

# Certificat de performance énergétique (EPC)

## Qu'est-ce qu'un certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB) ?

Le certificat de performance énergétique (CPEB en Wallonie - EPC en Flandre) est un document qui attribue un score énergétique (indice chiffré) à une habitation "existante". Ce score énergétique est illustré par une échelle colorée allant du vert (peu énergivore) au rouge (très énergivore). Le CPEB se veut être un outil de sensibilisation grâce auquel l'acheteur/le locataire est à même de mieux jauger la qualité énergétique de l'habitation visée.

Par ailleurs, ce certificat reprend un certain nombre de conseils permettant d'améliorer l'efficacité énergétique de l'unité d'habitation.

## Que signifie l'indice chiffré ?

Grâce à cet indice chiffré, les acheteurs et locataires potentiels peuvent comparer et juger l'efficacité énergétique de l'habitation visée.

Cet indice chiffré exprime le rapport entre la consommation énergétique primaire annuelle caractéristique et la surface au sol utilisable (kWh/m<sup>2</sup>). Le calcul de la consommation énergétique caractéristique tient uniquement compte de la consommation variable "liée au bâtiment". L'indice chiffré n'est pas influencé par la consommation énergétique qui n'a pas un lien direct avec le bâtiment, comme les appareils électriques, les douchettes économiques et l'éclairage économique.

Le terme "caractéristique" indique que des hypothèses sont faites concernant un certain nombre de paramètres fixes : climat, température intérieure, occupation des lieux (nombre d'occupants ou de membres dans la famille) et gains forfaitaires en période de chaleur. La consommation énergétique primaire est une donnée purement informative permettant des comparaisons. Elle n'a aucune valeur prédictive directe.

La consommation énergétique liée au bâtiment est, pour sa part, variable car elle dépend : - de la construction ; - des matériaux utilisés (valeurs U) de la toiture, des fenêtres, des murs et des portes ; - de l'installation technique comme l'installation de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, mais aussi la ventilation, la climatisation et les systèmes d'énergie solaire.

## Depuis quand le EPC/CPEB est-il obligatoire ?

**NOUVEAU:** En Wallonie, pour toute vente d'une maison unifamiliale construite après 1996, un certificat PEB (CPEB) est désormais obligatoire (compromis signé après le 1er juin 2010). Il deviendra également obligatoire au 1/01/2011 pour toute vente de maison unifamiliale (peu importe l'année de construction), au 01/06/2011 pour les autres types de ventes et les locations.

Un certificat EPC (energieprestatiecertificaat) est obligatoire en Région flamande pour les nouveaux bâtiments depuis le 01/01/2006. Il est obligatoire en Flandre depuis le 01/11/2008 lors de la vente d'une habitation. Pour la location d'une habitation, le Certificat EPC est obligatoire depuis le 01/01/2009.

## Qu'entend-on par "vente" et "location" ?

Le Certificat lors d'une vente ne concerne que les ventes en pleine propriété d'un bâtiment résidentiel qui n'a pas été déclaré insalubre par la commune. Aucun Certificat n'est donc exigé en cas de donation, de vente en usufruit, d'expropriation judiciaire, etc. Par "location", on entend la simple location d'un

bâtiment résidentiel pour une durée supérieure à deux mois.

#### **Un CPEB/EPC est-il exigé pour tous les bâtiments ?**

Le certificat de performance énergétique s'applique à chaque unité d'habitation. Une unité d'habitation est une unité au sein d'un bâtiment d'habitation, qui dispose des équipements (d'habitation) nécessaires pour fonctionner de manière autonome et qui consomme de l'énergie pour les besoins humains.

Concrètement, une unité d'habitation englobe donc un séjour ainsi que des toilettes, une salle de bains/douche, une cuisine ou kitchenette privatives. Le terme "unité d'habitation" englobe les maisons, appartements, logements sociaux, studios, résidences étudiantes, serviceflats et résidences de vacances.

Une chambre d'étudiant (kot) située à l'étage d'un bâtiment avec p. ex. une douche ou des toilettes au rez-de-chaussée ne constitue pas une unité d'habitation nécessitant un Certificat distinct.

Le Certificat n'est pas nécessaire en cas de vente d'un couvent, d'un hôpital, d'une prison, d'une maison de repos, d'un pensionnat, d'un hôtel ou d'un établissement scolaire. Ces types de bâtiment ne sont pas assimilés à des unités d'habitation.

Par ailleurs, la personne qui souhaite vendre ou louer un bâtiment non résidentiel (immeuble de bureaux, magasin, entrepôt, restaurant, etc.) devra bientôt pouvoir produire un Certificat pour le bâtiment non résidentiel en question. S'agissant d'un bâtiment non résidentiel, le Certificat est établi par un expert énergétique type D. Ce certificat est valable dix ans. L'administration doit encore publier un modèle de Certificat destiné aux bâtiments non résidentiels. Cette réglementation entrera très probablement en vigueur à l'automne 2009.

À l'instar des bâtiments d'habitation, certains bâtiments publics d'une superficie supérieure à 1.000 m<sup>2</sup> et souvent visités par le public, doivent disposer depuis le 01/01/2009 d'un certificat de performance énergétique pour bâtiments publics (cf. « Certificat de performance énergétique pour bâtiments publics »).

#### **Qu'en est-il des bâtiments d'habitation collectifs comme les maisons étudiantes, les résidences étudiantes et les internats ?**

Concernant les bâtiments d'habitation collectifs comme les chambres d'étudiants ou les maisons communes avec cuisine ou salle de bains commune, le certificat est établi pour le bâtiment dans son ensemble.

#### **Qu'en est-il d'un bâtiment utilisé à des fins à la fois résidentielles et non résidentielles ?**

Pour chaque unité d'habitation, les éléments de construction ayant une finalité non résidentielle autre qu'industrielle et d'un volume protégé inférieur à 800 m<sup>2</sup> (ex. salon de coiffure, cabinet de médecin ou d'avocat au sein d'une habitation) peuvent être repris sur le certificat de performance énergétique. La proportion d'éléments de construction résidentiels de l'unité d'habitation doit cependant être supérieure à la proportion d'éléments de construction non résidentiels.

Dans le cas contraire, la partie non résidentielle doit être exclue du CPEB de la partie résidentielle.

#### **Que doit faire le vendeur/locataire ?**

La personne qui passe un acte sous seing privé concernant la vente d'une habitation doit y mentionner l'existence (ou non) d'un Certificat pour l'habitation en question et le fait que l'acheteur en a été informé

(ou non). Lors de la vente, le vendeur doit remettre le Certificat original au nouveau propriétaire.

En cas de location, le propriétaire de l'habitation doit uniquement remettre au locataire une copie dudit certificat.

#### **Quelle est la durée de validité du EPC/Certificat PEB ?**

Le certificat de performance énergétique est valable 10 ans. Durant cette période, il peut être transféré lors de chaque mise en vente/location de l'habitation.

#### **Qui est autorisé à délivrer un EPC (Flandre) ?**

Seul un expert énergétique type A agréé par la Région flamande est habilité à délivrer un EPC. Vous pouvez consulter la liste de ces experts sur le site Web de l'agence flamande de l'Énergie (VEA pour Vlaams Energieagentschap).

#### **En tant qu'agent immobilier, suis-je autorisé à délivrer un Certificat EPC (Flandre) ?**

Aucun obstacle légal n'empêche un agent immobilier de faire office d'expert énergétique de type A. Il peut donc délivrer un EPC pour les bâtiments dont il s'occupe pour autant qu'il délivre un certificat correct.

En effet, un expert énergétique de type A doit déclarer sur l'honneur qu'il évitera tout conflit d'intérêt commercial et traitera indépendamment de son donneur d'ordre. L'agence flamande de l'Énergie (VEA) peut contrôler le certificat et, le cas échéant, remettre en cause l'agrément de l'expert.

#### **Comment se déroule l'établissement d'un Certificat PEB ?**

Le vendeur, le locataire ou l'agent immobilier contacte un expert énergétique type A. Celui-ci contrôle l'habitation. Il examine la construction du bâtiment (toiture, murs extérieurs, sol, fenêtres et portes, matériaux d'isolation). De même, il se penche sur les installations techniques (chauffage, production d'eau chaude sanitaire), la ventilation, la climatisation et, le cas échéant, les équipements solaires.

Au terme du contrôle, ces données sont stockées en ligne dans un logiciel de la VEA afin de déterminer le score énergétique (indice chiffré) de l'habitation. L'expert énergétique délivre le CPEB au vendeur ou locataire qui, à son tour, peut le présenter à l'acheteur ou locataire (potentiel).

#### **Quels documents puis-je préparer avant la visite de l'expert énergétique ?**

Le maître d'ouvrage, propriétaire ou vendeur a tout intérêt à communiquer à l'expert énergétique un maximum d'informations utiles. En effet, ces données influent souvent favorablement sur l'indice chiffré.

Par "informations utiles", il faut entendre :

- la déclaration EPB (EnergiePrestatie en Binnenklimaat c.-à-d. relative à la climatisation intérieure et au rendement énergétique) faisant mention de la date et de la référence si l'habitation a été construite après le 01/01/2006 ;
- tout CPEB délivré antérieurement (avec mention de la référence) ;
- les devis, les rapports de chantier, le dossier postintervention, les états d'avancement, les photos

successives ;

- les plans conformes à l'exécution attestant de la façon dont l'habitation a été construite. Ces derniers peuvent être différents du plan original de l'architecte ;
- les factures des entrepreneurs agréés ;
- les factures de matériaux de construction, de l'installation de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire ;
- la documentation technique de l'installation de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire ;
- la demande de subsides auprès des autorités flamandes (avec mention de la date) ;
- l'année de construction de l'habitation accompagnée, le cas échéant, de la date des travaux de transformation/rénovation. Il n'est pas toujours possible de produire ces données, car certains documents manquent. Dans ce cas, l'expert énergétique se basera sur des paramètres "minimaux".

#### **Combien de temps faut-il pour établir un CPEB ?**

La durée d'établissement d'un CPEB varie selon la complexité de l'habitation, la facilité d'accès aux installations et la disponibilité des plans.

#### **Que dois-je faire si je souhaite faire établir un EPC, mais que je ne trouve pas dans les temps un expert énergétique type A pouvant venir établir un EPC pour mon habitation ?**

Dans ce cas, vous devez pouvoir produire un certain nombre de documents prouvant que vous avez pris les dispositions nécessaires pour vous conformer à la réglementation (ex. courriels, données de contact, demandes de prix, etc.).

#### **Qui vérifie le Certificat délivré ?**

En Flandre, c'est l'agence flamande de l'Énergie (VEA) qui procède à des vérifications par échantillonnage :

- le certificat de performance énergétique est-il disponible lors de la vente/location ?
- le Certificat EPC a-t-il été correctement établi et reflète-t-il la réalité ?
- quelles sont les qualifications de l'expert énergétique et quelles prestations a-t-il effectuées ?

#### **Quelles sont les sanctions que peut prendre la VEA ?**

En cas d'infraction, le Certificat peut être déclaré nul et l'agrégation accordée par l'expert énergétique peut être retirée.

#### **Puis-je vendre ou louer mon habitation si je ne suis pas en possession d'un Certificat ?**

Oui. Toutefois, l'agence flamande de l'Énergie (VEA) peut vous infliger une amende parce que vous ne disposez pas de ce certificat EPC. L'amende s'élève à min. 500 EUR et max. 5 000 EUR.

#### **Suis-je encore tenu de faire établir un EPC après avoir payé une amende ?**

Non. Toutefois, vous devez bel et bien disposer d'un EPC si vous souhaitez à nouveau mettre en vente ou louer votre habitation. Vous risquez en effet une nouvelle amende.

### **Quel est le rôle du notaire ?**

Le notaire a une obligation de déclaration.

Le notaire établit l'acte de vente et y joint une déclaration conjointe du vendeur et de l'acheteur. Ce document précise qu'avant passage devant notaire, l'acheteur a été informé de l'existence d'un Certificat et de son contenu. Par ailleurs, le notaire mentionne dans l'acte de vente que le vendeur a remis le Certificat à l'acheteur. Il mentionne aussi la date d'établissement dudit certificat ainsi que son numéro de code unique.

Le notaire dispose du droit de consulter la base de données des CPEB. S'il constate qu'il n'existe aucun Certificat pour le bâtiment mis en vente, il le signale immédiatement à l'agence flamande de l'Énergie.

L'obligation de déclaration s'applique à tout acte de vente sous seing privé conclu depuis le 12/03/2009. Cette obligation s'applique aussi aux ventes publiques dont la première séance s'est tenue après le 25/03/2009.

### **Le coût du Certificat peut-il être répercuté auprès du locataire ou de l'acheteur ?**

Les autorités flamandes ne définissent aucune réglementation à ce sujet. Le vendeur ou le loueur peut donc inclure le coût du CPEB dans le montant de l'achat/de la location.

### **Un Certificat doit-il être disponible lors de la vente d'une maison déclarée insalubre ou d'un taudis ?**

Non. Aucun certificat n'est exigé lors de la vente d'une maison insalubre. Une telle habitation est en effet soit démolie, soit rénovée en profondeur.

### **Dois-je disposer d'un Certificat pour louer mon appartement ou ma résidence de vacances (à la côte p. ex.) ?**

Les agences flamandes de location de villégiatures et les loueurs de résidences de vacances ne doivent pas produire de certificat pour autant que la période de location soit inférieure à deux mois. Ce certificat n'est exigé que si la période de location de la résidence de vacances est supérieure à deux mois.

### **Le Certificat délivré pour une construction neuve est-il identique à celui délivré pour la location ou la vente d'une habitation existante ?**

Non. Le Certificat est obligatoire pour les constructions neuves et les transformations de grande envergure depuis 2006. Il comporte d'autres données que le certificat exigé pour une vente ou une location. Sa présentation est également différente.

Le Certificat délivré pour une construction neuve ou une transformation : o fournit le coefficient E de l'habitation sur la base d'une échelle allant de 1 à 200 (au lieu d'un autre indice chiffré). Le coefficient E reflète la performance énergétique de l'habitation et de ses installations fixes dans des circonstances normales. Moins le coefficient E est élevé, meilleure est la performance énergétique de l'habitation ; o ne comporte aucune photo.

Attention ! Le Certificat délivré pour une construction neuve ou au terme d'une transformation peut être utilisé lors de la vente ou pour la location de cette habitation. Pour autant que ce certificat soit encore valable, inutile donc de faire établir un nouveau Certificat. Si vous disposez d'un Certificat pour une construction neuve, vous pouvez donc l'utiliser lors de la vente ou la location de cette habitation (durant

la période de validité de 10 ans du Certificat). Reportez-vous également au point "Déclaration CPEB/EPC").

#### **Un CPEB est-il également obligatoire en Wallonie et à Bruxelles ?**

Pour l'instant, le Certificat n'est obligatoire qu'en Région flamande et en Région Wallone (dans certains cas).

Le certificat CPEB est obligatoire en région Wallone à partir du 1er juin 2010 pour les ventes de maisons unifamiliales. Il sera également obligatoire pour les ventes et locations de toute habitation résidentielle (appartement, studio, maison...) à partir du 1er juin 2011. Pour les bâtiments d'habitation situés dans la Région de Bruxelles-Capitale, le certificat de performance énergétique est imminent pour la vente ou la mise en location d'un logement.

#### **Quelle est la différence entre un CPEB et un audit énergétique ?**

Le CPEB :

- est établi par un expert énergétique type A ;
- est obligatoire pour la vente ou la mise en location d'une habitation ;
- n'entre pas en ligne de compte pour la réduction d'impôts pour mesures visant à économiser l'énergie au profit du vendeur ou du loueur.

L'audit énergétique :

- est réalisé par un expert énergétique type B ;
- n'est pas obligatoire, mais peut être réalisé sur base volontaire ;
- entre en ligne de compte pour la réduction d'impôts pour mesures visant à économiser l'énergie au profit du vendeur ou du loueur ;
- est plus onéreux qu'un EPC/CPEB ;
- comporte un examen approfondi de l'habitation. Audit énergétique et CPEB ont des fonctions différentes. Si après avoir fait réaliser un audit énergétique, vous souhaitez vendre ou louer votre habitation, vous devrez faire établir un CPEB par un expert énergétique type A.