

Les clauses d'assurance du bail commercial

Ce que le bail doit prévoir, côté locataire et côté bailleur : garanties, renonciation à recours, protection du loyer et références légales.

01 L'essentiel en cinq points

- ✓ **Pas d'obligation légale** : en bail commercial, seule une clause du bail oblige le locataire à s'assurer, contrairement au logement. Un bail muet sur l'assurance est un bail dangereux.
- ✓ **Le socle à imposer au preneur** : risques locatifs, responsabilité civile d'exploitation, recours des voisins et des tiers, contenu et aménagements. Attestation sous 15 jours puis chaque année ; défaut d'assurance expressément visé par la clause résolutoire (art. L145-41 C. com.).
- ✓ **Renonciation à recours** : à étendre aux assureurs et à déclarer à chacun d'eux, faute de quoi l'assureur privé de sa subrogation peut réduire son indemnité (art. L121-12 C. assur.).
- ✓ **La protection du loyer** passe par une garantie perte de loyers de 2 à 3 ans, au contrat des murs ou souscrite par le preneur pour le compte du bailleur (art. L112-1). La perte d'exploitation du locataire ne suffit pas : elle disparaît avec le bail (art. 1722 C. civ.).
- ✓ **Côté bailleur** : déclarer l'activité du locataire et tout changement sous 15 jours (art. L113-2), sous peine de règle proportionnelle (art. L113-9), voire de nullité du contrat en cas de mauvaise foi (art. L113-8).

02 Les trois étages de protection du loyer

I

Perte de loyers au contrat des murs

Souscrite par le bailleur dans sa multirisque immeuble ou PNO. Indemnise 1 à 3 ans de loyers après un sinistre garanti. Protection directe, la plus sûre : elle ne dépend de personne d'autre.

2

Perte de loyers pour compte du bailleur

Le bail impose au preneur de la souscrire au profit du bailleur (art. L112-1 C. assur.). Transfère le coût, mais reste soumise à la diligence du locataire et aux exceptions opposables (art. L112-6).

3

Recours contre le locataire responsable

Si le sinistre lui est imputable (présomption d'incendie, art. 1733 C. civ.), la perte de loyers se récupère sur son assureur risques locatifs, directement ou par subrogation de l'assureur des murs.

Le repère BL ASSUR : visez une perte de loyers d'au moins deux ans. Entre expertise, autorisations, travaux et recommercialisation, douze mois suffisent rarement après un sinistre majeur. Et si vous comptez sur la perte d'exploitation du locataire pour sécuriser le paiement pendant la vie du bail, exigez au bail une période d'indemnisation minimale de 12 à 24 mois, loyer inclus dans les frais permanents assurés.

03 Les clauses en un tableau

Clause	Ce qu'elle organise	Le point de vigilance
Obligation d'assurance du preneur	Risques locatifs, RC exploitation, recours des voisins et des tiers, contenu et aménagements, pendant toute la durée du bail.	Sans cette clause, aucune obligation légale de s'assurer.
Justification annuelle	Attestation détaillée sous 15 jours, puis chaque année et sur simple réquisition.	Une attestation ancienne ne prouve rien : les contrats se résilient.
Renonciation à recours	Réciproque, unilatérale (bailleur ou preneur) ou absente : selon la variante, chacun est indemnisé par son propre assureur, sans recours contre l'autre.	À étendre aux assureurs et à déclarer à chacun d'eux (art. L121-12).
Assurance pour compte	Le preneur souscrit et paie une garantie dont le bailleur est bénéficiaire (art. L112-1).	Exceptions opposables au bailleur (art. L112-6) ; justificatif annuel indispensable.
Perte de loyers	Indemnise le bailleur (1 à 3 ans de loyers) quand le local est inexploitable.	Ne pas confondre avec la perte d'exploitation du locataire, qui ne protège pas directement le bailleur.
Clause destruction	Aménage l'art. 1722 C. civ. : résiliation, continuation, réduction du loyer après sinistre.	Un seuil de durée de travaux trop court facilite la résiliation : à négocier.
Clause de surprime	Toute surprime causée par l'activité du preneur est à sa charge.	Conserver la trace écrite de l'assureur (primes avant et après).
Clause résolutoire	Résiliation de plein droit un mois après commandement infructueux (art. L145-41 C. com.).	Le défaut d'assurance doit y être expressément visé.

04 Les quatre réflexes du bailleur

- ✓ **Assurer ses murs** : PNO ou multirisque immeuble ; en copropriété, l'assurance de responsabilité civile du copropriétaire non occupant est obligatoire (art. 9-1, loi du 10 juillet 1965).
- ✓ **Porter la garantie perte de loyers** dans son propre contrat, pour deux ans minimum, et vérifier son articulation avec la clause destruction du bail et la police du syndicat de copropriété.
- ✓ **Déclarer sous 15 jours** l'activité du locataire, tout changement d'activité, toute sous-location et toute vacance (art. L113-2 C. assur.), sous peine de règle proportionnelle (L113-9) ou de nullité (L113-8).
- ✓ **Refacturer la prime** de l'assurance de l'immeuble au preneur : possible uniquement si la refacturation est expressément stipulée et inventoriée dans l'état des charges annexé au bail (art. L145-40-2 C. com.).

05 Le bail et l'assurance : qui fait quoi ?

L'avocat ou le notaire

Rédige, relit et modifie le bail. La consultation juridique et la rédaction d'actes relèvent exclusivement des professions réglementées du droit.

Le courtier

Met les contrats d'assurance en cohérence avec les obligations du bail : garanties du preneur, perte de loyers du bailleur, déclaration de l'activité et des renonciations aux assureurs.

L'assureur

Accepte (ou non) les renonciations à recours, délivre les attestations, garantit et indemnise dans les limites du contrat.

Document d'information générale édité par BL ASSUR, à jour de juillet 2026. Il ne constitue ni une consultation juridique ni un conseil personnalisé : la rédaction et la validation des clauses d'un bail commercial relèvent de votre avocat ou de votre notaire. BL ASSUR, courtier en assurances immatriculé à l'ORIAS sous le n° 17 003 326 (www.orientas.fr) - Buchelay (78200) - 38 rue des Mathurins, 75008 Paris.