



La P.E.B., c'est quoi ? Quelles en sont les conséquences ?

Pierre LEJEUNE

La Région wallonne a, pour partie, transposé la Directive européenne 2002/91/CE sur la performance énergétique des bâtiments (P.E.B.). Faisant partie intégrante du CWATUPE, ces dispositions induisent des modifications qui, pour l'essentiel, se meuvent en droit administratif, mais également en droit civil.

De quoi s'agit-il ?

La performance énergétique d'un bâtiment, à laquelle l'administration porte désormais son attention, se définit comme « *la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour répondre aux différents besoins liés à une utilisation standardisée du bâtiment, qui peut inclure le chauffage, l'eau chaude, le système de refroidissement éventuel, la ventilation et l'éclairage* ». Cette quantité d'énergie est déterminée par un calcul « *tenant compte de l'isolation, des caractéristiques techniques et des caractéristiques des installations, de la conception et de l'implantation, eu égard aux paramètres climatiques, à l'exposition solaire et à l'incidence des structures avoisinantes, de l'autoproduction d'énergie et d'autres facteurs, y compris le climat intérieur, qui influencent la demande d'énergie* ».

En substance, les bâtiments concernés devront, en principe, satisfaire aux exigences en matière de performance énergétique. Ces exigences sont déterminées par un arrêté du gouvernement wallon, en fonction de paramètres complexes (prise en compte ou non d'un mur mitoyen, affectation du bâtiment à la résidence, individuelle ou collective, aux bureaux et services, à l'enseignement, à l'industrie, ...) et de critères variés (ventilation, coefficient de transmission thermique, niveau d'isolation thermique globale, niveau de consommation d'énergie primaire, consommation caractéristique annuelle d'énergie primaire, risque de surchauffe, ...).

La vérification interviendra lors de la procédure de délivrance d'un permis d'urbanisme, d'un permis unique et, plus curieusement, d'un permis de lotir, désormais intitulé permis d'urbanisation.

Le décret vise non seulement à réaliser des bâtiments faibles consommateurs d'énergie, mais également à promouvoir l'utilisation d'énergies renouvelables - dont la pose de panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire - ou l'usage d'installation de cogénération à haut rendement.

Les bâtiments concernés

Sans surprise, le nouveau décret s'applique à tout bâtiment neuf, c'est-à-dire à tout « *bâtiment à construire ou à reconstruire, pour autant qu'il soit soumis à permis* ». Certaines constructions, en général de minime importance, sont dispensées de permis et, partant, du respect des normes en matière de performances énergétiques. Sont assimilés à un bâtiment neuf « *tous les bâtiments faisant l'objet d'actes et travaux soumis à permis, et qui consistent à créer une unité d'habitation ou un volume protégé supérieur à 800 mètres cubes* ».

Les bâtiments existants, faisant l'objet des travaux de rénovation d'importance soumis à permis, sont également concernés pour autant qu'ils aient une superficie utile totale supérieure à 1.000 m². Sont considérés comme importants les travaux de rénovation qui portent sur au moins un quart de l'enveloppe du bâtiment ou dont le coût total est supérieur à vingt-cinq pourcent de la valeur du bâtiment (cette valeur n'inclut pas la valeur du terrain).

Les bâtiments existants, faisant l'objet de travaux de rénovation simple, sont également visés pour autant que les travaux soient soumis à permis et « *de nature à influencer la performance énergétique du bâtiment* ». Mais les exigences en matière de performance énergétique, qui ne portent que sur la partie rénovée, sont moindres.

Dans certains cas, un simple changement d'affectation du bâtiment entraîne également l'application de règles spéciales.

Quelques documents importants

La demande de permis doit, à peine d'irrecevabilité, être accompagnée d'une déclaration P.E.B. initiale, définie comme le « *document qui décrit les mesures à mettre en œuvre pour atteindre les exigences P.E.B. et qui comprend une estimation des résultats attendus du calcul de la P.E.B* ».

Sous peine d'irrecevabilité également, une étude de faisabilité technique, environnementale et économique, doit être jointe à toute demande de permis portant sur un bâtiment neuf d'une superficie totale supérieure à 1.000 m². Une telle étude « *analyse la possibilité de recourir à des systèmes alternatifs de production et d'utilisation d'énergie* ».

Quinze jours avant le début des travaux, un engagement P.E.B. doit être adressé au collège communal et au fonctionnaire délégué. Il s'agit du « *document par lequel le déclarant et le responsable P.E.B. déclarent sur l'honneur avoir pris connaissance des exigences P.E.B. et des sanctions applicables en cas de non respect de celles-ci* ».

Dans les six mois de la réception des travaux ou, à défaut, dans les dix-huit mois de l'occupation du bâtiment ou de l'achèvement du chantier, la déclaration P.E.B. finale doit être notifiée au collège communal. Cette déclaration décrit « *les mesures mises en œuvre afin de respecter les exigences P.E.B. et qui comprend le résultat du calcul de la performance énergétique du bâtiment* ».

A l'issue des travaux, le propriétaire doit se procurer un certificat P.E.B., soit le « *document qui décrit la situation réelle du bâtiment en indiquant le résultat du calcul de la performance énergétique* ». Ce certificat a une durée de validité de dix ans. Il est établi par le « *certificateur P.E.B.* ».

Les personnes concernées

Le « *déclarant* », soit la personne tenue de respecter les exigences en matière de performances énergétiques des bâtiments, est le maître d'ouvrage.

Le déclarant doit désigner un « *responsable P.E.B.* », c'est-à-dire la personne chargée de « *la conception et la description des mesures à mettre en œuvre pour atteindre les exigences P.E.B. ainsi que du contrôle de l'exécution des travaux relatifs à la P.E.B.* ». Ce responsable peut être l'architecte du projet ou une personne agréée par le Gouvernement wallon.

Les obligations pesant sur le maître d'ouvrage peuvent être transférées à l'acquéreur du bâtiment, pour autant que soient remplies les conditions cumulatives suivantes :

- l'acte de vente doit préciser que l'acquéreur se voit transférer l'obligation de notifier les déclarations *ad hoc* en matière de performances énergétiques des bâtiments;
- l'acte de vente vise et reprend en annexe un rapport signé par le maître d'ouvrage, l'acquéreur et le « *responsable P.E.B.* » lequel, en substance, renseigne toutes les mesures prises ou qui doivent être mises en œuvre pour répondre aux exigences P.E.B.

Sanction administrative

En cas de non respect des normes en matière de performances énergétiques des bâtiments, une sanction administrative peut être infligée, de 250 à 50.000 €. La procédure doit respecter les droits de la défense et déboucher sur une décision motivée. Un recours suspensif, de pleine juridiction, est prévu devant le Tribunal de police.

Le certificat P.E.B.

Outre les conditions permettant de transférer, à un acquéreur, les obligations en matière de performances énergétiques des bâtiments (ci-avant), le décret impose, dans certains cas, l'insertion d'une clause informative concernant le certificat de performance énergétique du bâtiment objet de la convention. La clause doit figurer, dans tous les actes entre vifs de cession « *qu'il soit déclaratif, constitutif ou translatif, de droit réel ou personnel de jouissance de plus de neuf ans* ». L'obligation concerne tant les actes sous seing privé que les actes authentiques. Certaines exceptions sont prévues (cessions qui résultent d'un contrat de mariage ou d'une modification de régime matrimonial, cessions qui résultent d'une convention de cohabitation légale ou d'une modification d'une telle convention).

Le droit transitoire prévoit de multiples distinctions, basées sur la nature du bâtiment (maison unifamiliale, immeuble résidentiel à appartement, ...) du droit cédé (droit réel de propriété, autre droit réel ou droit personnel, ...), du caractère public ou non de l'opération et de la date d'introduction de la demande de permis d'urbanisme. Trois dates peuvent être relevées : un certificat P.E.B. est obligatoire :

- à partir du 1^{er} juin 2010 lors de la vente d'une maison unifamiliale;
- à partir du 31 décembre 2010 « *Pour les ventes publiques volontaires, à caractère judiciaire ou non, et les actes de vente des maisons unifamiliales dont la date de l'accusé de réception de la première demande de permis est antérieure au 1^{er} décembre 1996* » ;
- à partir du 1^{er} juin 2011 pour la majorité des autres conventions (dont la location) portant sur un immeuble résidentiel (et plus seulement sur une maison unifamiliale).

De nouvelles responsabilités... Et de nouveaux litiges

Il ne faudrait cependant pas en déduire que la législation nouvelle n'a pas d'autres implications en droit civil : d'ores et déjà, des litiges ont vu le jour, voyant un maître d'ouvrage reprocher à son architecte et à son entrepreneur le non respect des normes en matière de performances énergétiques, et réclamer les sommes considérables que peuvent représenter les travaux de mise à niveau du bâtiment, ou encore la consommation accrue d'énergie du bâtiment sur plusieurs décennies...