

## Bail vert, annexe environnementale, les promesses seront-elles tenues ?



Ça et là, on nous promet un équilibre du 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 les clauses environnementales, les baux en cours seront complétés par une annexe environnementale contenant les « clauses vertes » nous dit-on. Chacun des protagonistes soulignent 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.

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 oeuvre les nouvelles normes et futures réglementations visant à réduire de manière substantielle 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 environnemental 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 notamment sur :

- l'amélioration des bâtiments et de leurs équipements ;
- les travaux d'installation des dispositifs de performance énergétique ;
- l'ajustement de la répartition des charges ;
- les révisions de loyers pouvant intégrer la performance énergétique,
- Etc.

Des questions de principe dont 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 ? Le locataire dont les consommations seront en diminution et qui va faire des économies ? Sans parler des avantages fiscaux pour les deux Parties.

Peut-on aboutir à un partage, mais encore un tel partage est-il justifié ? Qui peut détenir la vérité aujourd'hui ? Il faut pourtant concilier le comportement citoyen et les intérêts économiques présents et futurs. C'est 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 énergétique nécessitera un accompagnement juridique qui à partir d'un état des lieux des équipements existants, des contrats en cours, des réglementations présentes et à venir, permettra de chiffrer les améliorations nécessaires et les incidences sur les clauses d'un nouveau bail ou d'un bail en cours. C'est un véritable contrat qui va devoir être négocié, et c'est pourquoi la prudence s'impose en particulier à l'égard des « modèles » qui circulent.

Il faut avant de répondre aux sollicitations en matière de bail vert, se sensibiliser aux problématiques nouvelles, s'informer, se fixer des objectifs à atteindre et même 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 aujourd'hui s'inverser si l'on mesure le champ qui est ouvert au dialogue. Le législateur a d'ailleurs remis à plus tard les réglementations contraignantes et les sanctions pour impliquer véritablement toutes les Parties prenantes.

Il est donc 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.

**Chantal Millier-Legrand**  
*Avocate associée spécialisée en droit immobilier*  
*Simon Associés*