut-il pas hésiter à signaler à son assureur par lettre recommandée toute disposition de ce type. En effet, en cas d'omission, la sanction en cas de sinistre peut être « lourde » de conséquences : application de la règle proportionnelle de prime.

Autre précaution à prendre : la renonciation à recours doit être prévue à la fois dans la police d'assurance et dans le bail (ou dans un acte ultérieur ayant valeur contractuelle : avenant au bail, ...). En effet, s'il n'est fait mention de la renonciation à recours que par exemple dans la police d'assurance, le renonçant reste parfaitement en droit d'exercer un recours direct contre le bénéficiaire. Ainsi, une telle clause doit non seulement être consentie entre les parties concernées mais elle doit, en outre, engager les assureurs eux-mêmes (contre-signature desdits documents).

« Le recours est donc effectué dans les conditions et limites du contrat de bail et du contrat d'assurance ».

*Exemple jurisprudentiel* : des parties à un contrat de bail ont convenu qu'en cas de sinistre, il y aurait renonciation réciproque à tous recours. Après incendie survenu

dans les lieux loués, un atelier de menuiserie, la cour d'appel accueille l'action en remboursement de l'assureur du bailleur contre l'assureur du locataire au motif que « le bailleur victime n'a pas renoncé à recourir directement contre l'assureur de la personne responsable du dommage ; l'assureur du bailleur, subrogé dans les droits de ce dernier, peut donc agir contre l'assureur du preneur ».

La Cour de Cassation casse l'arrêt de la cour d'appel ; en effet, cette dernière n'a pas répondu aux conclusions de l'assureur du locataire selon lesquelles « en l'absence de garantie contre les dommages causés aux biens du bailleur – garantie « risque locatif incendie et dégât des eaux » –, aucun recours ne peut être utilement exercé contre l'assureur du preneur en réparation d'un tel dommage, ni par le bailleur ni par son assureur subrogé dans les droits de celui-ci ».

(cf Cour de Cassation, Chambre civile 1, audience publique du 7 octobre 1998, n° de pourvoi 96-19926, MAAF c/ UMBD)

## **5. Effets d'une renonciation à recours à l'égard des tiers**

Une décision de justice en date du 13 novembre 1997 illustre le principe suivant : comme l'assureur tient ses droits de celui qu'il indemnise, « la renonciation à recours du locataire contre le bailleur est sans influence sur l'étendue des droits de l'assureur qui a indemnisé des tiers au contrat de bail ».

En l'espèce, des parties à un contrat de bail ont convenu que le dépositaire des marchandises renoncerait à tous recours contre les propriétaires des locaux qu'il loue. Les marchandises ayant été détruites, leurs propriétaires sont indemnisés en vertu de l'assurance souscrite par le dépositaire pour leur compte.

La Cour rappelle, d'une part, que l'assurance pour compte ainsi contractée ne profite qu'aux propriétaires des marchandises et non au preneur, et, d'autre part, que « la clause du bail relative à la renonciation à recours n'est pas opposable à l'assureur subrogé dans les seuls droits des propriétaires des marchandises ; celui-ci peut donc ensuite exercer un recours subrogatoire contre le bailleur ».

Elle reçoit également l'appel en garantie du bailleur contre le commissionnaire-locataire qui « a commis une faute contractuelle en méconnaissant l'obligation, contractée au bail, d'insérer une clause de renonciation à tout recours contre le bail-

leur, dans les contrats d'assurance par lui souscrits pour garantir contre le risque incendie les marchandises entreposées dans ces locaux ».

(cf Cour de Cassation, Chambre civile 1, audience publique du 13 novembre 1997, n° de pourvoi 95-17359, Bulletin 1997 I n° 301 p. 205, Société Sogaris c/ LA CONCORDE).

## **6. Le cas particulier de la transaction**

La renonciation à recours du locataire et/ou du bailleur peut être prévue dans le contrat d'assurance. L'assureur peut également renoncer à agir contre le responsable et/ou son assureur : les renonciations sont alors opposables à l'assureur qui doit payer l'indemnité prévue en cas de sinistre.

Il peut aussi arriver qu'une des parties, victime d'un dommage, renonce à mettre en cause l'autre partie après un sinistre, généralement à l'occasion d'une transaction. Si ces dispositions sont considérées comme opposables à l'assureur du renonçant, il sera privé de tout recours subrogatoire à l'encontre du responsable. Dans cette hypothèse, le renonçant s'expose néanmoins à ce que l'assureur invoque l'exception de subrogation et refuse de l'indemniser.

(cf *supra* Article L. 121-12 du Code des Assurances).

*Exemple jurisprudentiel* : à la suite d'un incendie ayant endommagé des locaux à usage de bureaux donnés à bail, un bailleur assigne le preneur du local entièrement détruit, pour faire constater la résiliation du bail avant terme ; puis, les parties concluent une transaction qui prévoit :

- d'une part, qu'en vertu de ladite résiliation les locaux sont restitués au bailleur dans l'état après sinistre, ce dernier conservant la charge d'effectuer les travaux de remise en état en contrepartie de l'indemnité d'assurance,
- d'autre part, que les parties et leurs assureurs respectifs se donnent mutuellement désistement d'action d'une manière absolue et définitive.

L'assureur du bailleur l'indemnise et se retourne contre l'assureur du preneur.

Les juges du fond déclarent irrecevable l'action subrogatoire engagée ; l'assureur du bailleur soutient que la clause de renonciation à recours contre la personne responsable d'un dommage n'emporte pas, sauf stipulation contraire, renonciation à recourir contre l'assureur de cette personne ; il se pourvoit alors en cassation.

La Cour de Cassation rejette son pourvoi au motif que « les parties avaient mis fin au litige par un acte de transaction ayant l'autorité de chose jugée (\*), dont l'assureur avait admis qu'il lui était opposable.

(\*) Pour cela, la transaction doit avoir fait l'objet d'un enregistrement au TGI.

Cet acte, intervenu avant toutes conclusions et non attaqué comme conclu en fraude des droits des tiers, avait donc eu pour effet de priver de tout droit à réclamation l'assureur du bailleur envers le locataire et l'assureur de celui-ci.

Ainsi la quittance subrogative délivrée par le bailleur ne peut-elle transmettre à son assureur un droit inexistant ».

(cf Cour de Cassation, Chambre civile 1, audience publique du 5 octobre 1999, n° de pourvoi 97-15146, Bulletin 1999 I n° 253 p. 165, GROUPAMA Ile-de-France c/ Girard et a.)

## **7. Conclusion**

Les clauses de renonciation à recours doivent être rédigées avec beaucoup d'attention ; en effet, il est encore une fois rappelé que la renonciation consentie par la victime ne profite à l'assureur de l'auteur du dommage que si cet assureur est explicitement désigné comme étant aussi bénéficiaire de la renonciation.

Les formulations préconisées sont les suivantes :

- dans le contrat de bail :  
« les parties (bailleur et preneur) renoncent réciproquement à recours en cas de dommages atteignant leur biens respectifs et de dommages immatériels consécutifs ;  
afin que cette renonciation bénéficie également aux assureurs, les parties s'engagent à obtenir de ces derniers une renonciation à recours ayant les mêmes effets » ;
- dans les contrats d'assurance souscrits par chacun des cocontractants :  
« l'assureur accepte les clauses de renonciation à recours consenties par l'assuré, à charge pour ce dernier, de les communiquer à l'assureur ; il renonce également à recours contre les bénéficiaires » ;  
ou bien, « lorsque l'assuré renonce à recours contre un tiers, l'assureur renonce également à recours contre l'assureur de ce dernier ».

**N.B.** : « La clause de renonciation à recours figurant dans le bail principal ne bénéficie pas au sous-locataire ».

(Cour de Cassation, Assemblée Plénière, 28 mai 1973 : RGAT 1974, p. 39)

### **Tableau de synthèse**

Absence totale de renonciation à recours	Chaque partie (bailleur et preneur) peut agir contre l'autre partie et son assureur. Chaque assureur peut agir contre l'autre partie et son assureur.
Renonciation réciproque à recours dans le bail en faveur des contractants uniquement	L'assureur du renonçant ne peut agir contre le cocontractant. Par contre, il peut agir contre l'assureur de ce dernier.
Renonciation réciproque à recours dans le bail en faveur des contractants et de leurs assureurs respectifs	L'assureur du renonçant ne peut agir ni contre le cocontractant ni contre son assureur.
Renonciation réciproque à recours dans le contrat d'assurance uniquement	Le renonçant ne peut agir contre l'assureur du cocontractant. Par contre, il peut directement agir contre le cocontractant lui-même.

