



notaires associés

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS ET OBLIGATIONS D'INFORMATION ENVIRONNEMENTALE DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL

Dans le cadre d'un bail commercial, plusieurs diagnostics et informations environnementales sont obligatoires afin d'assurer la transparence entre le bailleur et le locataire.

Ces obligations visent à informer le locataire de l'état des locaux et à assurer la sécurité des biens et des personnes.

Ainsi, pour la mise en location d'un bien immobilier à titre commercial, il est important de vérifier la situation de l'immeuble au regard des diagnostics immobiliers et des obligations d'information environnementale.

A ce titre, on peut distinguer les pièces et informations obligatoires à la conclusion du bail commercial (I) et celles facultatives, mais qui apparaissent nécessaires à la bonne information du locataire (II).

I. Les pièces et informations obligatoires :

A. Etat des risques et pollutions

L'article L. 125-5 du Code de l'environnement prévoit que : « (...) locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte définie en application des articles L. 121-22-2, L. 121-22-3, L. 121-22-6 et L. 121-22-7 du code de l'urbanisme, sont informés par (...) le bailleur de l'existence de ces risques ».

Cet état doit être annexé au bail ainsi qu'à l'acte de renouvellement.

Cet article prévoit également que l'état des risques doit être fourni au candidat locataire par le bailleur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu (C. env., art. L. 125-5, II, al. 2).

Sanction du défaut de remise au locataire : le locataire peut poursuivre la résolution du contrat (si manquement du bailleur est d'une gravité suffisante) ou demander au juge une diminution du prix.

Durée de validité : 6 mois

Par ailleurs, le bailleur est tenu d'informer le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé.

B. Diagnostic de performance énergétique

L'article L. 126-33 du Code de la construction et de l'habitation oblige à mentionner dans les annonces publiées en vue de la location, le classement de l'immeuble au regard de sa performance énergétique et de sa performance en matière d'émission de gaz à effet de serre.



Sanction : Le manquement à l'obligation ainsi édictée est passible d'une amende administrative dont le montant varie selon que l'infraction est commise par un professionnel ou un non professionnel.

L'article 126-29 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que : « *En cas de location de tout ou partie d'un bâtiment, le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L. 126-26 est joint au contrat de location lors de sa conclusion, à l'exception des contrats de bail rural et des contrats de location saisonnière. Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique, qui n'ont qu'une valeur informative.* ».

Cet article impose expressément la communication du DPE lors de la conclusion du bail.

Durée de validité : Selon l'article D. 126-19 du Code de la construction et de l'habitation, la durée de validité du diagnostic de performance énergétique est fixée à dix ans. Ce même texte ajoute que lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 1er juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes :

- les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

Il est précisé que depuis le 1^{er} juillet 2012, un DPE est spécifiquement prévu pour la vente et la location des centres commerciaux existants (Arrêté DEVL1220586A du 18-4-2012 : JO du 28 p. 7610) - ce diagnostic porte sur les parties communes et privatives des centres commerciaux pourvues d'un mode commun de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude sanitaire, auxquelles des énergies communes sont délivrées par le gestionnaire de l'ensemble immobilier.

C. Annexe environnementale

L'article L. 125-9 du Code de l'environnement impose la rédaction d'une annexe verte dont l'objectif est d'améliorer la performance énergétique et environnementale des locaux loués.

Cette annexe est un accord contractuel entre le propriétaire de l'immeuble et le preneur, en vue d'optimiser les performances environnementales des locaux loués.

Champ d'application :

- L'annexe environnementale concerne - depuis le 1^{er} janvier 2012, tous les baux conclus ou renouvelés à compter de cette date et depuis le 14 juillet 2013, également les baux en cours ;
- Cela concerne les bureaux et les commerces (exclusion des entrepôts et bâtiments industriels) ;
- Les **locaux loués** doivent être d'une surface de plus de 2.000 m².

En pratique, les bailleurs investisseurs institutionnels prévoient souvent l'insertion d'une annexe verte dans leurs baux, même lorsque la superficie des locaux est inférieure à 2 000 m².



Contenu :

L'article L. 125-9 du Code de l'environnement précise que les dispositions légales et réglementaires se répartissent :

- En une obligation d'information : communication mutuelle de toutes informations utiles relatives aux consommations énergétiques des locaux loués, liste des éléments fournis par le bailleur et le preneur – cf- articles D. 174-19 et D. 174-20 du Code de la construction et de l'habitation concernant les éléments fournis par chacune des parties.
- En un volet opérationnel : accès par le preneur au bailleur des locaux pour la réalisation des travaux d'amélioration de la performance énergétique, possibilité de prévoir les obligations qui s'imposent aux preneurs pour limiter la consommation énergétique, bilan et programme d'actions.

Sanctions :

Aucune sanction ne figure dans les textes. L'absence, l'incomplétude de cette annexe environnementale ou le non-respect par les parties de leurs engagements ne sont ainsi pas sanctionnés par les dispositions légales ou réglementaires.

Toutefois, pourraient être engagées des actions en responsabilité, à la fois contre le bailleur et le preneur, en cas de non-respect des engagements des parties. En outre, le droit commun s'applique et le juge serait à même de sanctionner sur le fondement de l'article 1103 du Code civil, par une résiliation du bail ou l'attribution de dommages et intérêts et de l'article 1217 du Code civil. Assurément, en l'absence de sanction spéciale, des sanctions de droit commun sont donc concevables à titre principal.

La sanction est laissée à l'appréciation des tribunaux.

Conseils pratiques :

- Il est vivement conseiller de faire établir un audit énergétique préalable de l'immeuble par un bureau pour l'établissement de cette annexe environnementale.
- En pratique, le locataire devra veiller à ne pas souscrire d'obligations qu'il ne pourra pas satisfaire, notamment en ce qui concerne la limitation de la consommation relative à l'éclairage des locaux loués.
- Rien n'interdit aux parties d'organiser conventionnellement dans le bail des sanctions en cas de manquements aux dispositions de leur annexe environnementale (avec la clause pénale ou la clause résolutoire).

D. Décret tertiaire

L'article L. 174-1 du Code de la construction et de l'habitation prévoit un dispositif d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments à usage tertiaire.

Il figure dans le Code de la construction et de l'habitation sous les articles L. 174-1, R. 174-22 à R. 174-32 et R. 185-2, et complété par des arrêtés dits "*méthode*" et "*valeur absolue*".

Champ d'application :

Entrent dans le champ d'application de ce dispositif **tout bâtiment** (partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site) hébergeant exclusivement ou partiellement des activités tertiaires sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1000 m². Sont donc notamment concernés les commerces et les bureaux.

Etant précisé que cette obligation de réduction prévue par le dispositif concerne les propriétaires, mais trouve également à s'appliquer aux locataires pour les actions qui relèvent de leurs responsabilités en raison des stipulations du bail.



Obligations imposées par le dispositif :

- **Objectif de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale par des actions** pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050 par rapport à 2010 (CCH, art. L. 174-1, I).

L'article R 174-26 du Code de la construction et de l'habitation prévoit la possibilité d'obtenir une modulation des objectifs en raison :

- de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales relatives aux bâtiments concernés (ex : cas de contradiction avec les règles prévues pour les monuments historiques classés ou inscrits),
- d'un changement d'activité exercée ou du volume de cette activité ;
- de coûts manifestement disproportionnés des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommation d'énergie finale.

Sauf si elle ne porte que sur le volume de l'activité exercée, la modulation des objectifs de réduction de consommation d'énergie finale fait l'objet d'un dossier technique "*sous la responsabilité du propriétaire et, le cas échéant, du preneur à bail*" (CCH, art. R. 174-26, IV) réalisé par un auditeur indépendant (qualification OPQIBI, LNE ou AFNOR) interne ou externe, reconnu compétent pour réaliser l'étude énergétique.

En considération du premier palier, le dossier technique est à établir à échéance au 30 septembre 2026.

- **Déclarer sur OPERAT les données de consommation** avant le 30 septembre de chaque année. Une attestation numérique est automatiquement générée, exprimée en kg de CO² équivalent par m². Elle intègre une évaluation de l'émission de CO² correspondant aux données de consommation d'énergie. **Le propriétaire et le locataire doivent publier cette attestation à un endroit visible et accessible, permettant un accès aisé à l'information.**
- **Communication mutuelle des consommations annuelles entre le propriétaire et le preneur** "de l'ensemble des équipements et des systèmes dont ils assurent respectivement l'exploitation" (CCH, art. R. 174-28, al. 2).

Il revient aux parties de contractualiser le décret tertiaire (tant au sujet des déclarations sur OPERAT, de la communication réciproque des consommations annuelles que relativement au plan d'actions à mener, à l'affichage, à l'accès aux locaux...).

Contrôles et sanctions :

- **En ce qui concerne les contrôles** : les objectifs fixés seront vérifiés par le gestionnaire d'OPERAT au plus tard les 31 décembre 2031, 2041 et 2051 (CCH, art. R. 174-31, al. 1^{er}).
- **En ce qui concerne les sanctions** : des sanctions expresses sont prévues à l'article R 185-2 du Code de la construction et de l'habitation et diffèrent selon le manquement.
 - **En cas d'absence non justifiée de déclaration sur OPERAT** par le propriétaire et, le cas échéant, par le preneur à bail : le préfet peut mettre en demeure le propriétaire et, le cas échéant, le preneur à bail de respecter les obligations dans les 3 mois. À défaut de déclaration dans ce délai, il sera procédé à la publication sur un site internet de l'État du document retraçant les mises en demeure restées sans effet (procédé dissuasif de "*name and shame*" signifiant nommer et couvrir de honte).



- **En cas de non-respect non justifié des objectifs de réduction des consommations d'énergie :**

Dans un premier temps, le préfet peut mettre en demeure les assujettis d'établir un programme d'actions respectant leurs obligations et de s'engager à le respecter. Ce programme est établi conjointement par le propriétaire et, le cas échéant, le ou les preneurs à bail. Il mentionne les actions dont chacune des parties est responsable et comprend un échéancier prévisionnel de réalisation ainsi qu'un plan de financement. Il est à soumettre au préfet pour approbation.

Dans un second temps, si ce programme d'actions n'est pas transmis dans les 6 mois de la première mise en demeure : le préfet peut mettre en demeure individuellement le propriétaire et, le cas échéant, le preneur à bail d'établir chacun leur programme d'actions, en conformité avec leurs obligations respectives, dans les 3 mois. Ils sont à soumettre au préfet pour approbation. À défaut, il sera procédé à la publication sur un site internet de l'État du document retraçant les mises en demeure restées sans effet.

En cas d'absence non justifiée de dépôt du programme d'actions et donc de non-respect de cette seconde mise en demeure : le préfet peut prononcer une amende administrative au plus égale à 1.500,00 euros pour les personnes physiques et à 7.500,00 euros pour les personnes morales.

En cas de non-respect du programme d'actions approuvé par le préfet : le préfet peut engager une procédure contradictoire avec constat de carence. La carence de l'assujetti est prononcée par un arrêté motivé du préfet avec publication sur le site internet de l'État. Le préfet peut prononcer une amende administrative au plus égale à 1.500,00 euros pour les personnes physiques et à 7.500,00 euros pour les personnes morales, proportionnée à la gravité des manquements constatés.

II. Les pièces et informations facultatives :

A. Diagnostic amiante

Le bailleur n'est pas obligé d'annexer formellement au bail commercial le diagnostic amiante visé aux articles L. 1334-12-1 et suivants du Code de la santé publique. Toutefois, en pratique, il sera contraint d'y procéder car il doit tenir ce document à la disposition de son locataire. Par ailleurs, en vertu des dispositions de l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique, le bailleur doit tenir à la disposition du preneur le dossier technique amiante.

Bien concernés : Locaux dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Durée de validité : Illimitée en l'absence d'amiante (sauf s'il a été réalisé avant le 1^{er} avril 2013)
Si la présence d'amiante a été détectée, un nouveau contrôle devra être fait dans les 3 ans.

Le fait qu'un diagnostic immobilier ne soit pas obligatoire n'empêche pas qu'il puisse néanmoins présenter un grand intérêt pour le locataire. Il sera souhaitable qu'il se fasse produire un diagnostic amiante par le bailleur.

B. Diagnostics termites et mérules

Comme le diagnostic amiante, le diagnostic "termites" ou « mérule » n'est pas obligatoire. Toutefois, ces mesures de prudence permettront d'éviter un contentieux ultérieur...



Bien concernés :

Locaux se trouvant dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être ou dans une zone de présence d'un risque de mэрule.

Durée de validité : 6 mois

C. Constat de risque d'exposition au plomb, diagnostic de l'installation intérieure d'électricité, diagnostic de l'installation intérieure de gaz

Lorsque l'immeuble est à usage mixte commercial et d'habitation, il est prudent de fournir le constat de risque d'exposition au plomb, un diagnostic de l'installation intérieure d'électricité, si installation de plus de 15 ans, ainsi qu'un diagnostic de l'installation intérieure de gaz, si installation de plus de 15 ans, qui sont exigés pour les baux d'habitation.

Durée de validité :

Plomb – Illimitée en l'absence de plomb ou 1 an, si le constat est positif
Electricité et gaz : 3 ans

D. Diagnostic environnemental

L'article L 125-7 du Code de l'environnement prévoit que lorsqu'un terrain est situé en secteur d'information sur les sols, le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit le locataire.

Il apparaît dans ce cas nécessaire d'annexer un diagnostic environnemental.

De même, lorsque les locaux donnés à bail étaient précédemment occupés par un locataire qui exerçait une activité potentiellement polluante.

E. Rapport d'un bureau de contrôle

En raison de l'obligation d'information du bailleur à l'égard du locataire, il est recommandé dans certain cas, de joindre au bail un rapport d'un bureau de contrôle attestant de la conformité des locaux sur la sécurité incendie, l'accessibilité handicapé, l'état des installations techniques comme l'électricité, la chaudière, la climatisation, la toiture, les ouvrants, les ascenseurs...



TABLEAU RECAPITULATIF DES DIAGNOSTICS A PRODUIRE POUR L'ETABLISSEMENT D'UN BAIL COMMERCIAL

Objet	Bien concerné	Validité
Etat des risques et pollutions (ERP)	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	10 ans (cf - Art. D 126-19 du CCH pour les DPE réalisés entre le 1 ^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017)
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans sauf s'il a été réalisé avant le 1 ^{er} avril 2013
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	6 mois
Mérule	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	6 mois
Plomb	Si local commercial avec partie habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Illimitée ou un an si constat positif
Électricité	Si local commercial avec partie habitation ayant une installation de plus de 15 ans	3 ans
Gaz	Si local commercial avec partie habitation ayant une installation de plus de 15 ans	3 ans