

# Annexe environnementale du bail commercial

Note juridique

Les baux portant sur des commerces ou bureaux de plus de 2000 m<sup>2</sup> doivent comporter une annexe environnementale. Celle-ci doit contenir les informations que sont tenus de se fournir mutuellement le bailleur et le preneur, sur les caractéristiques des équipements et systèmes du bâtiment et des locaux loués.

## 1. Champ d'application de l'annexe environnementale

La loi portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle II du 12 juillet 2010, a introduit à l'article L. 125-9 du Code de l'environnement, **l'obligation de comporter une annexe environnementale** pour les baux remplissant les conditions suivantes :

- Le bail doit porter sur des locaux de plus de 2 000 m<sup>2</sup>
- Le bail doit porter sur des locaux à usage de bureaux ou de commerces

L'annexe environnementale peut donc être introduite dans des baux commerciaux, mais pas uniquement. Elle peut également s'imposer pour d'autres baux professionnels ne relevant pas du statut des baux commerciaux.

## 2. Contenu de l'annexe environnementale

Le preneur et le bailleur se communiquent mutuellement toutes informations utiles relatives aux consommations énergétiques des locaux loués (Article L. 125-9, 2° du Code de l'environnement).

### A. Éléments fournis par le bailleur au titre de l'annexe environnementale

Le bailleur fournit au preneur (Article R. 137-1 du Code de la construction et de l'habitation) :

- la liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements existants dans le bâtiment et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation et à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié aux spécificités du bâtiment,
- les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et systèmes dont il a l'exploitation,
- les consommations annuelles d'eau des locaux loués et des équipements et systèmes dont il a l'exploitation,
- la quantité annuelle de déchets générée par le bâtiment si le bailleur en assure le traitement et, le cas échéant, la quantité qu'il a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique.

### B. Éléments fournis par le preneur au titre de l'annexe environnementale

Le preneur fournit au bailleur (Article R. 137-2 du Code de la construction et de l'habitation) :

- la liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements qu'il a mis en place dans les locaux loués et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation, à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié à son activité spécifique,
- les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et des systèmes situés dans les locaux loués ou dont il a l'exploitation,
- les consommations annuelles d'eau des locaux loués et des équipements et systèmes dont il a l'exploitation,
- la quantité annuelle de déchets générée à partir des locaux loués, si le preneur en assure le traitement, et, le cas échéant, la quantité qu'il a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique.

Le preneur doit en outre permettre au bailleur l'accès aux locaux loués pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique (Article L. 125-9, 2° du Code de l'environnement).

### C. Programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués

Une fois l'échange d'informations opéré et annexé au bail, le preneur et le bailleur établissent, selon la périodicité qu'ils fixent, un bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués. Sur la base de ce bilan, les deux parties s'engagent sur un programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués (Article R. 137-3 du Code de la construction et de l'habitation).

Une grande liberté contractuelle est laissée aux parties. En effet, si elles ont l'obligation de dresser un bilan, il n'est pas précisé selon quelle périodicité elles doivent le réviser, comment formaliser l'engagement (Oral ou écrit ? - Annexé au contrat de bail ou distinct ?), ou encore quelle doit être la portée de l'engagement. C'est aux parties d'en décider.

L'annexe environnementale peut également prévoir les obligations qui s'imposent au preneur pour limiter la consommation énergétique des locaux concernés (Article L. 125-9, 3° du Code de l'environnement).

## 3. Sanction du non-respect de l'annexe environnementale

---

La loi pose une obligation : certains baux doivent contenir une annexe environnementale. Néanmoins, les textes ne précisent pas les conséquences du non-respect de leurs engagements par les parties.

Faute de sanction prévue par les textes législatifs et réglementaires, il reviendra au bailleur et au preneur de décider ensemble d'insérer ou non une clause en ce sens dans le « bail vert ».

En l'absence de sanctions spécifiques, il convient d'appliquer le droit commun des obligations. L'article 1103 du Code civil dispose notamment que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Même si l'annexe environnementale est annexée au bail, elle n'en a pas moins valeur contractuelle et pourra être sanctionnée, en cas de manquement, par le jeu de l'action résolutoire de l'article 1184 du Code civil, si le juge estime la violation suffisamment grave, ou plus sûrement, par le jeu de la clause résolutoire expresse unilatérale insérée dans le bail.

## 4. Entrée en vigueur

---

Les dispositions relatives à l'annexe environnementale s'appliquent :

- à compter du 1er janvier 2012 pour les baux conclus ou renouvelés à partir de cette date
- à compter du 14 juillet 2013 pour tous les baux en cours

*cf. : Décret n°2011-2058 du 30 décembre 2011 relatif au contenu de l'annexe environnementale mentionnée à l'article L. 125-9 du Code de l'environnement, JO du 31 décembre 2011.*



### Contactez le service juridique

juridique@alsace.cci.fr

03 88 75 25 23

www.alsace-eurometropole.cci.fr