



FICHE PRATIQUE

Mise à jour : mars 2010

LA RENONCIATION A RECOURS



Il s'agit d'une clause par laquelle un propriétaire renonce à engager la responsabilité civile de son locataire dans l'hypothèse éventuelle d'un sinistre dont l'origine serait imputable à ce locataire. Alors même que le Droit commun de la responsabilité civile habilite le propriétaire à demander au locataire l'indemnisation de son préjudice (dommages au bâtiment, pertes de loyers, ...), il renonce donc à recourir à l'encontre de son locataire.

Il existe deux types de renonciation :

- la renonciation partielle limitée à certains événements spécifiquement définis (exemple : incendie ou explosion),
- la renonciation totale portant sur la totalité des événements susceptibles d'engager la responsabilité de l'occupant (incendie, explosion, électricité, dégâts des eaux, bris de glaces, vol, dégradations accidentelles, ...).

En toute logique, cette renonciation à recours de la part du propriétaire doit impérativement figurer dans le bail ou la convention d'occupation.

Par ailleurs, pour que cette renonciation soit complète, il convient également que l'assureur du propriétaire l'ait également validée, idéalement en l'intégrant dans le contrat d'assurance du propriétaire.

Afin de faire valider cette disposition, un document est mis à la disposition des fédérations et associations. Il est à transmettre ensuite à notre Service Adhésion (ci-joint copie de la déclaration par le propriétaire et son assureur).

Attention : l'association locataire bénéficiant d'une renonciation à recours de son propriétaire et de son assureur n'est pas pour autant dispensée de toute obligation d'assurance. En effet, si cette association est dégagée de sa responsabilité vis-à-vis du propriétaire, il n'en est rien à l'égard des voisins et des tiers. Ainsi, si un incendie causé par le locataire se propage et cause des dommages auprès des voisins et tiers, l'association locataire sera mise en cause pour propagation et communication d'un Incendie.

Il est donc indispensable que l'association souscrive la garantie « Recours des voisins et des tiers » afin d'être garantie pour ses risques de responsabilité civile vis-à-vis de ces tiers.

En cas de doute, nous vous conseillons de prendre contact avec notre Service Adhésion qui vous apportera toutes les précisions nécessaires, y compris en validant les éventuels documents régularisés avec le propriétaire.