

# ASSEMBLÉE NATIONALE

29 avril 2010

---

ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT - (n° 2449)

Commission	
Gouvernement	

## AMENDEMENT

N° 305 Rect.

présenté par  
M. Havard

-----  
**ARTICLE ADDITIONNEL**

**APRÈS L'ARTICLE 3, insérer l'article suivant :**

Après l'article L. 125-5 du code de l'environnement, il est inséré un article L. 125-9 ainsi rédigé :

« *Art. L. 125-9.* – 1. Les baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de plus de 2 000 mètres carrés à usage de bureaux ou de commerces ou sur des locaux commerciaux situés à l'intérieur d'un centre commercial comportent une annexe environnementale.

« Un décret définit le contenu de cette annexe.

« 2. Le preneur et le bailleur relèvent chacun les consommations énergétiques réelles en énergie finale qui sont dans leur champ de responsabilités. Si le preneur n'est pas propriétaire des locaux, il fournit chaque année au bailleur les consommations énergétiques relatives à ces locaux. Le preneur et le bailleur se communiquent mutuellement toutes informations utiles relatives aux consommations des locaux loués. Le preneur permet au bailleur l'accès aux locaux loués pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

« 3. Cette annexe environnementale peut prévoir les obligations qui s'imposent aux preneurs pour limiter la consommation énergétique des locaux concernés.

« 4. En cas de désaccord des parties, il appartiendra à la partie la plus diligente de faire désigner un médiateur avant toute saisine au fond de l'autorité judiciaire.

« 5. Ces dispositions prennent effet le 1<sup>er</sup> janvier 2012 à l'égard des baux conclus ou renouvelés à partir de cette date. Elles prennent effet trois ans après l'entrée en vigueur de la loi pour les baux en cours. »

---

## EXPOSÉ SOMMAIRE

Pour encourager les locataires des locaux de bureaux et de commerces à consommer durablement les énergies et à réaliser des actions d'amélioration de la performance énergétique des locaux loués, il est proposé de rendre obligatoire l'insertion d'une annexe environnementale au bail de ces locaux.

Cette annexe environnementale conduira bailleurs et preneurs à mesurer les consommations énergétiques qui relèvent de leur champ d'action, ainsi qu'à convenir des actions et travaux à réaliser. Il s'agit en somme d'instaurer, entre les parties du bail, le dialogue nécessaire à l'amélioration énergétique des locaux loués.

Il est également précisé, de façon analogue à la loi de 1989 sur les rapports locatifs dans les logements, que le preneur doit permettre au bailleur l'accès aux locaux, pour que le bailleur réalise des travaux d'économie d'énergie, sur les équipements ou éléments dont il est responsable.

Les clauses essentielles d'une telle annexe seront précisées par décret, l'annexe environnementale étant librement négociée pour le surplus. La sanction de l'absence d'annexe doit être laissée à l'appréciation des tribunaux, une incitation au recours à la médiation étant favorisée.

Afin de ne pas pénaliser les petits commerces de bas d'immeuble, ou les bureaux isolés dans un immeuble, le champ d'application est restreint aux locaux de plus de 2000 m<sup>2</sup> et aux centres commerciaux.

Enfin, la date d'application de cette disposition pour les nouveaux baux coïncide avec l'entrée en vigueur de l'obligation de travaux dans le secteur tertiaire, prévue à l'article 2 de la présente loi. Ainsi l'annexe environnementale pourra tenir compte des exigences réglementaires de cette obligation.