Fiche Réglementations n°1

Annexe environnementale

Enjeux 2
Références réglementaires 3
Résumé & périmètre d'application 3
Modalités d'application & sanction encourue 4

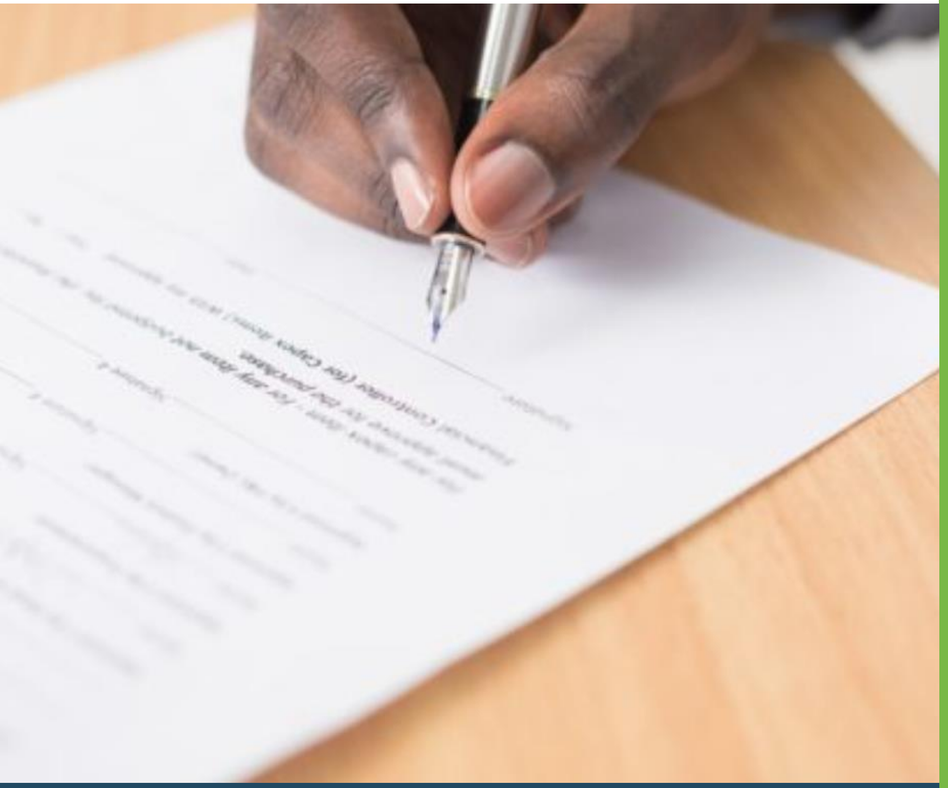
RIPOSTE VERTE

Enjeux

En France**, le secteur du bâtiment représente environ 30 % des émissions de gaz à effet** de serre et, pour contribuer à l'atteinte de l'objectif de neutralité carbone à 2050 de la France, il convient de fortement améliorer la performance environnementale, énergétique notamment, du parc immobilier.

Dans cette optique, **l'entente entre bailleur/propriétaire et preneur/locataire est indispensable** afin de rappeler à chacun ses obligations mutuelles, de définir un plan d'action, de suivre son déploiement et de mesurer son efficacité.

A la clé se trouve une **meilleure gestion environnementale du bâtiment**, notamment des consommations d'énergie et d'eau, de la production de déchets et également la possibilité de **mieux répartir les charges immobilières** entre le locataire et le propriétaire.



Références réglementaires

Contenu : articles R. 137-1 à R. 137-3 du Code de la construction et de l'habitation
Champ d'application : article L. 125-9 du Code de l'environnement

Résumé et périmètre d'application

L'annexe environnementale ou « bail vert » contractualise la **concertation environnementale entre bailleur et preneur pour tout bail commercial ou professionnel** (bureaux) relatif à des locaux **d'une superficie > 2 000 m²**.

Ce document retranscrit **les informations que se doivent mutuellement bailleur et preneur** sur les caractéristiques et systèmes du bâtiment et des locaux loués, leur consommation d'eau et d'énergie et la quantité des déchets produits.

Cette réglementation s'applique sur tout le territoire national, que l'organisation soit **propriétaire, copropriétaire ou locataire** d'une surface de **bureaux** ou de **commerces**.

Sanction encourue

Aucune sanction n'est prévue en cas d'éventuel manquement. Cependant, l'annexe environnementale possédant une valeur contractuelle, il serait possible d'obtenir la résiliation du bail en son absence ou des dommages et intérêts en cas de manquement aux obligations prévues.

Modalités d'application

Le locataire et le bailleur, selon une périodicité définie en concertation (généralement annuelle), établissent un **bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale** des locaux loués qui comprend :

- La liste, le **descriptif complet et les caractéristiques énergétiques des équipements**. Les équipements concernés sont ceux relatifs au chauffage, au refroidissement, à la ventilation, à l'éclairage ainsi qu'au traitement des déchets, et qui existent dans le bâtiment (pour le bailleur) ou sont en place dans les locaux pris à bail (pour le locataire).

- Les **consommations annuelles énergétiques réelles** des équipements et systèmes situés dans les locaux loués (charge à celui qui les exploite de collecter l'information et de la fournir à l'autre partie).

- Les **consommations annuelles d'eau** des locaux loués (charge à celui qui a souscrit l'abonnement de collecter l'information et de la fournir à l'autre partie).

- La **quantité annuelle de déchets générée** par le bâtiment (pour le bailleur) et des locaux loués (pour le locataire s'il en assure le traitement). Le cas échéant, la quantité de déchets collectés en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique.

Sur la base de ce bilan, **les parties s'engagent à établir un programme d'action** avec la possibilité de prévoir des obligations qui s'imposent aux locataires pour limiter la consommation énergétique. Quoi qu'il en soit, **le locataire doit permettre au bailleur l'accès aux locaux loués** pour réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique.

RIPOSTE VERTE

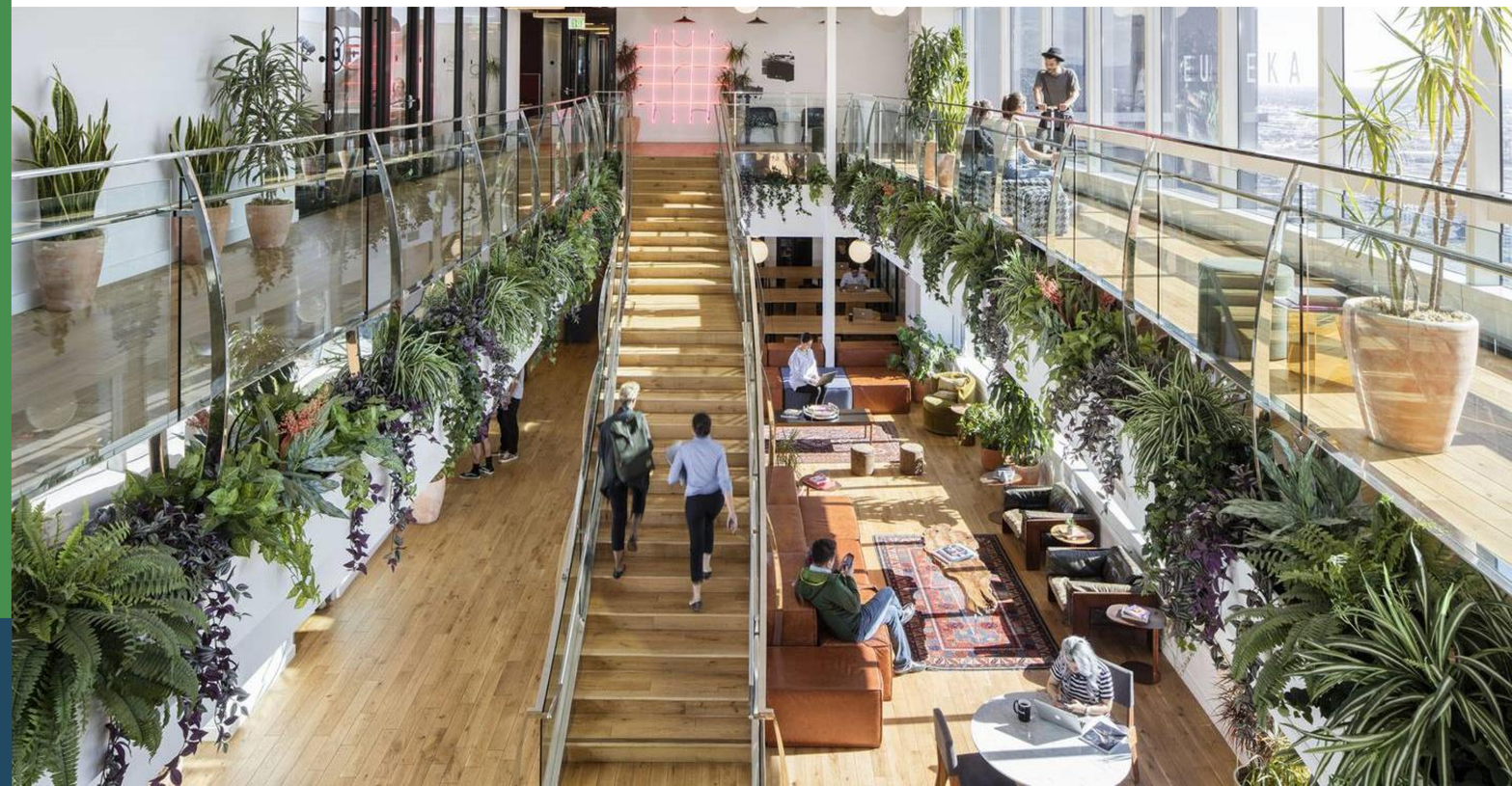
POUR UN BUREAU RESPONSABLE

LISTE FICHES RÉGLEMENTATIONS

Fiche 1 : Annexe environnementale
Fiche 2 : Audit énergétique
Fiche 3 : Bilan GES reglementaire
Fiche 4 : DPEF - Axe environnemental
Fiche 5 : Déchets d'équipements électriques et électroniques
Fiche 6 : Déchets d'éléments d'ameublement
Fiche 7 : Déchets tertiaires - Tri 5 flux
Fiche 8 : Fluides frigorigènes
Fiche 9 : Gaspillage alimentaire
Fiche 10 : Loi d'Orientation des Mobilités (LOM)
Fiche 11 : Plastique à usage unique
Fiche 12 : Pollution lumineuse
Fiche 13 : Taxe Citéo

Mise à jour : septembre 2022

06 09 75 23 24

contact@riposteverte.com

www.riposteverte.com