

**BAUX COMMERCIAUX**

**RENCONTRE**

lement du bail, quitte à devoir payer une indemnité d'éviction. Dans la mesure où le congé sans indemnité n'est pas considéré comme justifié par un motif grave et légitime, le congé subsiste (sauf exercice du droit de repentir), mais il n'en résulte pas automatiquement un renouvellement du bail.

**Un local monovalent... qui ne l'est plus**

(Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 25 nov. 2009, n° 1351 FSP+B, rejet, n° 0814 189)

Un bailleur avait donné congé à son locataire avec offre de renouvellement et demandait la fixation du loyer à la valeur locative au motif qu'il s'agissait d'un local monovalent. La cour d'appel ne l'avait pas admis et la Cour de cassation confirme la décision: "Mais attendu qu'ayant relevé que l'immeuble avait été **construit dans les années 1970 en vue d'une seule utilisation**, celle de garage hôtel, que cependant depuis 1982, suite à la signature d'un avenant au bail autorisant la sous-location partielle, nonobstant les obstacles matériels relevés par l'expert, deux activités distinctes étaient exercées, celle initialement prévue sur cinq niveaux et, avec d'importantes difficultés d'exploitation liées à la configuration des locaux, celle de confection dans les deux étages supérieurs, que **l'activité de confection n'était ni complémentaire ni interdépendante de celle de garage hôtel**, qu'elle avait une clientèle distincte, qu'elle occupait un quart des locaux et que le bailleur reconnaissait son importance économique en sollicitant la fixation du loyer des deux niveaux sous-loués à un montant correspondant à 40 % du loyer total demandé, la cour d'appel [...] a pu en déduire que dans ces conditions d'exercice effectif dans les locaux de deux activités économiques distinctes dont aucune n'était l'accessoire de l'autre, **la monovalence des locaux ne pouvait être retenue**".

*Observations: Les locaux construits en vue d'une seule utilisation, dits monovalents échappent au plafonnement en vertu de l'article R 145-10 du code de commerce. En l'espèce, il n'était pas contesté que les locaux de "garage hôtel" avaient été construits en vue de cette seule utilisation, mais leur utilisation avait évolué. Le bailleur avait consenti une location partielle pour des activités de confection, en étage, ce qui représentait 40 % du loyer total. La cour d'appel en avait déduit que les locaux n'étaient plus monovalents et donc, que le loyer devait être plafonné lors du renouvellement. La Cour de cassation approuve cette analyse. ●*

**Avec le cabinet d'avocats Franklin**

**↳ Décrypter le bail vert**

Bien des propos circulent sur le bail vert. Quelques mises au point s'imposent. C'est l'objectif de l'analyse de Franklin, cabinet indépendant de 50 avocats fondé en 2000 et présentée ce 1<sup>er</sup> décembre. La technique du bail vert, importée du Canada et d'Australie notamment, repose sur l'utilisation de clauses qui ont souvent été traduites sans être adaptées aux particularités des baux commerciaux français. Par ailleurs, Jean-Christophe Bouchard observe que dans un bureau parisien dont le loyer est compris par exemple entre 500 et 700 € le m<sup>2</sup>/an, si les charges atteignent 50 €/m<sup>2</sup>/an, les réduire de 30 % ne fait gagner que 15 €, ce qui relativise l'enjeu. De plus, l'objectif des lois Grenelle, qui est d'atteindre 50 kWh/m<sup>2</sup>/an paraît inaccessible lorsqu'on constate que la consommation actuelle est de 300 à 500 kWh pour des bureaux, voire plus de 1000 kWh pour une tour à la Défense...

Par ailleurs, certains éléments demandent à être clarifiés, comme la notion de bâtiment à énergie positive. En effet, si un immeuble consomme 950 kWh/m<sup>2</sup>/an mais qu'il produit 1000 kWh/m<sup>2</sup>/an, il sera à énergie positive, mais avec un bilan peu favorable pour l'environnement.

Comment alors réagir face aux objectifs ambitieux des lois Grenelle? Jean-Christophe Bouchard indique qu'il faut recadrer les notions, travailler avec des ingénieurs pour fixer précisément les aspects techniques des clauses, et intégrer la dimension de droit social. Sur ce dernier point en effet, l'avocat relève la difficulté d'intégrer dans un contrat de travail des impératifs liés à des comportements de l'utilisateur de bureau. Il est difficile de prévoir des sanctions si l'occupant laisse sa fenêtre ouverte ou n'éteint pas la lumière en quittant son bureau. Des incitations sous forme de primes ou bonus verts peuvent plus facilement être imaginées. Mais il est préférable de rédiger des documents collectifs de sensibilisation et d'information aux objectifs de réduction de consommation d'énergie. La charte environnementale, document collectif applicable à l'ensemble des salariés, doit être soumise à l'avis du

**Proposition de définition du bail vert**

par Franklin

"Toute convention locative pouvant prendre la forme soit d'un bail, soit d'un avenant ou d'une annexe intégrant des droits et obligations environnementales à la charge du propriétaire et/ou des locataires"

comité d'entreprise. Un employeur peut fixer des règles de caractère général et permanent pour encadrer l'activité des salariés mais pas imposer des restrictions non justifiées par la nature de la tâche.

**■ Préférer l'annexe ou la charte**

Plutôt que d'intégrer les clauses dans le corps du bail, Sarah Lugan préconise d'insérer les clauses environnementales dans une annexe du contrat de location. Même si l'engagement a la même portée juridique quel que soit son emplacement cela permet de mieux distinguer les aspects du contrat. L'annexe est un document plus facilement applicable indépendamment du statut des baux commerciaux. Sarah Lugan observe par ailleurs qu'il vaut mieux bien séparer les aspects financiers des clauses environnementales de la fixation du loyer. En effet, si on modifie le loyer, cela peut avoir des incidences importantes pour le loyer de renouvellement ou pour l'application de l'article L 145-39 si le loyer variait de plus d'un quart.

Pour travailler sur les aspects techniques, Franklin a fait appel aux services de la société Celestes (filiale du groupe Cedre), qui travaille notamment à la mise au point des indicateurs de performance, et à la mise en place de tableaux de bord pour l'immeuble et pour l'utilisateur. Pour assurer la coordination entre les nombreux intervenants (bailleur, preneur, salariés, syndic, facility manager...), Celestes préconise la création d'un comité de gestion environnemental dans trois objectifs: réalisation d'un audit, fixation des priorités environnementales (réduction de consommation d'électricité, gestion des déchets...) et mise en œuvre des tableaux de bord. Franklin reconnaît en conclusion que l'intégration des données environnementales a une incidence sur la valeur économique des immeubles car les investisseurs privilégient l'achat des immeubles HQE et donc, à terme, que cette attitude pèsera sur les immeubles les moins performants du point de vue énergétique. Jean-Christophe Bouchard ajoute que la charte environnementale incite à un dialogue constant entre les intervenants tant dans les rapports bailleur - locataire que dans les rapports entre employeurs et salariés. Le locataire est satisfait de constater que son bailleur s'intéresse à lui et le bailleur constate que le développement d'une relation plus étroite avec l'utilisateur est de nature à faciliter le renouvellement du bail, un atout qui n'est pas à dédaigner dans le contexte actuel de marché. ●