



ACTUALITÉ – L'ANNEXE ENVIRONNEMENTALE AU BAIL

L'article L.125-9, 1° du Code de l'environnement instauré par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite "loi Grenelle II" a rendu obligatoire l'établissement d'une annexe environnementale pour **les baux portant sur des locaux de plus de 2000 mètres carrés à usage de bureaux ou de commerces.**

Le décret n°2011-2058 du 30 décembre 2011, qui a été complété par le décret n°2012-517 du 19 avril 2012 et dont les dispositions sont applicables depuis le 1^{er} janvier 2012 aux baux nouvellement conclus ou renouvelés, est venu préciser le contenu de cette annexe environnementale. **Les dispositions de ces décrets s'appliquent également depuis le 14 juillet 2013 aux baux en cours.**

L'annexe environnementale complète naturellement les exigences en matière de reporting RSE (Responsabilité Sociale Environnementale) posées par les articles 75 et 225 de la loi Grenelle II et leurs décrets d'application, qui concernent respectivement

(i) la publication tous les trois ans d'un bilan des émissions de gaz à effet de serre et d'un plan d'actions de réduction pour les entreprises de plus de 500 employés et (ii) la publication annuelle d'informations sociales, environnementales et sociétales au sein du rapport de gestion pour les sociétés cotées et non cotées dépassant certains seuils.

1. Le contenu de l'annexe environnementale

Conformément à l'article D.145-34 du Code de commerce, l'annexe environnementale prévoira :

- Une obligation mutuelle d'information relative aux consommations énergétiques des locaux loués à fournir de manière obligatoire par le bailleur (article R.137-1 du Code de la Construction et de l'Habitation) et le preneur (article R.137-2 du Code de la Construction et de l'Habitation).



- L'établissement par le bailleur et le preneur d'un bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués, selon une périodicité qu'ils fixent (article R.137-3 Code de la Construction et de l'Habitation); ils doivent en outre s'engager sur cette base à un programme d'actions visant à l'amélioration de cette performance.
- L'octroi de l'accès par le preneur au bailleur des locaux loués pour réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique (article L.125-9, 2° du Code de l'environnement).
- Les obligations imposées au preneur pour limiter la consommation énergétique des lieux loués, le cas échéant (article L.125-9, 3° du Code de l'environnement).

Ainsi, les obligations réciproques du bailleur et du preneur sont fixées contractuellement selon les objectifs des parties au titre de la gestion des performances énergétiques et environnementales de l'immeuble **et l'annexe est évolutive.**

2. Les sanctions relatives à l'annexe environnementale

Si aujourd'hui la loi et les décrets précités sont muets sur les sanctions applicables en cas d'absence ou de non respect de l'annexe environnementale, il est fort probable qu'un volet répressif pénal et/ou civil soit ultérieurement instauré.

Il est donc recommandé de s'inscrire sans plus attendre dans la logique de cette nouvelle réglementation - dont le non respect pourra être sanctionné selon le droit général des contrats et les règles du droit commun de la responsabilité - qui profitera au preneur en ce qu'elle lui permettra de mieux maîtriser ses charges locatives et au bailleur en ce qu'elle lui permettra de mieux maîtriser les coûts liés à l'exploitation de ses actifs.

Pour des informations complémentaires, veuillez contacter [Sybille Elleboode-Merlier](#), Avocat associé, au +33 (0)1 44 94 31 67 ou par email sybille.elleboode-merlier@hfw.com, ou [Elisabeth Denis](#), Avocat, au +33 (0)1 44 94 31 03 ou par email elisabeth.denis@hfw.com.

HOLMAN FENWICK WILLAN FRANCE LLP

65 rue d'Anjou
75008 Paris
France

Tele: +33 1 44 94 40 50
Fax: +33 1 42 65 46 25

Lawyers for international commerce hfw.com

© 2013 Holman Fenwick Willan France LLP. All rights reserved

Whilst every care has been taken to ensure the accuracy of this information at the time of publication, the information is intended as guidance only. It should not be considered as legal advice.

Holman Fenwick Willan LLP is the Data Controller for any data that it holds about you. To correct your personal details or change your mailing preferences please contact Craig Martin on +44 (0)20 7264 8109 or email craig.martin@hfw.com