

**TOULOUSE
CAPITOLE**
Publications



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de
l'Université Toulouse 1 Capitole.

*DÉCRET N° 2011-2058 DU 30 DÉCEMBRE 2011 RELATIF AU CONTENU DE L'ANNEXE
ENVIRONNEMENTALE PRÉVUE PAR L'ARTICLE L. 125-9 DU CODE DE
L'ENVIRONNEMENT*

HUGUES KENFACK

Référence de publication : La Semaine Juridique. Notariale et immobilière (JCP N) (15). p. 38-39.

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

... 2. - DÉCRET N° 2011-2058 DU 30 DÉCEMBRE/E 2011 RELATIF AU CONTENU DE L'ANNEXE ENVIRONNEMENTALE PRÉVUE PAR L'ARTICLE L. 125-9 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT.

Attendu avec crainte par les uns et espoir par les autres, dans tous les cas comme une vraie star, le décret relatif à l'annexe environnementale est enfin publié, un jour avant l'entrée en vigueur de l'obligation légale. Il n'est pas sûr qu'il contribue à éliminer totalement les incertitudes. Sans refaire l'historique, il convient simplement d'indiquer que la loi n° 2009-967 du 3 août 2009, dite *Grenelle I* avait prévu qu'à l'horizon 2020 les bureaux et commerce devront avoir réduit leur consommation d'énergie primaire de 38 %. À la suite de cette loi, l'article L. 125-9 du Code de l'environnement, issu de l'article 8 de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement - dite *Grenelle II* - dispose « *les baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de plus de 2000 m² à usage de bureau ou de commerce devront comporter une annexe environnementale* ». Le même article précise que le preneur et le bailleur se communiquent mutuellement toutes les informations utiles relatives aux consommations énergétiques des lieux loués, le premier permettant au second l'accès aux lieux loués pour la réalisation des travaux d'amélioration de la performance énergétique. Il ajoute que cette annexe peut prévoir les obligations qui s'imposeront au preneur pour limiter la consommation énergétique des lieux loués. Cet article renvoie à un décret le contenu de cette annexe, ce que précise sommairement le texte du 30 décembre 2011 en indiquant la nature des éléments que chacune des parties devra fournir à l'autre, en confirmant l'obligation de s'engager à améliorer la performance énergétique et environnementale des lieux occupés et les dates d'entrée en vigueur des obligations. L'ensemble est codifié aux articles R. 136-1 à R. 136-3 du Code de la construction et de l'habitation, à l'article D. 125-37 du Code de l'environnement et à l'article D. 145-34 du Code de commerce. Cette dernière insertion marque le lien avec le statut des baux commerciaux. Les dispositions nouvelles de ces deux derniers codes renvoient au CCH. En premier lieu, d'après les articles R. 136-1 et R. 136-2 du CCH, le bailleur et le locataire, selon celui qui a fait installer les éléments, les gère ou les utilise, devront fournir à l'autre plusieurs éléments devant figurer dans l'annexe environnementale : 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. Doivent également être fournies les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et systèmes d'exploitation, les consommations annuelles d'eau des locaux loués et des équipements et systèmes d'exploitation, la quantité annuelle de déchets générée par le bâtiment et, le cas échéant, la quantité collectée en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique. Ces données sont surtout informatives et on peine à voir en quoi elles ont un impact direct sur l'environnement, sauf à permettre de préparer les obligations des uns et des autres. En outre, le décret reste volontairement

silencieux sur une question ayant pourtant un intérêt considérable : les difficultés pratiques à collecter et à recouper ces informations qui doivent être fiables. Cette collecte va sans doute nécessiter l'intervention de professionnels qualifiés (architectes, fournisseurs de matériels...), la réalisation de nombreux calculs de consommation s'agissant de baux à conclure, l'installation de dispositifs individuels ou collectifs de mesures... avec en conséquence des coûts importants. En deuxième lieu, l'article R. 136-3 précise « *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'engagement sur un programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des lieux loués* ». C'est peut-être le véritable apport de ce décret, l'intérêt de cette annexe dont il ne faut pas oublier que l'objectif principal n'est pas simplement d'informer les parties. Elle a surtout une préoccupation environnementale de limitation de la consommation d'énergie et, ne soyons pas idéaliste une conséquence logique : le partage des économies ainsi réalisées. Sur ce point, les attentes seront déçues pour les partisans de mesures contraignantes, le décret optant pour la liberté contractuelle. Il convient cependant de ne pas oublier qu'il est plus affirmatif que ne l'était la loi et que son contenu n'est qu'un minimum. Rien n'empêche les parties d'aller au-delà, par exemple en s'accordant sur des objectifs précis d'amélioration de la performance énergétique, les moyens à mettre en œuvre pour y parvenir... Elles devront nécessairement préciser la répartition du coût des travaux d'amélioration définis, les conditions de réalisation desdits travaux et éventuellement les conséquences de leur impact sur les conditions d'exploitation des locaux loués par le preneur...Le décret doit être lu avec à l'esprit les objectifs d'intérêt général et d'ordre public visés par les lois *Grenelle I* et *Grenelle II*. On peut penser que son caractère très peu contraignant contraste avec ces objectifs et le fameux *green lease*. Cependant, en ce début d'année, il faut espérer que le bon sens l'emportera : si le programme convenu entre les parties prévoit un partage « équitable » et « durable » des économies d'énergie générées par les mesures mises en place, l'espoir est possible. En troisième lieu, le décret confirme l'entrée en vigueur de cette obligation d'annexe environnementale : le 1er janvier 2012 pour les baux conclus ou renouvelés à partir de cette date et du 14 juillet 2013 pour les baux en cours. Enfin, ce décret laisse subsister les incertitudes nées de l'article L. 125-9 du Code de l'environnement notamment les conséquences de l'inexécution d'adjoindre une annexe, la situation en cas de désaccord sur les mesures à prendre - par exemple sur l'importante clause mettant les coûts des travaux d'amélioration à la charge d'une seule partie, doublée de la clause dérogeant à l'article 606 du Code civil - la possibilité de prévoir une annexe environnementale... verbale. C'est à la jurisprudence qu'il conviendra de pallier ces lacunes législatives et réglementaires, en espérant qu'elle tiendra compte des objectifs environnementaux sans oublier les préoccupations économiques. ...