

Lettre de l'Office Notarial 14 PYRAMIDES

Immobilier Institutionnel – Construction Promotion – Environnement – Développement Durable – Aménagement Urbanisme

## **ImmoThème Janvier 2012**

### **Environnement, ça bouge en 2012 !**

#### **1<sup>er</sup> volet : Immobilier et bâtiment**

L'année 2012 sera sans conteste une année placée sous le signe de l'environnement et plus particulièrement de la performance énergétique. Nous avons choisi de consacrer ce 1<sup>er</sup> volet à l'immobilier et au bâtiment. Au programme : bail vert, rénovation énergétique du parc tertiaire et restructuration de la réglementation amiante. Le 2<sup>nd</sup> volet sera consacré au renforcement de l'information environnementale et à la prise en compte de la problématique pollution dans les autorisations d'urbanisme.

#### **Annexe environnementale des baux : d'abord une source d'information et une volonté commune de mieux faire**

Les baux conclus ou renouvelés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 doivent comporter une annexe environnementale. Il en sera de même, à compter du 14 juillet 2013, pour tous les baux en cours.

Cette nouvelle obligation ne concerne toutefois que les baux portant sur des locaux de plus de 2000 m<sup>2</sup> et à usage de bureaux et de commerce. Le contenu de cette annexe est défini par le [décret n°2011-2058 du 30 décembre 2011](#), lequel a créé dans le code de la construction et de l'habitation un chapitre VI intitulé « Annexe environnementale » comprenant les articles R.136-1 à 3.

L'annexe environnementale se présente avant tout comme un état des lieux de la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués et comme un engagement commun de mieux faire. Bailleur et preneur doivent fournir la liste détaillée des équipements que chacun exploite, leurs consommations annuelles en eau et en énergie, ainsi que les quantités de déchets produits par le bâtiment ou les locaux loués et celles qui font l'objet d'une valorisation ou d'un traitement spécifique.

A partir de bilans périodiques des performances du bâtiment et des locaux loués, les parties devront s'engager sur un programme d'actions d'amélioration, dont les modalités de prise en charge sont fixées librement par les parties.

L'annexe environnementale est donc bien un outil de mutualisation des bonnes volontés environnementales, et non le moyen pour le bailleur d'imposer de nouvelles obligations au preneur. Notons toutefois que l'article L125-9 du code de l'environnement stipule dans son alinéa 3 que « cette annexe environnementale peut prévoir les obligations qui s'imposent aux preneurs pour limiter la consommation énergétique des locaux concernés. » Il s'agit là d'une simple possibilité offerte aux parties et non au seul bailleur, qui ne pourra, sans l'accord du preneur, lui imposer une quelconque obligation de performance énergétique, en dehors de toute obligation légale ou réglementaire imposée par ailleurs. Notons également que, si obligation il y a, elle ne concerne que la limitation de la consommation énergétique des locaux loués, et non d'autres critères de performance environnementale.

Bien entendu, rien n'empêche les parties d'aller au-delà du minima prévu par ce décret et d'enrichir le contenu de l'annexe environnementale en prenant par exemple en compte la qualité de l'air intérieur. Libre à elles également d'étendre et de renforcer leurs engagements.

En tout état de cause, aucune sanction spécifique n'est prévue en cas de manquement, laissant ainsi le droit commun s'appliquer.

**Conseil de votre notaire :** Il appartient donc aussi aux parties de s'interroger sur la portée à donner à cette annexe et d'anticiper ce point lors de la rédaction du bail en définissant les éventuelles sanctions encourues en cas de manquement à l'un des engagements qu'elle contient.

Quoique peu contraignante de prime abord, le rôle de l'annexe environnementale n'est pas à minimiser. Elle sera très certainement l'un des outils de la rénovation énergétique du parc tertiaire qui doit avoir lieu dans les 8 prochaines années. A cet égard, le rapport du comité de pilotage du Plan Bâtiment Grenelle préconise d'abaisser le seuil de l'annexe environnementale à 1000 m<sup>2</sup>, afin de faire du "bail vert" le moyen d'associer propriétaire et locataire dans l'objectif national de réduction des consommations énergétiques.

#### **Obligation de travaux de rénovation énergétique du parc tertiaire existant d'ici à 2020**

38%, tel est l'objectif global de réduction de la consommation énergétique du parc tertiaire existant fixé par le Grenelle de l'environnement. Pour l'atteindre, une obligation de travaux de rénovation énergétique s'impose depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 aux propriétaires de bâtiments tertiaires, privés ou publics, et devra être remplie d'ici à 2020. Bien que le décret précisant ses modalités de mise en œuvre ne soit pas encore paru, [le rapport du comité de pilotage du Plan Bâtiment Grenelle](#), remis fin novembre 2011, permet cependant de tracer les grandes lignes de ce que sera cette obligation.

- Seuls les immeubles d'une surface supérieure à un certain seuil seront concernés. Le comité de pilotage propose qu'un calendrier progressif soit mis en place. Ainsi, l'obligation de travaux ne s'appliquerait jusqu'en 2014 qu'aux immeubles d'une surface de 1000m<sup>2</sup> ou plus, puis le seuil serait abaissé à 500 m<sup>2</sup> de 2015 à 2017 pour atteindre, à partir de 2018, 50 m<sup>2</sup> (seuil préconisé par la directive européenne n°2010/31/EU du 19 mai 2010).

Par ailleurs, certains immeubles devraient également être exclus, tels que les lieux de culte, les constructions provisoires, les sites industriels, les bâtiments agricoles, les ateliers ou locaux de production annexes aux bureaux ou aux commerces, les entrepôts frigorifiques ou encore les entrepôts classés ICPE.

- Quid des travaux à entreprendre ? L'obligation de rénovation énergétique se présente aujourd'hui comme une **obligation de résultat, celle d'atteindre un objectif de réduction de la consommation énergétique**, déterminé en fonction de la classe énergétique à laquelle l'immeuble appartient. Le DPE est, à cet égard, l'outil le plus adapté pour déterminer la classe énergétique actuelle de l'immeuble et le saut de performance énergétique exigé de celui-ci. Le rapport propose, notamment pour les bâtiments déjà peu énergivores, d'inclure dans la notion de travaux de rénovations énergétiques **les actions d'amélioration de la gestion technique et de la maintenance de bâtiments, ainsi que les actions sur le comportement des utilisateurs.**

Quant au caractère soutenable des dépenses, les travaux répartis en 3 catégories (petits, moyens, importants) ne devraient être imposés et donc entrepris par les propriétaires que s'ils présentent un temps de retour sur investissement maximal respectivement de 5, 10 ou 20 ans.

- Pour les patrimoines immobiliers composés de multiples immeubles, les propriétaires devraient avoir le choix de considérer leurs objectifs soit bâtiment par bâtiment soit globalement sur un même patrimoine. Ils pourraient donc élaborer et mettre en œuvre une **stratégie patrimoniale énergétique.**
- Dans les rapports propriétaire-locataire, le rapport préconise, outre l'abaissement du seuil de l'annexe environnementale (cf. supra), qu'un mode d'emploi vertueux de l'immeuble soit remis dès 2012 au locataire puis après chaque période de travaux et que le propriétaire, confronté à un "mauvais" locataire, puisse justifier de ses efforts sur la base d'un **gain théorique des travaux réalisés.**

### **Restructuration de la réglementation amiante à partir du 1er février 2012**

**A partir du 1er février 2012**, la réglementation relative à l'amiante sera totalement restructurée, sans toutefois entraîner de modifications radicales, y compris lors de la vente. Le principal changement concerne la dénomination des repérages et diagnostics amiante devant être réalisés.

Il sera en effet désormais question de repérages des listes A, B et C, le contenu de ces listes étant défini par l'annexe 13-9 du [décret n°2011-629 du 3 juin 2011](#) qui remplacera l'actuelle annexe 13-9 mentionnée par l'article R.1334-26 du code de la santé publique.

Concrètement, lors de la vente, le propriétaire aura toujours l'obligation de fournir un état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante. Cet état sera constitué aux termes du nouvel article R.1334-29-7 dudit code :

- Pour les immeubles d'habitation ne comportant qu'un seul logement par le rapport de repérage des listes A et B,
- Pour les immeubles collectifs d'habitation par :
  - les rapports de repérage des listes A et B relatifs aux parties privatives, objet de la vente,
  - la fiche récapitulative relative aux parties communes du "dossier technique amiante" de l'article R1334-29-5,
- Pour les autres immeubles par la fiche récapitulative du "dossier technique amiante" de l'article R1334-29-5.

**En pratique, la seule difficulté concerne la validité des états et diagnostics établis avant le 1<sup>er</sup> février 2012, qui, rappelons-le, ont a priori une durée de validité illimitée.**

- Pour les repérages des flocages, calorifugeages et faux plafonds réalisés avant l'entrée en vigueur du décret, soit au plus tard le 31 janvier 2012, la règle est simple et ne soulève aucune difficulté : ils tiendront lieu de repérage liste A.
- En revanche, pour les repérages étendus, sur la base desquels notamment les DTA ont été établis avant l'entrée en vigueur du décret, il est prévu la réalisation d'un **diagnostic complémentaire si certains des matériaux visés par la liste B n'ont pas fait l'objet d'un repérage préalablement à l'entrée en vigueur du présent décret.** Ce repérage complémentaire devra être réalisé à l'une des 3 échéances suivantes :
  - **Pour la réalisation de l'état mentionnant la présence ou l'absence de produits contenant de l'amiante (...) lors de la prochaine vente,**
  - En cas de présence de matériaux ou produits de la liste A à la date d'entrée en vigueur du présent décret, en même temps que la prochaine évaluation de leur état de conservation,
  - Dans les autres cas, avant tous travaux réalisés à titre gratuit ou onéreux, ayant pour conséquence une sollicitation de matériaux ou produits de la liste B, et au plus tard dans les neuf ans à compter de l'entrée en vigueur du décret, soit le 1<sup>er</sup> février 2021.

**Conseil de votre notaire :** En pratique, il s'avèrera particulièrement difficile de savoir si le repérage étendu réalisé avant le 1<sup>er</sup> février 2012 vise bien tous les matériaux et produits de la liste B et donc de savoir si un repérage complémentaire devra ou non être réalisé, et ce d'autant plus que la liste B détaillée en annexe 13-9 dans sa version en vigueur au 1er février 2012 n'est pas exactement semblable à celle de l'actuelle annexe 13-9.

Il s'agit là d'une question technique, à laquelle seul un diagnostiqueur pourra répondre. Il sera donc prudent d'y avoir recours pour s'assurer que le repérage étendu et/ou le DTA réalisés avant le 1er février 2012 ne nécessitent pas la réalisation d'un repérage complémentaire et restent donc valables et, dans le cas contraire, pour faire établir le repérage complémentaire qui devra nécessairement être fourni lors de la prochaine vente.