

ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

1. AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES

En application de l'article L. 125-9 du Code de l'environnement et de son décret d'application n°2011-2058 en date du 30 décembre 2011, de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement et de l'aménagement et du numérique, de notamment son décret d'application n°2019-771 du 23 juillet 2019 et de ses arrêtés en date des 10 avril 2020 et 24 novembre 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, et plus généralement de toute réglementation actuelle ou à venir qui serait applicable (en ce compris, notamment, tout(e) loi, ordonnance, décret, arrêté et/ou toute autre norme) relative (i) aux normes environnementales, (ii) au développement durable, (iii) à la protection de l'environnement et (iv) la performance énergétique (ensemble la **Règlementation Performance Énergétique**), les Parties s'engagent à collaborer activement afin d'aboutir à l'optimisation des caractéristiques techniques des Locaux Loués en matière environnementale, notamment en ce qui concerne leurs conditions d'exploitation et d'utilisation, en particulier dans les domaines suivants : maîtrise et réduction de la consommation d'eau et d'énergie, gestion du traitement des déchets, maintenance des équipements techniques, production d'énergie et quantité d'eau pluviale récupérée le cas échéant.

1.1 Objectifs de performance environnementale

D'une façon générale, le Bailleur et le Preneur devront adopter des comportements respectueux de l'environnement et répercuter leurs engagements à cet égard dans tous les contrats conclus sur l'Ensemble Immobilier pour le Bailleur et dans ceux conclus sur les Locaux Loués pour le Preneur.

1.1.1 Consommation des énergies et fluides

Il est rappelé qu'à ce jour, la Règlementation Performance Énergétique impose la mise en œuvre d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments existants afin que celle-ci diminue, par rapport à une consommation énergétique de référence à déterminer, d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050.

La Règlementation Performance Énergétique est applicable à l'Ensemble Immobilier.

Afin de se conformer aux dispositions de Règlementation Performance Énergétique et d'atteindre les objectifs de réduction de la consommation fixés par ledit décret, le Bailleur, ou toute personne mandatée par lui, pourra élaborer un plan d'actions (le **Programme d'Actions**) portant à ce jour sur les quatre champs d'intervention suivants :

- Le suivi de la consommation énergétique des bâtiments ;
- L'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements ;
- Les modalités d'exploitation des équipements ;
- L'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants.

Le Bailleur transmettra le Programme d'Actions au Preneur afin d'en discuter dans le cadre du Comité (tel que défini ci-après). Plus généralement, le Preneur s'engage à se conformer aux recommandations et éventuelles injonctions du Bailleur, pour autant que ces recommandations et injonctions soient légitimes, et de ses intervenants visant à mettre en application les dispositions de la Règlementation Performance Energétique.

Dans ce cadre, le Preneur s'engage à mettre en œuvre, dans la limite des obligations qui lui incombent aux termes du Bail, tous les moyens nécessaires afin d'aboutir à l'amélioration des caractéristiques techniques des Locaux Loués, ainsi que de leurs conditions d'exploitation et d'utilisation en matière environnementale, notamment sur la base des indicateurs couramment utilisés :

- Une réduction de la consommation d'énergie électrique en adoptant des mesures d'économies et en utilisant des équipements peu consommateurs d'énergie ;
- Une rationalisation de la consommation du chauffage et de la climatisation en pratiquant des points de consigne raisonnables ;
- Une réduction de la consommation liée à l'éclairage ;
- Une réduction des émissions de carbone et de gaz à effet de serre ;
- Une réduction de la consommation d'eau potable et d'eau usagée, notamment par l'installation de systèmes de plomberie efficace et de systèmes de comptage adaptés ;
- Une réduction de la production des déchets et une optimisation de leur traitement en favorisant leur tri sélectif ;
- Le remplacement des produits polluants par des produits n'ayant pas d'effet défavorable sur l'environnement et en particulier l'utilisation de produits de nettoyage non polluants ;
- La promotion de moyens de transport alternatifs et moins polluants ;
- La non-utilisation de matériaux et mobiliers contenant un taux élevé de Composés Organiques Volatiles "**COV**" et l'amélioration de la teneur en COV dans l'Ensemble Immobilier ;
- L'amélioration du confort hygrothermique, acoustique, visuel et olfactif des occupants ;
- Le maintien ou l'amélioration de la qualité sanitaire des espaces, de l'air intérieur et de l'eau.

Lorsque cela se révèle approprié et possible, le Bailleur pourra décider, si bon lui semble, de favoriser l'installation d'équipements basés sur les énergies renouvelables.

Pour la parfaite exécution des présentes, les Parties s'engagent à demander à leurs prestataires, mandataires, entreprises et préposés respectifs chargés de la gestion de l'Ensemble Immobilier et des Locaux Loués qu'ils se conforment aux principes et objectifs définis dans le Programme d'Actions.

Les coûts liés aux mesures prises dans le cadre du Programme d'Actions seront supportés par les Parties conformément aux stipulations du Bail.

1.1.2 Travaux

Il est convenu entre les Parties que seul le Bailleur pourra faire des suggestions pour réaliser des travaux et/ou installations visant l'amélioration des performances des Locaux Loués et/ou de l'Ensemble Immobilier (ex : mise en place d'un éclairage LED). A cet égard, le Preneur s'engage à s'intégrer dans la stratégie et dans les initiatives du Bailleur pour l'amélioration de la performance environnementale de l'Ensemble Immobilier et/ou des Locaux Loués ainsi que leur mise en œuvre. Le Preneur devra également se conformer à toutes les exigences et recommandations applicables au titre de la Règlementation Performance Energétique.

Il est rappelé que la répartition des coûts des travaux engagés au titre des stipulations du présent article se fera conformément aux stipulations du Bail.

1.1.3 Gestion des déchets

Le Bailleur et le Preneur conviennent de faire leurs meilleurs efforts pour maîtriser le volume des déchets de l'Ensemble Immobilier.

Le Preneur s'engage à réduire la production des déchets et à optimiser leur traitement en favorisant leur tri sélectif et leur recyclage conformément aux dispositions du règlement intérieur de l'Ensemble Immobilier (s'il existe).

A défaut du règlement intérieur précisant le mode de traitement des déchets, le Preneur s'engage à mettre en place pour les déchets industriels banals, un système de tri sélectif, étant entendu que le traitement des déchets dangereux devra toujours être conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les Parties s'engagent si nécessaire à se concerter pour améliorer l'organisation de la gestion des déchets.

1.2 **Mise en œuvre des objectifs**

1.2.1 Partage des données - Mesure et contrôle de la consommation

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur toutes les informations pertinentes, les plus détaillées et documentées possibles, qu'elle possède concernant notamment :

- La consommation énergétique des équipements et système ;
- La consommation d'eau des locaux, des équipements et systèmes ;
- La production, la gestion et le recyclage des déchets et notamment la quantité des déchets générés par les Locaux Loués et, le cas échéant, la quantité collectée en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique.

Ces données et informations seront communiquées régulièrement par le Preneur au Bailleur au moins mensuellement dans la perspective de disposer de données exploitables de la façon la plus efficace possible.

Le Preneur s'engage à relever, au moins une (1) fois par an, sa consommation privative des énergies et fluides et à communiquer au Bailleur ses relevés de consommation ou toute pièce justificative en sa possession et, plus généralement, toute donnée ou information relative à ladite consommation.

Le Bailleur s'engage quant à lui à mesurer, au moins une (1) fois par an, la consommation des énergies et fluides des parties communes de l'Ensemble Immobilier, les relevés de consommation, et plus généralement, toute donnée ou information relative à ladite consommation.

Par les présentes, le Preneur autorise le Bailleur à faire toutes démarches en vue de récupérer directement auprès de ses fournisseurs d'énergie, ses factures de consommation d'énergie.

Afin de répondre notamment aux exigences de la Réglementation Performance Énergétique, toutes les informations et documents seront transmises sur la plateforme numérique Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions Tertiaires (**OPERAT**). Cette transmission sera réalisée par l'une ou l'autre des Parties d'un commun accord.

Cette mission pourra être déléguée à un prestataire ou à un gestionnaire de réseau de distribution d'énergie, après avoir recueilli l'agrément préalable et écrit du Bailleur.

1.2.2 Comité de développement durable

Le comité de développement durable sera composé du Bailleur et du Preneur, de l'ensemble des locataires de l'Ensemble Immobilier et, le cas échéant, des autres propriétaires de locaux au sein de l'Ensemble Immobilier et de tout autre intervenant sur l'Ensemble Immobilier (le **Comité**).

Ce Comité se réunira à chaque fois qu'une des Parties en fera la demande et, au moins avec une fréquence annuelle, sur convocation par lettre simple et, plus généralement, selon les règles de fonctionnement définies lors de la constitution du Comité.

Le Comité aura notamment pour mission :

- L'examen des données et informations mises en commun par les Parties,
- L'analyse des progrès réalisés par rapport aux objectifs environnementaux fixés au cours de l'année écoulée,
- La proposition d'axes d'amélioration de la performance environnementale,
- La fixation des objectifs à atteindre pour l'année suivante ou éventuellement sur un plus long terme.

Les Parties débattront sur la proposition des travaux qui s'avèreraient nécessaires pour atteindre les objectifs fixés, sur leur prise en charge financière, sur leurs modalités de financement et leurs modalités de suivi.

Les décisions du Comité seront prises en concertation avec le Preneur et l'ensemble des locataires de l'Ensemble Immobilier, étant ici précisé que le Bailleur disposera, en tout état de cause, d'un droit de veto sur tout type de sujet.

Le Comité produira un rapport annuel mettant en évidence les mesurages réalisés et actant des résultats de sa mission.

Chaque partie supportera le coût du détachement de son représentant au Comité.

L'ensemble des données et informations recueillies, dans le cadre de ce Comité, seront confidentielles.

En conséquence, les membres et invités du Comité s'engagent à préserver la confidentialité et à ne pas divulguer à qui que ce soit lesdites données et informations, à moins d'avoir recueilli l'accord préalable du Comité.

Toutes les informations qui seraient demandées par une autorité administrative indépendante ou dans le cadre d'une loi ou d'une procédure judiciaire, pourront être divulguées après notification préalable au Comité.

1.3 **Mandat de gestion et contrats de prestations et de maintenance**

Les Parties s'engagent à demander à leurs mandataires respectifs dûment chargés de la gestion des Locaux Loués et ce conformément à la teneur et à la portée de leurs engagements contractuels, ainsi qu'aux prestataires ayant en charge la gestion de leurs équipements, qu'ils se conforment au présent accord et dans la mesure du possible participent à l'amélioration des principes et objectifs définis dans cet accord.

Chaque Partie communiquera à l'autre Partie les coordonnées des personnes de sa société ou de ses mandataires chargés de la gestion, de ses prestataires qui pourront être contactés pour les questions intéressant les performances environnementales des Locaux Loués.

1.4 Engagement des Parties

Les Parties s'obligent l'une envers l'autre à coopérer pleinement et de bonne foi sur le Programme d'Actions visant à améliorer la performance énergétique de l'Ensemble Immobilier et des Locaux Loués.

Les Parties s'obligent donc à respecter les présentes et à mettre en œuvre toute mesure qui serait prise sur cette base, notamment le Programme d'Actions, conformément à la répartition prévue au Bail.

Chacune des Parties s'engage à satisfaire à l'intégralité de ses obligations légales et conventionnelles aux termes de la Réglementation Performance Énergétique.

1.4.1 Engagements du Bailleur

Le Bailleur s'engage à tenir à jour la documentation technique relative à l'Ensemble Immobilier et à ses équipements, et à la mettre à la disposition du Preneur.

1.4.2 Engagements du Preneur

Le Preneur s'oblige à prendre connaissance de tous les documents techniques de l'Ensemble Immobilier permettant d'en connaître le fonctionnement.

Le Preneur réalisera ses travaux en optant, chaque fois que cela sera raisonnablement possible, pour des solutions, des matériaux et des équipements durables.

Il attachera une importance toute particulière à la sensibilisation de son personnel à la démarche environnementale.

Le Preneur s'engage à coopérer dans le cadre de tout audit diligenté par le Bailleur et destiné à l'amélioration de la performance environnementale de l'Ensemble Immobilier et/ou des Locaux Loués, et à laisser pénétrer le Bailleur, ses mandataires et tous techniciens dans les Locaux Loués et à donner toutes informations nécessaires à la bonne conduite desdits audits conformément aux stipulations du Bail concernant les visites des Locaux Loués.

En particulier, le Preneur s'engage à apporter toute assistance au Bailleur pour lui permettre de se conformer à la Réglementation Performance Énergétique.

A ce titre, le Preneur adressera à première demande du Bailleur tout document justificatif ainsi que les coordonnées des personnes de sa société et/ou de ses prestataires chargés de la gestion, de l'entretien ou de la maintenance, qui pourront être contactées pour toutes questions intéressant les performances environnementales des Locaux Loués, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément.

Plus généralement, le Preneur s'engage à déférer à toute demande du Bailleur et/ou de ses mandataires aux fins de vérifier le respect des présentes et notamment du Programme d'Actions.

Le Preneur accepte d'ores et déjà de relever le Bailleur en responsabilité et de rembourser à celui-ci le montant de toute sanction financière émise par les services de l'Etat, en cas de manquement constaté dans la mise en œuvre de la Réglementation Performance Énergétique du chef du Preneur (i) en cas de transmission tardive des informations indispensables pour le Bailleur ayant pour objet de relever les consommations d'énergie du Preneur ou (ii) en cas de

transmission tardive de la déclaration annuelle des consommations d'énergie dans l'hypothèse où le Preneur serait en charge de cette déclaration sur la plateforme internet dédiée).

1.5 Confidentialité des informations

Chaque Partie accepte que les informations communiquées à l'autre ne puissent être utilisées que dans le but de l'exécution de cet accord.

Chaque Partie accepte de garder ces informations confidentielles et ne pas les communiquer à un tiers, à l'exception des prestataires (i) qui auraient besoin de ces informations en vue d'exécuter l'accord résultant de la présente annexe environnementale et (ii) mandatées par le Bailleur pour la collecte des informations environnementales afférentes à l'Ensemble Immobilier, sauf si la levée de confidentialité est imposée par la loi, nécessaire ou utile dans le cadre d'un contentieux judiciaire ou si elle résulte du consentement écrit de l'autre Partie ou encore en cas de changement de contrôle du Bailleur ou de cession par le Bailleur des Locaux Loués et/ou de l'Ensemble Immobilier ou de cession par le Preneur du Bail.

2. DISPOSITIONS DIVERSES

Le présent accord n'est pas supplétif du Bail et ne se substitue pas au Bail. Les Parties conviennent qu'en cas de contradiction entre les dispositions du Bail et celles de la présente annexe environnementale, les stipulations du Bail prévaudront, sauf disposition expresse contraire.

3. DUREE DE L'ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

La présente annexe environnementale est conclue pour la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements et/ou tacites prorogations.

4. FORCE OBLIGATOIRE DE L'ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

Les Parties s'engagent à exécuter leurs obligations respectives afin de parvenir aux objectifs poursuivis dans la présente annexe environnementale.

Les Parties pourront apporter, sur proposition lors des réunions de Comité, envisager toute modification, correctif qui pourraient être utiles à l'efficacité des objectifs poursuivis dans la présente annexe environnementale.