

CONCERNE : le certificat de performance énergétique.

Chaque logement mis en location depuis le 1er juin 2011 doit faire l'objet d'un certificat de performance énergétique, appelé certificat PEB. Ce certificat doit être demandé par le bailleur et être transmis au locataire à la première demande de celui-ci.

Le certificat PEB ne doit pas être joint au contrat de bail. En cas de location, le propriétaire est tenu de mettre le certificat P.E.B. à la disposition du candidat locataire sur simple demande de ce dernier.

Les informations ci-après devraient vous permettre d'informer les propriétaires et de prendre vos dispositions pour vous assurer que les logements pris en gestion sont certifiés.

1. Cadre juridique

L'arrêté du Gouvernement wallon du 3 décembre 2009 (M.B. du 22 décembre 2009) introduit cette matière dans un nouveau chapitre VI du CWATUPE intitulé : De la certification des bâtiments résidentiels existants tandis que l'arrêté du Gouvernement wallon du 27 mai 2010 (M.B. du 07 juin 2010) organise le phasage relatif à l'obligation de disposer d'un certificat PEB.

2. Le certificat PEB : de quoi s'agit-il ?

Le certificat PEB est élaboré par un certificateur agréé par la Région wallonne et constitue la véritable carte d'identité énergétique d'un bâtiment. Il indique la consommation théorique d'énergie primaire (calculée en fonction de conditions standardisées d'utilisation et de climat) et les mesures générales d'amélioration qui peuvent être apportées.

L'énergie primaire est l'énergie issue d'une source naturelle, d'origine fossile (charbon, pétrole, gaz), nucléaire ou renouvelable (vent, biomasse, solaire, ...) nécessaire pour couvrir les besoins énergétiques d'un bâtiment.

Toutefois, le certificat PEB ne tient pas compte de l'énergie réellement consommée par ses occupants ni des consommations électriques théoriques nécessaires pour l'équipement électroménager ou l'éclairage.

Ce certificat recommande mais ne contraint pas : il ne fait que donner des recommandations générales d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

En disposant de ce certificat, tout futur acquéreur ou locataire d'un bâtiment peut ainsi comparer objectivement la performance énergétique des différents bâtiments qui sont sur le marché avant de faire son choix.

3. Données reprises sur le certificat

Le Certificat mentionne pour chaque bâtiment :

- sa consommation d'énergie, sous forme d'indicateurs (ex. de A++, B, C... jusque G pour les bâtiments les plus énergivores)
- son impact sur l'environnement (émissions de CO2)
- les performances de l'enveloppe du bâtiment (c'est-à dire de l'ensemble des parois qui entourent le volume protégé telles que les murs, la toiture, les châssis, les planchers)
- et des systèmes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire...
- la présence ou non d'un système de ventilation
- la présence éventuelle de sources d'énergie renouvelables
- des recommandations générales d'amélioration.

4. Qui doit être en possession d'un certificat PEB ?

Toute personne qui souhaite vendre ou louer un bâtiment résidentiel existant doit être en possession d'un certificat PEB.

Bâtiment :

Il s'agit de toute construction dotée d'un toit, d'un plancher et de murs ou parois séparant le volume intérieur de l'air et du sol extérieurs, dans laquelle de l'énergie est utilisée pour réguler le climat et qui est équipée d'un système indépendant de chauffage ou de climatisation.

N'est donc pas visé par cette obligation une installation fixe (une caravane par exemple) ou un gros œuvre ouvert ou fermé (parce qu'aucun système de chauffage n'y a jamais été installé).

Résidentiel :

Ce bâtiment ou cette partie de bâtiment doit être destiné au logement individuel ou collectif avec occupation permanente ou temporaire.

Il peut donc s'agir d'une habitation individuelle, d'un immeuble à appartements, d'un immeuble d'hébergement collectif (un home, un internat, à l'exception des bâtiments destinés au secteur HORECA,) d'une maison de vacances.

Les immeubles à appartements qui disposent d'une installation commune de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de ventilation ou de panneaux solaires photovoltaïques font l'objet d'un rapport partiel des données relatives à ces éléments communs.

Pour chacun des appartements de l'immeuble, le certificat PEB de bâtiment résidentiel existant est établi en utilisant, d'une part, le rapport partiel (reprenant les éléments communs, à demander à la copropriété) et, d'autre part, les données propres aux parties privatives.

Existant :

Il s'agit de tout bâtiment résidentiel dont la date de l'accusé de réception de la première demande de permis est antérieure au 1er mai 2010.

5. Quand faut-il être en possession d'un certificat PEB ?

Le propriétaire ou le bailleur d'un bâtiment résidentiel existant doit demander au certificateur agréé de son choix et être en possession d'un certificat PEB lors de l'établissement :

- de tout acte déclaratif, translatif ou constitutif de droit réel : vente de gré à gré, bail emphytéotique, droit de superficie, vente publique volontaire, constitution d'un droit d'usufruit, donation.
- de tout acte qui a pour objet principal de conférer un droit personnel de jouissance : un contrat de bail, un droit d'occupation à titre précaire, un contrat de sous-location.

La mention de l'obligation pour le propriétaire ou le bailleur de disposer d'un certificat PEB s'impose tant dans les actes authentiques que dans les actes sous seing privé tels que les compromis de vente.

Exclusions :

La mise à disposition d'un logement au concierge ou d'une chambre d'internat présente un caractère secondaire par rapport au contrat liant le propriétaire du logement et son occupant. La mise à disposition de ce type de logement ne nécessite donc pas la remise d'un certificat PEB. Le bailleur est tenu de mettre le certificat PEB à la disposition du candidat locataire ou occupant sur simple demande de ce dernier.

Par conséquent, il est vivement conseillé au mandataire de déjà disposer de ce certificat PEB lors de la prise en gestion des logements à partir du 1er juin 2011 et d'informer les propriétaires des logements pris en gestion avant cette date, qu'ils devront peut-être fournir un certificat, sur demande du locataire.

Ce conseil est d'autant plus pertinent que la transposition prochaine d'une directive européenne exigera probablement en 2013 l'obtention de ce certificat dès la mise en vente ou en location de l'immeuble.

La durée maximale de validité du certificat PEB est de 10 ans.

6. Entrée en vigueur de cette réglementation

- A compter du 1er juin 2010, le certificat PEB est exigé pour toutes les ventes de maisons unifamiliales dont la première demande de permis est postérieure au 1er décembre 1996.
- A compter du 31 décembre 2010, le certificat PEB est exigé pour toutes les ventes classiques de maisons unifamiliales dont la première demande de permis est antérieure au 1er décembre 1996 ainsi que pour toutes les ventes publiques volontaires, à caractère judiciaire ou non.
- A compter du 1er juin 2011, cette certification sera exigée à l'occasion de tous les actes constitutifs d'un droit réel ou personnel de jouissance (ventes et locations comprises) portant sur un bâtiment résidentiel existant (maison ou appartement).
- A condition qu'ils aient été terminés avant la date du 1er juin 2010, les audits établis en exécution de l'arrêté du Gouvernement wallon du 1er juin 2006 fixant les modalités d'agrément des auditeurs pour la réalisation d'audits énergétiques dans le secteur du logement valent certificat PEB d'un bâtiment existant pendant cinq années à partir de la date du rapport d'audit.

7. Sanction

Une amende administrative sanctionne le fait pour un propriétaire ou un titulaire de droit réel de ne pas disposer d'un certificat PEB valable.

Le montant de cette amende administrative est fixé à 2,00 € par m³ de volume construit avec un minimum de 250,00 € et un maximum de 25.000,00 €.

8. Pour en savoir plus

Tous les détails relatifs à cette matière comme la liste des certificateurs agréés ainsi que les brochures éditées sur le sujet se retrouvent sur le site Portail de l'Energie en Wallonie dont le lien est repris ci-dessous.

<http://energie.wallonie.be/fr/vous-etes-un-futur-vendeur-oubailleur.html?IDC=7237>