

## RAPPORTS LOCATIFS

L'analyse de **Véronique Rehbach**, avocat cabinet BMS<sup>1</sup>.



Véronique Rehbach

Le DPE est entré en vigueur le 1er juillet 2007. Si des formulaires ont été publiés par l'administration pour les locaux d'habitation, aucun n'a été prévu pour les locaux commerciaux. Que faire ?

### Des obligations du bailleur en matière de diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le renforcement de l'information du locataire est une préoccupation majeure du législateur. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2007, dans le prolongement des obligations de plus en plus nombreuses pesant sur les propriétaires bailleurs en matière sanitaire, l'ordonnance du 8 juin 2005 et son décret d'application du 14 septembre 2006 (n° 2006-1147) font peser sur ces derniers la charge d'établir un diagnostic de performance énergétique (DPE). Ce document vise à informer le locataire, mais également à inciter les bailleurs à effectuer des travaux d'économie d'énergie et à contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

#### L'obligation d'annexer le DPE à tout contrat de bail

Si certaines interrogations étaient apparues lors de la parution de l'ordonnance du 8 juin 2005 (codifiée aux articles L.134-1 et L. 134-5 du code de la construction et de l'habitation) sur l'applicabilité des dispositions relatives au DPE aux baux commerciaux, il paraît désormais clair, au visa des articles L.134-1 et L. 134-3 alinéa 2 du code de la construction, que l'obligation d'établissement du DPE s'impose au bailleur tant en matière de bail commercial que d'habitation.

Le bailleur doit ainsi annexer à tout bail, lors de la signature du contrat de location ou de son renouvellement, un diagnostic qui contiendra notamment :

- les caractéristiques du bâtiment
- un descriptif de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation ainsi que les conditions de leur utilisation
- l'indication, pour chaque équipement, de la quantité annuelle consommée ou estimée
- une évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations
- la quantité d'émission de gaz à effet de serre
- le classement du bâtiment en fonction d'une échelle de référence
- des recommandations d'amélioration énergétique.

#### Pas de DPE en cas de reconduction tacite du bail

Soulignons, en revanche, que le bailleur n'est pas tenu de fournir le DPE en cas de reconduction tacite de bail ou de cession de bail. De même, dans l'hypothèse où un DPE aurait été réalisé en vue de la vente ou de la construction d'un local, celui-ci tient lieu de diagnostic en cas de mise en location subséquente.

A compter du 1<sup>er</sup> novembre 2007, ce diagnostic devra être réalisé, non plus par un « technicien qualifié », mais par un professionnel certifié présentant des garanties de compétence, disposant d'une organisation et de moyens appropriés et n'ayant aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire, ni avec le mandataire, ni avec une entreprise réalisant les travaux. Celui-ci sera, au demeurant, tenu de souscrire une assurance susceptible de couvrir les engagements de sa responsabilité à raison de ses interventions.

Si l'établissement de ce DPE est, en principe, à la charge du bailleur, ce dernier dispose toutefois de la faculté, en matière de bail commercial, de faire assumer par son locataire tout ou partie de la charge financière de ce diagnostic, alors qu'en matière de bail d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989, le bailleur n'a pas le droit de répercuter conventionnellement sur le locataire le coût financier du DPE.

Si la mise en œuvre du DPE paraît simple dans son principe, elle suscite néanmoins un certain nombre d'interrogations au plan pratique, pour les locaux commerciaux et les bureaux

#### Le cas des locaux commerciaux et des bureaux

Si l'arrêté du 3 mai <sup>(1)</sup> relatif au « diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants à usage principal d'habitation proposés à la location en France métropolitaine » contient, en annexe, les modèles de présentation du DPE pour les baux d'habitation, aucun arrêté n'a été publié pour les locaux commerciaux ou les bureaux.

Un certain nombre de professionnels se sont ainsi, à juste titre, inquiétés du fait que le modèle de DPE baux d'habitation n'était pas adapté à la réglementation applicable aux commerces ou aux bureaux. Ils ont sollicité auprès du Ministère la publication d'un référentiel de DPE applicable tant aux locaux commerciaux qu'aux bureaux. A ce jour toutefois, aucun référentiel n'a encore été établi.

Quoi qu'il en soit, le DPE n'ayant, pour le moment, qu'une valeur informative, aucune sanction spécifique n'est prévue par les textes en l'absence de production de ce document.

Pour autant, le bailleur ne saurait se dispenser du respect de son obligation. En effet, un locataire à qui n'aurait pas été remis le DPE ou à qui aurait été remis un DPE comportant des informations inexacts serait, en principe, en mesure de rechercher la responsabilité contractuelle de son bailleur sur le fondement d'un manquement à son obligation d'information, sous réserve, bien entendu, d'être en mesure de justifier d'un préjudice résultant de ce défaut d'information.

Reste à voir si les tribunaux retiendront, dans la pratique, la responsabilité des bailleurs en cas de manquements à l'obligation de fourniture du DPE avec la même rigueur qu'en cas de manquements aux autres obligations locatives d'information qui s'imposent aux bailleurs en matière d'état sanitaire de l'immeuble, notamment en matière d'amiante.

■ V.R.

□ **0,38 euro par mètre carré** : c'est le nouveau montant du taux de la **redevance d'archéologie préventive** pour la période du 1<sup>er</sup> août 2007 au 31 juillet 2008 (arr. du 12 juillet 2007, J.O. du 9 août, p. 13344).

□ Les taux d'intérêt **Epargne logement** à compter du 1<sup>er</sup> août 2007 ont été fixés à (hors prime d'Etat) :

- **Comptes épargne logement** : **2,00 %**
- **Plans d'épargne logement** : **2,50 %**

(avis publié au J.O. du 28 juillet, p. 12816).

<sup>(1)</sup> J.O. du 17 mai 2007