Browne Jacobson

Un point immobilier

28 December 2023

Previous
Bulletin d'information Groupe Français - Automne/ Hiver 2023

Next
Un point commercial sur les allégations écologiques

Un point immobilier sur le Diagnostic de Performance Energétique (DPE), ou en anglais « Energy Performance Certificate » (EPC)

Alors que le gouvernement tergiverse sur l'opportunité de revoir à la baisse certaines de ses ambitions « Net Zero », il est un domaine qui ne varie pas : celui des objectifs de performance énergétique des bâtiments commerciaux en Angleterre et au Pays de Galles. Vous le savez peut-être déjà, le DPE des locaux commerciaux devra être classifié au minimum en catégorie « C » d'ici à 2027 et au minimum en catégorie « B » d'ici à 2030 - certaines exceptions s'appliquent, mais le but n'est pas ici de les explorer.

Lorsque l'on considère l'âge de construction et la conception de nombreux bâtiments en Angleterre et au Pays de Galles, des travaux d'envergure sont à prévoir en matière de patrimoine immobilier du pays pour atteindre les futurs objectifs de performance énergétique tels que fixés par la loi. En effet, les bâtiments présentant une performance énergétique de type A ou B sont relativement rares, en particulier dans les centres commerciaux anciens et les rues commerçantes d'une ville comme Londres.

Les questions que nous examinons ici sont les suivantes :

1. Comment cela vous affecte-t-il en tant que locataire potentiel de locaux commerciaux (les locataires déjà en place étant quant à eux sujets aux clauses contenues dans leur bail existant en ce qui concerne la répartition de la charge des travaux qui seraient requis pour mettre leur local en conformité avec ces nouvelles exigences) ?
2. À quoi devriez-vous penser (ainsi que votre agent immobilier) lorsque vous négociez les points les plus importants du protocole d'accord (*Heads of Terms*) - d'un nouveau bail commercial ?

Que signifient les changements apportés aux catégories d'un EPC pour un locataire potentiel ?

- Tout d'abord, il est important pour un futur locataire commercial de demander à connaitre, dès le stade de la visite des locaux, la classification du local en termes d'*Energy Performance*. Les agents du propriétaire devraient légalement disposer d'un certificat *EPC* consultable et les conditions de location devraient indiquer le niveau de performance énergétique (tel que confirmé par l'*EPC)*. Les *EPC* devraient être enregistrés dans une base de données gouvernementale centrale afin de permettre la recherche d'un *EPC* existant sur un local donné.
- Ensuite, si l'*EPC* et/ou les informations fournies révèlent que les locaux ne satisfont pas aux exigences légales de 2027 ou 2030 (à savoir une performance énergétique respectivement de niveau C et B), il est important d'examiner le « rapport des recommandations » qui vient généralement en annexe de l'*EPC* et qui liste des recommandations de travaux à envisager pour améliorer la performance énergétique des locaux à louer.

- Après cela, il est conseillé d'examiner avec vos équipes de conception et/ou vos architectes les possibles travaux à effectuer dans les locaux pour qu'ils atteignent les objectifs de 2027 et 2030 et de réfléchir à leur faisabilité. Votre réflexion devrait porter, entre autres, sur la qualité de l'éclairage et/ou du système de climatisation (faut-il les remplacer ?) ainsi que sur la qualité de la devanture du magasin.
- Une fois que vous avez considéré les travaux à effectuer, pensez aux autorisations qui seront nécessaires : vous faudra-t-il une autorisation administrative (de type *planning permission* - permis de construire) ou un accord du propriétaire (obtenu par écrit selon les formalités requises en la matière) vous suffira-t-il ? Quel serait le délai d'obtention de l'autorisation administrative et ce délai est-il compatible avec votre date d'emménagement dans les locaux ?
- Pour finir, une question importante se pose : qui paiera ces travaux ? Le locataire ou le propriétaire ? Les coûts seront-ils partagés ? Une franchise de loyer ou une autre mesure incitative sera-t-elle négociée ? La réponse à ces questions dépendra en grande partie des négociations que vous aurez avec votre futur propriétaire sur les termes et conditions du bail et, éventuellement, de la popularité du local en question sur le marché immobilier. Ces derniers points sont ceux qui, en pratique, posent les plus grandes difficultés, car les candidats locataires sont souvent trop peu préoccupés par la performance énergétique du local qui les intéressent, et ignorent ou minimisent l'impact que celle-ci pourrait avoir sur leur budget.

Considérations sur le protocole d'accord (*Heads of Terms)* en vue de la prise d'un bail

Certains propriétaires ont pour politique de ne pas effectuer de travaux et d'en faire porter la responsabilité au locataire. Les locataires estiment souvent, et à juste titre, que le propriétaire devrait contribuer aux dépenses du locataire si celui-ci améliore considérablement les locaux qu'il loue. Renseignez-vous dès le départ sur la position de votre futur propriétaire. Ne mentionnez pas dans le protocole d'accord que "les avocats des parties devront résoudre le problème". Il est en effet peu probable que les avocats se mettent d'accord sur ce point car la position de leurs clients respectifs risque de ne pas convenir à l'autre. Après avoir pris connaissance de l'*EPC* et pris en compte les 5 points d'attention ci-dessus, il vous appartiendra de négocier les termes relatifs à la performance énergétique ainsi qu'à la responsabilité et charge financière des travaux.

- Certains propriétaires peuvent, par exemple, accepter d'entreprendre les travaux en question ou de convenir d'une contribution en capital ou encore d'une période supplémentaire de franchise de loyer pour aider à couvrir le coût de ces travaux. C'est la préférence de la plupart des locataires ; mais réfléchissez bien, lorsque le propriétaire fait les travaux ou en couvre le coût, à ce que cela signifie du point de vue de la future révision du loyer et à la manière dont ces travaux seront pris en compte dans le loyer (s'ils le sont) - il appartiendra à votre agent de vous alerter sur les conséquences possibles sur le montant du loyer révisé et de ce qui pourrait être considéré comme un montant « juste ».
- Lorsque vous prenez à bail des locaux dans un centre commercial (ou qui appartient à une ensemble immobilier plus large), il est important de se rappeler que, dans le cadre des charges locatives, il est probable que vous soyez tenu de contribuer aux coûts d'amélioration de l'efficacité énergétique du centre commercial dans son ensemble. Pensez à ce qu'il en soit tenu compte dans le protocole d'accord.

En conclusion, il n'y a pas de solution parfaite; néanmoins, en gardant à l'esprit ces points d'alerte lors de votre recherche d'un bien commercial et en tenant compte dans le protocole d'accord des questions soulevées ci- dessus, l'on pourra espérer que le respect des objectifs fixés par le législateur anglais en matière de performance énergétique ne sera pas d'une trop grande difficulté.

Article d'origine écrit par notre expert en droit de l'immobilier, Alexander Harris, et traduit et adapté par notre groupe français.

N'hésitez pas à nous contacter pour tout conseil juridique dans ce domaine.

Bulletin rédigé sur la base d'informations disponibles au 21 décembre 2023.

Key contact

Mark Hickson

Head of Business Development

onlineteaminbox@brownejacobson.com

+44 (0)370 270 6000

© 2025 Browne Jacobson LLP - All rights reserved