

LA VISITE DU CERTIFICATEUR RESIDENTIEL

Le certificateur résidentiel a l'obligation de visiter le bien pour lequel il établit le certificat PEB. Lors de sa visite, le certificateur doit relever et vérifier des données techniques qui serviront de base au calcul de la performance énergétique du logement. Certaines caractéristiques techniques peuvent être constatées visuellement, comme par exemple la présence de double vitrage. Par contre, d'autres éléments, comme l'isolation des murs, nécessitent généralement de disposer d'un document descriptif sur lequel le certificateur peut s'appuyer. Pour pouvoir être pris en compte par le certificateur, le document doit être considéré comme une « preuve acceptable ». La liste des preuves acceptables figure ci-dessous.

1. POURQUOI SE PREPARER A LA VISITE DU CERTIFICATEUR ?

Si le certificateur ne peut constater visuellement ou ne peut relever sur une preuve acceptable certaines caractéristiques énergétiques de votre bien lors de sa visite, il sera contraint d'avoir recours à des valeurs par défaut préprogrammées dans le logiciel de certification pour ces caractéristiques manquantes. Ces valeurs par défaut sont par nature défavorables et auront comme effet de pénaliser le résultat final de votre certificat PEB et de produire des recommandations qui pourraient s'avérer peu pertinentes au vu de l'état réel de votre bien. Pour cette raison, nous insistons sur l'importance de la préparation des preuves acceptables à fournir au certificateur lors de sa visite.

2. COMMENT SE PREPARER A LA VISITE DU CERTIFICATEUR ?

Avant que le certificateur ne se présente chez vous, rassemblez et trie soigneusement toutes les preuves acceptables en votre possession. Vous pouvez vous aider de la check-list ci-dessous qui reprend tous les documents considérés comme telles :

<u>Type de preuves acceptables</u>	<u>Description</u>	<u>Check</u>
A. DOCUMENTS LIES A LA CONSTRUCTION ET/OU AUX TRAVAUX DU BIEN		
Plans ou documents d'exécution	Documents établis en cours ou en fin de chantier (plans d'exécution, de détails, PV de chantier, test d'infiltrométrie, plans as-built et PV de réception. Si vous ne disposez plus des plans, vous pourrez probablement obtenir une copie de ces plans auprès du service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien.	
Le cahier des charges de la construction	Descriptif de la construction/rénovation au moment de la demande de prix ou de l'achat sur plans.	
Une chronologie de photos du chantier	Par exemple, pour l'isolation des parois, une photo représentative prise pendant l'exécution des travaux.	

<p>Dossier de demande de subsides</p>	<p>Dossier concernant toute demande de prime régionale pour la rénovation du logement ou pour des travaux économiseurs d'énergie. La preuve de l'octroi de la prime doit <u>obligatoirement</u> accompagner le dossier de demande. Pour information, un tableau synthétique reprend l'ensemble des primes énergie destinées aux particuliers : www.environnement.brussels/PrimesEnergie.</p>	
<p>Les factures</p>	<p>Les factures de votre entrepreneur relatives aux installations ou aux matériaux mis en œuvre lors des travaux de rénovation. Pour être prises en considération, les factures doivent toujours être accompagnées de la description des travaux (sur la facture ou dans un devis annexé).</p>	
<p>Le dossier d'intervention ultérieure (DIU)</p>	<p>Pour parer aux risques professionnels lors d'interventions réalisées sur un bien immobilier, l'arrêté royal du 25 janvier 2001 impose au propriétaire de faire réaliser un dossier d'intervention ultérieure. Celui-ci comprend notamment le descriptif de presque tous les travaux effectués depuis 2001.</p>	
<p>Documents PEB</p>	<p>Il s'agit des documents décrivant les mesures prises en vue du respect des exigences PEB dans le cadre de la réglementation Travaux PEB. Ces documents PEB existent pour des travaux dont le permis d'urbanisme a été introduit après le 2 juillet 2008.</p>	
<p>B. DOCUMENTATION TECHNIQUE</p>		
<p>La documentation technique</p>	<p>Documentation technique des produits ou des systèmes installés, mais aussi les informations techniques contenues sur les sites Internet du fabricant. Pour que cette documentation soit prise en compte, il faut qu'elle réponde à deux conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les informations techniques qu'elle contient sont spécifiques au produit et non pas à sa gamme. - Le certificateur doit pouvoir s'assurer que ce produit-là soit installé dans votre logement. <p>Exemple : l'étiquette technique provenant de l'emballage des panneaux d'isolant placés au plafond de la cave. Le certificateur doit pouvoir les voir et s'assurer ainsi de sa correspondance avec l'étiquette technique en vérifiant le type d'isolant dont il s'agit ainsi qu'en mesurant son épaisseur.</p>	
<p>C. DOCUMENTS LIES AU CHAUFFAGE ET ETABLIS DANS LE CADRE DE LA REGLEMENTATION PEB EN MATIERE DE CHAUFFAGE</p>		
<p>Attestation de contrôle périodique de la chaudière</p>	<p>Depuis le 1er janvier 2011, le propriétaire ou l'Association des copropriétaires doit faire contrôler toute chaudière de plus de 20 kW, chaque année pour une chaudière à mazout et tous les trois ans pour une chaudière au gaz. Il reçoit alors une attestation de contrôle périodique*.</p>	

Attestation de réception du système de chauffage	Depuis le 1er janvier 2011, le propriétaire ou l'Association des copropriétaires doit faire effectuer la réception* du système de chauffage lors de sa mise en service (après l'installation ou le déplacement d'une chaudière, le remplacement du corps de chaudière ou du brûleur). Il reçoit alors une attestation de réception du système de chauffage.	
Rapport de diagnostic	Depuis le 1er janvier 2011, le propriétaire ou l'Association des copropriétaires doit faire effectuer un diagnostic* de toute chaudière au gaz ou au mazout de plus de 15 ans. Il reçoit alors un rapport de diagnostic du système de chauffage.	
D. DOCUMENTS LIES A L'EAU CHAUDE SANITAIRE		
Audit thermographique	Rapport réalisé sur base d'un examen thermographique permettant d'identifier la présence d'isolant et la localisation des conduites d'eau chaude non isolées.	
E. DOCUMENTS LIES AUX PANNEAUX SOLAIRES		
Attestation de conformité des installations solaires photovoltaïques	Document délivré par le régulateur régional BRUGEL ouvrant le droit aux certificats verts.	
F. DOCUMENTS GENERAUX		
Documents généraux de propriété	Il s'agit de l'acte authentique ou de la notification de revenu cadastral dans lesquels on peut trouver l'année de construction ou du permis d'urbanisme et le numéro de parcelle cadastrale.	
Permis	Plan du permis d'urbanisme avec le cachet de la commune.	
G. DOCUMENTS LIES A UNE COPROPRIETE		
Attestation de certification de l'installation de cogénération	Document délivré par le régulateur régional BRUGEL ou par un organisme certificateur agréé sur lequel figurent les principales caractéristiques techniques de la cogénération.	
Appel de fonds ou décompte de charges	Document sur lequel figure le n° du lot qui identifie l'appartement certifié au sein de la copropriété.	
Carnet de bord	Il rassemble la description technique des éléments du système de chauffage ainsi que toutes les attestations et rapports établis dans le cadre de la réglementation PEB des systèmes de chauffage. Dans une copropriété, demandez au syndic de pouvoir en disposer.	

* Plus d'info sur : www.environnement.brussels/chauffagePEB

3. QUE FAIRE SI VOUS HABITEZ UN APPARTEMENT ?

La réglementation PEB des systèmes de chauffage impose qu'il y ait un carnet de bord qui puisse être à disposition de chaque intervenant.

Pour les copropriétaires, demandez au syndic de pouvoir disposer du carnet de bord du système de chauffage. Ce carnet rassemble la description technique des éléments du système de chauffage ainsi que toutes les attestations et rapports établis dans le cadre de la réglementation PEB des systèmes de chauffage. A défaut d'obtenir ce carnet, assurez-vous que le certificateur ait accès aux locaux techniques.

Vu l'impact des informations figurant dans ces documents sur le résultat du certificat PEB, n'attendez pas le dernier moment pour demander ces renseignements au syndic ou au conseil de copropriété.

4. COMMENT SE DERoule LA VISITE ?

Lors de la visite, le certificateur relève toutes les données qui lui seront nécessaires pour produire le certificat PEB à l'aide du logiciel de certification qui lui est fourni par Bruxelles Environnement.

Une visite durera entre une heure et demi et une demi-journée en fonction de la taille et de la complexité du bien. La durée de la visite dépendra aussi de la qualité des preuves acceptables présentées au certificateur. Plus les preuves acceptables seront de qualité, plus la visite du certificateur sera facilitée et donc courte.

Le certificat PEB devra ensuite être remis au propriétaire ou à son intermédiaire par le certificateur.

5. QUE FAIRE A LA RECEPTION DU CERTIFICAT PEB?

Lisez attentivement toutes les pages du certificat PEB. Elles vous aideront à comprendre le résultat du certificat PEB. En annexe du certificat PEB, vous trouverez également un rapport d'encodage fourni par le logiciel. Si vous le désirez, vous pouvez y vérifier toutes les données qui ont été prises en compte par le certificateur pour l'établissement de votre certificat PEB.

Si vous souhaitez obtenir un complément d'informations, nous vous invitons à contacter votre certificateur ou à consulter l'[info-fiche « Le résultat du certificat PEB »](#) sur le site Internet de Bruxelles Environnement.

Enfin, tout propriétaire ou intermédiaire (agence immobilière, notaire, ...) qui publie une annonce ou placarde une affiche annonçant la mise en vente ou en location de son bien immobilier, doit respecter les obligations liées à la publicité des indicateurs de performance énergétique fournis par le certificat PEB. L'objectif est d'informer les candidats acquéreurs ou locataires de la qualité énergétique du bien et de leur permettre de comparer différents biens à la lumière de cette information.

La nature des indicateurs énergétiques et la manière de les communiquer sont expliquées dans l'[info-fiche « Les obligations liées à la publicité »](#) sur le site Internet de Bruxelles Environnement .