

# VOUS ÊTES UN FUTUR ACHETEUR OU LOCATAIRE ?

L'acheteur (le locataire) peut réclamer le Certificat de performance énergétique au moment du compromis de vente ou, à défaut de compromis, au moment de l'acte notarié (au moment de la signature du contrat de bail), mais rien ne l'empêche de le demander plus tôt au propriétaire.

Il peut ainsi comparer la performance énergétique des différents biens sur le marché.



## EN UN COUP D'ŒIL

Obligation de disposer d'un certificat PEB\* :

	BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS EXISTANTS (= PERMIS ANTÉRIEUR AU 1 <sup>er</sup> MAI 2010)		
	MAISONS UNIFAMILIALES EXISTANTES		AUTRES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS EXISTANTS (EX. : APPARTEMENTS, LOGEMENTS COLLECTIFS...)
VENTE CLASSIQUE	Obligatoire pour tout compromis signé à partir du :		
	1 <sup>er</sup> Juin 2010	31 décembre 2010	1 <sup>er</sup> Juin 2011
VENTE PUBLIQUE VOLONTAIRE	Obligatoire pour toute adjudication à partir du :		
	31 décembre 2010		1 <sup>er</sup> Juin 2011
AUTRES DROITS RÉELS	Obligatoire pour tout acte établi à partir du :		
	1 <sup>er</sup> Juin 2011		
LOCATION	Obligatoire pour tout contrat signé à partir du :		
	1 <sup>er</sup> Juin 2011		

Certains actes ne requièrent pas de certificat : l'hypothèque, l'antichrèse, les actes involontaires, les actes de partage pour sortir d'une indivision successorale ou en cession de droits indivis, avec ou sans effet déclaratif

\* tout audit énergétique réalisé jusqu'au 31 décembre 2010 VAUT certificat PEB (valable pendant 5 ans à dater de sa réalisation)

ENTRÉE EN VIGUEUR PROGRESSIVE DE L'OBLIGATION À PARTIR DU 1<sup>er</sup> JUIN 2010



LE CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE = CARTE D'IDENTITÉ DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE D'UN BÂTIMENT

POUR LES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS EN WALLONIE

DANS LE CADRE DE TRANSACTIONS

AMENDE ADMINISTRATIVE POUR LE PROPRIÉTAIRE S'IL NE DISPOSE PAS D'UN CERTIFICAT VALABLE

## INFOS

Si vous avez des questions ou souhaitez des renseignements complémentaires, n'hésitez pas à contacter le Guichet de l'énergie le plus proche. Il pourra certainement vous orienter et/ou vous conseiller efficacement.

Les coordonnées des Guichets sont disponibles sur le site : <http://energie.wallonie.be> et au numéro 078/15.00.06

Vous pouvez également vous rendre sur le site : <http://energie.wallonie.be>.



### Service Public de Wallonie

Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Énergie

Département de l'Énergie et du Bâtiment durable

Avenue Prince de Liège, 7  
5100 Namur (Jambes)

Tél. : 078/15.00.06 (ligne énergie)  
Fax : 08 V 33.55.11

[energie@spw.wallonie.be](mailto:energie@spw.wallonie.be)



<http://energie.wallonie.be>

# ACHAT - LOCATION LES BÂTIMENTS AFFICHENT LEUR CONSOMMATION D'ÉNERGIE



Après les appareils électroménagers... c'est au tour de votre maison d'afficher sa consommation d'énergie. La directive européenne relative à la Performance énergétique des bâtiments (PEB) impose en effet aux États membres de mettre en place un système de certification énergétique des bâtiments.

## VOUS ÊTES UN FUTUR VENDEUR OU BAILLEUR ?

Toute personne qui souhaite vendre ou louer un bâtiment résidentiel existant doit être en possession d'un Certificat de performance énergétique valable.

Les bâtiments et transactions concernés sont les suivants :



les ventes classiques de maisons unifamiliales dont la demande de permis d'urbanisme date du 1<sup>er</sup> décembre 1996 au 30 avril 2010 inclus.

Le propriétaire est tenu de fournir le certificat au plus tard au moment du compromis de vente ou au moment de l'acte, s'il n'y a pas de compromis.

les ventes publiques volontaires et les ventes classiques de toutes les maisons unifamiliales

les ventes et locations\* de tous les bâtiments résidentiels existants (maisons et appartements)

Pour la location, le propriétaire doit fournir le certificat au plus tard à la signature du contrat de bail.

\*et autres droits réels sauf certaines exceptions.

Pour se procurer le Certificat de performance énergétique, le propriétaire doit faire appel à un **certificateur agréé** (liste disponible sur <http://energie.wallonie.be>).

Il est important de **préparer la venue** de ce certificateur. En effet, certains documents peuvent attester d'une bonne performance énergétique et améliorer les résultats du Certificat.

VISITE DU CERTIFICATEUR :  
LES DOCUMENTS POUVANT ÊTRE PRIS EN COMPTE  
COMME PREUVES ACCEPTABLES

- une **déclaration PEB** relative au logement lui-même;
- un **certificat de performance énergétique antérieur** relatif au logement lui-même ;
- un **certificat de performance énergétique** établi pour un autre **logement du même immeuble** construit simultanément par le même maître de l'ouvrage au cours d'un même chantier et dont les façades ont les mêmes apparences constructives ;
- un **certificat de performance énergétique** établi pour un autre **logement faisant partie du même groupe de bâtiments** construits simultanément par le même maître de l'ouvrage au cours d'un même chantier et dont les façades ont les mêmes apparences constructives ;
- une **attestation « Construire avec l'énergie »**, postérieure à 2006, relative au logement lui-même ;
- une demande acceptée d'une **prime de la Région wallonne** pour le **placement d'isolant** ;
- des documents complets établis dans le cadre d'une demande de réduction d'impôt suite à la réalisation de **travaux économiseurs d'énergie** (y compris les attestations datées et signées établies par l'entrepreneur enregistré qui a réalisé les travaux) ;
- un **dossier de chantier** complet relatif à la construction de l'immeuble comprenant
  - les originaux signés par l'entrepreneur des documents constituant le **contrat d'entreprise** (contrat d'entreprise, plans, cahier spécial des charges, métrés récapitulatifs et descriptifs) et
  - le **décompte final** de la réalisation des travaux montrant dans quelle mesure le contrat a été respecté avec les factures acquittées pour le montant total ;
- une attestation de certaines **caractéristiques influençant les performances thermiques du bâtiment**, signée par l'architecte auteur du projet ayant réalisé les documents contractuels d'entreprise et contrôlé le chantier ;
- un **permis d'urbanisme** (uniquement pour montrer la date de réalisation de certains travaux) ;
- les **factures originales acquittées** d'un entrepreneur enregistré ayant réalisé des travaux dans l'immeuble à condition que ces travaux soient clairement décrits ;
- un dossier photographique permettant d'identifier le bâtiment, la paroi concernée, la présence, le type et éventuellement l'épaisseur de l'isolant mis en œuvre ou la présence d'une lame d'air ou encore le type de paroi ;
- la documentation technique des **installations de chauffage** réellement présentes ;
- les données inscrites dans les certificats verts pour déterminer la **production de cellules photovoltaïques** ;
- les **plaques signalétiques** présentes sur les appareils de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire.

DOCUMENTS UTILES POUVANT ÊTRE MIS À DISPOSITION DU CERTIFICATEUR :

- les plans de l'habitation

Ceux qui ont investi dans l'économie d'énergie verront leurs investissements valorisés sur le certificat et donc sur le marché immobilier !

Le Certificat a une durée de **validité** de maximum **10 ans**.

Le **coût du Certificat** n'est pas fixe : il dépend du temps nécessaire à son élaboration et donc de la complexité du bâtiment à certifier et des documents à compiler. N'hésitez pas à demander plusieurs offres. Le coût sera mentionné sur le Certificat qui vous sera remis.

Le propriétaire qui ne dispose pas d'un Certificat valable en temps voulu s'expose à une **amende administrative** de 2 € par m<sup>3</sup> de volume construit (avec un minimum de 250 €). À titre informatif, pour une habitation moyenne (600 m<sup>3</sup> de volume construit), le montant de l'amende s'élève à 1 200 €.

CERTIFICATION ET PAE, DU PAREIL AU MÊME ?

Peut-être avez-vous déjà fait réaliser un audit PAE (**procédure d'avis énergétique**). La PAE n'est pas identique à la certification. Ces deux procédures sont complémentaires. Observons les différences :

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE	PROCÉDURE D'AVIS ÉNERGÉTIQUE
Obligatoire à partir du 1 <sup>er</sup> juin 2010, du 31 décembre 2010 ou du 1 <sup>er</sup> juin 2011	Sur base volontaire
Indique la consommation théorique d'énergie du bâtiment	Orienté le particulier qui souhaite améliorer la performance énergétique de son bâtiment.
Recommandations d'amélioration générales	Recommandations d'amélioration personnalisées avec calcul des économies réalisables
Pas d'influence sur l'accès aux primes	Donne accès à certaines primes pour certains travaux repris dans les recommandations

Tout audit énergétique réalisé jusqu'au 31 décembre 2010 a valeur de certificat PEB (valable pendant 5 ans à dater de sa réalisation).



### LE CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le Certificat de performance énergétique indique la consommation théorique d'énergie du bâtiment (calculée en fonction de conditions d'utilisation et de climat standardisées). Il 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 CO<sub>2</sub>)
- les performances de l'enveloppe du bâtiment (l'ensemble des parois qui entourent le volume protégé) 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 d'amélioration.

