



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

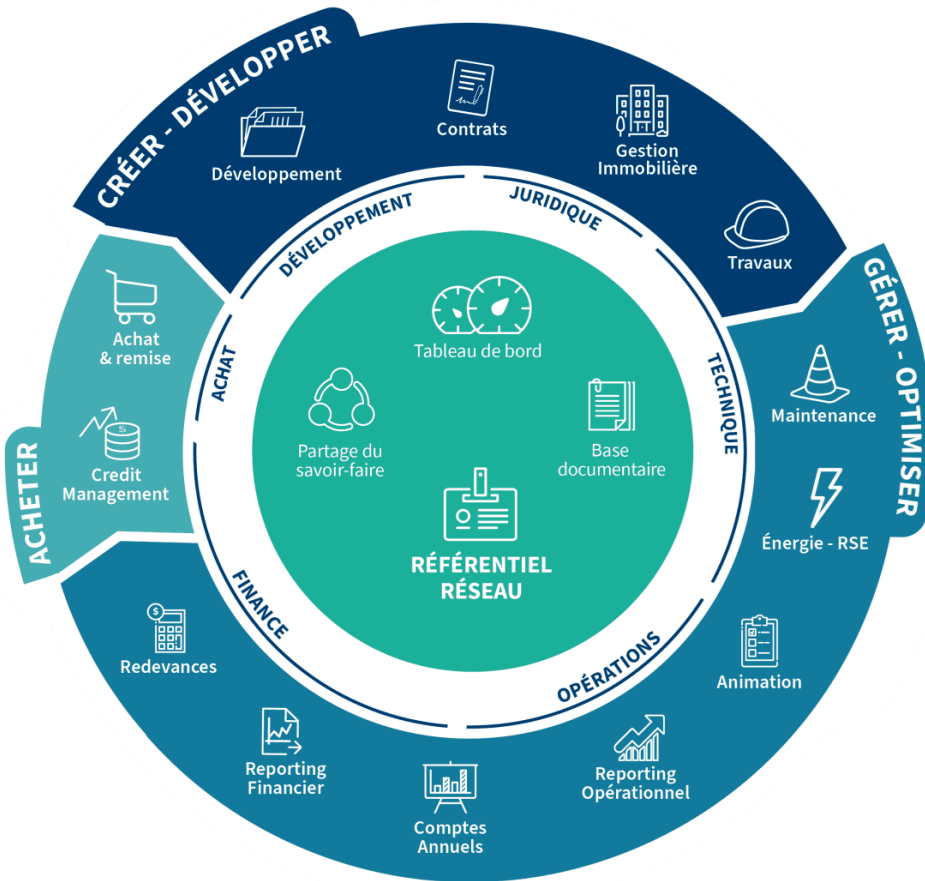
Président de Synergiee

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



Synergiee - 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 																
Bricolage 										Tourisme 																		
Cuisiniste 					Décoration / art de table 			Service à la personne 																				
Distribution à grande échelle 					Optique / audition 																							
CHR 		Pharmacie / santé 		 Synergee Replicate your success 274 ENSEIGNES 63 000 POINTS DE VENTE 120 PAYS				Bijouterie / horlogerie 			Hygiène / Parfumerie 																	
								Services 			Autres secteurs 																	
Magasin spécialisé 																												
Magasin de mode 																												

Stéphane Ingold

Practice leader immobilier des affaires
Avocat associé, Gouache Avocats
Médiateur

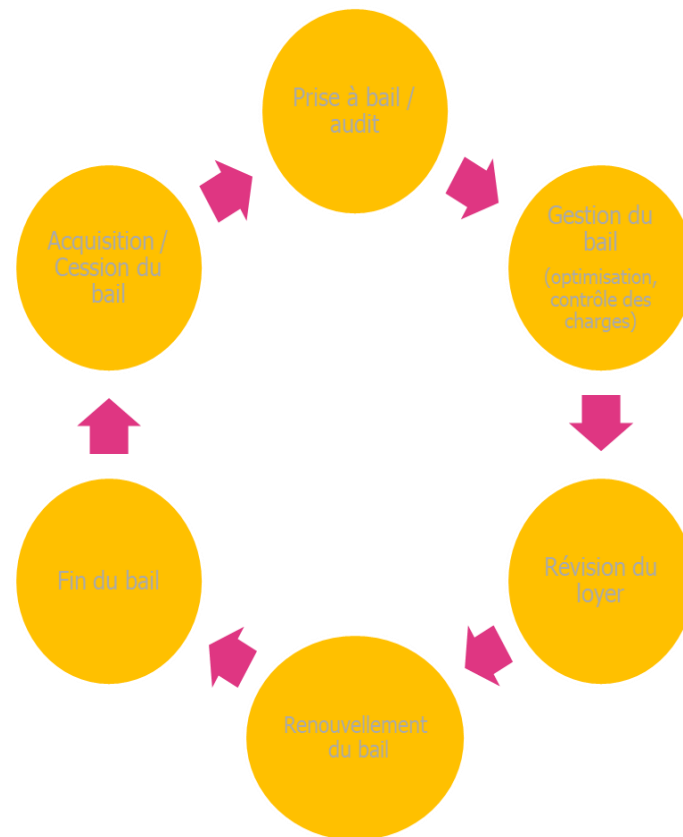


Co-auteur de l'encyclopédie Fonds de Commerce au Dictionnaire Permanent de droit des affaires.

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



Nos outils et solutions



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

2008

OBJECTIFS EUROPÉENS

"Les trois 20" :

- 20% de réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- 20% d'économie d'énergie,
- 20% d'énergie renouvelable dans la consommation totale d'énergie.

2010

LOI GRENELLE II

Obligation de faire des travaux d'amélioration dans un délai de 8 ans à compter de 2012. On annonce un décret pour les modalités d'application.

2019

DÉCRET TERTIAIRE

Champ d'application, objectifs, modulations, suivi, contrôle et sanctions.

23 juillet 2019

2009

LOI GRENELLE I

Objectif de diminution des consommations énergétiques des bâtiments de 38%.

2018

LOI ELAN

Article 175 : Obligation du propriétaire et du locataire d'un site de diminuer ses consommations de :

- 40% avant 2030
- 50% avant 2040
- 60% avant 2050

23 novembre 2018

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 REQUISES :

- > 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**
cadastrale

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

Assujettissement Établissement Cadre de reporting Occupation **IUB** Synthèse

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

L'identifiant Unique Bâtiminaire (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](#).

Identifiants Uniques Bâtimentaires (IUB)

Code INSEE	Préfixe ^	Section ^	N° parcelle ^	Dénomination bâtiment ^	N° lot ^	Actions
92073	000	OP	0014	SIEGE	1	<input type="button" value="Supprimer"/>
92073	000	OP	0014	SIEGE	4	<input type="button" value="Supprimer"/>

Eléments par page : 10 Page : 1 < > Nb. éléments : 2

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 m²) ◯	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 X ▼

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

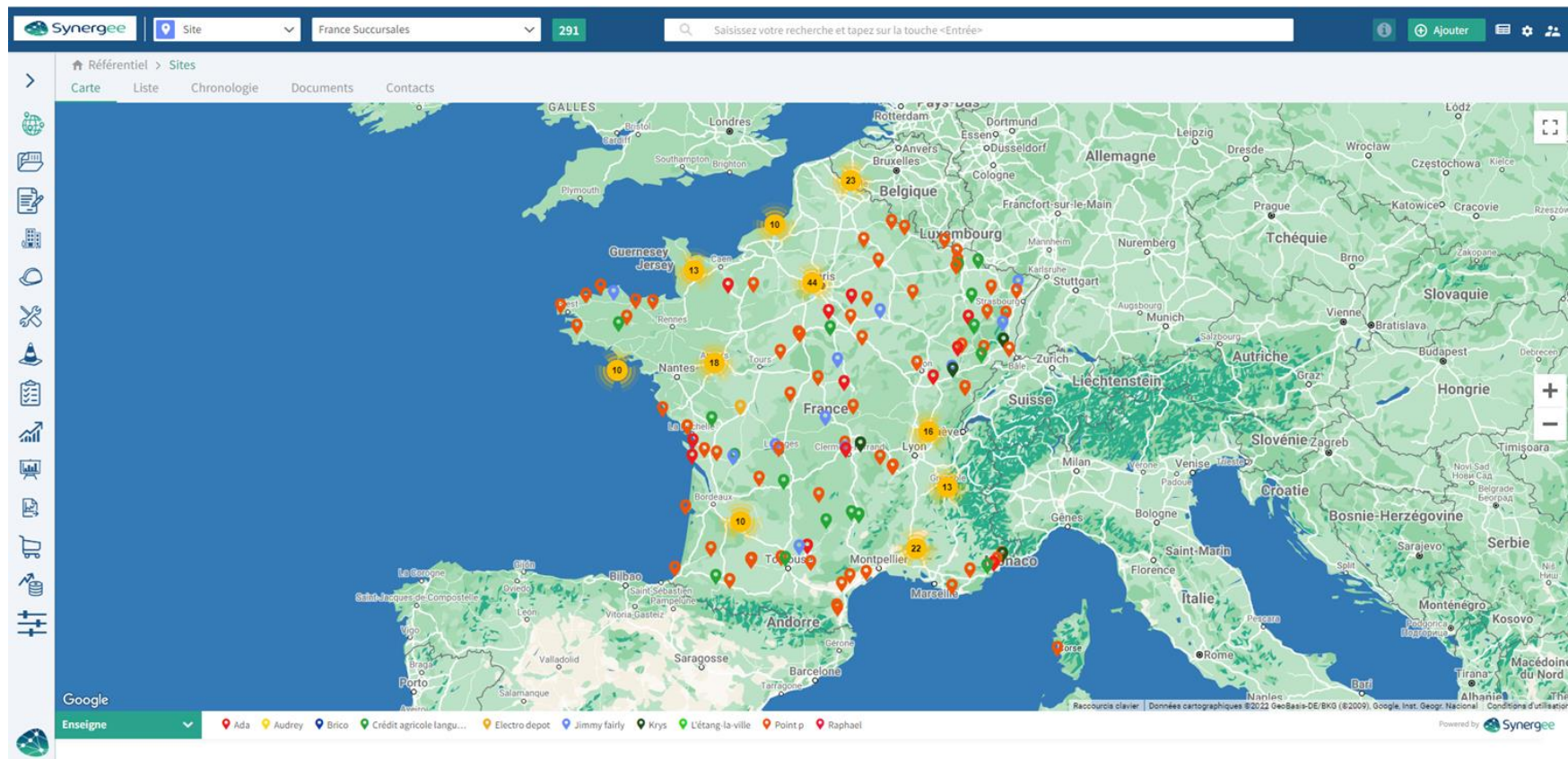
Consommations énergétiques annuelles *

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 ⓘ	Consommations réparties bénéficiant à l'entité fonctionnelle ⓘ	Consommations des espaces communs affectées au tantième ⓘ	Conversion PCI (en kWh)
Electricité (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 Synergiee

Référentiel des sites en exploitation avec surfaces

The screenshot displays the Synergiee platform interface for a site named 'LE MANS'. The interface is divided into several sections:

- Header:** Includes the Synergiee logo, a search bar, and navigation icons.
- Breadcrumb:** Référentiel > Sites > LE MANS > Information sur le site
- Actions:** Fermer, Modifier
- Left Sidebar:** Contains various icons for navigation and management.
- Main Content Area:**
 - IDENTIFICATION:** Displays the site name 'LE MANS', mode d'exploitation 'Succursale', and telephone number '02 43 87 56 67'. It also shows the enseigne 'POINT.P' and point P '5971'.
 - HORAIRES:** Lists the operating hours for each day of the week: 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), and Dimanche (Fermé).
 - ADRESSE:** Provides the full address: Rue 257 Avenue Georges Durand, Code postal 72100, Pays France, Complément d'adresse Ville LE MANS.
 - DONNÉES JURIDIQUES ET FINANCIÈRES:** Includes details such as 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, and Statut COMAG.
 - DONNÉES COMMERCIALES:** Section for commercial data.
 - DÉCRET TERTIAIRE- ENERGIE:** Section for tertiary energy decree.
 - GTB : GESTION TECHNIQUE DU BATIMENT:** Section for building technical management.
- Map:** A Google Map showing the location of the site in Le Mans, with labels for 'Carrefour Le Mans', 'VAUGUYON', 'LE FOUILLET', 'LE TERTRE ROUGE', 'PIN : VERT', 'OASIS - MAROC', 'RONCERAY - GLONNIÈRES', 'PONTLIEU - ROCADE', and 'METRO'.
- Photos & documents:** A section for uploading and viewing photos and documents.
- Right Sidebar:** Contains a 'Résumé' section with key information and a list of 'Demandes d'intervention' and 'Animation' tasks.

Déclaration via la plateforme Synergiee

Référentiel des sites en exploitation avec surfaces

Synergiee Site Eligible décret tertiaire 126

Saisissez votre recherche et tapez sur la touche «Entrée»

Ajouter

Référentiel > Sites > Site > Gestion des panels

126 sites

Recherche...

Nom	Enseigne	Mode d'exploitation	Code	Téléphone	Actif	Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi	Dimanche	Rue	Complète...	Code postal	Ville
ADA Antibes	ADA	Succursale	5994	04 93 88 79 51	Oui	11:00 à 22:30	11:00 à 22:30	11:00 à 22:30	11:00 à 22:30	11:00 à 22:30	11:00 à 22:30	11:00 à 22:30	Parking de la g...		06600	Antibes
AIX EN PROVENCE	brico	Succursale	005										16, RUE FABROT		13100	AIX-EN-PROV...
ANGERS	Crédit Agricole Languedoc	Succursale	5581	02 41 27 31 20		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	75 avenue Mon...	CC espace Anjo...	49000	ANGERS
ANGERS	JIMMY FAIRLY	Succursale	6436	02 41 95 60 55		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	3 Boulevard Ga...	CC espace Anjo...	49000	ANGERS
ANGOULEME	Crédit Agricole Languedoc	Succursale	6139	05 45 22 70 47		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	6 Rue Herge		16000	ANGOULEME
ANNECY SEYNOD	Point P	Succursale	6381	04 50 64 27 56		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	Avenue d'Aix le...	Marais de Péria...	74600	ANNECY SEYNOD
ARRAS	Point P	Succursale	6306	03 21 07 87 89		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	13 rue Wacquet...		62000	ARRAS
AUBIERE	ADA	Succursale	6530	04 73 14 91 06		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	Avenue du Rou...	Centre Comme...	63170	AUBIERE
AUXERRE	Point P	Succursale	6384	03 86 32 22 95		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	Avenue Hauss...	Zac des Clairons	89000	AUXERRE
AVIGNON	Point P	Succursale	5664	04 90 83 19 01		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	Centre Comme...		84130	AVIGNON
BEAUCOUZE	Point P	Succursale	6460	02 41 77 27 26		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	zac du Buisson	CC ECOPARC AT...	49073	BEAUCOUZE
BIGANOS	Point P	Succursale	6394	05 57 18 23 88		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	71 Rue des Fon...		33380	BIGANOS
BOISSEUIL	Point P	Succursale	6478	05 55 30 16 79		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	Route de Toulo...	CC Carrefour B...	87220	BOISSEUIL
BOULIAC	Point P	Succursale	6385	05 56 92 63 36		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	Rue de Gabarre		33270	BOULIAC
BOURGES	Point P	Succursale	6240	02 48 70 00 16		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	34 Rue Mirebeau		18000	BOURGES
BÉZIERS	Point P	Succursale	6322	04 67 76 61 07		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	Avenue de la v...		34500	BÉZIERS
CA Marvejos	Crédit Agricole Languedoc	Succursale	6531	04 77 76 15 64		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	9 Pl. des Cord...		48100	Marvejols
CA Mende Ramilles	Crédit Agricole Languedoc	Succursale	6405	04 94 30 08 40		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	10 Av. de Ramil...		48000	Mende
CA Mende Roussel	Crédit Agricole Languedoc	Succursale	6397	02 99 92 11 90		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	5 bis Bd Théop...		48000	Mende
CABRIÈS	Point P	Succursale	6104	04 42 46 23 05		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	1 Avenue du pl...		13480	CABRIÈS
CALUIRE ET CUIRE	Point P	Succursale	6475	04 72 05 12 79		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	10 Chemin Petit		69300	CALUIRE ET CU...
Casino Thiers	Krys	Succursale	6030	05 61 40 35 80		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	53 Rue des Doc...		63300	Thiers
Cedeo Colombes	Point P	Succursale	6250	01 34 18 85 21		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	179 Rue des Vol...		92700	Colombes
Centre Technique	L'Étang-La-Ville	Succursale	ct										Les sables de la...		78620	L'Étang la ville
CHAMBERY	Crédit Agricole Languedoc	Succursale	6422	04 85 78 00 16		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	139 Place St Lé...		73000	CHAMBERY
CHAMBRAY LES TO	Krys	Succursale	5946	02 47 48 19 50		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	Rue Louis Brég...	Centre commer...	37170	CHAMBRAY LES...
CHARLEVILLE-MEZI	Point P	Succursale	6048	03 24 41 68 74		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	52 Rue de la Ré...		8000	CHARLEVILLE...
CHAUCONIN NEUF	Point P	Succursale	6428	01 60 24 67 20		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	cc achan les s...		77124	CHAUCONIN N...
Conforama- Plan d	Point P	Succursale	6171	04 42 46 57 44		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	Plan de Campa...		13170	Les Pennes-Mir...
COQUELLES	Point P	Succursale	6509	03 74 61 00 10		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	1001 Boulevard...	Centre Comme...	62231	COQUELLES
COULOMMIERS	Point P	Succursale	6524	01 87 92 00 12		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	20 rue de la pé...		77120	COULOMMIERS

✓ [Actif] Est égal à 'Oui' Et [Surface unité tertiaire] Est égal à '> 1000m²' Et [Pays] Est égal à 'France' Et [Mode d'exploitation] Est égal à 'Succursale'

Supprimer

Appliquer la sélection Enregistrer le panel Créer un nouveau panel Supprimer ce panel Partage du panel Annuler

Déclaration via la plateforme Synergiee

Référentiel des sites en exploitation avec surfaces

Synergiee Site Eligible décret tertiaire 126

Saisissez votre recherche et tapez sur la touche «Entrée»

Ajouter

Référentiel > Sites > Site > Gestion des panels

126 sites | Faites glisser une colonne ICI pour grouper par celle-ci

Recherche...

Nom	Enseigne	Mode d'exploitation	Code	Téléphone	Actif	Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi	Dimanche	Rue	Complète...	Code postal	Ville
ADA Antibes	ADA	Succursale	5994	04 93 88 79 51	Oui	09:00 à 22:30	11:00 à 22:30	11:00 à 22:30	11:00 à 22:30	11:00 à 22:30	11:00 à 22:30	11:00 à 22:30	Parking de la g...		06600	Antibes
AIX EN PROVENCE	brico	Succursale	005										16, RUE FABROT		13100	AIX-EN-PROVE...
ANGERS	Crédit Agricole Languedoc	Succursale	5581	02 41 27 31 20		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	75 avenue Mon...	CC espace Anjo...	49000	ANGERS
ANGERS	JIMMY FAIRLY	Succursale	6436	02 41 95 60 55		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	3 Boulevard Ga...	CC espace Anjo...	49000	ANGERS
ANGOULEME	Crédit Agricole Languedoc	Succursale	6139	05 45 22 70 47		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	6 Rue Herge		16000	ANGOULEME
ANNECY SEYNOD	Point P	Succursale	6381	04 50 64 27 56		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	Avenue d'Aix le...	Marais de Péria...	74600	ANNECY SEYNOD
ARRAS	Point P	Succursale	6306	03 21 07 87 89		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	13 rue Wacquet...		62000	ARRAS
AUBIERE	ADA	Succursale	6530	04 73 14 91 06		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	Avenue du Rou...	Centre Comme...	63170	AUBIERE
AUXERRE	Point P	Succursale	6384	03 86 32 22 95		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	Avenue Hauss...	Zac des Clairins	89000	AUXERRE
AVIGNON	Point P	Succursale	5664	04 90 83 19 01		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	Centre Comme...		84130	AVIGNON
BEAUCOUZE	Point P	Succursale	6460	02 41 77 27 26		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	zac du Buisson	CC ECOPARC AT...	49073	BEAUCOUZE
BIGANOS	Point P	Succursale	6394	05 57 18 23 88		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	71 Rue des Fon...		33380	BIGANOS
BOISSEUIL	Point P	Succursale	6478	05 55 30 16 79		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	Route de Toulou...	CC Carrefour B...	87220	BOISSEUIL
BOULIAC	Point P	Succursale	6385	05 56 92 63 36		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	Rue de Galbarre		33270	BOULIAC
BOURGES	Point P	Succursale	6240	02 48 70 00 16		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	34 Rue Mirebeau		18000	BOURGES
BÉZIERS	Point P	Succursale	6322	04 67 76 61 07		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	Avenue de la v...		34500	BÉZIERS
CA Marvejols	Crédit Agricole Languedoc	Succursale	6531	04 77 76 15 64		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	9 Pl. des Cordel...		48100	Marvejols
CA Mende Ramilles	Crédit Agricole Languedoc	Succursale	6405	04 94 30 08 40		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	10 Av. de Ramil...		48000	Mende
CA Mende Roussel	Crédit Agricole Languedoc	Succursale	6397	02 99 92 11 90		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	5 bis Bd Théop...		48000	Mende
CABRIES	Point P	Succursale	6104	04 42 46 23 05		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	1 Avenue du pl...		13480	CABRIES
CALUIRE ET CUIRE	Point P	Succursale	6475	04 72 05 12 79		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	10 Chemin Petit		69300	CALUIRE ET CU...
Casino Thiers	Krys	Succursale	6030	05 61 40 35 80		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	53 Rue des Doc...		63300	Thiers
Cedex Colombes	Point P	Succursale	6250	01 34 18 85 21		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	179 Rue des Voi...		92700	Colombes
Centre Technique	L'étang La Ville	Succursale	ct			09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	Les sables de la...		78620	L'étang La Ville
CHAMBERY	Crédit Agricole Languedoc	Succursale	6422	04 85 78 00 16		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	139 Place St Lé...		73000	CHAMBERY
CHAMBRAY LES TO	Krys	Succursale	5946	02 47 48 19 50		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	Rue Louis Brég...	Centre commer...	37170	CHAMBRAY LES...
CHARLEVILLE-MEZI	Point P	Succursale	6048	03 24 41 68 74		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	52 Rue de la Ré...		80000	CHARLEVILLE...
CHAUCONIN NEUF	Point P	Succursale	6428	01 60 24 67 20		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	suchan les s...		77124	CHAUCONIN N...
Conforama- Plan d	Point P	Succursale	6171	04 42 46 57 44		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	n de Campa...		13170	Les Pennes-Mir...
COQUELLES	Point P	Succursale	6509	03 74 61 00 10		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	11 Boulevard...	Centre Comme...	62231	COQUELLES
COULOMMIERS	Point P	Succursale	6524	01 87 92 00 12		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	rue de la pé...		77120	COULOMMIERS
COULOMMIERS	Point P	Succursale	6524	01 87 92 00 12		09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	09:00 à 20:00	Fermé	rue de la pé...		77120	COULOMMIERS

Création de filtre

- Actif Est égal à Oui
- Surface unité tertiaire Est égal à > 1000m2
- Pays Est égal à France
- Mode d'exploitation Est égal à Succursale

OK Annuler

Supprimer

Appliquer la sélection Enregistrer le panel Créer un nouveau panel Supprimer ce panel Partage du panel Annuler

Déclaration via la plateforme Synergiee

Référentiel des sites en exploitation avec surfaces

Synergiee

Partenaire immobilier

Actifs

343

Saisissez votre recherche et tapez sur la touche «Entrée»

Ajouter

Déclaration via la plateforme Synergiee

Enrichissement des données déclaratives

DONNÉES COMMERCIALES

Surface brute 585,00
Surface commerciale 459,00

Surface unité tertiaire > 1000m2
Concept Metropole

AUTRES SURFACES

2 Élément(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 Panneau Photovoltaïque
photovoltaïque
Parking Information non renseignée

Qualité de l'assujetti Preneur à bail ou occupant
IUB Prefixe 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 Synergiee

Génération du déclaratif EFA

Synergiee Site Eligible décret tertiaire 126 Saisissez votre recherche et tapez sur la touche <Entrée>

Référéntiel > Sites

Carte Liste Chronologie Documents Contacts

Déclaration EFA | Enseigne Mode Exploitation | groupement pays | Surface par site par région | Type d'équipement photo | Vue simple | Suivi des surfaces | Package service | Autres vues

126 sites Faites glisser une colonne ICI pour grouper par celle-ci

	Nom	Ref EFA Operat	Qualité de l'assujetti	Cas d'assujettissement	Rue	Complément d'adresse	Actions
	Q	Q	(tous)	(tous)	Q	Q	
<input type="checkbox"/>	LE PONTET	P256489256_72800_004551	Preneur à bail ou occupant	Bâtiments hébergeants exclusivement des activités tertiaires (avec ou sans activités accessoires) - Bâtiment totalement tertiaire - Plusieurs entités fonctionnelles (multi occupations totalement tertiaire)	ESPACE SOLEIL 533 rue Louis Braille	C/JC AUCHAN - AVIGNON	
<input type="checkbox"/>	LE MANS	W235689256_92800_000055	Preneur à bail ou occupant	Bâtiments hébergeants exclusivement des activités tertiaires (avec ou sans activités accessoires) - Bâtiment totalement tertiaire - Plusieurs entités fonctionnelles (multi occupations totalement tertiaire)	257 Avenue Georges Durand		

Déclaration via la plateforme Synergiee

Relevé des Consommations

Saisie des consommations

VALIDATION GÉNÉRAL IMPORT - EXPORT

Enregistrer la saisie

Module - Fluides & Energie

Saisie des consommations et coûts HT Décembre 2020

Numéro du PDL	23297684507263	Catégorie	Electricité
Clé de répartition	50.00%	Fournisseur	EDF

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

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 Approuvateur

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)





in    **www.franchise-fff.com**

www.formation-franchise.com
www.franchiseparis.com
www.observatoiredefracnchise.fr