

Bail commercial

Nouvelles obligations pour les bailleurs de locaux commerciaux

Publié le 21.01.2012 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Le contrat de bail commercial ou professionnel doit dorénavant comporter un diagnostic de performance énergétique (DPE), jusqu'alors requis uniquement pour la vente de biens immobiliers ou la location de logements (art. 1 de la loi dite Grenelle II). Seuls les baux ruraux et les locations saisonnières en restent exemptés.

Réalisé par des professionnels, le DPE, qui n'a qu'une valeur informative et est valable 10 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.

À partir de 2011, les annonces immobilières doivent mentionner le classement du bien loué ou vendu en fonction de sa performance énergétique.

Par ailleurs, le bailleur d'un local commercial, situé dans une zone à risques désignée par arrêté préfectoral, doit également joindre au contrat de bail un état des risques naturels et technologiques (ERNT). Ce document informe, à titre préventif, le futur acheteur ou locataire des risques majeurs, naturels (inondations, mouvements de terrains...) ou technologiques (industriels, chimiques...), auxquels il peut être exposé.

Enfin, 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, doit comporter une annexe environnementale contenant des informations sur les consommations énergétiques des locaux loués, ainsi qu'éventuellement des obligations incombant au locataire (art. 8). Le contenu de cette annexe sera précisé par décret.

Pour en savoir plus

Comment faire effectuer un DPE ?

Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe)

Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, JO du 13 juillet 2010

Légifrance