



climate change and
sustainable development



Herbert Smith

Accord d'amélioration de la performance environnementale (AAPE)

Septembre 2009



Herbert Smith en collaboration avec
Gleiss Lutz et Stibbe

Herbert Smith

INTRODUCTION

En complément du *green lease* à la française sous forme de modèles et d'exemples de clauses que nous avons mis au point, il nous a semblé intéressant de présenter également une approche non contraignante de l'amélioration par le bailleur et le preneur de la performance environnementale sous forme d'un **Accord d'Amélioration de la Performance Environnementale**.

L'AAPE constitue une adaptation pour le marché français de la solution proposée par le *Better Building Partnership* (<http://www.betterbuildingspartnership.co.uk>) avec son *Memorandum of Understanding*.

Pierre Popesco

Responsable du département immobilier de Paris

T: +33 (0)1 53 57 72 50

E: pierre.popesco@herbertsmith.com

Herbert Smith LLP

66 avenue Marceau

75008 Paris

France

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société [●], société [●] au capital de [●] euros, dont le siège est à [●], identifiée sous le numéro unique [●] RCS [●]

Représentée par [●]

**Ci-après dénommée le « Bailleur »,
D'une part,**

ET :

La société [●], société [●] au capital de [●] euros, dont le siège est à [●], identifiée sous le numéro unique [●] RCS [●]

Représentée par [●]

**Ci-après dénommée le « Preneur »,
D'autre part,**

**Ci-après dénommées ensemble les « Parties »
Et individuellement la « Partie ».**

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	2
1. OBJET ET PORTEE DE L'ACCORD	5
2. PARTAGE DES INFORMATIONS ET DES DONNES	5
3. COLLABORATION POUR L'AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE.....	6
4. PRESTATAIRES DE GESTION	6
5. LE COMITE DE PILOTAGE ET DE SUIVI ENVIRONNEMENTAL DE L'IMMEUBLE (CI-APRES LE "COMITE")	6
6. PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS SUCCESSIFS	7
7. DUREE - RECONDUCTION DE L'ACCORD - CONCLUSION D'UN NOUVEL ACCORD.....	8
8. CONFIDENTIALITE DES INFORMATIONS	8
ANNEXE 1	9
1. ENERGIE.....	9
2. DECHETS.....	9
3. EAU	10
4. AUDIT ENERGETIQUE.....	11
5. MODIFICATION ET REMPLACEMENT	11
6. TRANSPORT	12
7. ENTRETIEN.....	12
8. PARTAGE DES INITIATIVES	13
9. CHARGES	13
10. MANUEL DU PRENEUR	14

1. OBJET ET PORTEE DE L'ACCORD

- 1.1** Le Preneur occupe actuellement des locaux (ci-après dénommés les "Locaux") situés dans un immeuble (ci-après dénommé l'"Immeuble") sis à [--] appartenant au Bailleur, en vertu d'un bail conclu le [--] (ci-après dénommé le "Bail").
- 1.2** Les Parties acceptent de collaborer pour améliorer la performance environnementale de l'Immeuble et des Locaux.
- 1.3** Les Parties acceptent de prendre les mesures d'amélioration définies ci-dessous, à chaque fois que cela apparaîtra approprié.
- 1.4** Le Bailleur s'engage à demander aux autres occupants de l'Immeuble de signer un accord dans les mêmes termes que le présent accord en vue d'améliorer la performance environnementale globale de l'Immeuble.
- 1.5** Le présent accord n'a pas de force obligatoire pour les Parties (sauf lorsque l'une de ses stipulations le prévoit expressément).

Il est en outre convenu que cet accord n'est pas supplétif du Bail ou ne se substitue pas au Bail et ne doit pas être pris en compte lors de l'exécution des clauses du Bail, celles-ci prévalant sur toutes les clauses du présent accord.

Cependant, les Parties acceptent de collaborer de bonne foi pendant la durée de validité du présent accord, en vue de mettre en œuvre les objectifs définis ci-après.

2. PARTAGE DES INFORMATIONS ET DES DONNES

- 2.1** Chaque Partie accepte de communiquer à l'autre toutes les informations pertinentes et les plus détaillées possible qu'elle possède ou possèdera relativement à l'Immeuble et aux Locaux et qui concernent :
 - la consommation d'électricité ;
 - la consommation de gaz ;
 - la consommation de toute autre source d'énergie ;
 - la consommation d'eau ;
 - la production, la gestion et le recyclage des déchets ;
 - la maintenance des équipements de production ou de distribution d'une quelconque des énergies utilisées, de l'eau et ou de traitement des déchets.
- 2.2** Ces données et informations seront communiquées au moins [--] fois par an.

- 2.3** Ces données et informations seront communiquées selon une méthodologie et sous une forme qui seront déterminées ultérieurement et le cas échéant adaptées dans la perspective de disposer de données exploitables de la façon la plus efficace possible.

VARIANTE :

Les Parties retiendront une méthodologie appropriée (ex: IPD Environment Code, Upstream Benchmark, etc...) afin de pouvoir traiter les données et informations.

3. COLLABORATION POUR L'AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Les Parties conviennent de collaborer activement en vue d'améliorer la performance environnementale de l'Immeuble et des Locaux dans les domaines convenus expressément en Annexe 1.

4. PRESTATAIRES DE GESTION

Les Parties s'engagent à demander à leurs prestataires respectifs chargés de la gestion de l'Immeuble et des Locaux ainsi que de leurs équipements techniques (ci-après les « Equipements »), s'il en existe, qu'ils se conforment et si possible améliorent les principes et objectifs définis dans cet accord.

5. LE COMITE DE PILOTAGE ET DE SUIVI ENVIRONNEMENTAL DE L'IMMEUBLE (CI-APRES LE "COMITE")

- 5.1** Les Parties mettront en place un Comité qui se réunira au moins [--] fois par an.

- 5.2** Le Comité sera composé de représentants du Bailleur, du Preneur, du gestionnaire de l'Immeuble, de toute société d'entretien et/ou de maintenance employée par le Bailleur ou le Preneur ou de toute autre personne impliquée ponctuellement ou non dans le fonctionnement ou la gestion de l'Immeuble et des Locaux et que les Parties considèrent comme utiles.

- 5.3** Le Comité sera chargé :

(a) d'étudier :

- les données et informations mise en commun par les Parties conformément à l'article 2 ci-dessus ;
- les performances environnementales de l'Immeuble en général ;
- toute modification apportée à l'Immeuble, aux Locaux ou à leur fonctionnement qui pourrait affecter les performances environnementales de l'Immeuble ou des Locaux ;

- tout projet de modification de la réglementation ou toute évolution de la pratique qui pourrait être pris en compte pour l'amélioration de la performance environnementale de l'Immeuble ou des Locaux.

(b) d'élaborer un plan de gestion environnementale pour [l'Immeuble] [les Locaux] (ci-après le « Plan de Gestion Environnementale ») [ou adapter le Plan de Gestion Environnementale existant de l'Immeuble] en vue d'atteindre des objectifs annuels portant sur :

- la réduction de la consommation d'énergie, de l'émission de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau et de la production des déchets dans l'Immeuble et les Locaux ;
- l'augmentation, lorsque cela est possible, de l'utilisation d'Équipements basés sur des technologies non polluantes et des énergies renouvelables, du recyclage des déchets, du traitement des eaux usées et de la récupération d'eau de pluie pour l'Immeuble et les Locaux ;
- les autres mesures qu'il est possible d'adopter en vue d'améliorer la performance environnementale de l'Immeuble et des Locaux.

(c) de produire un rapport annuel, qui :

- contiendra un résumé de la consommation de l'eau et de l'énergie et de la production des déchets par l'Immeuble et les Locaux;
- déterminera les objectifs à atteindre en relation avec l'élaboration ou l'adaptation du Plan de Gestion Environnementale ;
- décrira les progrès effectués en matière d'atteinte des objectifs déterminés les années précédentes et identifiera tout autre progrès réalisé (ex : réduction de la consommation de combustible fossile).

5.4 Chaque Partie communiquera à l'autre partie les coordonnées des personnes de sa société ou de ses prestataires chargés de la gestion, de l'entretien ou de la maintenance, qui pourront être contactées pour les questions intéressant les performances environnementales de l'Immeuble ou des Locaux.

6. PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS SUCCESSIFS

6.1 Le présent accord est personnel aux Parties et prendra automatiquement fin si le Bailleur n'est plus propriétaire de l'Immeuble ou si le Preneur ne dispose plus d'un droit d'occupation des Locaux.

6.2 Si le Bailleur cède l'Immeuble, il s'engage à encourager le nouveau propriétaire à contracter un accord similaire avec le Preneur et les autres occupants de l'Immeuble.

6.3 Si le Preneur cède le Bail, il s'engage à encourager son cessionnaire à contracter un accord similaire avec le Bailleur.

7. DUREE - RECONDUCTION DE L'ACCORD - CONCLUSION D'UN NOUVEL ACCORD

Le présent accord est conclu pour une période de [douze] mois à compter de ce jour.

A l'expiration de cette période, les Parties passeront en revue les progrès accomplis pour l'amélioration de la performance environnementale de l'Immeuble et des Locaux et, si elles l'estiment approprié, renouvelleront cet accord pour une durée à déterminer ultérieurement ou concluront un accord de nature différente.

8. CONFIDENTIALITE DES INFORMATIONS

- 8.1 Chaque Partie accepte que les informations communiquées à l'autre aux termes de l'article 2 ne puissent être utilisées que dans le but de l'exécution de cet accord et la mise en œuvre d'un programme de réduction des émissions de gaz à effet de serre, à l'exclusion de tout autre objectif. Chaque Partie accepte de garder ces informations confidentielles et de ne pas les communiquer à un tiers (à l'exception de ses prestataires, consultants ou cocontractants qui auraient besoin de ces informations en vue d'exécuter l'accord), sauf si la levée de confidentialité est imposée par la loi ou si elle résulte du consentement écrit de l'autre Partie.
- 8.2 Les dispositions du présent article 8 s'appliqueront pour une durée de six ans à compter de la date de conclusion de cet accord, nonobstant la résiliation du présent accord avant cette durée de six ans.

ANNEXE 1

1. ENERGIE

- 1.1 Pose de compteurs séparés pour les services des Locaux et parties communes et pour les autres occupants et usages spéciaux.

Cocher

- 1.2 Lorsque cela est approprié et possible, pose de compteurs automatiques ou "intelligents" dans l'Immeuble et/ou les Locaux.

Cocher

- 1.3 Lorsque cela est approprié et possible à un prix acceptable, recherche d'une source d'énergie issue de sources renouvelables.

Cocher

- 1.4 L'installation, dans les Locaux ou dans ou sur l'Immeuble, d'Équipements basés sur les technologies renouvelables, sous réserve que de tels Equipements n'affectent pas, de l'avis du Bailleur, la valeur, la solidité, la sécurité ou l'esthétique de l'Immeuble.

Cocher

2. DECHETS

- 2.1 Développement par le Bailleur, en concertation avec le Preneur et les autres occupants de l'Immeuble, d'un programme de gestion en matière de déchets pour l'Immeuble, comprenant, lorsque cela est possible, le partage des installations de recyclage et de gestion des déchets par les occupants de l'Immeuble, ainsi qu'un programme de gestion commune de déchets avec les immeubles voisins.

Cocher

- 2.2 Mise en place de dispositifs permettant le recyclage des cartouches pour les imprimantes, des ampoules fluorescentes, des batteries et autres matériaux similaires.

Cocher

- 2.3** Adoption de codes d'achat durable (ex: achat de consommables bureautiques protecteurs de l'environnement et réutilisation de matériels superflus non périssables).

Cocher

- 2.4** En matière d'approvisionnement et d'équipement et dans la mesure du possible, appel à des cocontractants qui favorisent une politique de gestion des déchets, de recyclage des fournitures et de réutilisation de matériels superflus non périssables.

Cocher

- 2.5** Respect de la norme [-] [WEEE Regulation 2006] prévoyant que tous les équipements électriques de l'Immeuble ou des Locaux qui doivent être installés le soient par le propriétaire des équipements.

Cocher

3. EAU

- 3.1** Installation, dans l'Immeuble et les Locaux, d'un système de plomberie hautement efficace, comprenant un de système de contrôle de la consommation d'eau.

Cocher

- 3.2** Mise en place d'un programme régulier de recherche des fuites dans l'Immeuble et les Locaux.

Cocher

- 3.3** A chaque fois que cela est possible, utilisation des eaux traitées et recyclées, récupération des eaux de pluie et de l'eau grise, lorsque l'usage d'une eau potable n'est pas nécessaire.

Cocher

- 3.4** Mise en place d'un système de contrôle de consommation d'eau.

Cocher

- 3.5** Pose de compteurs séparés pour les services des Locaux et parties communes et pour les autres occupants et usages spéciaux.

Cocher

- 3.6** Lorsque cela est approprié et possible, pose de compteurs automatiques ou "intelligents" dans l'Immeuble et/ou les Locaux.

Cocher

4. AUDIT ENERGETIQUE

Désignation [par le Bailleur] d'une personne qualifiée chargée d'entreprendre un audit ou un diagnostic des performances environnementales de l'Immeuble et des Locaux, et de conseiller sur un programme en vue d'atteindre les objectifs et buts définis dans cet accord.

Cocher

5. MODIFICATION ET REMPLACEMENT

- 5.1** Utilisation de sources d'énergie, de produits et matériaux durables, avec prise en compte de l'impact environnemental du recyclage et du remplacement des Équipements.

Cocher

- 5.2** Lors du remplacement des Équipements, choix d'Équipements économes en énergie et prise en compte de la réduction de consommation d'énergie et de l'amélioration des classements en matière d'énergie (y compris les classements contenus dans un Certificat de Performance Energétique (CPE) ou un Certificat d'Utilisation Energétique (CUE) [EPC Energy Performance Certificate or DEC Display Energy Certificate]).

Cocher

- 5.3** Interdiction de réaliser des travaux de modification des Locaux qui pourraient avoir pour effet de dégrader les performances environnementales de l'Immeuble ou des Locaux.

Cocher

- 5.4** Engagement du Preneur d'intégrer, dans le dossier de travaux à fournir au Bailleur en application de l'article [] du Bail, des informations suffisantes relatives à l'impact environnemental des travaux envisagés.

Cocher

- 5.5** Lorsque les Parties réalisent des travaux d'amélioration ou de modification de l'Immeuble ou des Locaux, engagement des Parties de favoriser les modifications qui réduisent les besoins en air conditionné et autres consommations d'énergie.

Cocher

- 5.6** Lorsqu'une Partie réalisera des travaux pour lesquels une notation de performance environnementale est disponible, concertation avec l'autre Partie pour fixer un objectif de notation de cette performance environnementale.

Cocher

6. TRANSPORT

- 6.1** Installation d'un espace de rangement des vélos, de douches et de vestiaires pour les cyclistes.

Cocher

- 6.2** Installation d'espaces pour les petites voitures [vélomoteurs, ou motocyclettes].

Cocher

- 6.3** Mise en place de navettes desservant les moyens de transports publics.

Cocher

- 6.4** Conclusion d'un accord sur un "Plan de Transport Ecologique".

Cocher

7. ENTRETIEN

- 7.1** Engagement des Parties de rechercher à imposer aux prestataires de se conformer au programme de gestion des déchets et aux programmes de réduction de la consommation d'énergie ou d'eau, convenus entre les Parties, et de privilégier l'emploi de produits ménagers sans solvants naturels ni hydrocarbonés.

Cocher

- 7.2 Mise en place de procédures de nettoyage et d'entretien appropriées pour les Équipements, les matériaux, les aménagements et les mobiliers durables.

Cocher

- 7.3 Aménagement des horaires d'entretien afin de minimiser l'utilisation de l'éclairage, du chauffage et de l'air conditionné.

Cocher

- 7.4 Sensibilisation des personnes chargées de l'entretien des Locaux aux principes de développement durable, avec le cas échéant, mise en place de formations spécifiques.

Cocher

8. PARTAGE DES INITIATIVES

- 8.1 Sans rompre la confidentialité des informations telle que prévue à l'article 8, les Parties seront libres de partager avec d'autres leurs objectifs et résultats en application du présent accord.

Cocher

- 8.2 Mise en place, par le Bailleur, d'ateliers d'information destinés au Preneur et aux autres occupants de l'Immeuble sur leurs initiatives en matière de développement durable et afin de les informer sur la réduction et l'économie en matière d'énergie, d'eau et de déchets qui peuvent être faits.

Cocher

- 8.3 Mise en place, par le Preneur, de formations pratiques et théoriques destinées à son personnel, en vue notamment de lui communiquer les résultats obtenus.

Cocher

9. CHARGES

- 9.1 Engagement du Bailleur, lorsque cela est possible, d'identifier le coût des initiatives durables/environnementales pour chaque compte de charges.

Cocher

- 9.2 Pour le Bailleur, adaptation de la présentation des charges afin de refléter la consommation d'énergie et d'eau par les occupants.

Cocher

10. MANUEL DU PRENEUR

Remise par le Bailleur au Preneur d'un manuel ou d'un dossier d'informations incluant des informations relatives à la gestion énergétique et environnementale de l'Immeuble (y compris les notations de CPE/CUE, les diagnostics et recommandations, les objectifs de réduction, le mesurage et le contrôle des données, les données de performance pour la réduction de la consommation d'eau et les données relatives au programme de gestion des déchets).

Cocher