

Lors de la régularisation d'un bail commercial ou de ses renouvellements, le bailleur doit obligatoirement annexer certains documents en fonction des caractéristiques des locaux considérés.

A titre liminaire, il conviendra de préciser que, depuis la loi du 18 juin 2014 dite Loi Pinel, le bail doit également comporter :

- *un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail* et l'indication de leur répartition entre bailleur et preneur ainsi que, dans les ensembles immobiliers comportant plusieurs locataires, la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. A défaut de clauses suffisamment précises, le bailleur ne sera pas recevable à solliciter le paiement desdites charges.
- *un état prévisionnel des travaux* que le bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel et *un état récapitulatif des travaux* qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût. Aucune sanction n'est prévue en l'absence de communication de ces états, mais le preneur pourra engager la responsabilité du bailleur sur le fondement du droit commun et notamment pour manquement à son obligation d'information.

Ces éléments peuvent être intégrés directement dans le corps du bail mais il est usuel de prévoir qu'ils seront formalisés sous forme d'annexes.

De même, si la réalisation d'un état des lieux est prescrite, il ne s'agit pas d'un document à annexer au bail commercial.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique

et climatique d'un logement ou d'un bâtiment (étiquettes A à G), en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.

Ce diagnostic doit être joint au contrat de bail mais également mis à disposition de tout candidat locataire.

Sa durée de validité est en principe de 10 ans.

Le bailleur doit être vigilant puisque les DPE réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 inclus n'étaient valables que jusqu'au 31 décembre 2022 et les DPE réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 inclus ne sont valables que jusqu'au 31 décembre 2024.

Le DPE, dans sa nouvelle version, est opposable au bailleur, ce qui signifie que, outre la responsabilité du diagnostiqueur, la responsabilité contractuelle du bailleur peut être engagée à raison des informations en résultant (inexactitudes, surclassement etc) à l'exception des recommandations qui ont une simple valeur informative.

Même si aucun article ne sanctionne l'absence de communication du DPE, le preneur pourra, dès lors qu'il subit un préjudice, engager la responsabilité du bailleur sur le fondement du droit commun.

L'état des risques et pollutions (ERP)

Le bailleur dont le bien est situé dans des zones couvertes par :

- un plan de prévention des risques technologiques,
- un plan de prévention des risques miniers,
- ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité,

- ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire,
- ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte définie en application des articles L. 121-22-2, L. 121-22-3, L. 121-22-6 et L. 121-22-7 du code de l'urbanisme,

doit avertir le preneur de l'existence de ces risques par la remise d'un état des risques et pollutions (ERP).

Il s'agit classiquement des risques d'inondations, de mouvements de terrains ou des risques industriels, chimiques ou sismiques.

Dans sa dernière version, l'état comprend également une information relative à l'exposition au radon et à la situation des locaux loués dans un secteur d'information sur les sols (zones polluées).

L'annonce relative à la mise en location d'un bien doit comprendre une mention précisant le moyen d'accéder aux informations concernant le bien et l'état des risques est fourni au potentiel locataire lors de la première visite de l'immeuble.

La durée de validité de l'ERP est de 6 mois.

L'absence de communication de ce document a d'abord été lourdement sanctionnée puisque certaines Cours d'appel ont résolu le bail qui ne comportait pas d'ERP ou un ERP de plus de 6 mois et cela même en l'absence de préjudice du locataire.

Plus récemment, la Cour de cassation a précisé que le manquement à l'obligation légale d'information du bailleur en vertu de l'article L.125-5 du Code de l'environnement doit revêtir une gravité suffisante pour qu'il soit fait droit à la demande du preneur tendant à voir prononcer la résolution du contrat de location (Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 21 septembre 2023 n°22-15.850).

Dès lors, le locataire doit démontrer son préjudice afin d'obtenir la résolution du bail.

Outre la communication de l'ERP, le bailleur doit également informer le preneur, par écrit, lorsque l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu à indemnisation au titre de la garantie contre les catastrophes naturelles ou technologiques.

L'annexe environnementale (locaux de + de 2000m²)

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a prévu l'obligation d'incorporer une annexe environnementale dans les baux commerciaux portant sur des locaux de plus de 2.000 m² à usage de bureaux ou de commerce.

Ce document a pour but de faire circuler toutes les informations environnementales du bâtiment, et notamment les consommations d'énergie, entre le bailleur et le preneur.

La liste des éléments à communiquer est reprise aux articles R.137-1 et R.137-2 du Code de la construction et de l'habitation.

L'annexe environnementale peut également prévoir les obligations qui s'imposent au preneur pour limiter la consommation énergétique des locaux concernés.

Cette annexe a été créée dans un but informatif et aucune sanction n'est prévue en son absence sauf à se fonder sur le droit commun des obligations en cas non-respect par les parties de leurs obligations.

Cette annexe ne doit pas être confondue avec le dispositif Eco Energie Tertiaire résultant du décret dit Décret Tertiaire du 23 juillet 2019 applicable aux locaux tertiaires de plus de 1.000m² ou faisant partie d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiment dont le cumul des activités tertiaires excède 1.000m².

Ce dispositif n'impose pas la rédaction d'une annexe mais de répartir, au sein du contrat de bail, les obligations respectives du bailleur et du preneur dans la réalisation des objectifs de réduction d'énergie.

Le constat de risque d'exposition au plomb (locaux à usage mixte)

Le constat des risques d'exposition au plomb doit être annexé au bail commercial par le bailleur lorsque l'immeuble a été construit avant 1949 et que le local comprend une partie qui est affectée à l'habitation.

La durée de validité de ce constat est de 6 ans.

Lorsque le constat révèle l'absence de plomb ou à une concentration inférieure aux seuils prévus par l'article L.1334-7 du Code de la santé publique, sa durée de validité est illimitée.

Lorsque le constat fait état de revêtements contenant du plomb, le bailleur doit engager des travaux afin de supprimer le risque. A défaut, il engage sa responsabilité pénale.

Le défaut de communication du constat de risque d'exposition au plomb peut être dénoncé par le preneur sur le fondement du droit commun dès qu'il démontre l'existence d'un préjudice.

Recommandations du cabinet BJA :

En complément des annexes obligatoires, il est très fortement conseillé d'annexer ou de mettre à disposition du preneur : - le diagnostic technique amiante ; - le diagnostic termites ou état parasitaire ; En effet, s'il est démontré que le bailleur avait connaissance d'un risque avant la signature du bail et qu'il s'est abstenu d'en informer le locataire, il sera tenu de garantir le trouble subi et le preneur pourrait lui opposer l'exception d'inexécution. En outre, si le bailleur souhaite que le preneur soit en mesure de respecter ses propres obligations, notamment en termes d'utilisation et de jouissance des locaux, il doit lui donner accès au règlement de copropriété et aux plans des locaux.

