Image not found or type unknown

Diagnostics techniques et baux commerciaux

publié le **26/09/2014**, vu **22586 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « loi Grenelle II » impose au bailleur d'un local commercial de fournir un diagnostic technique au preneur dans le cadre de la conclusion d'un bail commercial.

En premier lieu, il est tenu de fournir un diagnostic de performance énergétique (DPE) sauf dans les cas des baux ruraux et des locations saisonnières (article 1er).

Réalisé par des professionnels, le DPE, valable dix ans, donne une estimation de la consommation d'énergie et du taux d'émission de gaz à effet de serre du logement ou du bâtiment sur lequel il est réalisé.

Depuis 2011, le classement du bien loué ou vendu en fonction de sa performance énergétique doit être mentionné dans les annonces immobilières. Toutefois, ce document n'a qu'une valeur informative de sorte qu'aucune sanction spécifique n'est prévue en l'absence du diagnostic technique.

En cas de données erronées, le locataire ne peut pas se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations que le DPE contient. Néanmoins, s'il est victime d'un préjudice du fait de l'absence de DPE ou d'informations erronées contenues par celui-ci, le preneur peut engager la responsabilité contractuelle du bailleur afin de lui demander l'octroi de dommages et intérêts. Il est également en mesure de demander la résolution du bail.

De plus, lorsque le local commercial, objet du contrat de bail, est situé dans une zone à risques désignée par arrêté préfectoral, un état des risques naturels et technologiques (ERNT) est joint au contrat. Ce document informe, à titre préventif, le futur locataire des risques majeurs, naturels (inondations, mouvements de terrains...) ou technologiques (industriels, chimiques...), auxquels il peut être exposé.

Deux sanctions sont prévues par l'article L. 125-5 du code de l'environnement. Le preneur peut réclamer la résolution du bail ou une diminution de loyer. Aucune de ces sanctions n'est automatique : le locataire supporte la charge de la preuve. En cas de diminution de loyer, il doit, par exemple, prouver que la valeur du logement est inférieure au loyer fixé au regard des risques qui n'ont pas été, volontairement ou non, révélés.

Enfin, en vertu de l'article 8, codifié à l'article L. 125-9 du code l'environnement, tout bail conclu ou renouvelé à partir du 1er janvier 2012 (à partir du 14 juillet 2013 pour un bail en cours), portant sur un local commercial ou à usage de bureaux de plus de 2 000 m², comporte nécessairement une annexe environnementale regroupant des informations sur les consommations énergétiques des locaux loué. En outre, il rappelle éventuellement aussi les obligations du locataire.

Le contenu de cette annexe a été précisé par le décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011, modifié par le décret n° 2012-517 du 19 avril 2012 (articles R. 136-1 à R. 136-3 du code de la construction et de l'habitation). Le preneur et le bailleur se communiquent mutuellement toutes

informations utiles relatives aux consommations énergétiques des locaux loués.

Le bailleur doit être en mesure d’accéder aux locaux loués pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique. Le législateur n’a pas prévu de sanction en cas d’absence de l’annexe ou de violations des dispositions de l’annexe. Il est possible de penser que la partie lésée pourrait obtenir des dommages et intérêts voire la résiliation du bail.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information **(en cliquant ici).**

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés