

CHAPITRE 2

ENERGIE DANS LE BATIMENT



Photo : © Yvan Clavie

Informations complémentaires sur :
<https://environnement.brussels/thematiques/batiment>

La mise à jour du présent chapitre a été arrêtée aux dispositions en vigueur le 1^{er} janvier 2021

TABLE DES MATIERES

PRINCIPALES DISPOSITIONS LEGALES	3
BUT DE LA LEGISLATION	3
OBLIGATIONS PRINCIPALES	4
A. Travaux PEB	4
1) Respect des exigences PEB (de Performance Energétique des Bâtiments)	4
2) Respect de la procédure PEB	5
3) Demandes de dérogation	5
B. Certification PEB	6
C. Installations techniques PEB	6
1) Exigences PEB liées aux installations techniques	6
2) Procédure visant à assurer le respect de ces exigences PEB.....	9
D. Plan local d'action pour la gestion énergétique	9
1) Organismes privés.....	9
2) Obligation d'exemplarité des pouvoirs publics	9
3) Procédure	9
E. Audit énergétique	9
1) Dans le cadre d'une procédure relative à un permis d'environnement	9
2) Pour les grandes entreprises.....	10
INFRACTIONS	11
SANCTIONS	12
A. Sanctions pénales	12
B. Sanctions administratives	12
1) Amende administrative applicable aux infractions	12
2) Amende administrative spécifique au non-respect des exigences PEB	13



PRINCIPALES DISPOSITIONS LEGALES

Les principales dispositions légales en la matière sont les suivantes :

- Code de l'inspection, la prévention, la constatation et la répression des infractions et de la responsabilité environnementale (ci-après « Code de l'inspection et de la responsabilité environnementale »)¹ ;
- Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie du 2 mai 2013 (ci-après « COBRACE »)², en particulier le livre 2, titres 1 à 2 et 4 à 6 ;
- Ordonnance du 5 mars 1997 relative aux permis d'environnement³ ; et
- les arrêtés d'exécution des législations citées ci-avant, et notamment :
 - arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 décembre 2007 déterminant des exigences en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments⁴ ;
 - arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 décembre 2016 relatif à l'audit énergétique des grandes entreprises et à l'audit énergétique du permis d'environnement⁵ ;
 - arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 janvier 2017 établissant les lignes directrices et les critères nécessaires au calcul de la performance énergétique des unités PEB et portant modification de divers arrêtés d'exécution de l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie⁶ ;
 - arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 juin 2018 relatif au Plan Local d'Action pour la Gestion énergétique⁷ ;
 - arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 juin 2018 relatif au contrôle et à l'entretien des systèmes de chauffage et de climatisation et à l'agrément des personnes qui réalisent ces actes⁸ ; et
 - arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 juin 2018 relatif aux exigences PEB applicables aux systèmes de chauffage et aux systèmes de climatisation pour le bâtiment lors de leur installation et pendant leur exploitation⁹.

BUT DE LA LEGISLATION

La législation en la matière poursuit différents objectifs. Elle a par essence pour but d'assurer l'amélioration de la performance énergétique et du climat intérieur des bâtiments et des installations techniques ainsi que l'exemplarité des pouvoirs publics en termes de performance énergétique des bâtiments et d'utilisation rationnelle de l'énergie.

Ce but s'inscrit dans un but plus large de réduction des émissions de polluants atmosphériques précurseurs d'ozone troposphérique, acidifiants et eutrophisants, des gaz à effet de serre, des polluants organiques persistants et des polluants atteignant la couche d'ozone stratosphérique¹⁰ et de minimisation des besoins en énergie primaire, et spécialement, la réduction de la dépendance aux sources d'énergie non renouvelables¹¹.



Photo : © Thinkstock

¹ Ordonnance du 25 mars 1999 anciennement dénommée « ordonnance relative à la recherche, la constatation, la poursuite et la répression des infractions en matière d'environnement » (M.B., 24 juin 1999) telle que renommée et modifiée notamment par l'ordonnance du 8 mai 2014 (M.B., 18 juin 2014).

² Ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie, M.B., 21 mai 2013, tel que modifié à de nombreuses reprises dont par l'ordonnance du 18 décembre 2020, du 19 mars 2020, du 6 mars 2019, du 23 juillet 2018, du 21 juin 2018, du 14 juin 2018, du 3 mai 2018 ou encore du 7 décembre 2017.

³ M.B., 26 juin 1997.

⁴ M.B., 5 février 2008.

⁵ M.B., 27 décembre 2016

⁶ M.B., 6 mars 2017.

⁷ M.B., 29 juin 2018.

⁸ M.B., 3 août 2018.

⁹ M.B., 3 août 2018.

¹⁰ Article 1.2.1, 8°, du COBRACE.

¹¹ Article 1.2.1, 2°, du COBRACE.



OBLIGATIONS PRINCIPALES

A. Travaux PEB

1) *Respect des exigences PEB (de Performance Énergétique des Bâtiments)*

Il existe différentes exigences PEB auxquelles doivent répondre les unités PEB neuves¹², les unités PEB assimilées à du neuf¹³, les unités PEB rénovées lourdement¹⁴ et les unités PEB rénovées simplement¹⁵.

Par « **unité PEB** », il faut entendre un ensemble de locaux dans un même volume protégé, conçu ou modifié pour être utilisé séparément et qui répond à la définition d'une affectation donnée par le Gouvernement¹⁶.

Par « **exigences PEB** », il faut entendre l'ensemble des conditions auxquelles doit répondre une unité PEB et/ou une installation technique en matière de performance énergétique, d'isolation thermique, de climat intérieur, et de ventilation¹⁷.

Par « **unité PEB neuve** », il faut entendre une unité PEB faisant l'objet de travaux de construction soumis à permis d'urbanisme¹⁸.

Par « **unité PEB assimilée à du neuf** », il faut entendre une unité PEB rénovée lourdement avec des travaux de construction et/ou démolition-reconstruction d'au moins 75% de la surface de déperdition et avec le placement et/ou le remplacement de toutes les installations techniques¹⁹.

Par « **unité PEB rénovée lourdement** », il faut entendre une unité PEB faisant l'objet de travaux dont au moins une partie est soumise à permis d'urbanisme, et s'il y a des travaux influençant la performance énergétique à au moins 50 % de sa surface de déperdition thermique ; tous les travaux repris dans la demande de permis d'urbanisme étant pris en compte, et avec le placement et/ou le remplacement de toutes ses installations techniques PEB²⁰.

Par « **unité PEB rénovée simplement** », il faut entendre une unité PEB faisant l'objet de travaux dont au moins une partie est soumise à permis d'urbanisme, et s'il y a des travaux influençant la performance énergétique à sa surface de déperdition thermique ; tous les travaux repris dans la demande de permis d'urbanisme étant pris en compte, et dont les travaux (à la surface de déperdition thermique et aux installations techniques PEB) n'entrent pas dans les critères des unités PEB assimilées à du neuf et rénovées lourdement²¹.

Ces exigences diffèrent selon l'affectation PEB (Habitation Individuelle, Non Résidentielle, Partie Commune et Autre), la nature des travaux PEB et la période réglementaire PEB. Elles concernent des aspects liés notamment à la consommation d'énergie primaire, au besoin net en énergie pour le chauffage, à la surchauffe, aux installations techniques, à l'isolation thermique et à la ventilation hygiénique.

¹² Article 2.2.3, § 1^{er}, du COBRACE ; articles 8 à 13 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 décembre 2007 déterminant des exigences en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments.

¹³ Article 2.2.3, § 1^{er}, du COBRACE ; articles 8 à 13 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 décembre 2007 déterminant des exigences en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments.

¹⁴ Article 2.2.3, § 1^{er}, du COBRACE ; article 14 à 16bis de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 décembre 2007 déterminant des exigences en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments.

¹⁵ Article 2.2.3, § 1^{er}, du COBRACE ; article 18 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 décembre 2007 déterminant des exigences en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments.

¹⁶ Article 2.1.1, 2^e, du COBRACE.

¹⁷ Article 2.1.1, 6^e, du COBRACE.

¹⁸ Article 2.1.1, 3^e, du COBRACE.

¹⁹ Article 2.1.1, 4^e, du COBRACE ; articles 8 à 13 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 décembre 2007 déterminant des exigences en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments.

²⁰ Article 2.1.1, 4^e, du COBRACE ; article 3ter de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 décembre 2007 déterminant des exigences en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments.

²¹ Article 2.1.1, 5^e, du COBRACE.



2) Respect de la procédure PEB

La procédure PEB doit respecter une série d'étapes :

- Désignation d'un conseiller PEB agréé (éventuellement l'architecte). Cette désignation n'est pas obligatoire pour les unités PEB rénovées simplement. Le conseiller PEB évalue si les dispositions prises répondent effectivement aux exigences PEB²².
- Lorsque le projet est constitué d'une ou plusieurs unités PEB neuves, ou est constitué d'une ou plusieurs unités PEB rénovées lourdement qui ensemble font plus de 5 000 m², le conseiller PEB doit rédiger une étude de faisabilité qui porte sur la faisabilité technique, environnementale et économique de l'implantation de systèmes de substitution à haute efficacité, dont au minimum les systèmes d'utilisation d'énergie produite à partir de sources renouvelables²³.
- Etablissement d'une proposition PEB qui accompagne la demande de permis d'urbanisme. Elle identifie l'affectation PEB et la nature des travaux PEB des unités PEB du projet et par conséquent les exigences PEB auxquelles elles seront soumises²⁴.
- Etablissement d'une notification PEB du début des travaux. Elle est envoyée au plus tard huit jours avant le début des travaux, à Bruxelles Environnement (ci-après « BE ») pour les unités PEB neuves, assimilées à du neuf, rénovées lourdement et pour les projets hybrides²⁵, et à l'autorité qui a délivré le permis d'urbanisme pour les unités PEB rénovées simplement²⁶.
- Le déclarant informe le conseiller PEB ou l'architecte de toutes les données nécessaires au calcul de la performance énergétique et au suivi des exigences PEB²⁷.
- Etablissement d'un dossier reprenant l'ensemble des documents et justificatifs à conserver et à tenir à disposition de l'administration, et nécessaires au calcul et à l'établissement de la déclaration PEB. Il est établi par les différents intervenants concernés (conseiller PEB ou architecte ou déclarant PEB)²⁸.
- Etablissement d'une déclaration PEB. Celle-ci est établie par le conseiller PEB pour les unités PEB neuves, assimilées à du neuf, rénovées lourdement et pour les projets hybrides ; par l'architecte ou le conseiller PEB pour les unités PEB rénovées simplement et par le déclarant pour les unités PEB rénovées simplement sans architecte. Elle décrit les mesures exécutées sur chantier afin de respecter les exigences PEB et détermine par calcul si ces exigences sont respectées ou non²⁹.
- Emission d'un certificat PEB par BE pour les unités PEB neuves et assimilées à du neuf. Celui-ci doit contenir les valeurs de référence sur la base desquelles les intéressés peuvent visualiser la performance énergétique de l'unité PEB ainsi que les recommandations concernant l'amélioration rentable de la performance énergétique de l'unité PEB. Il doit être notifié au déclarant dans un délai de deux mois à compter de la réception de la déclaration PEB³⁰.



Photo : © Thinkstock

3) Demandes de dérogation

Il existe deux types de dérogation (totale ou partielle) aux exigences PEB :

- pour les unités PEB neuves et rénovées, lorsque le respect total ou partiel des exigences PEB est techniquement, fonctionnellement ou économiquement irréalisable. Les demandes pour ce type de

²² Article 2.2.9, § 1^{er}, et article 2.2.10 du COBRACE.

²³ Article 2.2.7, § 1^{er}, du COBRACE.

²⁴ Article 2.2.5, § 1^{er}, et article 2.2.6 du COBRACE.

²⁵ Un projet hybride est un projet qui comprend plusieurs unités PEB de natures des travaux PEB différentes dont au moins une unité PEB rénovée simplement.

²⁶ Article 2.2.8, § 1^{er}, du COBRACE.

²⁷ Article 2.2.10, § 1^{er}, du COBRACE.

²⁸ Article 2.2.10 du COBRACE.

²⁹ Article 2.1.1, 9^o, article 2.2.10, § 4, et article 2.2.11 du COBRACE.

³⁰ Article 2.1.1, 11^o, article 2.2.12 et article 2.2.13 du COBRACE.



dérogation doivent être introduites par le déclarant PEB auprès de l'autorité à qui est adressée la notification PEB du début des travaux³¹ ; et

- pour les biens qui font l'objet d'une rénovation et qui sont classés, inscrits sur la liste de sauvegarde, en voie de classement ou en voie d'inscription sur la liste de sauvegarde, lorsque le respect total ou partiel des exigences PEB porte atteinte à la conservation de ce patrimoine. Aucune demande de dérogation ne doit être introduite par le déclarant PEB, c'est l'autorité délivrante qui décide ou non d'imposer cette dérogation³².

B. Certification PEB

Toute personne qui, pour son compte ou à titre d'intermédiaire, veut procéder sur une unité PEB à une vente, en ce compris la vente partielle, la mise en location, la cession de bail, la conclusion d'un leasing immobilier, la cession translatrice d'un droit réel ou l'établissement d'un droit réel entre vifs à titre onéreux, à l'exception des expropriations, du partage ou acte équipollent à partage, des servitudes, de l'établissement d'hypothèque et des contrats de mariage et de leurs modifications³³ :

- indique, dans la publicité y relative, les informations relatives à la performance énergétique du bien ;
- fournit gratuitement, sur demande, une copie du certificat PEB ou du rapport intermédiaire ; et
- s'assure que les informations relatives au certificat PEB ou au rapport intermédiaire soient présentes dans l'acte de transaction immobilière.

Quand la superficie globale des unités PEB fréquemment visitées par le public dans un même bâtiment dépasse 500 m² et pour lesquelles un certificat PEB a été établi, le certificat PEB est affiché à un emplacement et d'une manière clairement visibles pour le public³⁴.

C. Installations techniques PEB

1) Exigences PEB liées aux installations techniques

Il existe différentes exigences PEB techniques spécifiques auxquelles doivent répondre certaines installations techniques (systèmes de chauffage et de climatisation).

Ces exigences ont trait à au bon fonctionnement des chauffe-eau gaz et des chaudières (état des conduits d'évacuation, combustion et émissions, ventilation, sécurité, etc.), des systèmes de chauffage (dimensionnement des chaudières, calorifugeage des conduits et accessoires, régulation, etc.) et des systèmes de climatisation (comptage et comptabilité énergétiques, dimensionnement, calorifugeage des conduits et accessoires, etc.)³⁵.

La réception PEB des systèmes de chauffage, le contrôle périodique des chaudières et des chauffe-eau gaz, le diagnostic et l'entretien des systèmes de climatisation, les obligations qui pèsent sur les propriétaires, titulaires ou déclarants ainsi que sur les techniciens chaudière PEB, conseillers chauffage PEB et conseillers climatisation PEB qui réalisent ces actes de contrôle font également l'objet de dispositions spécifiques³⁶.



Photo : © Thinkstock

³¹ Article 2.2.4, § 1^{er} et § 2, du COBRACE.

³² Article 2.2.4, § 4, du COBRACE.

³³ Article 2.2.13, § 2, et article 2.2.14, § 1^{er}, du COBRACE. Voir également l'arrêté ministériel du 18 janvier 2019 fixant le modèle du certificat PEB établi par Bruxelles Environnement pour les unités PEB Habitation individuelle, Enseignement, Bureaux et services (M.B. 8 mars 2019).

³⁴ Article 2.2.14., § 2/1, du COBRACE. Voir également l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 décembre 2018 relatif au certificat PEB Bâtiment public (M.B., 24 janvier 2019) et l'arrêté ministériel du 14 juin 2019 fixant le modèle du certificat PEB bâtiment public (M.B., 6 août 2019).

³⁵ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 juin 2018 relatif aux exigences PEB applicables aux systèmes de chauffage et aux systèmes de climatisation pour le bâtiment lors de leur installation et pendant leur exploitation.

³⁶ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 juin 2018 relatif au contrôle et à l'entretien des systèmes de chauffage et de climatisation et à l'agrément des personnes qui réalisent ces actes.



En particulier, pour les **systèmes de chauffage** :

- le système de chauffage doit faire l'objet d'une réception PEB au plus tard un mois après la mise en service de la chaudière³⁷. La réception PEB d'un système de chauffage comprend la vérification du respect des exigences de bon fonctionnement des chaudières et les exigences techniques relatives aux systèmes de chauffage définies dans la réglementation ;
- le contrôle périodique PEB est réalisé d'une manière générale³⁸ :
 - lors du placement ou du remplacement d'un chauffe-eau alimenté par un combustible gazeux ;
 - après chaque intervention sur la partie combustion d'une chaudière ou d'un chauffe-eau, en ce compris après le remplacement d'un brûleur;
 - au minimum tous les deux ans pour les chaudières et les chauffe-eau alimentés par un combustible gazeux;
 - au minimum tous les ans pour les chaudières alimentées par un combustible liquide ;
 - suite à une mise en conformité effectuée après un contrôle périodique PEB d'une chaudière ou d'un chauffe-eau ayant permis de constater le non-respect d'une ou plusieurs exigences PEB³⁹ ;

Ces obligations sont reprises dans le tableau ci-dessous qui identifie aussi qui doit réaliser le contrôle/entretien :

Votre situation	Quoi ?	Quand ?	Par qui ?
J'ai une chaudière au gaz J'ai un chauffe-eau au gaz	<u>Contrôle périodique PEB</u> = contrôle qui comprend l'entretien	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Tous les 2 ans ✓ Lors du placement du chauffe-eau ✓ Lors d'une intervention sur la partie combustion ✓ Lors du déplacement d'un appareil sur le même système 	<u>Technicien chaudière PEB</u>
J'ai une chaudière au mazout	<u>Contrôle périodique PEB</u> = contrôle qui comprend l'entretien	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Tous les ans ✓ Lors d'une intervention sur la partie combustion ✓ Lors du déplacement d'un appareil sur le même système 	<u>Technicien chaudière PEB</u>
J'installe ou remplace ma chaudière	<u>Réception PEB</u>	Au plus tard un mois après la mise en service	<u>Conseiller chauffage PEB type 1 ou type 2</u>
J'ai une chaudière de plus de 100 kW ou un système composé de plusieurs chaudières*	<u>Diagnostic chauffage PEB</u>	Tous les 5 ans	<u>Conseiller chauffage PEB type 2</u>

*Exception : Le diagnostic chauffage PEB n'est pas obligatoire si le système de chauffage est repris dans un programme PLAGE ou s'il y a un audit énergétique encore valable dans le cadre d'un permis d'environnement de gros consommateur.

³⁷ Article 2.1.1 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 juin 2018 relatif au contrôle et à l'entretien des systèmes de chauffage et de climatisation et à l'agrément des personnes qui réalisent ces actes.

³⁸ Article 2.2.1, § 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 juin 2018 relatif au contrôle et à l'entretien des systèmes de chauffage et de climatisation et à l'agrément des personnes qui réalisent ces actes.

³⁹ Article 2.2.3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 juin 2018 relatif au contrôle et à l'entretien des systèmes de chauffage et de climatisation et à l'agrément des personnes qui réalisent ces actes.



Lorsque la chaudière ou chauffe-eau ne respecte pas toutes les exigences de bon fonctionnement et qu'aucune dérogation n'a été accordée, l'attestation mentionnera que l'appareil est non-conforme. Le propriétaire dispose de 5 mois pour mettre l'appareil en conformité et organiser un nouveau contrôle.

Lors du contrôle périodique PEB de mise en conformité, le technicien chaudière PEB devra uniquement vérifier le respect des exigences de bon fonctionnement et rédiger une attestation de mise en conformité. Il en faut pas refaire l'entretien.

Si la chaudière est remplacée, il faut réaliser une réception PEB. Il ne faut donc plus de contrôle périodique PEB de mise en conformité.

La responsabilité de respecter cette réglementation incombe au propriétaire. Lorsqu'il y a un permis d'environnement, la responsabilité incombe au titulaire ou déclarant du permis. Le modèle-type du contrat de bail prévoit que le contrôle périodique PEB est à la charge du locataire.

Si l'attestation de contrôle périodique PEB conclut que l'appareil n'est pas conforme à la réglementation chauffage PEB, la mise en conformité incombe au propriétaire-bailleur, qui devra organiser et payer le contrôle périodique PEB de mise en conformité.

En ce qui concerne le diagnostic PEB des **systèmes de climatisation**, il est réalisé d'une manière générale⁴⁰ :

- périodiquement en respectant un délai maximal entre deux contrôles consécutifs. Ce délai maximal dépend de la puissance nominale effective du système de climatisation conformément au tableau suivant :

Puissance nominale effective du système de climatisation	Délai maximal entre deux contrôles
> 12 et ≤ 100 kW	15 ans
> 100 kW	5 ans

- après l'installation d'un nouveau système de climatisation ou après la modification d'un système de climatisation existant, lorsque la puissance nominale effective de la partie ajoutée ou remplacée est supérieure ou égale à 50 % de la puissance nominale effective du système de climatisation après travaux. Dans ce cas, le diagnostic PEB est réalisé au plus tard six mois après la mise en service ;
- suite à une mise en conformité effectuée après un diagnostic PEB d'un système de climatisation ayant permis de constater le non-respect d'une ou plusieurs exigences PEB⁴¹.

Le diagnostic est réalisé par un conseiller climatisation PEB. Par ailleurs, pour tout système de climatisation d'une puissance nominale effective supérieur à 12 kW, un programme minimum d'entretien doit être réalisé en continu par un professionnel qui dispose du certificat d'aptitude « carnet de bord et programme minimum d'entretien »⁴².

Lorsque le système de climatisation ne respecte pas toutes les exigences relatives au système, et qu'aucune dérogation n'a été accordée ou que le programme minimum d'entretien n'est pas correctement mis en œuvre, le rapport mentionnera que le système de climatisation est non-conforme. Le propriétaire (titulaire ou déclarant) dispose de 12 mois pour mettre le système de climatisation en conformité et faire effectuer un diagnostic climatisation PEB de mise en conformité⁴³. La responsabilité de respecter cette réglementation incombe au propriétaire. Lorsqu'il y a un permis d'environnement, cette responsabilité incombe au titulaire ou déclarant du permis. Une dérogation totale ou partielle aux exigences PEB peut toutefois être accordée lorsque le respect partiel ou total de ces exigences est techniquement, fonctionnellement ou économiquement irréalisable⁴⁴.

⁴⁰ Article 3.1.1 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 juin 2018 relatif au contrôle et à l'entretien des systèmes de chauffage et de climatisation et à l'agrément des personnes qui réalisent ces actes.

⁴¹ Article 3.1.4 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 juin 2018 relatif au contrôle et à l'entretien des systèmes de chauffage et de climatisation et à l'agrément des personnes qui réalisent ces actes.

⁴² Article 3.2.1 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 juin 2018 relatif au contrôle et à l'entretien des systèmes de chauffage et de climatisation et à l'agrément des personnes qui réalisent ces actes.

⁴³ Article 4.1.1, 7°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 juin 2018 relatif au contrôle et à l'entretien des systèmes de chauffage et de climatisation et à l'agrément des personnes qui réalisent ces actes.

⁴⁴ Article 2.2.16 du COBRACE ; art. 5.1.1 et 5.1.2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 juin 2018 relatif aux exigences PEB applicables aux systèmes de chauffage et aux systèmes de climatisation pour le bâtiment lors de leur installation et pendant leur exploitation..



2) Procédure visant à assurer le respect de ces exigences PEB

En outre, la personne tenue de respecter ces exigences PEB veille à ce que les parties accessibles de son système de chauffage ou de climatisation soient contrôlées régulièrement par un contrôleur agréé. Pour les systèmes de chauffage, ce contrôle du respect des exigences par un contrôleur agréé doit également être réalisé lors de l'installation ou de la modification d'une partie accessible.

D. Plan local d'action pour la gestion énergétique

1) Organismes privés

L'obligation de réaliser et de mettre en œuvre un programme d'action pour la gestion énergétique (ci-après « programme PLAGE ») s'impose à toute société ou ASBL, association internationale sans but lucratif ou fondation qui est propriétaire et/ou occupe des bâtiments représentant ensemble une superficie de plus de 100.000 m² sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale (sauf si elle est soumise au système d'échange de quotas d'émissions de gaz à effet de serre)⁴⁵.

2) Obligation d'exemplarité des pouvoirs publics

Les pouvoirs publics propriétaires et/ou occupants des bâtiments situés sur le territoire de la Région sont tenus de mettre en œuvre un programme PLAGE⁴⁶ si ces bâtiments représentent ensemble une superficie totale de 50.000 m² ou sont détenus et/ou occupés par une autorité fédérale, régionale ou communautaire (sans limite de superficie).

3) Procédure

Le PLAGE se déroule en 2 phases : la première consiste à établir un cadastre énergétique (des bâtiments et parties de bâtiments d'une superficie supérieure à 250m²) et à élaborer un programme d'actions avec l'aide d'un coordinateur PLAGE désigné au sein du personnel de l'organisme (privé ou public); la deuxième phase consiste à mettre en œuvre le programme d'actions.

Tant l'élaboration du programme que son exécution sont suivis avec l'aide du coordinateur PLAGE et vérifiés par un réviseur PLAGE qui établit des rapports. Tous ces documents sont soumis à BE⁴⁷.

E. Audit énergétique

1) Dans le cadre d'une procédure relative à un permis d'environnement

Tout établissement considéré comme un gros consommateur (vo. la définition ci-dessous) fait l'objet d'un audit énergétique du permis d'environnement en cas de demande de⁴⁸ :

- (i) permis d'environnement, de renouvellement ou de prolongation de permis d'environnement de classe 1A ou 1B, à condition qu'elle ne concerne pas un permis d'environnement visé au point (iv) ci-dessous ;
- (ii) permis d'environnement de classe 1D relative à un magasin⁴⁹ au sens de la rubrique 90 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999 fixant la liste des installations de classe IB, IC, ID, II et III, à condition qu'elle ne concerne pas un permis d'environnement visé au point (iv) ci-dessous ;
- (iii) permis d'environnement, de renouvellement ou de prolongation de permis d'environnement de classe 2 émanant d'une personne de droit public ou concernant des actes et travaux d'utilité publique à condition qu'elle ne concerne pas un permis d'environnement visé au point (iv) ci-dessous ;
- (iv) permis d'environnement introduite auprès de BE conformément à l'article 7bis, § 2 et § 3 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement à condition que la modification influence les critères énergétiques ou de superficie de l'établissement d'une façon telle que l'établissement entre dans le champ d'application de l'arrêté du 8 décembre 2016 relatif à l'audit énergétique des grandes entreprises et à l'audit énergétique du permis d'environnement.

⁴⁵ Article 2.2.22 du COBRACE.

⁴⁶ Article 2.4.3 du COBRACE.

⁴⁷ Article 2.2.23 du COBRACE.

⁴⁸ Article 6, § 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 décembre 2016 relatif à l'audit énergétique des grandes entreprises et à l'audit énergétique du permis d'environnement.

⁴⁹ Magasins pour la vente au détail dont les locaux de vente et les locaux attenants à ceux-ci et servant de dépôt de marchandises ont une surface totale égale ou supérieure à 1.000 m², en ce compris la surface occupée par les comptoirs et autres meubles.



Par « **audit énergétique** », il faut entendre une procédure systématique visant à acquérir une connaissance adéquate des caractéristiques de consommation énergétique d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments, d'une activité ou d'une installation industrielle ou commerciale ou de services privés ou publics, à déterminer et à quantifier les économies d'énergie qui peuvent être réalisées d'une façon rentable, et à rendre compte des résultats⁵⁰.

Un établissement est considéré comme gros consommateur s'il répond à une des conditions suivantes⁵¹ :

- il comporte un magasin visé par la rubrique 90 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999 fixant la liste des installations de classe IB, IC, ID, II et III, dont les consommations spécifiques finales en électricité et en combustibles sont supérieures respectivement à 212 kWh/m et à 102 kWh/m, ou dont la consommation spécifique finale totale est supérieure au seuil fixé à l'annexe pour les commerces ;
- sa consommation totale primaire est supérieure à 0,1 PJ si son activité principale est une activité industrielle ;
- sa superficie plancher est supérieure à 3500 m² et sa consommation spécifique finale totale est supérieure au seuil de son affectation, fixé à l'annexe, si son activité principale n'est pas industrielle.

Cette obligation ne s'applique cependant pas aux demandes qui sont soumises à une proposition PEB pour les bâtiments :

- exclusivement affectés au logement ;
- qui, constituant une unité PEB neuve ou rénovée lourdement, font l'objet d'une proposition PEB telle que visée à l'article 2.2.5. du COBRACE ;
- soumis à PLAGE conformément à l'article 2.2.22 ou à l'article 2.4.3. du COBRACE ;
- ayant fait l'objet d'un audit énergétique dans les 4 dernières années conforme à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 décembre 2016 relatif à l'audit énergétique des grandes entreprises et à l'audit énergétique du permis d'environnement ;
- occupés principalement par un ou plusieurs organismes certifiés selon la norme ISO 50.001 ou disposant de toute autre certification d'un système de management de l'énergie ou de l'environnement visé à l'article 2.5.7 § 2, 1^{er} tiret du COBRACE.⁵²

2) Pour les grandes entreprises

Les entreprises qui ont une unité d'établissement située sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale avec soit au moins 250 équivalents temps plein, soit un chiffre d'affaire qui excède 50 millions d'euros et un bilan annuel dont le total excède 43 millions d'euros doivent réaliser un audit énergétique de leurs unités d'établissement qui sont situées sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale et qui sont couvertes par un permis d'environnement tous les quatre ans au minimum⁵³, réalisé de façon indépendante par un auditeur énergétique agréé.⁵⁴

Elle en est cependant exemptée si elle a réalisé un audit dans le cadre d'une demande de permis d'environnement (et à condition que l'audit soit valide au moment où la grande entreprise fait valoir cette exemption) ou si elle met déjà en œuvre un système de management de l'énergie ou de l'environnement certifié par un organisme indépendant répondant aux normes pertinentes et prévoyant déjà un audit énergétique aux critères minimaux légalement prévus⁵⁵.

Les entreprises doivent cependant transmettre à BE l'audit énergétique réalisé dans le cadre de leur système de management en l'encodant dans la base de données mise à disposition par BE.

⁵⁰ Article 1^{er}, 1^o, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 décembre 2016 relatif à l'audit énergétique des grandes entreprises et à l'audit énergétique du permis d'environnement combiné à l'article 2.5.7, § 1^{er}, alinéa 3 du COBRACE.

⁵¹ Article 6, § 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 décembre 2016 relatif à l'audit énergétique des grandes entreprises et à l'audit énergétique du permis d'environnement.

⁵² Article 6, § 4, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 décembre 2016 relatif à l'audit énergétique des grandes entreprises et à l'audit énergétique du permis d'environnement. Ces limites sont fixées dans l'annexe à cet arrêté.

⁵³ Articles 1, 10^o ; 2, § 1^{er} et 9 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 décembre 2016 relatif à l'audit énergétique des grandes entreprises et à l'audit énergétique du permis d'environnement.

⁵⁴ Article 8, § 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 décembre 2016 relatif à l'audit énergétique des grandes entreprises et à l'audit énergétique du permis d'environnement.

⁵⁵ Article 2.5.7, § 2, du COBRACE.



INFRACTIONS

Les agissements suivants constituent une infraction:

- l'omission, par un déclarant, de désigner un conseiller PEB⁵⁶ ;
- l'omission, par un déclarant, de notifier le changement de déclarant, de conseiller PEB ou d'architecte⁵⁷ ;
- l'omission, par le déclarant, de transmettre la notification PEB du début des travaux⁵⁸ ;
- le non-respect, par l'architecte de ses obligations PEB (calcul des exigences PEB, établissement de la déclaration PEB, conservation des documents et justificatifs, ...) dans le cas d'une unité PEB rénovée simplement sans conseiller PEB désigné PEB⁵⁹ ;
- le non-respect, par le déclarant, de ses obligations en matière d'informations du conseiller PEB et de l'architecte ainsi qu'en matière de conservation et mise à disposition des documents⁶⁰ ;
- la non-notification, par l'architecte ou le déclarant, respectivement du fichier de calcul ou de la déclaration PEB conformément aux prescrits⁶¹ ;
- le non-respect, par la personne à qui elles incombent, des obligations d'entretien et de contrôle des systèmes de chauffage ou de climatisation⁶² ;
- le non-respect, par la personne à qui elles incombent, des exigences PEB applicables aux installations techniques et fixées par le Gouvernement, pouvant entraîner des dangers ou nuisances pour l'environnement et la santé humaine⁶³ ;
- le non-respect des mesures de publicité et d'information incombant à toute personne désirant procéder à une transaction immobilière sur une unité PEB⁶⁴ ;
- l'établissement, par un déclarant, un conseiller PEB ou un architecte, d'une déclaration PEB ne correspondant pas à la réalité⁶⁵ ;
- le fait pour un conseiller PEB, un certificateur, un contrôleur, un auditeur, un technicien chargé de la réception des installations ou tout autre professionnel soumis à agrément par le Gouvernement en vertu du COBRACE, d'exercer son activité sans être agréé⁶⁶ ;
- le fait pour un déclarant d'empêcher le conseiller PEB ou l'organisme de contrôle de qualité des activités soumises à agrément, d'exercer son droit d'accès libre au chantier⁶⁷ ;
- en ce qui concerne les organismes soumis au PLAGE⁶⁸ :
 - l'absence de désignation d'un coordinateur PLAGE ;
 - l'absence de communication à BE du programme d'action accompagné du rapport du réviseur PLAGE ; ou
 - l'absence de communication à BE du rapport d'évaluation accompagné du rapport du réviseur PLAGE ; et
- le fait pour une entreprise tenue de réaliser un audit énergétique en raison du fait qu'elle comporte au moins 250 personnes et/ou qu'elle a un chiffre d'affaires annuel d'au moins 50 millions d'euros et/ou que son bilan annuel total excède 43 millions d'euros, de ne pas réaliser cet audit énergétique⁶⁹.

⁵⁶ Article 2.6.5, a), du COBRACE.

⁵⁷ Article 2.6.5, b), du COBRACE.

⁵⁸ Article 2.6.5, c), du COBRACE.

⁵⁹ Article 2.6.5, d), du COBRACE.

⁶⁰ Article 2.6.5, e), du COBRACE.

⁶¹ Article 2.6.5, f), du COBRACE.

⁶² Article 2.6.5, g), du COBRACE.

⁶³ Article 2.6.5, g), du COBRACE.

⁶⁴ Article 2.6.5, h), i), j) et k), du COBRACE.

⁶⁵ Article 2.6.5, l), du COBRACE.

⁶⁶ Article 2.6.5, m), du COBRACE.

⁶⁷ Article 2.6.5, n), du COBRACE.

⁶⁸ Article 2.6.6, a) à c), du COBRACE.

⁶⁹ Article 2.6.6, e), du COBRACE.



SANCTIONS

A. Sanctions pénales

La peine pouvant être prononcée à titre principal consiste en un emprisonnement de 8 jours à 2 ans d'emprisonnement et/ou en une amende de 50 à 100.000 euros⁷⁰, sous réserve de circonstances atténuantes⁷¹ ou aggravantes⁷² et de la récidive⁷³.

La juridiction compétente dispose cependant de la possibilité de prononcer une peine principale alternative à la peine exposée ci-dessus, lorsque le cas s'y prête⁷⁴. A cet égard, la possibilité de prononcer une peine de travail doit être privilégiée⁷⁵.

Le montant des amendes citées ci-avant est le montant légal. En cas de condamnation, ce montant doit être multiplié par huit (car la loi prévoit que ce montant doit être augmenté de 70 décimes additionnels, c'est-à-dire septante dixièmes de ce montant)⁷⁶.

Le cas échéant, des peines accessoires prévues par le Code pénal peuvent être prononcées⁷⁷ et des mesures accessoires peuvent être ordonnées par la juridiction compétente⁷⁸.

La décision de condamnation est inscrite dans le casier judiciaire de l'intéressé (sauf en cas de suspension du prononcé, à l'expiration du délai prévu)⁷⁹.

B. Sanctions administratives

1) Amende administrative applicable aux infractions

Le montant de l'amende administrative alternative est de 50 à 62.500 euros⁸⁰, sous réserve du concours de plusieurs infractions⁸¹ et de la récidive⁸². Ce montant peut en outre être réduit en dessous du minimum légal en cas de circonstances atténuantes⁸³.

L'amende administrative alternative peut être assortie d'un ordre de cessation de l'infraction dans un délai déterminé sous peine d'astreinte⁸⁴. Le montant total de l'astreinte ne pourra excéder 62.500 euros⁸⁵ et elle peut être fixée à une somme unique ou à une somme déterminée par unité de temps ou encore par infraction. L'astreinte peut être levée, son cours peut être suspendu durant un délai déterminé ou le montant de l'astreinte peut être réduit à la demande de la personne visée par l'ordre de cesser l'infraction dans un délai déterminé sous peine d'astreinte, si celle-ci est dans l'impossibilité définitive ou temporaire, totale ou partielle, de satisfaire à l'ordre⁸⁶.



Photo : © Getty Images

Enfin, la personne passible d'une amende administrative alternative peut demander un sursis à l'exécution de toute ou partie de l'exécution de la décision lui imposant une amende si, dans les 5 ans qui précèdent le constat de l'infraction concernée, cette personne ne s'est vue infliger aucune amende administrative alternative ou sanction pénale du chef d'une infraction aux législations environnementales couvertes par le Code de l'Inspection et de la responsabilité environnementale, pour les infractions directement prévues par ce même code et pour les infractions prévues par la loi relative au bien-être des animaux⁸⁷. Le sursis est révoqué de plein droit lorsque la personne concernée commet, dans les trois ans à compter de la décision imposant une amende administrative alternative, une

⁷⁰ Article 2.6.5 et 2.6.6 du COBRACE et article 31, § 1^{er}, du Code de l'inspection et de la responsabilité environnementale.

⁷¹ Article 85 du livre Ier du Code pénal.

⁷² Article 32 du Code de l'Inspection et de la responsabilité environnementale.

⁷³ Article 33 du Code de l'Inspection et de la responsabilité environnementale.

⁷⁴ Cf. article 37quinquies à 37septies et articles 37octies à 37undecies du Code pénal..

⁷⁵ Article 31, § 4, du Code de l'Inspection et de la responsabilité environnementale.

⁷⁶ Article 1^{er} de la loi du 5 mars 1952 relative aux décimes additionnels sur les amendes pénales (M.B., 3 avril 1952).

⁷⁷ Article 33bis combiné à l'article 31, alinéa 2, du Code pénal et articles 35 et 42 à 43ter du Code pénal.

⁷⁸ Articles 34 à 41 du Code de l'Inspection et de la responsabilité environnementale.

⁷⁹ Article 590 du Code d'instruction criminelle.

⁸⁰ Article 45, alinéa 3, du Code de l'Inspection et de la responsabilité environnementale.

⁸¹ Article 48 du Code de l'Inspection et de la responsabilité environnementale.

⁸² Article 52 du Code de l'Inspection et de la responsabilité environnementale.

⁸³ Article 45, alinéa 4, du Code de l'Inspection et de la responsabilité environnementale.

⁸⁴ Article 46 du Code de l'Inspection et de la responsabilité environnementale.

⁸⁵ Article 46 du Code de l'Inspection et de la responsabilité environnementale.

⁸⁶ Article 46, alinéa 3, du Code de l'Inspection et de la responsabilité environnementale.

⁸⁷ Article 45/1, alinéa 1^{er}, du Code de l'Inspection et de la responsabilité environnementale.



nouvelle infraction entraînant l'infliction d'une amende administrative alternative ou d'une sanction pénale⁸⁸.

2) Amende administrative spécifique au non-respect des exigences PEB

Lorsqu'il ressort de la déclaration PEB que les exigences PEB applicables aux unités PEB neuves ou assimilées à du neuf ou aux unités PEB rénovées lourdement ou simplement n'ont pas été respectées, le montant de l'amende administrative, qui peut être imposée par BE au déclarant jusqu'à cinq ans après l'introduction de la déclaration PEB, s'élève à⁸⁹ :

- 60 euros par écart de 1 W/K dans le domaine de l'isolation thermique des éléments de construction ;
- 60 euros par écart de 1 m² dans le domaine du niveau K ;
- 4,5 euros par écart de 1 kWh/an dans le domaine de l'énergie primaire totale ;
- 4 euros par écart de 1 m³/h dans le domaine des équipements de ventilation ;
- 0,48 euros par écart de 1 000 Kh par m³ dans le domaine du risque de surchauffe ;
- 4,5 euros par écart de 1 kWh/an dans le domaine du besoin net pour le chauffage ; et,
- 125 à 25 000 euros en fonction de la puissance des installations concernées et de l'écart entre les exigences PEB et la situation constatée pour ce qui concerne les autres exigences.

Toutefois, l'amende administrative n'est effective que si l'amende administrative totale, calculée en vertu des montants précités, s'élève à 125 euros au moins⁹⁰.

Lorsqu'il ressort du document établi à l'issue de l'entretien ou du contrôle des parties accessibles d'un système de chauffage ou d'un système de climatisation que les exigences PEB (autres que celles visées comme infraction pénale) n'ont pas été respectées, le montant de l'amende administrative est de 125 à 25 000 euros en fonction de la puissance des installations concernées et de l'écart entre ces exigences PEB et la situation constatée⁹¹.



Photo : © Yvan Clavie

⁸⁸ Article 45/1, alinéa 2, du Code de l'Inspection et de la responsabilité environnementale.

⁸⁹ Article 2.6.1, alinéa 1^{er}, du COBRACE.

⁹⁰ Article 2.6.1, alinéa 2, du COBRACE.

⁹¹ Article 2.6.2 du COBRACE.

