

Promesses du bail vert : seront-elles tenues ?

Clauses et annexes environnementales nécessitent une négociation entre bailleur et locataire. Explications avec Chantal Millier-Legrand, avocate au cabinet Simon Associés.

On nous promet, ça et là, un équilibre de type gagnant-gagnant entre bailleur et locataire et on incite les partenaires immobiliers à engager très vite un plan d'action permettant de réaliser les objectifs nationaux de la politique environnementale. Les baux nouveaux intégreront donc les clauses environnementales et les baux en cours seront complétés par une annexe environnementale contenant les "clauses vertes", nous dit-on. Chacun des protagonistes souligne néanmoins l'absence de recul sur le fonctionnement des mécanismes de révision des loyers et de la répartition des charges qui pourraient être adoptés à cette occasion. La prudence est donc de mise, mais sans pour autant que cela implique l'attente passive ou l'inertie, bien au contraire.

Obligations contraignantes

On ne saurait en effet ignorer ni la loi du 3 août 2009, dite Grenelle I, ni le projet de loi dit Grenelle II et la nécessité de mettre en œuvre les nouvelles normes visant à réduire les consommations d'énergie. Cependant, l'inclusion de clauses nouvelles dans le dispositif contractuel d'un bail pose la question des obligations qui en découleront dans l'avenir, au fur et à mesure que le dispositif législatif passera d'une simple recommandation pour "mieux faire" à un ensemble d'obligations contraignantes, voire à des sanctions. C'est là que la prudence s'impose, car les clauses particulières suggérées par le bail vert vont porter sur l'amélioration des bâtiments et de leurs équipements, les travaux d'installation des dispositifs de performance énergétique, l'ajustement de la répartition des

SS

SIMON ASSOCIÉS

Simon Associés est un cabinet d'avocats d'affaires regroupant une quarantaine d'avocats et juristes à Paris, Lyon et Nantes, dont l'activité est principalement orientée vers les PME/PMI. Le cabinet est organisé autour de neuf pôles de compétences complémentaires (sociétés et finance, fiscal, entreprises en difficulté, franchise réseaux et distribution, pratiques contractuelles, contentieux médiation et arbitrage, immobilier, social, technologies d'information et de communication). simonassocies.com

charges, les révisions de loyers pouvant intégrer la performance énergétique. Les conséquences peuvent s'avérer douloureuses en termes de coût, car qui va supporter le prix de ces nouvelles règles? Le bailleur, qui bénéficiera de la valorisation d'un immeuble écologiquement correct, ou le locataire, dont les consommations seront en diminution? Sans parler des avantages fiscaux pour les deux parties. On pourrait aboutir à un partage, mais est-il justifié?

Difficile de définir qui détient la vérité aujourd'hui. Il faut pourtant concilier le comportement citoyen et les intérêts économiques présents et futurs. C'est donc bien le moment de renouer le dialogue entre bailleur et locataire et l'on voit ici la place que peut prendre la négociation. Ce dialogue nécessitera donc un accompagnement juridique qui, à partir d'un état des lieux des équipements, des contrats en cours, des réglementations, permettra de chif-

frer les améliorations nécessaires et les incidences sur les clauses d'un nouveau bail ou d'un bail en cours. C'est alors un véritable contrat qui va devoir être négocié. C'est pourquoi la prudence s'impose à l'égard des "modèles" qui circulent. Il faut se sensibiliser aux problématiques nouvelles, se fixer des objectifs à atteindre et prévoir les ajustements qui seront nécessaires en fonction de l'évolution prévisible de la réglementation.

Les rapports de force qui existent en matière locative peuvent donc s'inverser si l'on mesure le champ ouvert au dialogue. Le législateur a d'ailleurs remis à plus tard réglementations contraignantes et sanctions pour impliquer les parties prenantes. Il est urgent de s'informer, de comprendre les enjeux et d'analyser les risques avant d'adhérer à des propositions trop imprécises pour l'avenir. C'est à ce prix que le bail vert pourra tenir ses promesses. ●

"Les conséquences peuvent s'avérer douloureuses en termes de coût, car qui va supporter le prix de ces nouvelles règles? Le bailleur ou le locataire?"

CHANTAL MILLIER-LEGRAND, AVOCATE
AU CABINET SIMON ASSOCIÉS

