

Le certificat PEB est obligatoire à Bruxelles depuis le 1er mai 2011

Matthieu VAN MOLLE, Notaire, collaborateur scientifique à l'ULB

L'ordonnance du 7 juin 2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments est entrée en vigueur ce 1^{er} mai 2011 en ce qui concerne son volet «certification» pour les habitations individuelles et certaines unités tertiaires affectées à une activité de bureau ou services.

Concrètement, cela signifie que toute mise en vente, de même que la publicité qui l'accompagne, doit être accompagnée d'un certificat de performance énergétique des bâtiments (certificat PEB). À compter du 1er novembre 2011, cette obligation s'étendra à d'autres opérations, notamment la mise en location.

Le respect de cette réglementation est sanctionné par de sévères amendes administratives. Par ailleurs, nous sommes d'avis que l'absence de certificat PEB entraîne la nullité des actes conclus.

• Obligation de disposer d'un certificat PEB

L'ordonnance du 7 juin 2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments¹, qui transpose en droit bruxellois la directive européenne 2002/91/CE du Parlement européen et du Conseil du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments (*J.O. UE*: 04/01/2003, L 1/65), impose de disposer d'un certificat PEB pour différentes opérations immobilières, y compris la publicité y afférente.

L'entrée en vigueur de la réglementation fait l'objet d'un phasage, en fonction du type d'opération concernée et du type de bâtiment concerné.

1) Depuis le 2 juillet 2008², tout propriétaire doit disposer d'un certificat PEB valide préalablement aux opérations visées ci-après, portant sur les *bâtiments neufs ou assimilés*, affectés à une fonction d'habitation individuelle, de bureaux et services et d'enseignement³.

Est un *bâtiment* neuf, tout bâtiment nouvellement construit ou reconstruit en vertu d'un permis d'urbanisme dont la demande a été déposée à partir du 2 juillet 2008.

Est *assimilée* à un bâtiment neuf, toute extension nouvellement construite (càd depuis le 2 juillet 2008) d'un bâtiment existant d'une superficie de plus de 250 m² ou comportant au moins une habitation. Est également assimilée à un bâtiment neuf toute reconstruction partielle d'un bâtiment existant d'une superficie de plus de 250 m² ou comportant au moins une habitation⁴.

Les opérations visées sont⁵ :

- la vente totale ou partielle d'un bâtiment;
- la mise en location d'un bâtiment;
- la conclusion d'un leasing immobilier;
- l'établissement d'un droit réel entre vifs.

2) Depuis le 1^{er} mai 2011, tout propriétaire doit disposer d'un certificat PEB valide préalablement à la *mise en vente* d'un bâtiment existant, précisément:

- d'une *habitation individuelle*⁶, définie comme un ensemble de locaux destinés au logement et disposant des équipements d'habitation nécessaires pour fonctionner de manière autonome, c'est-à-dire disposant au moins d'une cuisine, de toilettes et d'une salle de bain, tel que par exemple les maisons unifamiliales, les appartements, les studios, les appart-hôtels, les flat-hôtels; les immeubles à appartements sont considérés comme des bâtiments comprenant plusieurs habitations individuelles;

¹ M.B., 11 juillet 2007; ci-après «Ordonnance PEB».

² Arr.G./Bxl, 19 juin 2008, fixant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 7 juin 2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments (M.B., 2 juillet 2010), art. 2.

³ Arr.G./Bxl, 19 juin 2008, relatif au certificat de performance énergétique pour les bâtiments neufs affectés à l'habitation individuelle, aux bureaux et services et à l'enseignement (M.B., 4 juillet 2008).

⁴ Art. 3, 30, Ordonnance PEB.

⁵ Art. 18, § 2, Ordonnance PEB.

⁶ Arr.G./Bxl, 17 février 2011, relatif au certificat PEB établi par un certificateur pour les habitations individuelles (M.B., 1er mars 2011); ci-après «Arrêté Habitations individuelles».

- d'une *unité tertiaire* affectée à une fonction de *bureaux et services* et d'une superficie supérieure à 500 m²⁷ l'unité tertiaire est définie comme un ensemble de locaux adjacents se trouvant dans le même bâtiment, à l'exception des habitations individuelles.

3) À partir du 1^{er} novembre 2011, tout propriétaire devra disposer d'un certificat PEB valide préalablement à *toutes les opérations* de vente, totale ou partielle, de mise en location, de leasing ou de constitution d'un droit réel entre vifs, portant sur un bâtiment existant, précisément:

- sur une habitation individuelle;
- sur une *unité tertiaire* affectée à une fonction de bureaux et services et d'une superficie supérieure à 500 m².

4) À partir du 1^{er} janvier 2013, tout propriétaire devra disposer d'un certificat PEB valide à *toutes les opérations* de vente, totale ou partielle, de mise en location, de leasing ou de constitution d'un droit réel entre vifs, portant sur un bâtiment existant, précisément:

- sur les *unités tertiaires* affectées à une fonction de *bureaux et services* et d'une superficie égale ou inférieure à 500 m²;
- et sur toutes les *autres unités tertiaires* (affectations possibles: résidentiel commun, enseignement, soins de santé, culture et divertissement, restaurants et cafés, commerces, sport et autres affectations).

Disposition transitoire⁸ : la réglementation s'applique aux opérations susvisées, respectivement:

- aux *conventions* (sous seing privé) conclues après l'entrée en vigueur de chaque disposition; *Par exemple* : seuls les compromis de vente portant sur une habitation individuelle conclus à partir du 1^{er} mai 2011 sont visés par l'obligation de disposer d'un certificat PEB.
- aux *ventes publiques* dont les conditions de vente sont établies après l'entrée en vigueur de chaque disposition et à condition que la première séance ait lieu au moins quarante jours après l'entrée en vigueur de cette disposition.

L'administration a annoncé par ailleurs qu'elle ferait preuve de souplesse jusqu'au 1^{er} septembre 2011 pour la mise en place de la réglementation dans le domaine de la vente. À ce titre, le propriétaire pourra bénéficier de quatre mois supplémentaire à compter du 1^{er} mai 2011 pour faire établir le certificat PEB⁹. Il est en revanche inadmissible, selon nous, qu'un acte authentique soit reçu en l'absence de certificat PEB.

• Mise en vente ou en location et publicité y afférente

La réglementation s'étend à toute personne qui, pour son propre compte ou en qualité d'intermédiaire, met en vente ou en location un bâtiment, ou propose une des autres opérations visées ci-avant. Les agents immobiliers sont donc directement concernés.

L'entrée en vigueur est phasée selon le même rythme que pour les obligations imposées aux propriétaires.

Il s'agit des obligations de¹⁰ :

- disposer d'un certificat PEB valide;
- indiquer sans équivoque dans la publicité la performance énergétique du bâtiment, à savoir la classe énergétique et les émissions annuelles de CO₂;
- fournir gratuitement, à toute demande, copie du certificat;
- s'assurer que les informations relatives au certificat PEB soient présentes dans l'acte de transaction immobilière (càd le compromis de vente ou le bail).

• Mentions dans les actes

Les actes (sous seing privé et authentique) doivent reprendre formellement les informations relatives au certificat PEB, à savoir¹¹ :

1. la classe énergétique et les émissions annuelles de CO₂;
2. la déclaration selon laquelle les parties à la transaction ont chacune reçu copie du certificat PEB valide;
3. en cas de vente, la déclaration de l'acquéreur selon laquelle il a reçu l'original du certificat PEB.

En cas de vente publique, le certificat PEB est annexé au cahier des charges¹²

• Bâtiments visés

Le champ d'application de la réglementation PEB s'étend à tous les bâtiments, entendus comme une

⁷ Arr.G./Bxl, 17 février 2011, relatif au certificat PEB établi par un certificateur pour les unités tertiaires (*M.B.*, 1^{er} mars 2011); ci-après «Arrêté Unités tertiaires».

⁸ Art. 39, Ordonnance PEB.

⁹ Message figurant sur le site www.bruxellesenvironnement.be sur les pages consacrées à la PEE bâtiments privés.

¹⁰ Art. 25, Ordonnance PEB.

¹¹ Art. 6, Arrêtés Habitations individuelles et Unités tertiaires.

¹² Art. 7, § 2, Arrêtés Habitations individuelles et Unités tertiaires.

construction ou une partie de construction conçue ou modifiée pour être utilisée séparément, dotée d'un toit et de parois, dans laquelle l'énergie est utilisée pour réguler le climat intérieur¹³.

La définition contient en elle les caractéristiques que doit revêtir un bâtiment pour être visé par les obligations PEB :

1. *Construction*: cette notion implique un ancrage dans le sol, de manière durable et habituelle, c'est-à-dire un immeuble par nature.

Sont donc notamment exclus les caravanes sur roues ou simplement déposées sur le sol ainsi que les chapiteaux.

Notons que les obligations PEB s'étendent également aux parties de bâtiment. Ainsi la mise en location d'une chambre d'étudiant ou d'un studio dans une maison par ailleurs unifamiliale nécessite un certificat PEB préalable.

2. *Dotée d'un toit et de parois*: l'enveloppe du bâtiment doit être fermée pour faire l'objet d'un certificat PEB. À défaut, la certification n'aurait, de toute façon, aucun sens.

Sont donc exclus les gros-œuvre non fermés, les ruines et les bâtiments fortement endommagés suite à un accident (incendie, tremblement de terre, etc.).

En revanche, au vu de la définition qui se veut large, un bâtiment détérioré et offrant des ouvertures à l'air extérieur (portes ou fenêtres cassés, trous dans les parois, etc.) ne paraît *a priori* pas pouvoir échapper à la certification. De même, la vente d'un bâtiment à rénover (fût-ce lourdement) nécessite un certificat PEB préalable.

3. *Dans laquelle de l'énergie est utilisée pour réguler le climat intérieur*: la présence d'un système de chauffage ou de climatisation est obligatoire pour que le bâtiment soit visé par la réglementation.

Sont donc exclus les bâtiments en construction, non encore équipés d'un système de chauffage ou de climatisation, et les bâtiments dans lesquels il n'existe plus d'équipement permettant de réguler le climat intérieur. Pour ce dernier cas, il faut toutefois réserver les cas de fraude à la loi, c'est-à-dire de l'hypothèse où le propriétaire retirerait volontairement tout équipement dans le seul but d'échapper à la certification préalable. Il est évident que les sanctions prévues à l'ordonnance du 7 juin 2007 seraient alors applicables.

Outre les bâtiments que nous venons de citer et qui ne sont pas visés par la réglementation PEB sur base de la définition contenue dans l'ordonnance, cette dernière exclut expressément les immeubles suivants¹⁴ :

- les bâtiments d'une superficie inférieure à 50 m² sauf si le bâtiment accueille une fonction de logement;
 - les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation de deux ans ou moins;
 - les lieux de culte;
 - les sites industriels, ateliers ou bâtiments agricoles non résidentiels qui ne disposent pas d'installation de chauffage ou de climatisation ou qui présente une faible demande en énergie¹⁵
- **Etablissement, durée de validité et coût du certificat PEB**

Le certificat PEB est établi :

- pour les bâtiments neufs (càd les bâtiments nouvellement construits ou reconstruits et les bâtiments assimilés), par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE), automatiquement dans les deux mois de la notification de la déclaration PEB¹⁶;
- pour les bâtiments existants, par un certificateur PEB agréé par le Gouvernement, sur demande du propriétaire¹⁷.

La liste des certificateurs «résidentiels» et «tertiaires» agréés est disponible sur le site web de l'IBGE¹⁸.

Pour les *bâtiments existants*, un certificat PEB est établi pour chaque habitation individuelle¹⁹ et pour chaque unité tertiaire²⁰; dans les immeubles à appartements, chaque unité d'habitation est considérée comme une habitation individuelle et fait donc l'objet d'un certificat PEB distinct.

Les *locaux adjacents*, ayant une affectation d'habitation, de résidentiel commun, de bureaux et services ou d'enseignement, sont inclus dans le même certificat PEB pour autant que leur superficie totale soit inférieure à 75 m² et à celle de l'habitation individuelle (principale) .

Le certificat PEB pour une habitation individuelle peut être établi sur base de l'évaluation d'une autre

¹³ Art. 3, 2°, Ordonnance PEB.

¹⁴ Art. 4, Ordonnance PEB.

¹⁵ Cfr. Arr.GJBxl, 21 décembre 2007, déterminant des exigences en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments, art. 3 : «Une faible demande en énergie, pour un site industriel, un atelier, ou un bâtiment agricole non résidentiel visés à l'art. 4, 4°, de l'ordonnance, est une demande où :

- la somme de la puissance des émetteurs thermiques destinés au chauffage des locaux divisée par le volume chauffé est inférieure à 15 W/m³ et/ou;
- la somme de la puissance des émetteurs thermiques destinés à la climatisation des locaux divisée par le volume climatisé est inférieure à 15 W/m³.

Sont pris en compte uniquement les émetteurs thermiques prévus pour assurer le confort thermique des personnes.

¹⁶ Art. 18, § 1, Ordonnance PEB.

¹⁷ Art. 18, § 2, Ordonnance PEB.

¹⁸ www.bruxellesenvironnement.be : Accueil > Professionnels > Les sociétés agréées et enregistrées

¹⁹ Art. 3, § 3, Arrêté Habitations individuelles.

²⁰ Art. 3, § 3, Arrêté Unités tertiaires.

habitation individuelle représentative située dans le même bâtiment ou dans le même ensemble et disposant des mêmes caractéristiques énergétiques²¹. On pense ici aux *appartements*, particulièrement en ce qui concerne l'enveloppe du bâtiment ou les éléments techniques communs (chauffage, ventilation, climatisation, production d'eau chaude sanitaire, etc.). Les modalités doivent encore être définies par arrêté ministériel.

Pour les *bâtiments neufs*:

- un certificat est établi par habitation individuelle conçue pour être utilisée séparément;
- s'agissant des unités bureaux et services, en cas de pluralité d'occupants, qui peuvent être subdivisées en ensembles de locaux occupés par la même personne et constituer plusieurs unités, un certificat est délivré pour chacune de ces unités reconstituées pour autant que cette subdivision ait été réalisée dans la déclaration PEB²².

Si l'opération intervient avant que le certificat PEB (délivré par l'IBGE, pour un bâtiment neuf) ne soit disponible, un rapport intermédiaire établi par le conseiller PEB est remis. Ce rapport intermédiaire reprend toutes les mesures qui ont été mises en œuvre ou qui doivent être exécutées pour répondre aux exigences PEB ainsi que les données disponibles nécessaires au calcul de la déclaration PEB²³.

Le certificat PEB est *valable 10 ans*²⁴, sauf modification entre temps des caractéristiques énergétiques du bâtiment concerné. On entend les travaux touchant à l'enveloppe du bâtiment (transformation, reconstruction, travaux d'isolation, etc.) ou aux installations techniques (chauffage, ventilation, climatisation, production d'eau chaude sanitaire, etc.²⁵).

Le certificat PEE «bâtiment public» n'est toutefois valable que 12 mois²⁶. Le certificat PEE pour bâtiments neufs vaut certificat PEE bâtiment public pendant les trois premières années d'exploitation du bâtiment²⁷.

Le *coût* de l'établissement du certificat PEB n'est pas fixé par la réglementation. La loi du marché doit ici jouer son rôle; plus il y aura de certificateurs agréés sur le marché, plus les prix devraient diminuer.

Le coût incombe²⁸ :

- au vendeur, en cas de d'aliénation du bâtiment;
- au propriétaire, en cas d'octroi d'un droit réel ou de conclusion d'un leasing immobilier;
- au bailleur en cas de location.

• Bâtiments publics

Les pouvoirs publics sont tenus *d'afficher*, de manière visible pour le public, un certificat PEB dans tous les bâtiments d'une superficie de plus de 1.000 m² ouverts au public²⁹. La plage recommandée et habituelle des températures intérieures et, le cas échéant, d'autres facteurs climatiques pertinents peuvent également être affichés de manière visible.

L'entrée en vigueur de cette disposition a également été phasée :

- depuis le 1^{er} juillet 2010³⁰, elle s'impose pour la certification des bâtiments publics affectés à une destination de services administratifs et techniques, hôtels de ville et maisons communales, piscines et centres sportifs; ces administrations disposent d'une année pour afficher le certificat (soit pour le 30 juin 2011);
- à partir du 1^{er} juillet 2011³¹, elle s'impose pour la certification des autres bâtiments publics; ces administrations disposeront d'une année pour afficher le certificat (soit pour le 30 juin 2012).

• Ventes sur plan

En cas de vente d'un bâtiment ou d'un appartement construit, à construire (sur plans), à transformer ou en voie de construction, le promoteur-maître d'ouvrage est en principe titulaire des obligations PEE en qualité de déclarant. Il lui appartient donc de notifier à l'IBGE la déclaration PEB, dans les six mois de l'achèvement des travaux, alors même que le bâtiment est alors transmis et en la possession de l'acquéreur.

Il est toutefois possible de *transférer à l'acquéreur la qualité de déclarant PEB* et, par conséquent, l'obligation de notifier la déclaration PEB à la fin des travaux. Pour ce faire, les conditions suivantes doivent être scrupuleusement respectées (art. 15, § 3) :

- l'acte de vente prévoit que l'acquéreur est le déclarant PEB;
- un rapport intermédiaire est joint à l'acte de vente, établi par le conseiller PEB qui a été désigné par le promoteur-maître d'ouvrage et signé par le conseiller PEB, le promoteur-maître d'ouvrage et l'acquéreur; le rapport intermédiaire reprend toutes les mesures qui ont été mises en œuvre ou qui doivent être exécutées

²¹ Art. 4, Arrêté Habitations individuelles.

²² Art. 5, Arr.G./Bxl, 19 juin 2008, relatif au certificat de performance énergétique pour les bâtiments neufs affectés à l'habitation individuelle, aux bureaux et services et à l'enseignement (*M.B.*, 4 juillet 2008).

²³ Art. 18, § 3, Ordonnance PEB.

²⁴ Art. 17, § 2, Ordonnance PEB.

²⁵ Cfr. liste reprise à l'art. 3, 23^e, Ordonnance PEB.

²⁶ Art. 5, Arr.G./Bxl, 27 mai 2010.

²⁷ Art. 10, § 2, Arr.G./Bxl, 27 mai 2010.

²⁸ Art. 18, § 4, Ordonnance PEB.

²⁹ Art. 26, Ordonnance PEB.

³⁰ Arr.G./Bxl, 27 mai 2010, relatif au certificat de performance énergétique d'un bâtiment public (*M.B.*, 10 juin 2010).

³¹ Arr.G./Bxl, 27 mai 2010, relatif au certificat de performance énergétique d'un bâtiment public (*M.B.*, 10 juin 2010).

pour répondre aux exigences PEB ainsi que les données disponibles nécessaires au calcul de la PEB; le rapport intermédiaire indique aussi la personne chargée de la mise en œuvre des différentes mesures;

- à l'issue des travaux, le promoteur-maître d'ouvrage met les informations nécessaires concernant les travaux qu'il a exécutés ou qui ont été exécutés pour son compte à la disposition de l'acquéreur en vue de l'établissement de la déclaration PEB définitive.

Le transfert à l'acquéreur n'est donc pas automatique. Certains estiment que le respect des conditions précitées est sanctionné à peine de nullité absolue³².

Le transfert de la qualité de déclarant PEB à l'acquéreur, accompagnée des obligations PEB sanctionnées pénalement et par des amendes administratives, n'a pas pour effet d'exonérer le vendeur-promoteur de son obligation civile de livrer un bâtiment conforme aux exigences en matière de performance énergétique, d'isolation thermique, de climat intérieur, et de ventilation. En effet, la relation contractuelle entre vendeur et acquéreur n'est pas affectée par la situation administrative. Or, l'objet du contrat porte nécessairement sur un bâtiment érigé conformément au permis d'urbanisme délivré, lequel contient une proposition du demandeur pour assurer le respect des exigences PEB; on imagine mal un contrat qui dérogerait sur ce point à l'obligation de délivrance du vendeur.

• Sanctions

L'ordonnance, par renvoi à l'ordonnance du 25 mars 1999 relative à la recherche, la constatation, la poursuite et la répression des infractions en matière d'environnement³³, organise un régime de sanctions sous forme d'amendes administratives, sans préjudice aux poursuites pénales prises à l'initiative du parquet. S'agissant particulièrement des obligations liées à la certification PEB :

- la personne qui omet de mentionner la performance énergétique du bâtiment dans la publicité ou ne produit pas le certificat PEB lors de la mise sur le marché, s'expose à une amende administrative de 62,50 EUR à 625,00 EUR³⁴;
- la personne qui ne produit pas le certificat PEB lors de la conclusion des actes visés à l'article 18, § 2, s'expose à une amende administrative de 625,00 EUR à 62 500,00 EUR³⁵;
- ces montants sont doublés en cas de récidive dans les trois ans de la date du procès-verbal de constat³⁶.

Par ailleurs, les exigences liées à la certification PEB ont également une influence sur la validité des contrats sur le plan civil. À défaut de disposer d'un certificat PEB valable au moment de la conclusion du contrat visé à l'article 18, § 2, de l'ordonnance, l'opération est, selon nous, atteinte d'une *nullité relative* pour contravention à une norme à tout le moins impérative³⁷.

Cette nullité peut toutefois être couverte, au plus tard lors de la réception de l'acte authentique, par l'ajout d'une disposition expresse en ce sens.

L'IBGE est d'avis que l'absence de certificat n'entraîne pas la nullité de l'opération³⁸, mais uniquement l'application des amendes et sanctions administratives ou pénales prévues par le texte de l'ordonnance.

Nous pensons cependant qu'il n'appartient pas à l'administration publique de se prononcer à propos des conséquences civiles des réglementations qu'elle édicte sur les contrats noués entre des personnes privées. De plus, en vertu des règles de répartition de compétence entre l'Etat fédéral et les entités fédérées, les Régions n'ont aucune compétence en la matière du droit civil des contrats. Par conséquent, la position de l'IBGE ou les déclarations contenues dans les travaux préparatoires de l'ordonnance n'énervent pas les conséquences indirectes, mais certaines, de la réglementation PEB sur la validité des contrats noués en contravention aux normes impératives édictées par celle-ci.

• Obligation d'information pour les notaires

Les notaires ont l'*obligation d'informer*, dans les quinze jours ouvrables de la date de l'acte, l'IBGE de la réception d'un acte authentique en l'absence d'un certificat PEB valide³⁹. Aucune obligation de dénonciation n'existe pour le cas où le notaire constate la signature d'un compromis de vente sans certificat PEB.

Aucune sanction administrative ne semble attachée à cette obligation.

³² P.-Y. ERNEUX, «La protection des consommateurs dans les ventes immobilières: questions d'actualité», in *La vente immobilière. Aspects civils, administratifs et fiscaux*, CUP, vol. 121, 2010, p. 282, n° 10.

³³ Art. 1, 19° de ladite ordonnance (ci-après «Ordonnance Infractions»), inséré par l'article 37, § 1, de l'ordonnance PEB.

³⁴ Art. 32, 13° Ordonnance Infractions, inséré par l'art. 37, § 2, de l'ordonnance PEB.

³⁵ Art. 33, 14° Ordonnance Infractions, inséré par l'art. 37, § 3, de l'ordonnance PEB.

³⁶ Art. 42, Ordonnance Infractions.

³⁷ H. De Page, *Traité*, T. II, 3e éd., Bruylant, 1964, n° 775; *R.P.D.B.*, V^o «Nullité», Bruylant, 1938, T. IX, n° 6.

³⁸ Voy. «Certificats PEB : un nouveau passeport pour les bâtiments mis en vente», disponible sur le site www.bruxcllesenvironnement.be, rubrique «Nouvelles»; cette position trouve appui sur les travaux préparatoires de l'ordonnance: *Doc. Parl.*, Bxl, 2006-2007, n° 357/2, p. 54.

³⁹ Art. 7, § 1, Arrêté Habitations individuelles; art. 6, § 1, Arrêté Unités tertiaires