

CERTIFICATION PEB

ÉVOLUTIONS ESSENTIELLES ET PERSPECTIVES

AU 1^{ER} JANVIER 2015 ET AU 1^{ER} MAI 2015

Le présent document s'adresse aux professionnels impliqués, directement ou indirectement, dans un processus de transaction immobilière et, en particulier, dans les publicités relatives à la vente et à la location.

Il vise à synthétiser et illustrer certains changements importants intervenus ou à intervenir, en ce qui concerne la certification de la performance énergétique des bâtiments, dans le cadre de l'adoption du [Décret PEB « RECAST » du 28 novembre 2013](#)¹ relatif à la performance énergétique des bâtiments et de son [arrêté d'exécution du 15 mai 2014](#)², qui transposent la seconde Directive européenne en la matière ([Directive 2010/31/UE du 19 mai 2010](#)³, dite « RECAST »).

Ce support tend en particulier à lever les difficultés que pourrait susciter, dans le temps et du point de vue des obligations, l'articulation du cadre normatif actuel et des nouvelles dispositions. En effet, si l'entrée en vigueur du nouveau cadre réglementaire est fixée globalement au 1^{er} mai 2015, certaines règles entrent en vigueur de manière anticipée le 1^{er} janvier 2015.

Ce faisant, la période du 1^{er} janvier au 1^{er} mai 2015 requiert une attention particulière.

Les informations utiles sont disponibles sur le site <http://energie.wallonie.be>, auquel il est également renvoyé de manière plus ponctuelle concernant certaines questions spécifiques abordées dans ce document.



L'organisation du site Energie subissant des adaptations importantes, l'Administration veille à ce que les informations pertinentes soient mises à jour et disponibles dans des conditions optimales.

¹ Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, *M.B.* du 27/12/2013, p. 102985

² Arrêté du Gouvernement wallon du 15 mai 2014 portant exécution du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, *M.B.* du 30/07/2014, p. 56172 (Add. : *M.B.* du 21/08/2014, p. 61244)

³ Directive 2010/31/UE du Parlement européen et du Conseil du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments (refonte), *J.O.U.E.* L 153 du 18/06/2010, p. 13.



TITRE I. CADRE RÉGLEMENTAIRE ACTUEL



Directive 2002/91/CE du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments (PEB)



Wallonie

Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie
(Décret PEB du 19 avril 2007, art. 237/1 à 237/39)

1. Des méthodes de certification PEB

La certification PEB connaît essentiellement deux régimes, qui reflètent les spécificités des méthodes et outils applicables respectivement aux bâtiments « existants » et aux bâtiments « neufs ». Le point d'ancrage de cette distinction est la date du 1^{er} mai 2010, qui consacre l'entrée en vigueur de la procédure PEB applicable, notamment, à la construction des bâtiments. Plus précisément, l'élément à prendre en considération est l'accusé de réception de la (première) demande de permis d'urbanisme.



1.1. Des bâtiments « neufs »

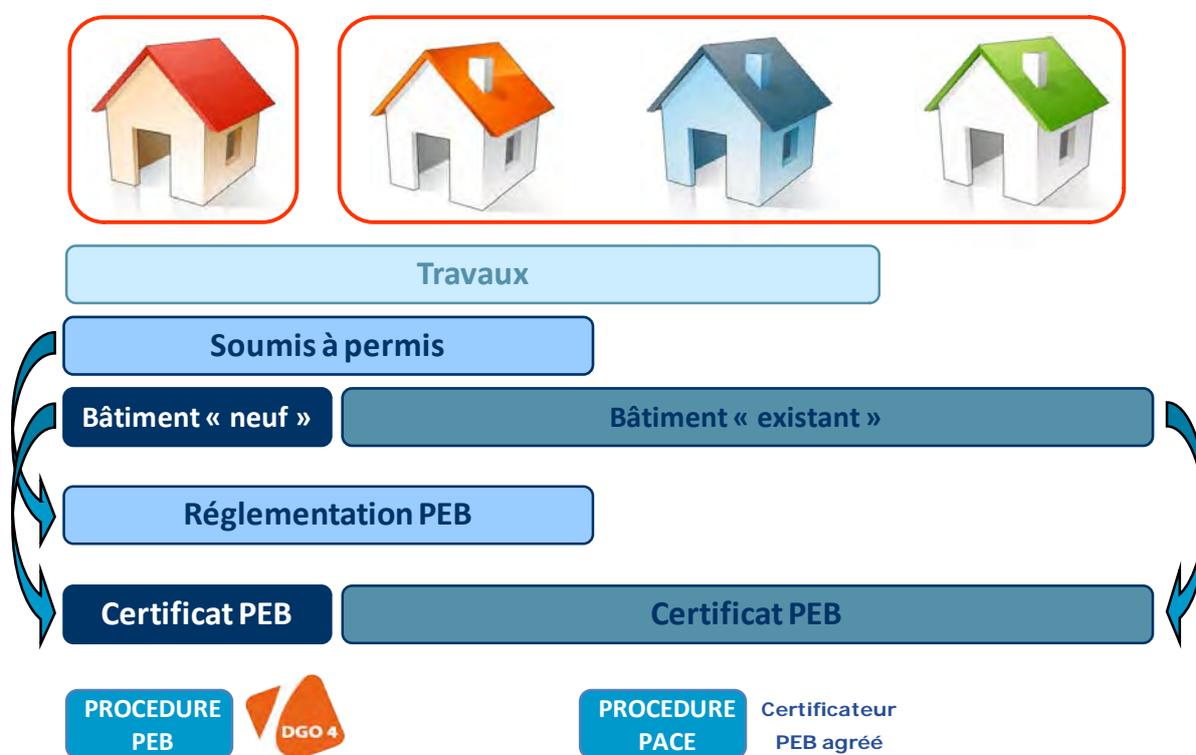
Concrètement, les bâtiments « neufs » font l'objet d'une procédure PEB qui commence avec la procédure de demande de permis relative à la construction d'un bâtiment (engagement PEB) et se poursuit au-delà (déclarations PEB initiale et finale). La réglementation contraint le maître d'ouvrage à désigner un responsable PEB chargé de concevoir les mesures à mettre en œuvre pour respecter les exigences PEB et de consigner, tout au long de la construction, les données qui caractérisent la performance énergétique, d'abord projetée (déclaration PEB initiale), puis effectivement mise en œuvre (déclaration PEB finale), d'un bâtiment.



C'est donc naturellement sur la base des données intégrées par le responsable PEB dans la déclaration PEB finale que le certificat PEB est établi. Actuellement, le certificat est obtenu auprès de l'Administration, dans un délai de 60 jours à dater de l'envoi de la déclaration PEB finale à la commune (cf. infra, point 3.2).

1.2. Des bâtiments « existants »

Les bâtiments déjà construits (voire encore en cours de construction) sans avoir fait l'objet d'une telle procédure PEB n'ont pas pu bénéficier de cette consignation des données relatives à leur performance énergétique. Ce faisant, la méthode applicable et les intervenants sont différents : un certificateur agréé doit être désigné pour collecter, dans le cadre d'une visite du bâtiment, les données nécessaires à la certification PEB.



2. De la nature des bâtiments

Plusieurs distinctions ont cours, au travers des exigences PEB applicables, mais également en termes de certification, en raison de *l'affectation* des bâtiments. Les textes applicables à la certification reflètent comme suit ces distinctions :

- la certification des bâtiments **résidentiels** « existants » est régie par l'[AGW du 3 décembre 2009](#) (modifié par l'[AGW du 27 mai 2010](#)), au travers des articles 577 à 604 du CWATUPE ;

- pour les bâtiments « neufs » **résidentiels, bureaux-services et écoles** (lorsque ces bâtiments sont **soumis à exigence de niveau E_w**), il s'agit de l'[AGW du 25 août 2011](#), au travers des articles 605 à 611 du CWATUPE (les outils nécessaires n'étant pas totalement effectifs, en pratique, seuls les appartements et maisons unifamiliales sont certifiés pour le moment);

- pour les bâtiments **non résidentiels** « existants », l'[AGW du 20 octobre 2011](#), formant les articles 612 à 639 du CWATUPE, est en vigueur mais pas d'application, en l'attente de la mise en place effective des outils nécessaires ;

- et enfin, en ce qui concerne les **bâtiments publics soumis à une obligation d'affichage** de leur performance énergétique, l'[AGW du 24 novembre 2011](#) forme les articles 640 à 668 mais n'est pas d'application, pour les mêmes raisons.

3. De l'obligation de disposer d'un certificat PEB

Tenant compte des textes en vigueur et applicables (cf. point 2 ci-dessus), un certificat PEB est requis dans les situations suivantes :

3.1. Bâtiments « résidentiels existants » (visés par l'AGW du 3 décembre 2009) :

Un certificat PEB est requis lors de l'établissement de tout *acte* déclaratif, constitutif ou translatif d'un **droit réel** (à l'exclusion de l'hypothèque, de l'antichrèse, des actes involontaires, des actes de partage pour sortir d'une indivision successorale ou en cession de droits indivis, avec ou sans effet déclaratif), ainsi que pour tout *acte* qui confère un **droit personnel de jouissance**.



Par **acte**, il y a lieu d'entendre l'acte juridique, la convention qui opère le transfert de droit. S'agissant des ventes en particulier, le certificat est donc requis au plus tard lors de la signature du compromis de vente (ou, à défaut de compromis, lors de la passation de l'acte notarié).

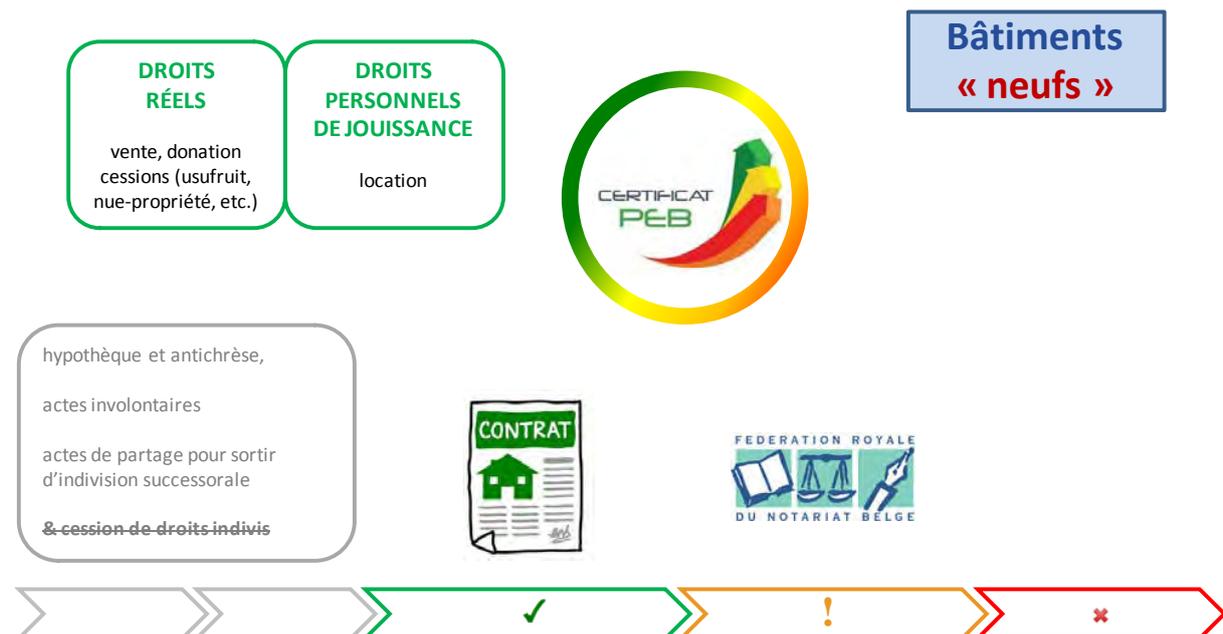
3.2. Bâtiments « neufs » (soumis à exigence de niveau E_w, visés par l'AGW du 25 août 2011) :

Le certificat est disponible à l'issue de la procédure PEB, sur base de la déclaration PEB finale telle qu'établie par le responsable PEB. Le certificat PEB est obtenu auprès de l'Administration, dans un délai de 60 jours à dater de l'envoi de la déclaration PEB finale à la commune. En pratique cependant, l'administration considère la date de l'enregistrement de la déclaration PEB finale sur la base de données PEB.

Les bâtiments « neufs » suscitent deux questions (cf. <http://energie.wallonie.be>) :

3.2.1. concernant les transactions :

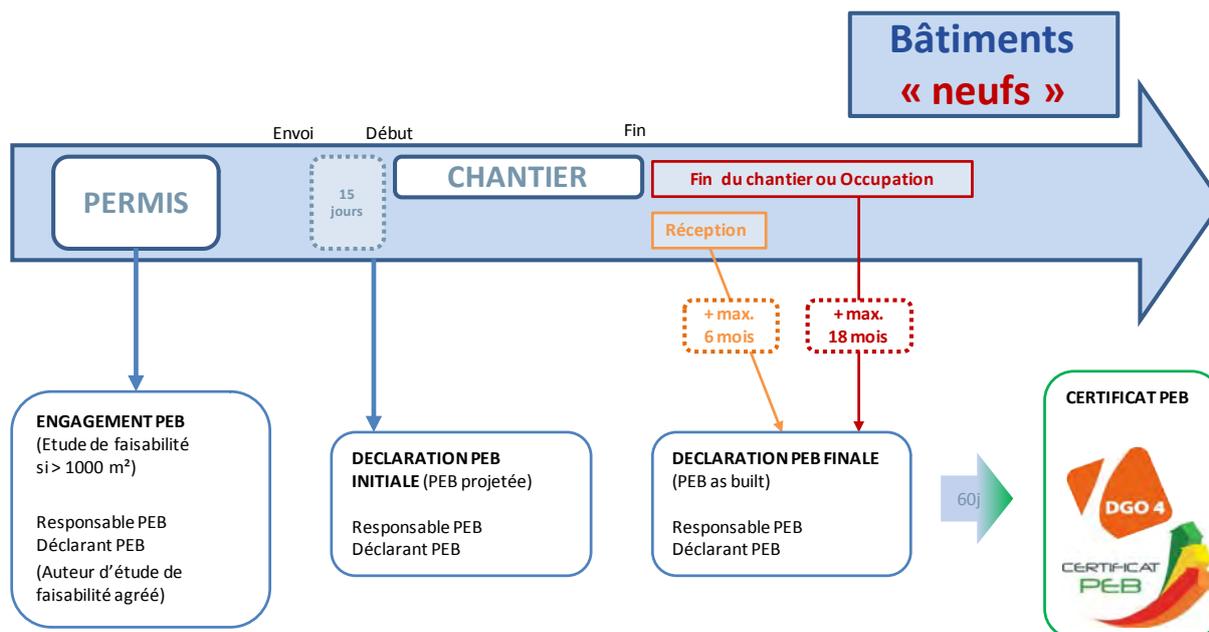
L'AGW du 25 août 2011 est muet sur les hypothèses qui justifient que la partie intéressée (le « cessionnaire » du droit) bénéficie du certificat PEB. Pour répondre à **cette question**, il y a lieu de considérer que le bâtiment « neuf », une fois achevé (cf. *infra* 3.2.2.), est en réalité un bâtiment « existant » au sens du décret, avec pour conséquence que le certificat sera requis lors des opérations immobilières visées à l'article 237/28, § 1^{er}, alinéa 2 du décret (celles-ci ne correspondent pas exactement aux hypothèses plus nuancées de l'AGW du 3 décembre 2009 : l'exception relative aux cessions de droit indivis est en effet spécifique à cet AGW).



3.2.2. concernant l'état d'achèvement du bâtiment/de la procédure PEB :

Conformément au décret et à l'AGW du 25 août 2011, le certificat est établi sur base de la déclaration PEB finale, laquelle doit être réalisée au plus tard :

- soit, dans les 6 mois de la réception ;
- soit, à défaut de réception, dans les 18 mois de l'occupation du bâtiment ou de l'achèvement du chantier (la survenance du premier de ces deux événements constitue le point de départ du délai de dix-huit mois).



Lorsqu'une transaction vise un bâtiment faisant l'objet d'une procédure PEB de construction, il y a lieu de s'interroger sur le moment précis où le certificat PEB est requis.

Il y a lieu de distinguer deux cas de figure :

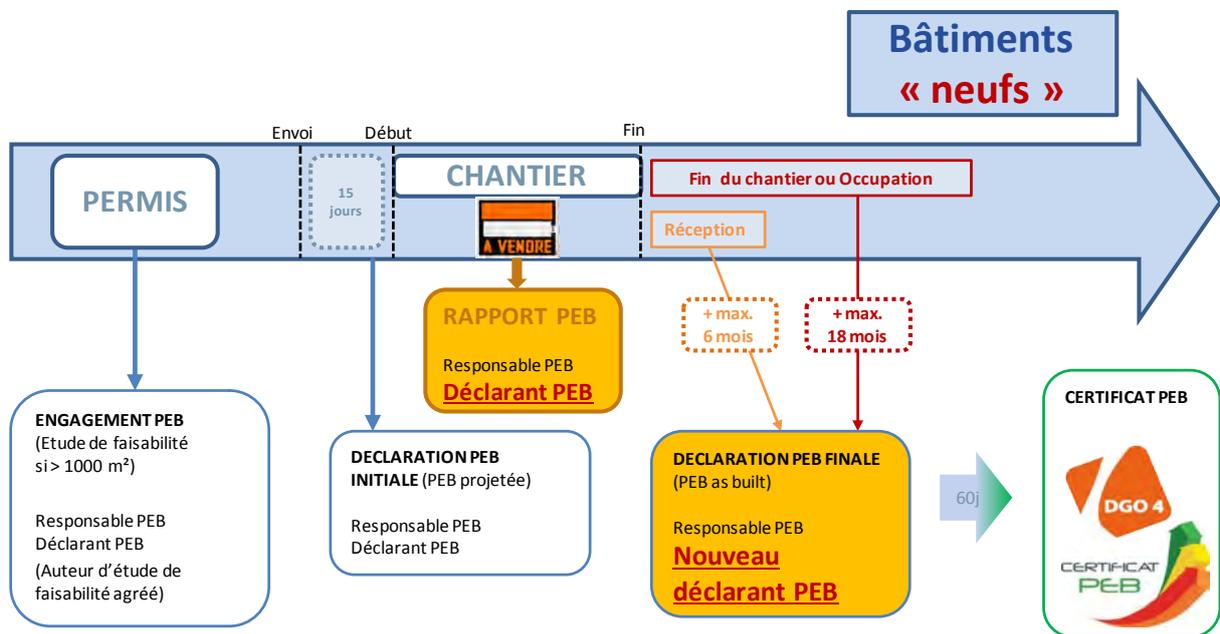
Ventes en cours de CONSTRUCTION

Dans ce cas, le décret (article 237/18) organise un processus de transfert volontaire de la qualité de déclarant du vendeur vers l'acquéreur.

Pour ce faire, l'acte de vente doit :

- préciser que l'obligation de notifier la déclaration PEB finale est transférée à l'acquéreur ;
- et reprendre en annexe un rapport signé par le maître d'ouvrage, le responsable PEB et l'acquéreur, qui décrit les mesures mises en œuvre et/ou à mettre en œuvre pour respecter les exigences PEB.

L'intérêt de ce mécanisme, qui ne se substitue pas à un certificat PEB, consiste à reporter la responsabilité du certificat PEB sur l'acquéreur qui l'obtiendra sur base de la déclaration PEB finale qu'il lui incombera désormais de faire établir.



Ventes en cours de PROCÉDURE

Par contre, lorsque le bâtiment n'est plus en cours de construction, la question se pose donc de savoir si, lors de la transaction qui justifie normalement la présence d'un certificat PEB, le bâtiment dispose ou doit disposer de son certificat PEB.

Tenant compte de l'importance du certificat en termes d'information sur la PEB, le délai de 6/18 mois étant un délai maximum, il y a lieu d'anticiper l'établissement de la déclaration PEB finale, et donc du certificat PEB, en vue de la transaction. **A cet égard, on sera particulièrement attentif au fait que, dans le cadre des nouvelles règles à intervenir dès le 1^{er} janvier 2015 (cf. infra) en termes de mention des indicateurs PEB dans les publicités immobilières, l'obligation de disposer d'un certificat PEB se déplace en amont des transactions !**

4. Des sanctions

L'absence de certificat PEB valable au moment requis est sanctionnée par une amende administrative de 2 € par m³ de volume construit.



TITRE II. CADRE NORMATIF « RECAST »



Directive « RECAST » 2010/31/UE du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments



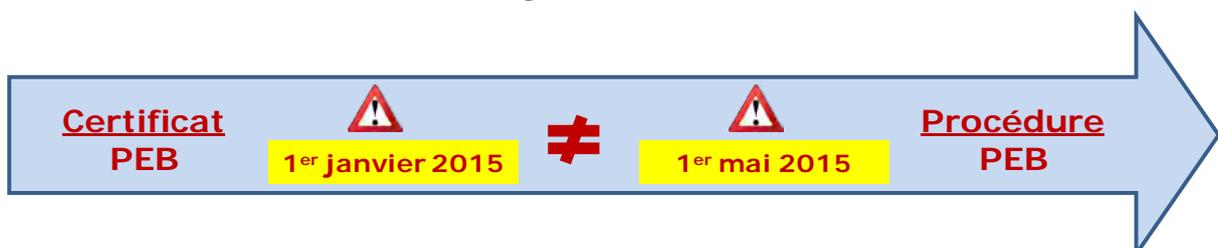
Wallonie

Décret PEB « RECAST » du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments

AGW PEB « RECAST » du 15 mai 2014 portant exécution du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments

RAPPEL : le « recast » de la directive PEB implique des évolutions importantes intervenant à des échéances distinctes. En ce qui concerne, directement ou indirectement, le certificat PEB, il s'agit essentiellement de ce qui suit :

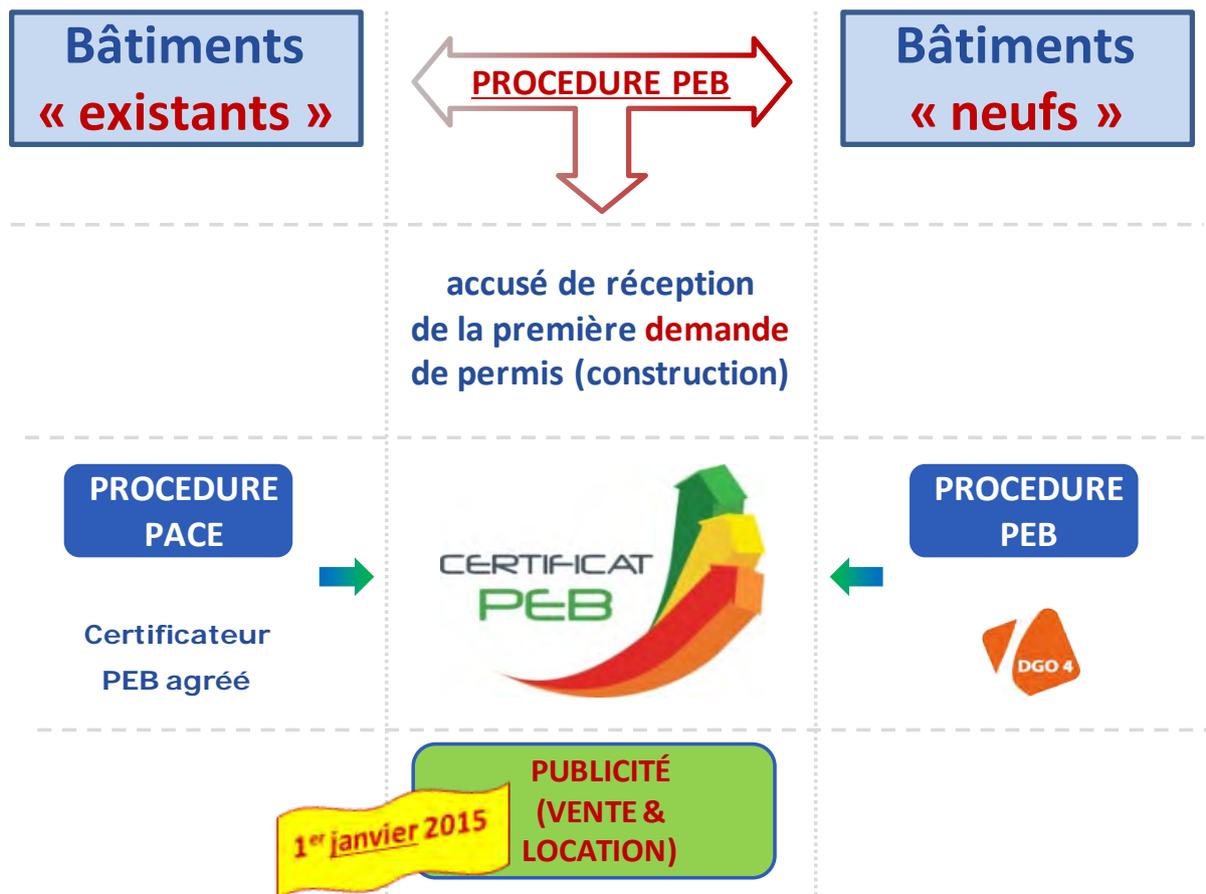
- 1° A partir du 1^{er} janvier 2015, les **PUBLICITÉS** de **VENTE & LOCATION** devront **mentionner les indicateurs** de performance énergétique issus du certificat PEB
- 2° A partir du 1^{er} mai 2015, les **PROCÉDURES PEB** seront différentes :
 - la déclaration PEB initiale sera nécessaire dès la demande de permis d'urbanisme ;
 - une déclaration PEB provisoire devra être établie en cas de mise en vente/location en cours de procédure PEB, ainsi qu'un **certificat PEB PROVISOIRE** dans certaines hypothèses ;
 - à l'issue de la procédure PEB, le certificat PEB ne sera plus établi par l'Administration, mais **par le RESPONSABLE PEB**
- 3° A partir du 1^{er} mai 2015, les **TRANSACTIONS** immobilières visées par l'obligation de certification seront différentes également



1. Du 1^{er} janvier 2015 au 1^{er} mai 2015

L'entrée en vigueur du Décret PEB et de l'AGW RECAST est globalement fixée au 1^{er} mai 2015. Toutefois, dès le 1^{er} janvier 2015, certaines informations issues du certificat PEB devront être mentionnées dans les publicités immobilières (cf. <http://energie.wallonie.be>).

Les transactions concernées sont la **VENTE et la LOCATION uniquement**.



Excepté les dispositions relatives à la publicité immobilière, la **réglementation actuellement en vigueur demeure applicable** jusqu'au 1^{er} mai 2015. Par conséquent :

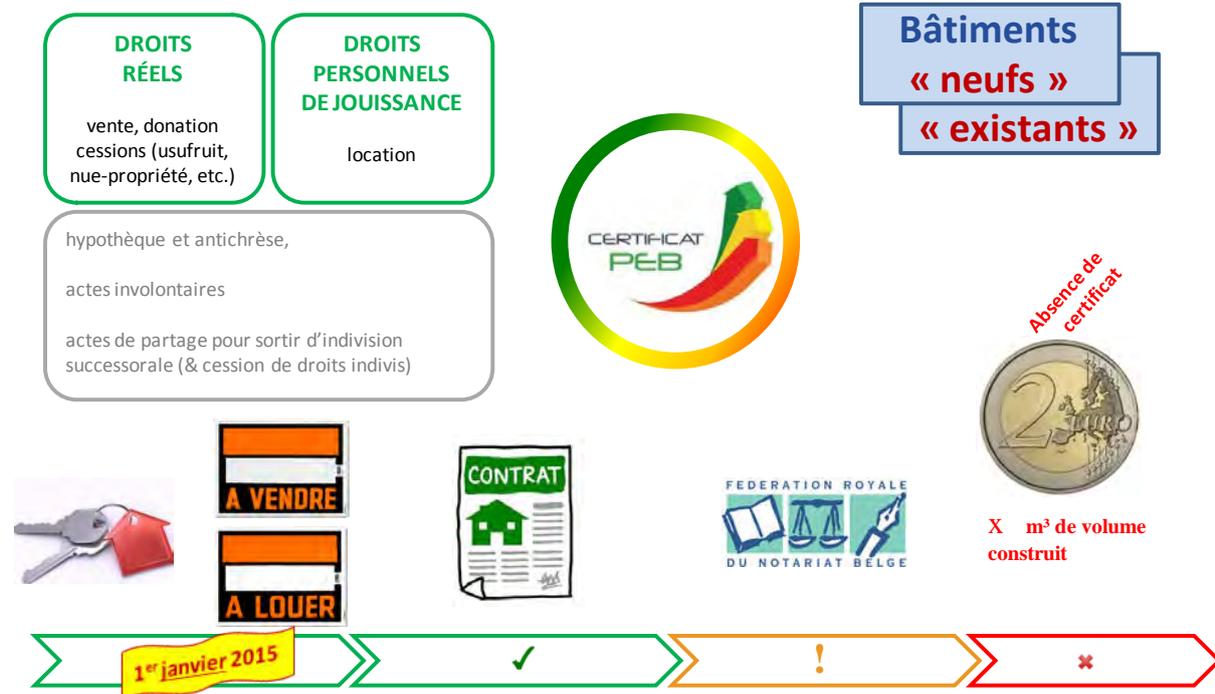


Pour les bâtiments « neufs » : le certificat PEB est toujours obtenu auprès de l'Administration, et les procédures PEB en cours ne permettent pas d'établir un certificat PEB provisoire ;

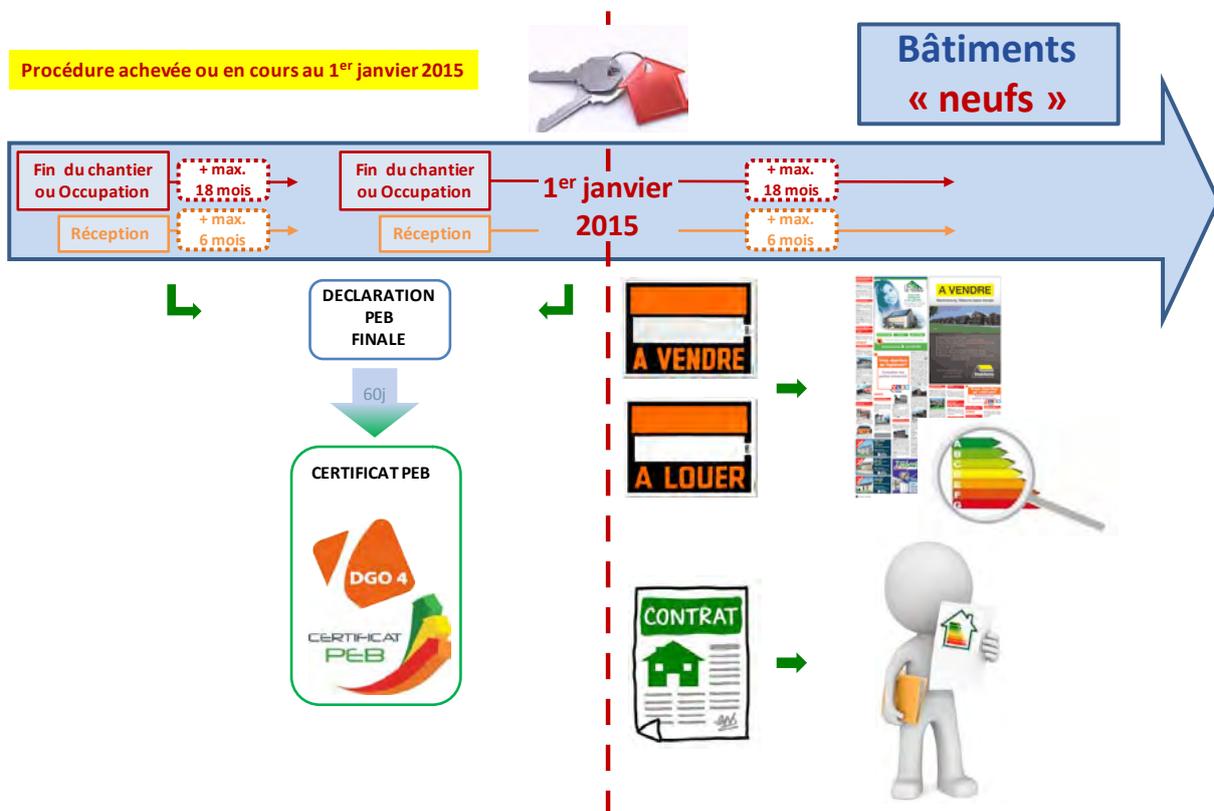


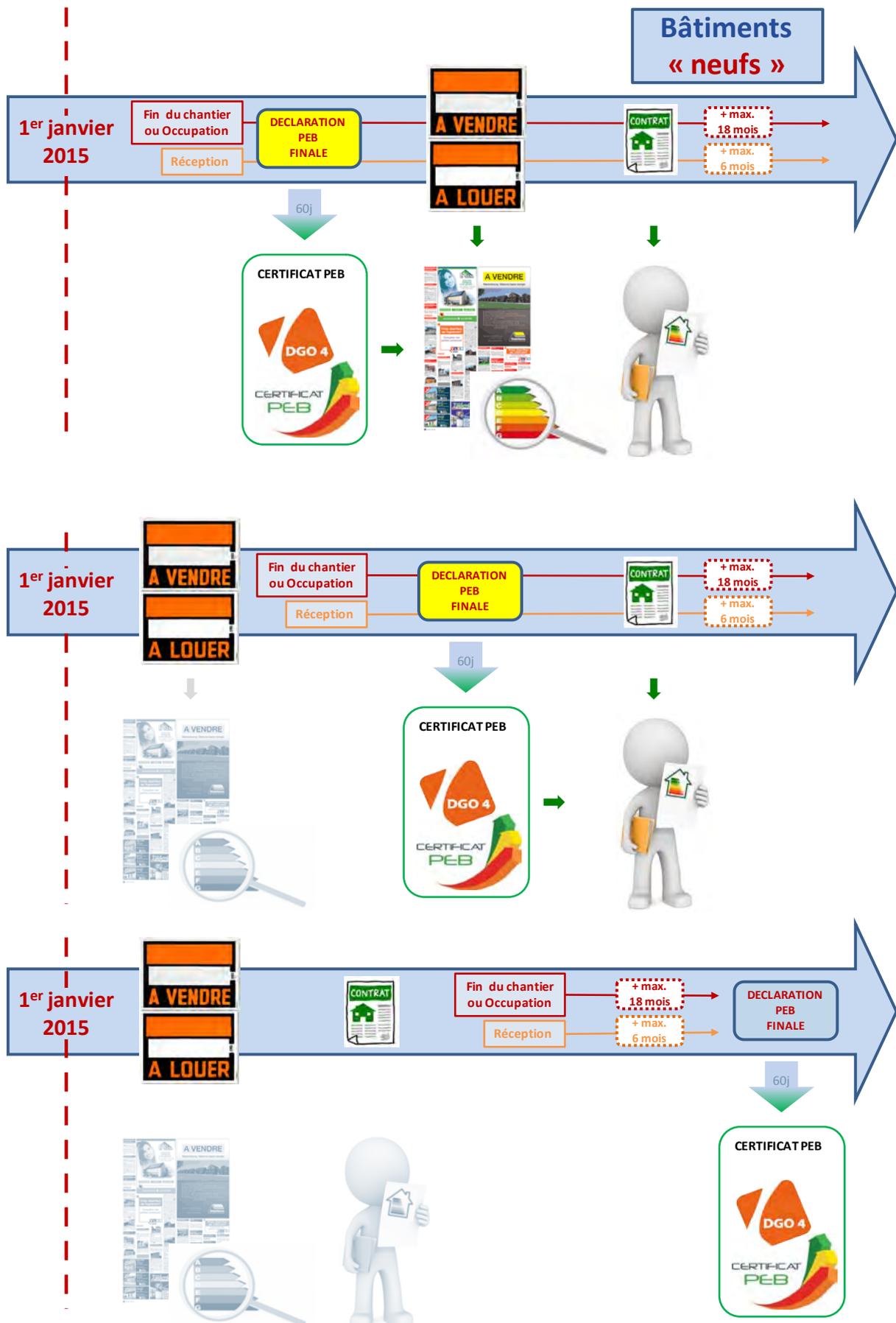
Les **hypothèses** impliquant l'obligation de disposer d'un certificat PEB (tous transferts de droits réels et personnels de jouissance, etc.), ainsi que les **sanctions** applicables (à ces hypothèses) sont celles en vigueur actuellement





Pour rappel, concernant les bâtiments « neufs » en cours de procédure PEB et à l'approche d'une transaction, l'anticipation de la réalisation de la déclaration PEB est nécessaire, en vue d'obtenir en temps utile le certificat PEB auprès de l'Administration. **A partir du 1^{er} janvier 2015, lorsqu'une publicité est envisagée, cette anticipation visera à obtenir le certificat PEB plus tôt encore.** Les schémas suivants illustrent les diverses hypothèses applicables :





Dans les hypothèses ci-dessus, **pour rappel**, le recours au mécanisme de cession de la qualité de déclarant n'est envisageable que lorsque le bâtiment est en cours de **CONSTRUCTION**.

2. A partir du 1^{er} mai 2015

2.1. Champ d'application & sanctions

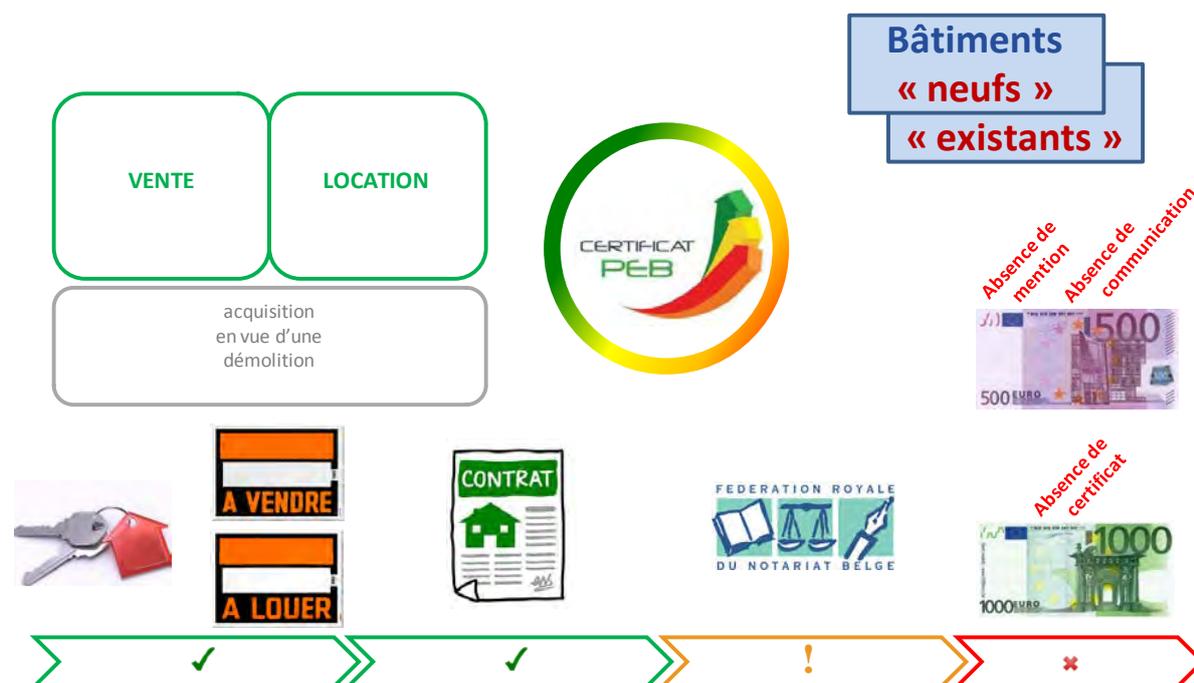
A partir du 1^{er} mai 2015, le champ d'application de l'obligation de disposer d'un certificat PEB est plus restreint : désormais, seules les **ventes et locations** sont visées.

Au rang des exceptions, seuls les bâtiments vendus **en vue d'une démolition** sont dispensés de certificat, pour autant que :

- la convention le mentionne et,
- l'accusé de réception de la demande de permis de démolir le bâtiment soit joint à la convention.

Enfin, les sanctions se déclinent comme suit :

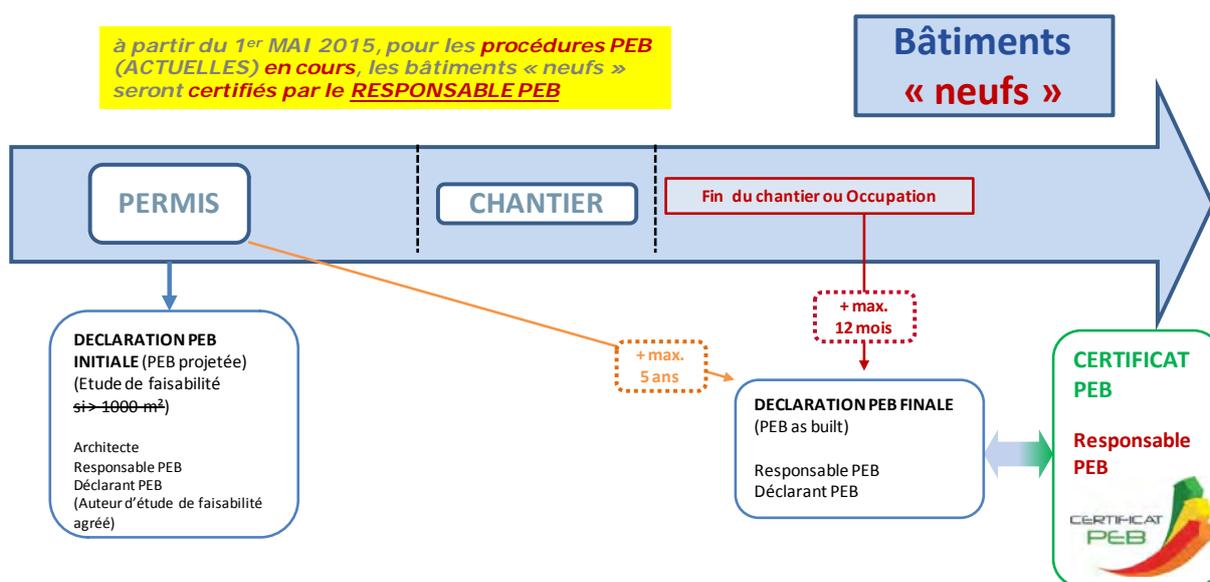
- 1° l'absence de certificat PEB valable au moment de la **mise en vente ou en location** est sanctionnée par une amende administrative forfaitaire de **1.000 €**
- 2° le non respect de l'obligation relative à la **publicité** est sanctionné par une amende administrative forfaitaire de **500 €**
- 3° le non respect de l'obligation relative à la **transmission** du certificat PEB est sanctionné par une amende administrative forfaitaire de **500 €**



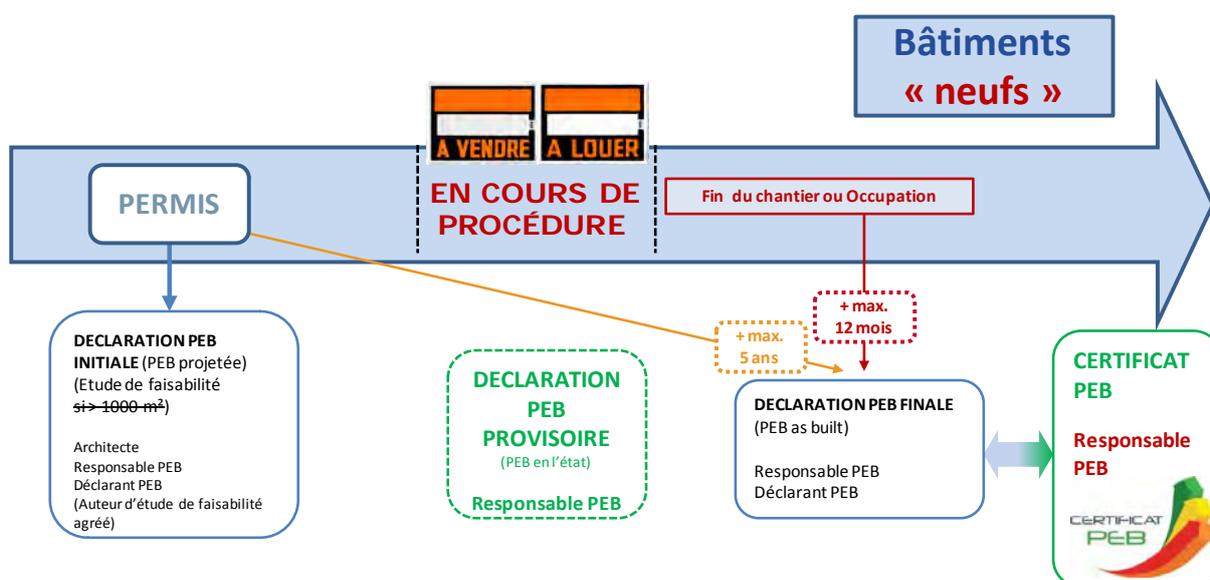
2.2. Procédure PEB

A partir du 1^{er} mai 2015 également, la procédure PEB connaît des changements importants, qui s'appliquent à toute demande de permis à introduire à partir de cette date.

Tout d'abord, la déclaration PEB initiale prend la place de l'engagement PEB et doit être jointe à la demande de permis. Ensuite, les délais d'établissement de la déclaration PEB finale sont revus : 12 mois à dater de la fin du chantier ou de l'occupation, et en tout cas avant le terme de validité du permis). Enfin, à l'issue de la procédure, le certificat PEB est établi **par le responsable PEB**.



En cas de mise en vente ou en location en cours de procédure PEB, une **déclaration PEB provisoire** doit être établie, qui reprend un descriptif de l'ensemble des mesures accomplies et/ou à accomplir en vue du respect des exigences PEB (consécration juridique et logicielle du « rapport intermédiaire »).



En cas de vente (outre la possibilité de céder la qualité de déclarant à l'acquéreur) ou de location, si le contenu de la déclaration PEB provisoire le permet, **un certificat PEB provisoire** sera établi par le responsable PEB, ce qui permet de résoudre les limites ou difficultés que posent actuellement les cessions en cours de construction/procédure :

