



## Précision "Clause renonciation à tout recours contre le bailleur"

Par Allrc, le 06/12/2015 à 10:38

Bonjour,

Je souhaiterais avoir quelques précisions à propos de la "clause de renonciation à tout recours contre le bailleur".

Je suis propriétaire-bailleur d'un local commercial. Il y a quelques jours, il y a eu un dégât des eaux à cause d'une fuite au niveau du toit lors d'une très grosse averse. Le locataire-preneur fait jouer son assurance car il y a eu de la marchandise détériorée à cause de cette inondation, ma responsabilité est donc engagée d'après l'assurance.

Dans le bail, il est stipulé en **10° Les polices d'assurance devront comporter une renonciation à tout recours contre le propriétaire ou son mandataire.**

Mais en **12°** il y a quelques précisions en plus concernant cette clause, notamment :

**Renoncer à tout recours en responsabilité contre le bailleur :**

- a) en cas de vol, cambriolage, ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble;
- b) en cas de modification ou de suppression de gardiennage... (j'abrège)
- c) en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers,... (j'abrège également)
- d) en cas d'interruption, même prolongée, d'eau, électricité.
- e) en cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous sol, s'il en existe, comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égouts, le Bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.**

J'ai appris en faisant quelques recherches sur google, que les assurances font une différence entre dégâts des eaux et les inondations. Vu le manque de précision en 12°, dois-je être

inquiéter concernant ma responsabilité malgré que le bail stipule expressément que les polices d'assurances comporte une renonciation à tous recours contre le bailleur ?

je vous remercie par avance pour vos réponses et pour le temps que vous consacrerez pour répondre à mes interrogations.

Par **morobar**, le **06/12/2015 à 18:06**

Bonjour,

A lire votre exposé, le dégât des eaux hors inondation n'est pas listé dans les exclusions de responsabilité.

En outre le code civil (art.1162) dispose que:

==

Dans le doute, la convention s'interprète contre celui qui a stipulé et en faveur de celui qui a contracté l'obligation

==

C'est vous qui stipulez et votre locataire qui contracte une obligation.

Vous devez donc de préférence ouvrir un dossier sinistre auprès de votre propre assureur et lui laisser la conduite du contentieux.