



CONGRÈS
DE L'ACFAS

Du 9 au 13 mai 2016
UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL



UNIVERSITÉ PANTHÉON-ASSAS | PARIS II

UQÀM

Allianz 



La norme environnementale dans le secteur immobilier :

l'exemple du bail vert en France

Jean-Michel BRANCHUT, PhD.

Le bail vert, un outil de *soft law*



2004

- Australian Conservation Foundation (ONG)
- Gouvernement australien
- Investa (Morgan Stanley)



2007

- Centre for Research in the Built Environment (CRIB)
- Oxford University
- London Climate Change Agency (BBP)



2008

- Real Property Association of Canada (REALpac)
- M. Brooks (Aird & Berlis LLP)



2009

- California Sustainability Alliance
- Etat de Pennsylvanie
- BOMA (Building Owners and Managers Association)



Le bail vert (ou *green lease*) est une démarche volontaire d'amélioration environnementale

Dispositif légal

Loi Grenelle 2 n°788 du 12 juillet 2010

Définition du bail vert français (art. L.125-9 Code de l'Environnement) :

▷ obligation d'adjoindre une **annexe environnementale** aux baux tertiaires

▷ principe de **l'échange d'information** sur les consommations énergétiques

- ▷ application aux bureaux et commerces > à 2.000 m² :
- 1^{er} janvier 2012 pour les nouveaux baux
 - 13 juillet 2013 pour les baux en cours



obligation sans sanction

Dispositif réglementaire

Décret d'application n°2058 du 30 décembre 2011

Contenu du bail vert français (art.R.137-1,2&3 Code de Construction et de l'Habitation) :

▷ **obligation de mentionner 4 informations dans l'annexe verte :**

① **liste des équipements** : CVC, éclairage, déchets

② **consommations annuelles** : énergie, eau, déchets

③ **réunion périodique** sur la performance environnementale

④ **programme d'amélioration** de la performance environnementale



obligation sans sanction

Pratiques contractuelles

This green lease is « ... **not legally binding**.

The Parties agree to work together **in good faith (but without legal obligation).**»

Green lease britannique, BBP London, 2009.

« A breach of any of the provisions of this green lease **shall not constitute a default under this Lease**. The Parties agree to **use commercially reasonable efforts to cooperate** with the other party to remedy such breach. »

Green lease canadien, RealPac, 2010.

« Le non-respect par le Preneur des engagements souscrits au titre de la présente annexe environnementale **ne saurait être considéré comme un manquement contractuel** susceptible de donner lieu à la résiliation du Bail »

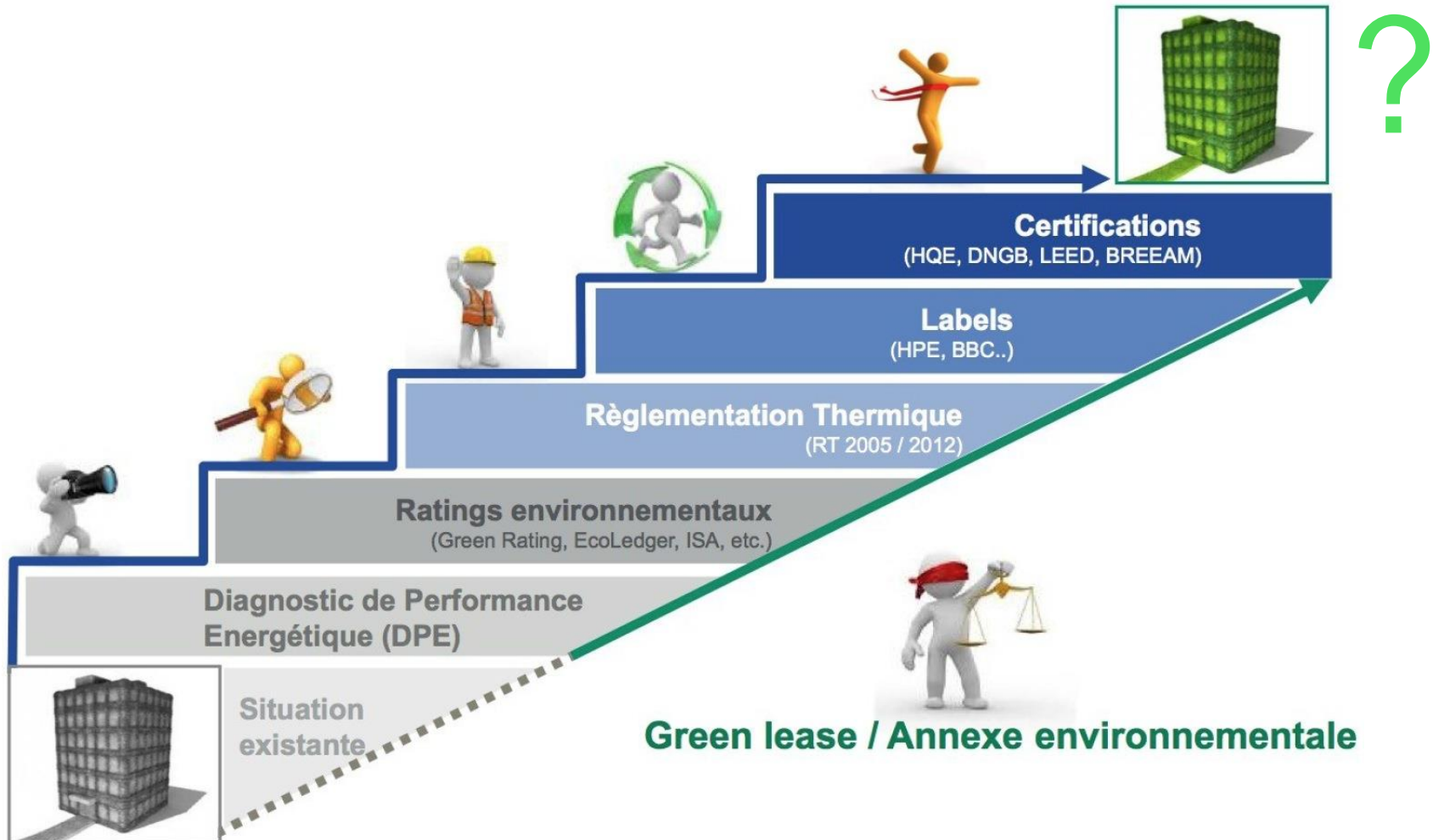
Annexe environnementale, Postimmo, 2013.

« Le Bailleur et/ou le Preneur conviennent de **faire leurs meilleurs efforts** pour atteindre les objectifs environnementaux fixés. »

Annexe environnementale, Herbert Smith Freehills, 2014.

Critique de la norme

Propriétaires et utilisateurs tertiaires exemplaires :
les bons élèves d'une norme environnementale contestable



Solutions

HARD LAW

SOFT LAW

Effectivité

Forçage
environnemental

Application

Efficience

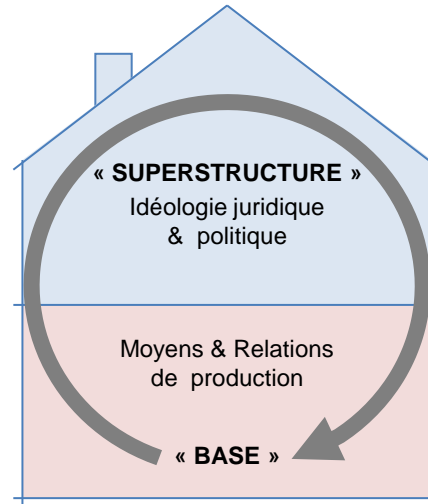
Amélioration
des outils

Optimisation

Efficacité

Réécriture de la
législation et de la
réglementation

Adaptabilité

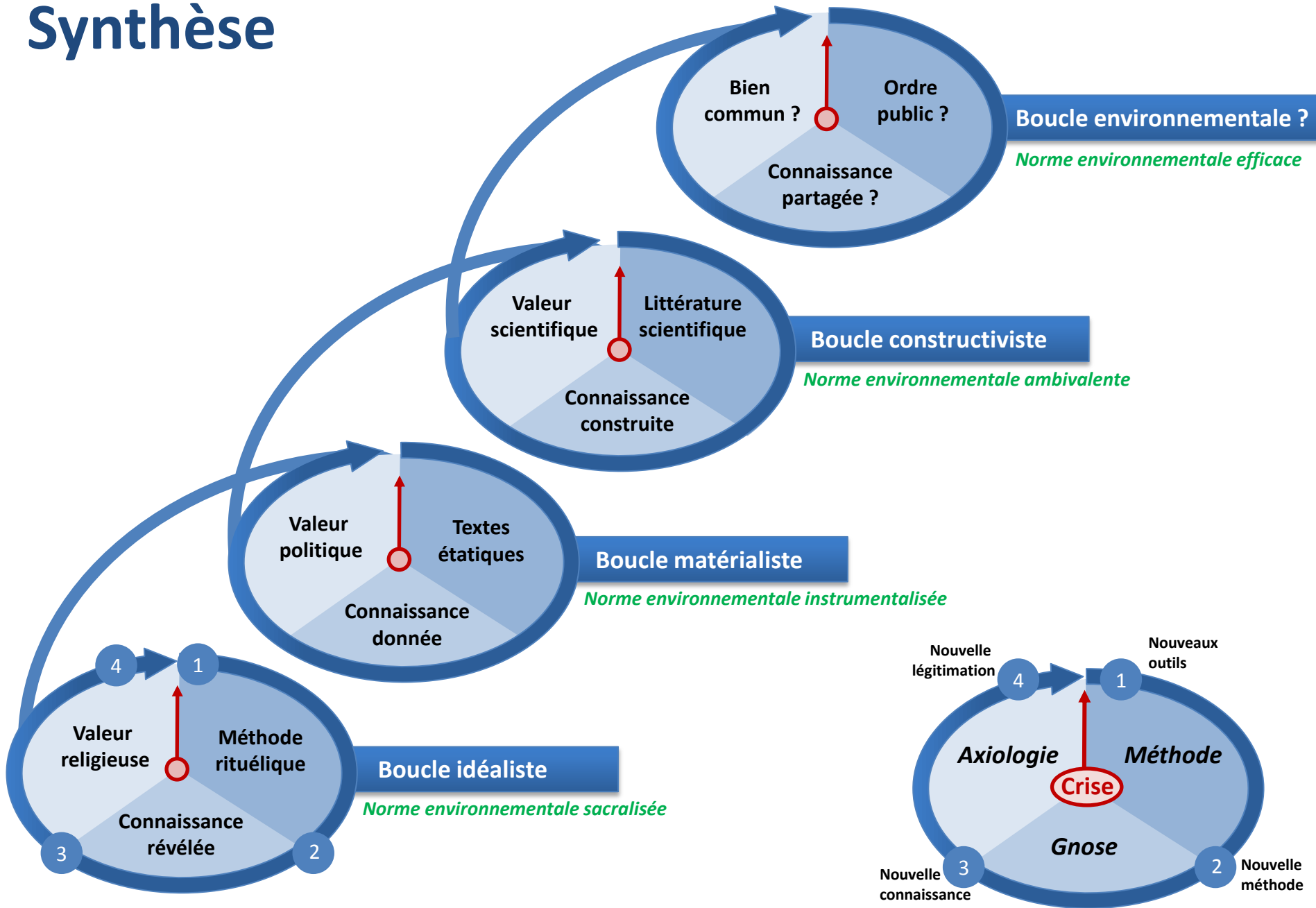


Réhabiliter le
« cycle normatif
marxien »

Jus [⚖]Ice
forAll

Contrôle éthique des
manifestations de
soft law (RSE, chartes,
green deal...)

Synthèse



Cette présentation est un résumé sommaire d'une thèse de doctorat de droit privé réalisée par Jean-Michel Branchut en bourse CIFRE au sein d'Allianz Real Estate France et soutenue le 12 novembre 2015 à l'Université Paris 2 Panthéon Assas sur le sujet :

« L'évolution de la norme environnementale dans le secteur immobilier : l'exemple du bail vert. »

*Thèse en ligne sur :
<http://www.theses.fr/2015PA020041>*

Merci de votre attention.



**CONGRÈS
DE L'ACFAS**
Du 9 au 13 mai 2016
UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL

POINTS
DE RENCONTRE

UQÀM



UNIVERSITÉ PANTHÉON-ASSAS | PARIS II

Allianz

