



Décret tertiaire : comment se mettre en conformité
avant le 30 septembre 2022 ?

Sommaire

- Définition du décret tertiaire
- La déclaration OPERAT
- La relation bailleur / preneur
- Conclusion
- Questions / réponses

Laurent Dubernais

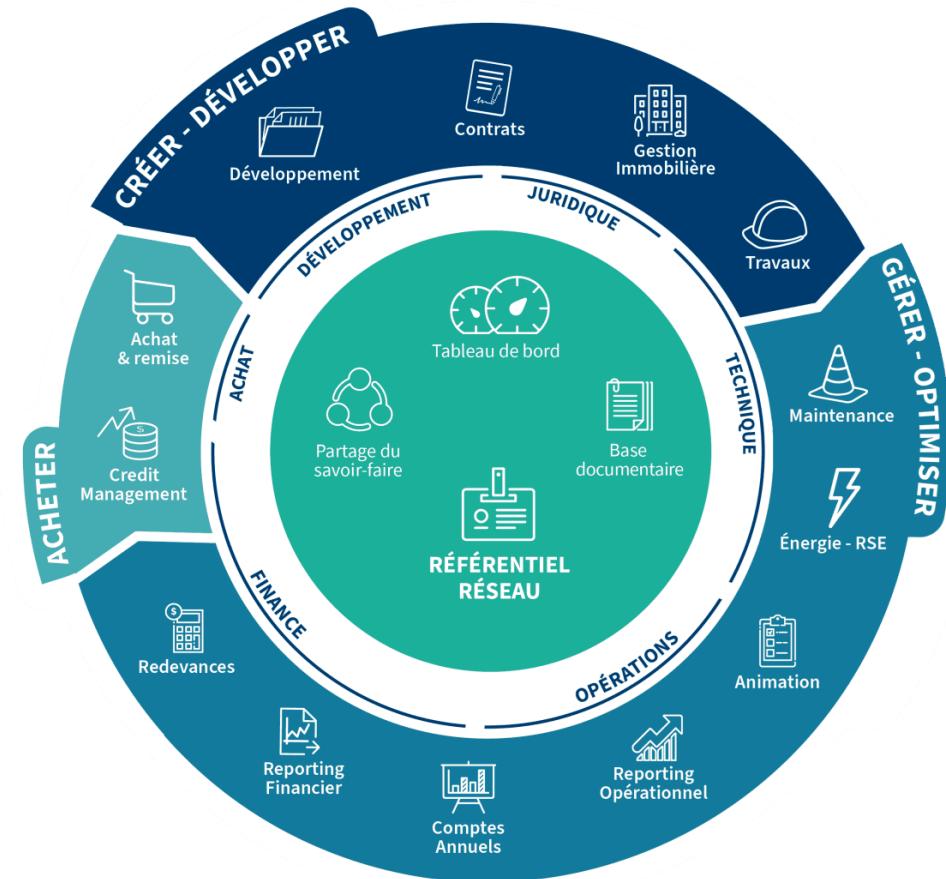
Président de Synergee

Membre du Collège des Experts
de la Fédération Française
de la Franchise



Synergee - Qui sommes-nous ?

**Gestion complète du cycle de vie
des points de vente**



Logiciel SaaS



Solution Modulaire



Responsive



Facilement intégrable

Nous sommes heureux de les accompagner

Automobile 						Transport 											
Télécommunication 						Tourisme 											
Bricolage 						Cuisiniste 											
Décoration / art de table 						Service à la personne 											
Distribution à grande échelle 						Optique / audition 											
CHR 			Pharmacie / santé 			Bijouterie / horlogerie 			Hygiène / Parfumerie 								
Magasin spécialisé 			Services 			Autres secteurs 			Autres secteurs 								
Magasin de mode 																	
Fédération Française Franchise 						Gouache. 											

Stéphane Ingold

Practice leader immobilier des affaires
Avocat associé, Gouache Avocats
Médiateur



Co-auteur de l'encyclopédie Fonds de Commerce au Dictionnaire Permanent de droit des affaires.

Co-auteur de l'ouvrage sur le « fonds de commerce ».



Nos outils et solutions



Outils numériques

L'innovation est dans notre ADN. Nos outils en ligne facilitent la gestion de votre réseau : plus de productivité, de sécurité, de confort.



- Signature électronique
- Votre valeur locative en un clic !
- Gestion contractuelle

[ACCÉDEZ À VOS SOLUTIONS](#)



Solutions pluridisciplinaires clés en mains

Nos solutions conçues avec des acteurs référents du marché sont « clés en mains » : chef de projet, livrables articulés et intégrés, traités pluridisciplinaires.



- Révision de loyer
- Réduction de charges
- Financement

[ACCÉDEZ À VOS SOLUTIONS](#)



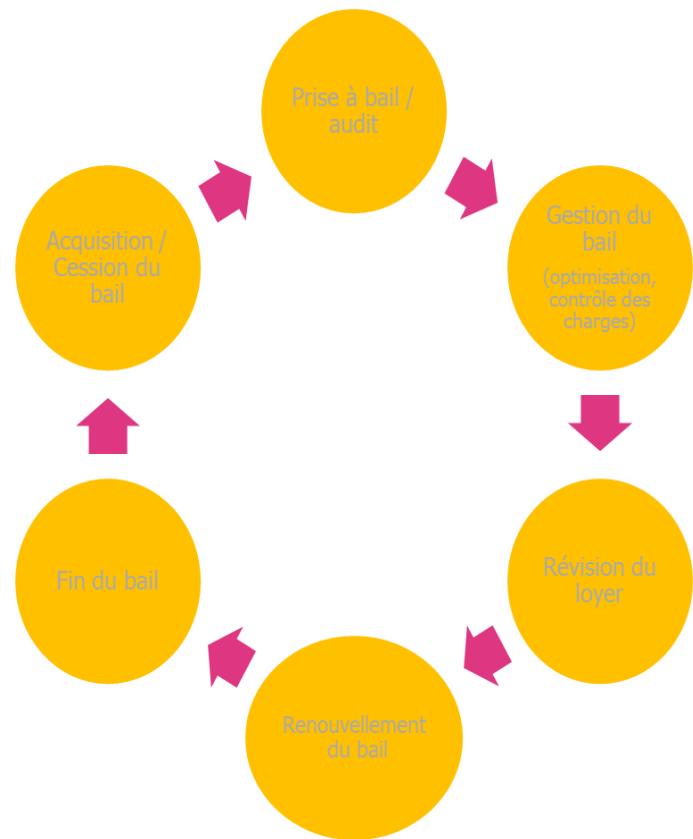
Notre écosystème de partenaires

Nous vous présentons l'écosystème qui vous aidera à grandir.



- 1er rendez-vous gratuit
- Compétences certifiées
- Prix négociés

[DÉCOUVREZ NOS PARTENAIRES](#)



Nos outils et solutions

<https://www.gouache.fr/controle-refacturation-charges-bail-commercial>

<https://www.gouache.fr/maitriser-charges-bail-commercial>



Introduction

Décret tertiaire - une obligation de résultat de plus en plus concrète



Décret tertiaire - une obligation de résultat de plus en plus concrète

2020

ARRÊTÉ MÉTHODE

Calcul des niveaux de consommation par catégorie d'activité, modalités d'ajustement et de modulation des objectifs

10 avril 2020

2021

ARRÊTÉ MODIFICATIF

Report de l'échéance des remontées de données annuelles au 30 septembre 2022.

29 septembre 2021

2020

ARRÊTÉ VALEUR ABSOLUE I

Complète les modalités d'application des obligations au niveau des informations à faire remonter sur OPERAT et des objectifs exprimés en valeur absolue pour les activités du tertiaire.

24 novembre 2020

2022

ARRÊTÉ VALEUR ABSOLUE II

Présente la totalité de la segmentation des activités tertiaires
Paru le 24 avril 2022 au Journal officiel

Textes

- Loi ELAN (Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique) du 23 novembre 2018
- Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire (appelé « décret tertiaire ») : codifié aux articles R.174-22 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (initialement codifié aux articles R.131-38 et suivants du même Code)
- Arrêté d'application du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire
- Arrêté du 24 novembre 2020 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020
- Décret n°2021-872 du 30 juin 2021 recodifiant le Livre 1 de la partie réglementaire du Code de la construction et de l'habitation
- LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, recodifiant les prévisions du Décret tertiaire

L'article R.174-22 CCH définit le champ d'application,

Les articles R.164-23 à R.174-26 fixent les objectifs,

Les articles R.174-27 à R.174-30 la plateforme OPERAT,

Les articles suivants traitent de l'évaluation des objectifs et de l'affichage du suivi des consommations.

Les sanctions du non respect des obligations figurent à l'article R.185-2 (ancien R.131-44)

En résumé

Surface tertiaire supérieure à 1 000 m²

Cette réglementation concerne le propriétaire et le cas échéant le locataire des surfaces. Elles peuvent intégrer des sites entiers ou une partie du site.

Bâtiment exclusivement **tertiaire**

Bâtiment à usage **mixte**

Ensemble de bâtiments sur une **même unité foncière**

*Surface de plancher :

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couverts, dont la hauteur de plafond est supérieure à ,80m. Elle se mesure à l'intérieur de la construction, d'un mur de façade à un autre.

Obligation de suivi annuel

Le 30 septembre de chaque année (dès 2022)

Vous devrez déclarer vos consommations énergétiques de l'année précédente via la plateforme web OPERAT.

Obligation de réduction de ses consommations énergétiques

1 **Selon un objectif en valeur relative**
= choix d'une année de référence

- 40% en 2030

- 50% en 2040

- 60% en 2050

2 **Selon un objectif en valeur absolue**
= correspondant aux bâtiments nouveaux de leur catégorie

En résumé

**Au plus tard les 31 décembre 2031, 2041 et 2051,
le gestionnaire de la plateforme numérique vérifie [...], que les objectifs fixés ont été atteints**

La publication de l'attestation numérique annuelle est générée automatiquement par la plateforme. **Elle doit être publiée par voie d'affichage à un endroit visible et accessible**

SANCTIONS

Publication sur un site des services **de l'Etat** de la mise en demeure restée sans effet (Name & Shame)
3 mois suivants son envoi.
Attention aux notations négatives vis à vis des banques

En cas de non atteinte des objectifs sur un site (sanction cumulative si plusieurs sites)

- **7 500 euros** d'amende par personne morale et par site
- **1 500 euros** d'amende par personne physique et par site

Quelles sont les obligations pour les locaux de moins de 1 000 m² ?

Les locaux de moins de 1.000 m² qui ne se trouvent pas dans un bâtiment tertiaire de plus de 1.000 m²

Les locaux tertiaires de moins de 1.000 m² qui ne se situent pas dans un ensemble immobilier tertiaire d'une surface égale ou supérieure à 1.000 m² **ne sont pas soumis aux obligations issues du décret tertiaire.**

Les locaux de moins de 1.000 m² qui se trouvent dans un bâtiment tertiaire de plus de 1.000 m²

L'article R.174-22 CCH prévoit que l'assujettissement aux obligations de l'article L.174-1 CCH (anc L.111-10-3) dépend de la surface de plancher tertiaire du bâtiment (ou ensemble de bâtiments ou unité foncière).

Ainsi, dès lors qu'un bâtiment ou un ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1.000 m², ils sont soumis aux obligations de réduction de la consommation d'énergie finale prévue à l'article L.174-1 CCH.

Peu importe la surface des locaux loués, c'est la surface de plancher totale du bâtiment ou de l'ensemble immobilier qu'il convient de prendre en compte pour savoir si vous êtes assujetti aux obligations de l'article L.174-1 CCH.

NB : les 1000 m² sont probablement expérimentales / le critère de 1.000 m² pourrait descendre

LA DÉCLARATION OPERAT

Bonnes pratiques : les prochaines étapes

1

Début 2022 : Premier contact avec la plateforme OPERAT pour prendre connaissance des informations demandées

- Lister les **structures, établissements** et les **EFA**
- Définir un **objectif global** au projet Décret tertiaire et une **stratégie de déclaration** en fonction de chaque situation (données disponibles, mono/multi-occupation, etc.)
- En fonction de cette stratégie, **lister les données à collecter** et **choisir un mode de transmission** à la plateforme

2

1er semestre 2022 :

- **Collecte des données** et **déploiement d'un outil** permettant de sauvegarder les justificatifs et exporter les consommations
- Calculer les **années de références**
- Collecter les **informations patrimoniales et administratives**

3

Jusqu'au 30 septembre 2022 :

- Déclarer les **structures** (bailleurs et locataires)
- Déclarer les **EFA**
- Déclarer les **consommations**
- Déclarer les **IIU**

Création des comptes utilisateurs : les informations à renseigner

1

Déclaration d'une **structure et ses établissements via IHM / CSV**

INFORMATIONS REQUISSES :

- > Numéro de SIRET
- > Numéro de SIREN
- > Adresse de la structure
- > Nature de la structure (*entreprise, association, etc*)

Déclaration structure & EFA : les informations à renseigner

2

Déclaration d'une **EFA via IHM**

INFORMATIONS REQUISES :

- > Cadre de reporting correspondant : cas d'assujettissement de l'EFA, date de début de la période de déclaration
- > Informations de l'EFA : type, libellé, identifiant
- > Informations du propriétaire, de l'occupant et du syndic si existant
- > IUB (numéro de parcelle cadastrale, préfixe, section, dénomination, numéro de lot)

Déclaration structure & EFA : les informations à renseigner

● Type d'accès ● Structure et établissement assujettis ● Structure et établissement d'appartenance ● Profil utilisateur ● Confirmation

Vous êtes sur le point de créer un compte d'accès à la plateforme OPERAT.

Vous devez être habilité par la structure pour laquelle ce compte est créé. Dans le cas contraire, la création de ce compte constitue une usurpation d'identité qui est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende (article 226-4-1 du Code pénal).

Êtes-vous ? *

- Membre d'une structure assujettie
- Prestataire mandaté par une structure assujettie

Pour poursuivre le processus de déclaration de votre accès, vous devrez impérativement joindre le formulaire de mandat OPERAT, signé par la structure qui vous mandate.

 [Modèle de formulaire de mandat à faire signer par le mandant](#)

Annuler

Suivant

Déclaration structure & EFA : les informations à renseigner

Recherche de
La **parcelle**
cadastral

ACCUEIL STRUCTURE **EFA** CONSOMMATIONS PARAMÉTRAGE CONTACT RESSOURCES FAQ

Assujettissement Etablissement Cadre de reporting Occupation IUB Synthèse

Renseignez l'identifiant unique bâimentaire des éléments qui composent votre entité fonctionnelle assujettie.

L'Identifiant Unique Bâimentaire (IUB) est constitué à partir des références cadastrales de la parcelle sur laquelle est située l'entité fonctionnelle assujettie.

Préfixe * Section * N° parcelle * Dénomination bâtiment * ⓘ N° lot * ⓘ

Consulter la parcelle cadastrale sur Géoportail ⓘ

Si vous rencontrez des difficultés pour trouver les informations relatives à une parcelle cadastrale sur Géoportail, [cliquez ici](#).

Confirmer la saisie

Identifiants Uniques Bâtimentaires (IUB)

Code INSEE	Préfixe ^	Section ▾	N° parcelle ▾	Dénomination bâtiment ▾	N° lot ▾	Actions
92073	000	OP	0014	SIEGE	1	
92073	000	OP	0014	SIEGE	4	

Eléments par page : 10 ▾

Page : 1 / 1 Nb. éléments : 2

Abandonner Précédent Suivant

Déclaration structure & EFA : les informations à renseigner

Entité fonctionnelle Activité Consommations d'énergie Ajustement climatique Volume de l'activité Synthèse

Définissez les sous-catégories d'activité associées à votre Entité Fonctionnelle Assujettie en cliquant sur le bouton « Ajouter une sous-catégorie »

Vous avez également la possibilité de définir sa catégorie d'activité principale.

[Ajouter une sous-catégorie](#)

Catégorie d'activité ^	Sous-catégorie d'activité ^	Surface de plancher (en m ²) ^	Début d'activité ^	Fin d'activité ^	Chauffage	Refroidissement	Actions
Bureaux – Services Publics	Bureaux standards	60	01/01/2021	31/12/2021	Oui	Non	
Bureaux – Services Publics	Flex Office	400	01/01/2021	31/12/2021	Oui	Non	

Catégorie d'activité principale

Bureaux – Services Publics

▾

[Étape précédente](#)

[Enregistrer et passer à l'étape suivante](#)

Déclarer vos consommations d'énergie les informations à renseigner

3

Déclaration des **consommations par IHM ou import CSV** (différentes énergies)

INFORMATIONS REQUISES :

- Identifiant de l'EFA concernée
- Catégories d'activité, de sous-activité et superficie de la surface de plancher
- Les dates de début et de fin de la déclaration
- Les consommations imputables à l'EFA (distinction des parties privatives, réparties et communes)
- Les différentes surfaces chauffées / surfaces froid process (logistique de froid et froid commercial)
- L'amplitude horaire (par type de sous-activité)
- Le taux d'occupation (par type de sous-activité)

Déclarer vos consommations d'énergie les informations à renseigner

Entité fonctionnelle Activité **Consommations d'énergie** Ajustement climatique Volume de l'activité Synthèse

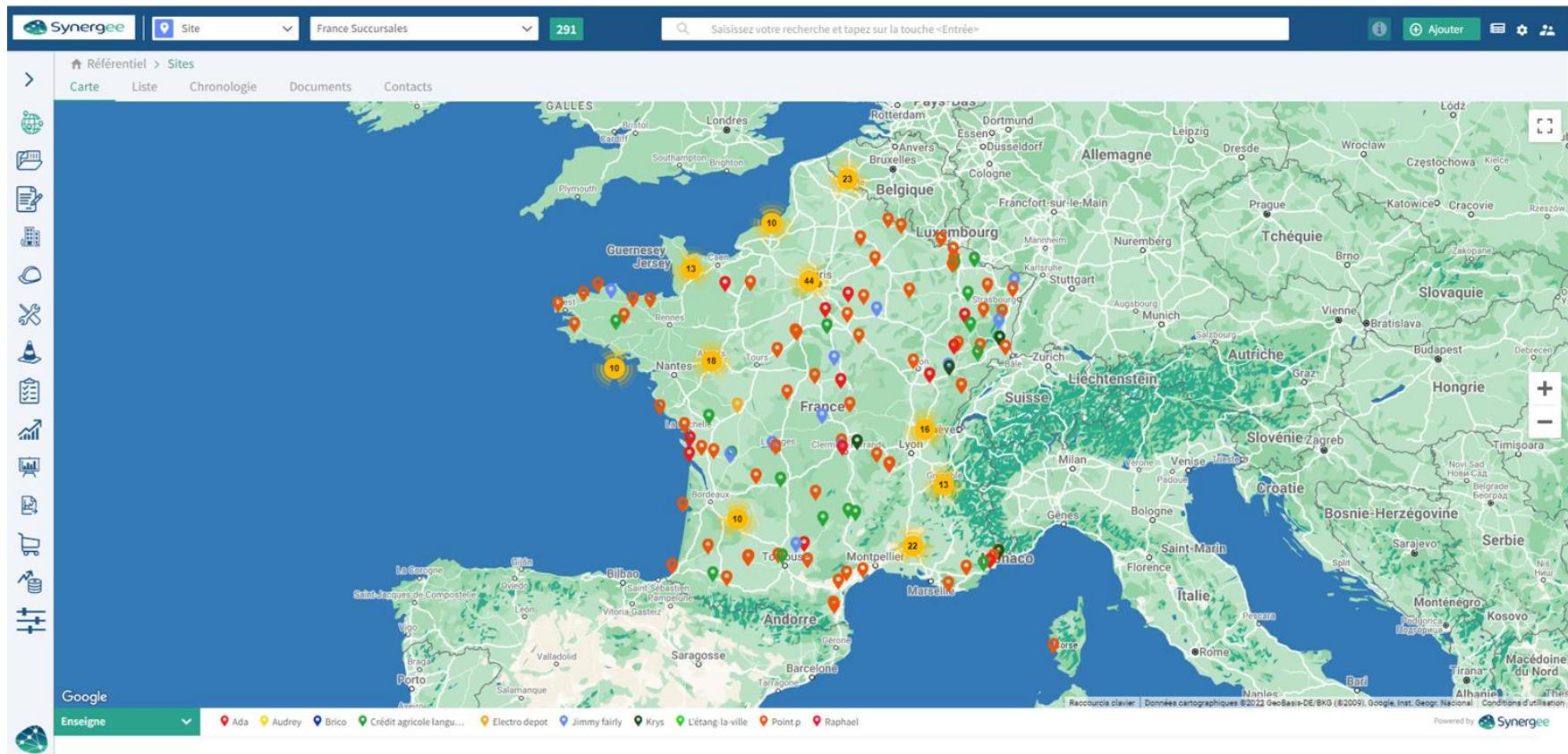
Consommations énergétiques annuelles *

Renseignez les consommations d'énergie de votre entité fonctionnelle assujettie dans le tableau ci-dessous.

Pour les cas particuliers des centres commerciaux et des galeries commerciales, les espaces communs doivent faire l'objet d'une déclaration d'entité fonctionnelle à part entière. Dans ces cas, seules les deux premières colonnes doivent être renseignées.

Type d'énergie	Consommations individuelles de l'entité fonctionnelle <small> ⓘ</small>	Consommations réparties bénéficiant à l'entité fonctionnelle <small> ⓘ</small>	Consommations des espaces communs affectées au tantième <small> ⓘ</small>	Conversion PCI (en kWh)
Électricité (kWh) - Hors IRVE sous-comptée	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	0
Gaz naturel – réseaux (kWh)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	0
Gaz naturel liquéfié (kg)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	0
Gaz propane (kg)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	0
Gaz propane (m3)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	0
Gaz butane (kg)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	0

Déclaration structure & EFA : les informations à renseigner



Déclaration via la plateforme Synergee

Référentiel des sites en exploitation avec surfaces

Synergee | Site | 5971 - LE MANS | Ajouter | Résumé

Saisissez votre recherche et tapez sur la touche <Entrée>

Référentiel > Sites > LE MANS > Information sur le site

Détails Chronologie Documents Contacts Événements

IDENTIFICATION

POINT.P Nom LE MANS
Mode d'exploitation Succursale
Téléphone 02 43 87 56 67

Enseigne Point P
Code 5971
Actif Oui

HORAIRES

Lundi	09:00 à 20:00	Mardi	09:00 à 20:00
Mercredi	09:00 à 20:00	Jeudi	09:00 à 20:00
Vendredi	09:00 à 20:00	Samedi	09:00 à 20:00
Dimanche	Fermé		

ADRESSE

Rue 257 Avenue Georges Durand
Code postal 72100
Pays France

Complément d'adresse Ville LE MANS

DONNÉES JURIDIQUES ET FINANCIÈRES

Site principal Non
Devise Euro
BIC AGRIFRPP835
Nom du Co-contractant PHARMACIE GOUIN
Centre de coût
Score risque Information non renseignée

Société sdg-fr1 - SAS Société France 1
IBAN FR4001843827631
SIREN ou SIRET 48161119200016
Date d'ouverture 03/01/2018
Date de fin
Statut COMAG

DONNÉES COMMERCIALES

DÉCRET TERTIAIRE- ENERGIE

GTB : GESTION TECHNIQUE DU BATIMENT

Map showing the location of the site in Le Mans, France, with nearby landmarks like METRO, Carrefour Le Mans, and Lidl.

Photos & documents

Enseigne Point P
Mode d'exploitation Succursale
Téléphone 02 43 87 56 67
Adresse 257 Avenue Georges Durand 72100 LE MANS France
Société sdg-fr1 - SAS Société France 1
Concept Métropole
Emplacement Centre ville

Bail (1)
LC 200727032570 - RD-150 - KIETUDE 01/03/2017 - 28/02/2026

Demandes d'intervention (2)
22962 19. Système antivol 092 - EUROSECCOM Moyenne (Clôturée validé)
22859 24. Multiservice / Travaux divers 11/12/20 Moyenne (Planifiée)

Animation (10)
Audit Qualité 2021-2022, copy - A planifier
Questionnaire animation réseau - A planifier
Audit Qualité 2021-2022 - A planifier
Questionnaire animation réseau - A planifier
Questionnaire animation réseau 2022 - A planifier
Audit Qualité 2021-2022 - A planifier
Questionnaire animation réseau 2022_copy - A planifier
Audit Qualité 2021-2022 - A saisir
Le 20/05/2022 par Synergee Admin
Test Synergee - Questionnaire animation réseau - A saisir
Le 12/01/2022 par Laurent Dubernais
Audit Qualité - A saisir

Déclaration via la plateforme Synergee

Référentiel des sites en exploitation avec surfaces

Déclaration via la plateforme Synergee

Référentiel des sites en exploitation avec surfaces

Déclaration via la plateforme Synergee

Référentiel des sites en exploitation avec surfaces

Synergee

Partenaire immobilier Actifs 343

Saisissez votre recherche et tapez sur la touche <Entrée>

Ajouter Liste Pivot

Recherche...

343 partenaires immobiliers Fonctions

Code Nom Appartient au Groupe Rue Code postal Ville Pays Téléphone Email SIREN ou SI... BIC Est une... Actif Email Facturation Actions

Fonctions: Bailleurs (285)

Code	Nom	Appartient au Groupe	Rue	Code postal	Ville	Pays	Téléphone	Email	SIREN ou SI...	BIC	Est une...	Actif	Email Facturation	Actions
BAILLEUR	YVES-NOEL TRONEL	Klepierre - Klepierre	17 Montée Sain...	69005	Lyon	France	03 20 82 42 65	bailleur@yves-noeltronel.fr	AGRIFRPP835				facturation@yve...	<input checked="" type="checkbox"/>
Klepierre	Klepierre - Klepierre		26 bld des cap...	75009	Paris	France	01 76 75 62 52	bailleur@klepierre.fr	AGRIFRPP835				facturation@kle...	<input checked="" type="checkbox"/>
RD-10	AEROVILLE		7, place du Cha...	75016	Paris	France	03 61 76 50 00	bailleur@aeroville.fr	483 594 545	AGRIFRPP835			facturation@aer...	<input checked="" type="checkbox"/>
RD-11	Test												support+17457909-16f9-4b53-81c...	<input checked="" type="checkbox"/>
RD-12	DU CC DE ROUEN ST SEVER		7, place du cha...	75016	PARIS	France	03 20 82 42 65	bailleur@ducodereouenstsever.fr	323 517 144	AGRIFRPP835			facturation@du...	<input checked="" type="checkbox"/>
RD-126	LUCETTE COLLART - DEMORTAIN		26, rue de Noyon	80000	AMIENS	France	01 42 29 77 58	bailleur@lucettecollart-demortain.fr	AGRIFRPP835				facturation@luc...	<input checked="" type="checkbox"/>
RD-129	CARMILA		58 Avenue Emile...	92100	Boulogne-Billa...	France	01 42 29 77 58	bailleur@carmila.fr	799 828 173	AGRIFRPP835			facturation@car...	<input checked="" type="checkbox"/>
RD-130	JEAN DUTHEIL		22 Boulevard C...	16000	Angoulême	France	01 42 29 77 58	bailleur@jeandutheil.fr	AGRIFRPP835				facturation@jea...	<input checked="" type="checkbox"/>
RD-131	Loïk LHERBIER	Klepierre - Klepierre	69 Rue Ramey	75018	Paris	France	01 42 29 77 58	bailleur@loikherbier.fr	AGRIFRPP835				facturation@loik...	<input checked="" type="checkbox"/>
RD-132	ALCUDIA AUXERRE		1 Esplanade de...	42000	Saint-Etienne	France	01 42 29 77 58	bailleur@alcudiaauxerre.fr	51102079400018	AGRIFRPP835			facturation@alcu...	<input checked="" type="checkbox"/>
RD-133	MONEGER DOMINIQUE		36 Avenue Cal...	24100	Bergerac	France	01 42 29 77 58	bailleur@monegerdominique.fr	AGRIFRPP835				facturation@mone...	<input checked="" type="checkbox"/>
RD-134	MERCIALYS		148 Rue de l'Un...	75007	Paris	France	32 4 792 54 13	bailleur@mercials.fr	42406470700047	AGRIFRPP835			facturation@mer...	<input checked="" type="checkbox"/>
RD-135	IMMOCHAN	Klepierre - Klepierre	Rue du Maréch...	59170	Croix	France	03 20 66 94 49	bailleur@immochan.fr	96920153200039	AGRIFRPP835			facturation@imm...	<input checked="" type="checkbox"/>
RD-137	J.-J. LANDRIX & M. DESMURS		Rue des Ecoles	38300	Maubec	France	02 41 27 31 20	bailleur@jj.landrix&m.desmurs.fr	AGRIFRPP835				facturation@jj.l...	<input checked="" type="checkbox"/>
RD-138	VENDOME COMMERCES		6 Place de la Py...	92800	Puteaux	France	04 90 83 19 01	bailleur@vendomecommerces.fr	43198027500033	AGRIFRPP835			facturation@ven...	<input checked="" type="checkbox"/>
RD-139	ESCF BOISSENAUT		11, place Edou...	75009	Paris	France	04 68 28 41 50	bailleur@esfboissenart.fr	538224080	AGRIFRPP835			facturation@esf...	<input checked="" type="checkbox"/>
RD-140	DES BOUTIQUES DU C.CIAL DE CH...		7 Rue de Clichy	75009	Paris	France	04 76 70 21 56	bailleur@desboutiquesduc.cialdec...	AGRIFRPP835				facturation@des...	<input checked="" type="checkbox"/>
RD-141	Société Capesterre		15, rue Sainte ...	67000	STRASBOURG	France	04 78 37 50 28	bailleur@societecapesterre.fr	AGRIFRPP835				facturation@soci...	<input checked="" type="checkbox"/>
RD-142	KLEPIERRE	Klepierre - Klepierre	26 Boulevard d...	75009	Paris	France	03 82 52 83 38	bailleur@klepierre.fr	56210021401235	AGRIFRPP835			facturation@kle...	<input checked="" type="checkbox"/>
RD-143	Martine WIELGOZ		44 Monseigneur...	8500	KORTRIJK	Belgique	32 5 648 03 20	bailleur@martinewielgoz.be	AGRIFRPP835				facturation@mar...	<input checked="" type="checkbox"/>
RD-145	CORIO ALPES		26 Boulevard d...	75009	Paris	France	04 74 22 03 01	bailleur@corioalpes.fr	35290886700059	AGRIFRPP835			facturation@cori...	<input checked="" type="checkbox"/>
RD-146	A-M UNIEKANDT - VERMEIL DE CC...		32 rue Sainte M...	67000	Strasbourg	France	03 25 73 05 84	bailleur@a-muniekandt-vermeilde...	AGRIFRPP835				facturation@a-m...	<input checked="" type="checkbox"/>
RD-147	HEROUVILLE 14		42 Avenue Ray...	75116	Paris	France	03 22 80 74 50	bailleur@herouville14.fr	34325241700021	AGRIFRPP835			facturation@her...	<input checked="" type="checkbox"/>
RD-149	DE DURROS		Moleon	33210	Langon	France	03 81 60 49 85	bailleur@dedurros.fr	32581590000023	AGRIFRPP835			facturation@ded...	<input checked="" type="checkbox"/>
RD-150	KIETUDE	Klepierre - Klepierre	87 Avenue Nati...	72230	Arras	France	04 72 78 67 64	bailleur@kietude.fr	44301053300026	AGRIFRPP835			facturation@kiet...	<input checked="" type="checkbox"/>
RD-151	LILLE GRAND'PLACE	Klepierre - Klepierre	7 Rue Saint Ge...	75009	Paris	France	02 96 40 03 88	bailleur@lillegrand'place.fr	35066924400052	AGRIFRPP835			facturation@lille...	<input checked="" type="checkbox"/>
RD-152	CYRILLE VERNON		10 Ter Rue des ...	87000	Limoges	France	02 35 86 66 34	bailleur@cyrillevernon.fr	AGRIFRPP835				facturation@cyri...	<input checked="" type="checkbox"/>
RD-153	DES FRAIS FONDS		Rue du Maréch...	59170	Croix	France	02 47 48 19 50	bailleur@desfraisfonds.fr	44268695200015	AGRIFRPP835			facturation@des...	<input checked="" type="checkbox"/>
RD-154	CONSORTS CHEVALET		3 Rue Croix	39100	Dole	France	05 53 83 24 27	bailleur@consortschevalet.fr	AGRIFRPP835				facturation@con...	<input checked="" type="checkbox"/>

Nombre : 343

Créer un filtre

Déclaration via la plateforme Synergee

Enrichissement des données déclaratives

DONNÉES COMMERCIALES

Surface brute 585,00
Surface commerciale 459,00

Surface unité tertiaire > 1000m2
Concept Metropole

AUTRES SURFACES

2 Elément(s)

Nom	↑	Valeur
Commercial		459,00
Stockage		126,00
		585,00

DÉCRET TERTIAIRE- ENERGIE

Ref EFA Operat W235689256_92800_000055

Cas d'assujettissement Bâtiments hébergeants exclusivement des activités tertiaires (avec ou sans activités accessoires) - Bâtiment totalement tertiaire - Plusieurs entités fonctionnelles (multi occupations totalement tertiaire)

Froid Commercial Information non renseignée

Type d'équipement photovoltaïque Panneau Photovoltaïque

Parking Information non renseignée

Qualité de l'assujetti Preneur à bail ou occupant

IUB Prefix 000

IUB Section 15

Parcelle Cadastrale 225

Numero Lot 100

Chauffage Oui

Type de chauffage Electricité

Refroidissement Oui

Froid Logistique Information non renseignée

Conservation Documents Information non renseignée

Collection

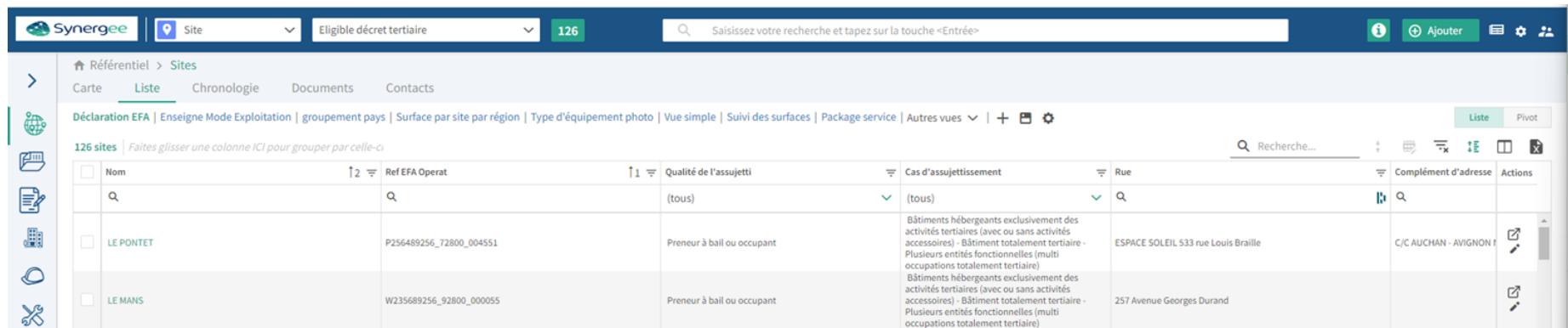
Nbre de Bornes VE 2,00

N° PDL 34637261317757

Puissance compteur 12kVA

Déclaration via la plateforme Synergee

Génération du déclaratif EFA



The screenshot shows the Synergee platform interface for managing sites. The top navigation bar includes the Synergee logo, a 'Site' dropdown, a filter for 'Eligible décret tertiaire', a count of 126 sites, a search bar, and buttons for 'Ajouter' (Add) and settings. The left sidebar has icons for 'Référentiel', 'Carte', 'Liste' (selected), 'Chronologie', 'Documents', and 'Contacts'. The main content area displays a table for 'Déclaration EFA' with 126 sites. The table columns are: Nom, Ref EFA Operat, Qualité de l'assujetti, Cas d'assujettissement, Rue, Complément d'adresse, and Actions. Two rows are visible: one for 'LE PONTEL' with Ref EFA Operat P256489256_72800_004551, and one for 'LE MANS' with Ref EFA Operat W235689256_92800_000055. The 'Actions' column contains edit and delete icons.

Déclaration via la plateforme Synergee

Relevé des Consommations

Saisie des consommations

VALIDATION GÉNÉRAL IMPORT - EXPORT

Enregister la saisie

Module - Fluides & Energie

Saisie des consommations et coûts HT Décembre 2020

Consommations	Valeur
Consommation de base	780.73
Consommation Energie verte	0.00
Consommation totale	780.73

Catégorie	Electricité
Fournisseur	EDF

Coûts HT	Montant
Coût HT des consommations de base	54.50
Coût HT des consommations vertes	0.00
Coût HT total des consommations	54.50
Coût HT des abonnements	4.51
Coût HT des services	29.81
Coût HT des taxes	26.41
Coût HT Total	115.23

Interface consommations



LA RELATION BAILLEUR / PRENEUR

Qui supporte quoi ? La répartition des charges

I Informé

R Réalisateur

A Approbateur

Le cas du propriétaire occupant

Etapes DT	Propriétaire Occupant
Collecte des surfaces des bâtiments	R
Définition du périmètre assujetti	R
Collecte données juridiques et administratives de l'entreprise	R
Création de la structure sur OPERAT et création du compte utilisateur	R
Collecte données juridiques et administratives des EFA	R
Déclaration de l'EFA	R
Collecte données surfaciques et IRVE des EFA	R
Collecte données de consommation des EFA	R
Déclaration consommations réparties des EFA	R
Déclaration consommations communes des EFA	R
Déclaration consommations individuelles	R

Le cas du locataire unique

Etapes DT	Locataire	Propriétaire Syndic/PM
Collecte des surfaces des bâtiments	A	R
Définition du périmètre assujetti	R	I
Collecte données juridiques et administratives de l'entreprise	R	I
Création de la structure sur OPERAT et création du compte utilisateur	R	I
Collecte données juridiques et administratives des EFA	R	I
Déclaration de l'EFA	R	R
Collecte données surfaciques et IRVE des EFA	R	R
Collecte données de consommation des EFA	R	I
Déclaration consommations réparties des EFA	I	R
Déclaration consommations communes des EFA	I	R
Déclaration consommations individuelles	R	R

Qui supporte quoi ? La répartition des charges

I Informé

R Réalisateur

A Approbateur

Le cas de la multi-occupation avec compteurs individuels

Etapes DT	Locataire	Propriétaire Syndic/PM
Collecte des surfaces des bâtiments	A	R
Définition du périmètre assujetti	R	I
Collecte données juridiques et administratives de l'entreprise	R	I
Création de la structure sur OPERAT et création du compte utilisateur	R	I
Collecte données juridiques et administratives des EFA	R	I
Déclaration de l'EFA	R	I
Collecte données surfaciques et IRVE des EFA	A	R
Collecte données de consommation des EFA	R	I
Déclaration consommations réparties des EFA	I	R
Déclaration consommations communes des EFA	I	R
Déclaration consommations individuelles	R	I

Le cas de la multi-occupation avec PDL unique

Etapes DT	Locataire	Propriétaire Syndic/PM
Collecte des surfaces des bâtiments	A	R
Définition du périmètre assujetti	R	I
Collecte données juridiques et administratives de l'entreprise	R	I
Création de la structure sur OPERAT et création du compte utilisateur	R	I
Collecte données juridiques et administratives des EFA	R	I
Déclaration de l'EFA	A	I
Collecte données surfaciques et IRVE des EFA	R	R
Collecte données de consommation des EFA	R	C
Déclaration consommations réparties des EFA	R	C
Déclaration consommations communes des EFA	R	C
Déclaration consommations individuelles	R	C

Qui supporte quoi ? La répartition des charges

Rappel de la réglementation en droit des baux commerciaux sur les charges récupérables

Le grand principe (art. L 145-40-2 C.com) :

- Répartition des catégories de charges entre le bailleur et le locataire selon un inventaire précis et limitatif,
- Dans un ensemble comportant plusieurs locataires, la répartition entre les différents locataires est fonction de la surface exploitée.

Décret du 3 novembre 2014 fixe les modalités d'application.

L'article R 145-35 C. com. liste les charges non récupérables :

- Les gros travaux ou grosses réparations de l'article 606 du code civil (les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations)
- Les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur,
- Les honoraires du bailleur liés à la gestion du loyer.

Qui supporte quoi ? La répartition des charges

Le droit des baux commerciaux invite les Parties à négocier la répartition des charges correspondantes

Le Bail reste la Loi des Parties.

Des négociations sont à prévoir.

En pratique:

Renforcement des inventaires récapitulant toutes les charges théoriquement récupérables et privant le preneur de toute visibilité.

Or, en principe, l'inventaire doit être limitatif.

Seules les charges réelles, liées au bail concerné, doivent être énumérées (à savoir celles qui figureront sur le document de reddition).

Qui supporte quoi ? La répartition des charges

Le décret tertiaire invite également les parties à négocier la répartition des obligations

L'**article R.185-2** (anc R.131-44) CCH (qui prévoit la sanction applicable en cas de manquement à l'obligation de renseigner OPERAT) ne tranche pas la question de la répartition bailleur/preneur.

Est utilisée l'expression « *le cas échéant par le preneur* ».

Il est sous-entendu par le législateur « dans le cas où l'obligation aurait été transférée au preneur ».

Le dispositif raisonne par rapport au bâtiment (entité fonctionnelle) sans désigner le responsable.

Qui supporte quoi ? La répartition des charges

Le décret tertiaire invite également les parties à négocier la répartition des obligations

L'**article R.174-22** (anc R.131-38) CCH prévoit que les assujettis sont les bailleurs et le cas échéant les preneurs à bail.

Plusieurs questions se posent :

Est-ce supplétif en cas de défaillance du bailleur ?

Est-ce alternatif : les parties pourraient prévoir qui du bailleur ou du preneur prend en charge l'obligation ?

Est-ce cumulatif : le propriétaire et si le local est loué, le preneur également ?

Quid d'une éventuelle hiérarchie entre les assujettis ?

Par précaution, et dans le flou, il convient de retenir que dans le cas d'un local donné à bail, les assujettis sont le propriétaire et le preneur.

Pour autant, cela ne signifie pas qu'il faille déclarer deux fois la même chose, mais que chacun déclare ce dont il a connaissance.

Qui supporte quoi ? La répartition des charges

Le décret tertiaire invite également les parties à négocier la répartition des obligations

La répartition entre le propriétaire et le preneur n'est pas traitée par les textes.

Il n'est pas précisé qui doit déclarer !:

- **Article R.174-28** (anc R.131-41-1) CCH : la déclaration annuelle est faite par le propriétaire ou le preneur en fonction de la répartition prévue au bail.
- **Article R.174-28** (anc R. 131-41-1) CCH : le preneur peut déléguer la transmission de ses consommations d'énergies au propriétaire.

A défaut de répartition prévue dans le bail (ou avenant postérieur) sur la déclaration annuelle, le preneur doit déclarer toutes les consommations dont il a connaissance, à savoir : les consommations propres à son local, les consommations réparties dont il bénéficie (par exemple eau s'il n'y a pas de compteur individuel), et les consommations des espaces communs qui lui sont répercutées selon des quotes-parts.

Le propriétaire, quant à lui, déclare les consommations des espaces dont il assure l'exploitation.

Qui supporte quoi ? La répartition des charges

Le décret tertiaire invite également les parties à négocier la répartition des obligations

Aux termes de l'**article R.174-28** (ans R131-41-1) CCH, il est prévu la possibilité pour les assujettis de déléguer la transmission de leurs consommations d'énergie à un prestataire (ou sous réserve de leurs capacités techniques aux gestionnaires de réseau de distribution d'énergie).

L'**article 13 de l'arrêté du 10 avril 2020** prévoit un profil « mandataire » sur la plateforme numérique.

Un locataire peut donc déléguer ses obligations tant à ses bailleurs qu'à un prestataire externe.

Même en cas de délégation, l'assujetti reste responsable de ses obligations.

Attention : si le bailleur accepte la délégation, elle sera probablement corrélée avec une refacturation de charge.

❖ **Il est recommandé que cela fasse l'objet d'un accord (dans le bail ou par acte séparé).**

Qui supporte quoi ? La répartition des charges

Le décret tertiaire invite également les parties à négocier la répartition des obligations

La dernière phrase du dernier alinéa de l'**article L. 145-40-2 du Code de commerce** prévoit enfin qu'en cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Les nouvelles charges liées au Décret tertiaire semblent donc refacturables alors que le Principe en la matière est l'inventaire des charges précis et limitatif.

En effet, la Loi n'impose qu'un inventaire des « catégories » de charges. A l'intérieur de ces catégories, les nouvelles charges du Décret tertiaire pourraient être mises à la charge du locataire.

Attention : cette interprétation est dangereuse au regard du principe d'interprétation stricte des clauses « charges » d'un bail commercial."

❖ **Il est recommandé que cela fasse l'objet d'un accord (dans le bail ou par acte séparé).**

Qui supporte quoi ? La répartition des charges

Le décret tertiaire invite les parties à échanger (mise en place d'un avenant ?)

- Information dans le bail ou dans un avenant du Preneur de ce qu'il est concerné
- Détermination lors de la conclusion du bail ou dans un avenant des surfaces concernées (le texte fait mention des surfaces de plancher : quid par exemple des surfaces GLA dans un centre commercial ou des surfaces brutes pour les bureaux ?)
- Définition au bail ou dans un avenant de la **charge des travaux** à entreprendre pour la réduction de la consommation d'énergie et du coût des éventuels prestataires en charge de la déclaration annuelle
- Concertation pendant le bail afin de définir les **actions** de réduction des consommation d'énergie, étant précisé que ces actions vont au-delà de la réalisation de simples travaux. Il s'agit d'agir sur la performance du bâtiment (enveloppe), sur les fluides (aménagements économiques) et les comportements (société éco responsable)
- Définition dans le bail ou dans un avenant des obligations de communication (les éléments à prendre en considération relèvent généralement du preneur : horaires, taux de fréquentation etc ...).

Qui supporte quoi ? La répartition des charges

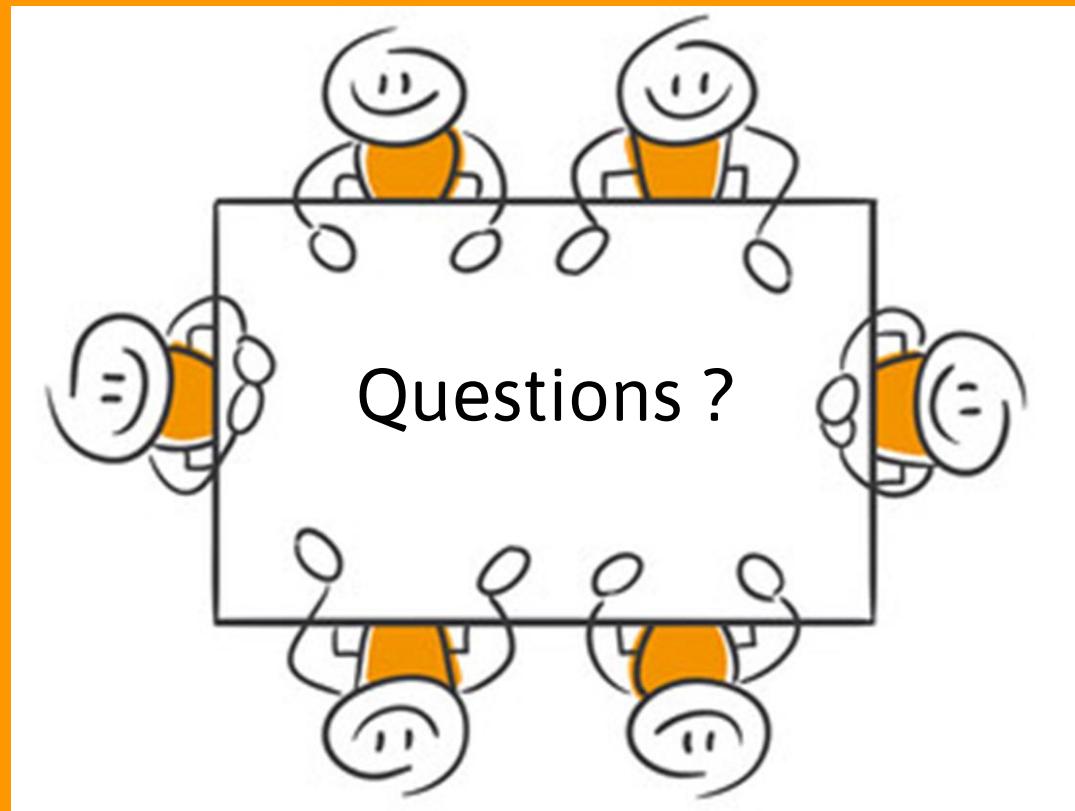
Le décret tertiaire invite les parties à échanger

Définition dans le bail ou dans un avenant des **modalités de déclaration annuelle** : par exemple, fixation d'un délai pour que le Preneur déclare ses consommations avant le 30 septembre de chaque année; en cas de carence, autorisation pour que le Bailleur déclare les consommations s'il les connaît /ou mandat à donner pour permettre au bailleur de récupérer les consommations auprès des fournisseurs.

Etablissement de **nouvelles annexes** :

-l'annexe environnementale, en vigueur depuis le 1er juillet 2012, pour des locaux de plus de 2000 m², qui n'était assortie d'aucune sanction, va probablement connaître un nouveau souffle avec le décret tertiaire,

-le certificat OPERAT (attestation numérique) doit être annexé au Bail (forme de sanction pour les bailleurs qui donnent à bail des passoires thermiques)



Gouache.

LES AVOCATS DE LA DISTRIBUTION



Synergee



in www.franchise-fff.com

www.formation-franchise.com

www.franchiseparis.com

www.observatoirefranchise.fr