Site Internet : Franchise-magazine.com
Date : 23/06/2010
Fichier : -893117878.pdf
Copyright : Franchise-magazine.com

http://www.franchise-magazine.com/opinions/les-baux-verts-une-urgence-pour-les-franchises-155.html

Les baux verts, une urgence pour les franchises

Par **Maître Jean-Baptiste GOUACHE**, avocat au barreau de Paris
Juridique, publié le 22 juin 2010

Jean-Baptiste Gouache s'est spécialisé dans le conseil aux dirigeants de réseaux
En savoir plus sur l'expert

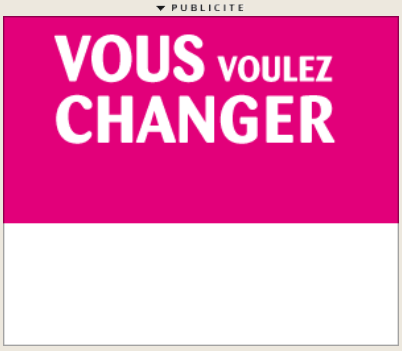
Selon l'auteur, l'annexe environnementale aux baux commerciaux est obligatoire à compter du 1er janvier 2012. les enseignes doivent s'y préparer dès maintenant !

La loi Grenelle I du 3 août 2009 a défini des objectifs de diminution drastique des consommations énergétiques. A ce titre, franchiseurs et franchisés devront avoir réduit leurs consommations d'énergie primaire de 38 % en 2020 pour les constructions existantes et consommer moins de 50 kilowatt / an et par m².

Pour mettre en oeuvre ces objectifs, la loi Grenelle II du 3 mai 2010 fait obligation d'introduire dans les baux commerciaux une annexe environnementale dès le 1er janvier 2012. C'est presque demain. Les enseignes doivent s'y préparer. Pourquoi ?

D'abord parce que ces annexes - certaines sont déjà proposées par des bailleurs tels qu'UNIBAIL ou IMMOCHAN - définiront des modes de consommation du preneur (utilisation de matériaux écologiques pour l'agencement, tri des déchets du magasin, modification des caractéristiques et de l'utilisation de l'éclairage et de la climatisation).

Cela signifie que les enseignes vont devoir intégrer très vite les contraintes liées à l'utilisation de certains matériaux pour les travaux de mise au concept : cette adaptation devra être anticipée, sous peine de retarder, en centre commercial



notamment, la mise en chantier, faute de visa du bailleur sur le dossier de travaux en cas de non conformité du dossier à l'annexe environnementale.

Cela signifie que les enseignes vont devoir former leurs personnels à de nouvelles règles d'usage des locaux : utilisation de la climatisation, de l'éclairage, tri sélectif des déchets. Certaines annexes environnementales prévoient déjà des sanctions pécuniaires en cas d'infraction aux règles d'usage des locaux. Une politique de gestion de ressources humaines, comprenant des délégations, devra être mise en place par les preneurs pour permettre l'application des annexes environnementales.

Cela signifie aussi que les enseignes devront avoir une vision prospective dès 2010 : si en 2020 l'objectif de réduction de 38% de la consommation d'énergie primaire n'est pas atteint par la modification de son comportement (seule obligation aujourd'hui réellement prescrite par les annexes environnementales des baux verts), une modification des caractéristiques du bâtiment devra être engagée pour qu'il soit maintenu aux normes.

Les coûts sont difficiles à anticiper et pourraient s'avérer hors de portée des capacités financières du preneur. L'enjeu n'est donc pas anodin : si le bail déroge à l'article 606 du Code civil, s'il met la mise au norme du local à la charge du preneur, l'enseigne devra-t-elle supporter seule le coût des travaux ? Cette question sera contentieuse si l'enseigne ne s'y est pas préparée, étant entendu que les baux 3,6,9 signés en 2011 seront à renouveler dès 2020.

En présence de baux opérant un transfert total de frais de mise aux normes des locaux du bailleur vers le preneur, la Cour de cassation tend de plus en plus à juger ces clauses inopérantes, estimant que ces dépenses incombent par nature au bailleur, en vertu de son obligation de délivrance visée à l'article 1719 du Code civil.

Toutefois, les enseignes, si elles en veulent pas se trouver en situation de devoir faire face à un risque contentieux, ont tout intérêt à forcer le dialogue avec les bailleurs pour anticiper si possible la répartition des charges de mise aux normes. En un mot, les baux verts ne constituent plus pour les enseignes un sujet prospectif, mais doivent être traités comme une préoccupation actuelle.

Retour à la liste - Réagir à cet article

Réagissez à cet article en ajoutant un commentaire

Pour que votre commentaire soit mis en ligne - après modération -
> Veillez à bien remplir les champs obligatoires,
> Evitez les dérapages de style et de contenu,
> Soyez brefs : 1500 caractères maximum.

Prénom * :
Email * :
Nom * :
Qualité * : Avocat
Code de sécurité * :
Envoyer votre commentaire

FRANCHISEURS
Inscrivez votre enseigne

PUBLICITE

Franchise
Commerce associé
Financement
Réseau

Salon des Entrepreneurs Lyon Rhône-Alpes

Enquêtes de satisfaction au sein des franchises

En kiosque

Juin-Juillet 2010
Numéro 218

- Franchise : définition et chiffres
- Textes légaux sur la franchise
- La loi Doubin et la franchise
- Franchise : les points clés
- Investissements et rentabilités de la franchise
- Contrats de franchise
- Franchise : principaux pièges à éviter
- Livres sur la franchise
- Guide pratique de la franchise, le livre
- Formations Franchise

:: NOS PARTENAIRES-SALONS

- Top Franchise Méditerranée
- Franchise Expo Paris
- Salon des Entrepreneurs
- Franchising & Partnership Bruxelles
- Franchising & Trade - Milan
- Salon des micro-entreprises
- Franchising Middle East Exhibition, Dubaï
- Salon des services à la personne
- Roma Expo Franchising - Rome
- AZ Franchising Expo - Milan

PUBLICITE

:: PARTENAIRES FRANCHISE FRANCE

- Graines de Réseaux
- Cabinet Approove
- L'Indicateur de la franchise
- 40 degrés sur la banquise
- Fabienne Hervé Conseil
- Infinités Communication
- SBS.com Franchise

:: PARTENAIRES FRANCHISE MONDE

- AZ Franchising - Italie
- Quebec Franchise Magazine
- Conseil québécois de la franchise
- Franchise Central - Australie
- America's Best Franchises - Etats-Unis
- Info Franchising - Portugal

Index des enseignes de franchise

Franchises Alimentaire

Cavavin - Chocolats roland réauté - Cremeria vienna - Daskalides - Inter caves - La mie caline - La table & le pain - Le comptoir irlandais - Le petrin ribeirou - Moulin de paiou - Naturhouse - Pain et friandises - Savour club

Site Internet : Franchise-magazine.com
Date : 23/06/2010
Fichier : -893117878.pdf
Copyright : Franchise-magazine.com

http://www.franchise-magazine.com/opinions/les-baux-verts-une-urgence-pour-les-franchises-155.html

Hors série annuaire

Numéro 12 (2010)

La fréquentation de ce site est certifiée par l'OJD

Franchises Automobile, Moto
Auto securite france - Feu vert - Glastint - Maxauto - Midas - Point s - Roady - Total - Ucar location - Zen'auto - Zen'lib

Franchises Beauté, Bien-être
Beauty success - Citron vert - Guinot le salon beauté - Hyper minceur - Kanellia paris - L'onglerie - Lady moving - Mary cohr le jardin des soins - Passion beauté - Self coiff - Yves rocher

Franchises Accessoires, Mode
Eliot bijoux - Frequence shoes - Gold service - Les bébés de sabine

Franchises Habillement, Prêt-à-Porter
Chantal thomass - Ddp woman - Jennyfer - Mado et les autres - Ooxoo - Sinequanone - Styleco

Franchises Habitat, Bâtiment
Attila systeme - Grosfillex fenetres - Isofrance fenetres - Le jardin des fleurs - Lorenove - Mikit - Natilia - Net habitat - Rapid'flore - Sofath - Soleil en tête - Tryba - Tryba solar - Vertikal

Franchises Loisirs
Bureau vallee discount - Carre golf - Club moving - Game cash - Hyperburo - Joupi - My gym - Royal nautisme

Franchises Maison, Décoration
Alpha - rangement - Aviva - Bazarland - Cash converters - Cuisines plus - Easy cash - Graine d'interieur - La bovida - La compagnie du lit - Planet-cash - Sweelit - Tempo - Troc.com

Franchises Restauration à thème
Au bureau - Boucherie restaurant - Brochettes & cie - Café leffe - Coba lodge - Comptoir des latitudes - French coffee shop - Garden ice café - Irish corner - Pizza del arte - Stratto - Vinomania

Franchises Restauration rapide
Bretzel burgard - Comptoir del...® - Domino's pizza - Kfc - La tartinerie - Pizza hut - Pizza plazza - Pizza sprint - Quick - Subway

Franchises Services immobiliers
Arliane diagnostic immobilier - Capifrance - Elyse avenue - Guy hoquet entreprises et commerces - Guy hoquet l'immobilier - Orpi solutions immobilieres - Proprietes privees - Solvimo immobilier

Franchises Services à la personne
Ad quotidien - Ad seniors - Domidom - Family sphere - La compagnie des familles - Senior compagnie - Studiosante

Franchises Services aux entreprises
Basic system - Cartridge world - Creches inter-entreprises - Credipro - Dynacom - Newport - Passtime - Point d'encre - Rh solutions - Rivalis

Franchises Services aux particuliers
1001 piles batteries - Aquablue - In&fi credits - Lav'pro laverie - Lav'pro pressing - Pigier - Unicis - Wash'n dry

Voir tous les secteurs

Site Internet : Franchise-magazine.com
Date : 23/06/2010
Fichier : -893117878.pdf
Copyright : Franchise-magazine.com

http://www.franchise-magazine.com/opinions/les-baux-verts-une-urgence-pour-les-franchises-155.html

Plan du site

Accueil	Toute l'actualité du monde de la franchise pour les futurs franchisés, franchisés et franchiseurs
Actualité	Editorial Brèves Entretiens Secteurs Conseils Documents
Annuaire	Nouveaux concepts Restauration rapide Restauration à thème Alimentaire Services à la personne Services aux entreprises Beauté, Bien-être Protection de l'environnement Services aux particuliers Services immobiliers Commerces de proximité Discount Habitat, Bâtiment Maison, Décoration Habillement, Prêt-a-porter Accessoires, Mode Hôtellerie, voyages Automobile, Moto Loisirs
Enquêtes	Rythme du développement Investissement initial Assistance au démarrage Assistance pendant le contrat Rentabilité Profils recherchés Stratégies d'implantation
Opinions	Tribunes libres d'experts Juridique Stratégie Finances
Guide	Franchise, mode d'emploi La loi Doubin Guide pratique, le livre
Liens	Avocats Consultants Experts-comptables Banquiers Autres experts Salons Fédérations Planète Partenariats
Magazine	En kiosque actuellement Hors série annuaire
Franchises	Demander aux franchises une documentation Lire les communiqués Franchiseurs, inscrivez votre enseigne Les franchises qui vous recherchent
Annonces	Alimentation générale Auto Moto Boucherie Charcuterie Boulangerie Patisserie Coiffure et Soins de la personne Equipement de la maison Equipement de la personne Restauration et Hôtellerie Services divers Locaux commerciaux Pme Pmi Artisanat
Villes d'implantation	Abbeville Agen Ain Aix-en-Provence Alençon Amiens Angers Angoulême Annecy Annemasse Antibes Arcachon Arles Arras Aude Aurillac Auxerre Avignon Avranches Bar-le-Duc Bayonne Beaune Belfort Besançon Biarritz Blois Bordeaux Boulogne-Billancourt Bourg-Saint-Maurice Bourg-en-Bresse Bourges Brest Brive-la-Gaillarde Béthune Béziers Caen Calais Cambrai Cannes Carcassonne Cergy-Pontoise Chalon-sur-Saône Chambéry Charleville-Mézières Chartres Chaumont Cholet Châteauroux Châtellerault Clermont-Ferrand Colmar Compiègne Creuse Deauville Dieppe Dijon Douai Dreux Dunkerque Essonne Eure-et-Loir Foix Fréjus Gap Grenoble Indre-et-Loire Istres La Roche-sur-Yon La Rochelle Laval Le Havre Le Mans Lens Lille Limoges Lons-le-Saunier Lorient Lyon Marseille Maubeuge Metz Mont-de-Marsan Montluçon Montpellier Montélimar Morbihan Mulhouse Nancy Nantes Narbonne Nice Niort Nîmes Orléans Oyonnax Paris Pas de priorité Pau Perpignan Poitiers Quimper Reims Rennes Rhône-Alpes Rodez Romans-sur-Isere Roubaix Rouen Région lyonnaise Saint-Brieuc Saint-Nazaire Saint-Quentin Saint-Étienne Saumur Strasbourg Sète Tarbes Toulon Toulouse Tourcoing Tours Troyes Valence Valenciennes Vannes Verdun Versailles Vesoul Vichy Vienne Villeurbanne Voiron Épinal Évreux Île-de-France
Apport personnel	Moins de 20 000 € De 20 000 à 30 000 € De 30 000 à 45 000 € De 45 000 à 70 000 € De 70 000 à 90 000 € De 90 000 à 150 000 € Plus de 150 000 €

Plan | Mentions légales | Contactez-nous | Fréquentation certifiée OJD

Planète PME | Mobilier de Bureau | Camion d'occasion | Climatisation reversible | Fleurs Saint Valentin | Piscine OnLine | Magazine | Portail immobilier | Comparateur Mutuelle | Rédaction CGV/CGU, Contrats | Forum entreprise | constat huissier internet | Achat Vente Commerce | Marketing Service

ISSN : 0221 - 7821