

DOIS-JE DISPOSER D'UN CERTIFICAT PEB ?

LE CHAMP D'APPLICATION DU CERTIFICAT PEB HABITATION INDIVIDUELLE

Toute personne qui souhaite vendre ou louer une habitation doit disposer d'un certificat PEB valide pour cette habitation. Cette info-fiche présente les limites du champ d'application de la réglementation et en particulier les situations dans lesquelles il n'est pas nécessaire de disposer d'un certificat PEB au moment de louer ou vendre un logement. Ces situations et les procédures à suivre sont expliquées ci-après.

1. QUELLES SONT LES TRANSACTIONS IMMOBILIERES POUR LESQUELLES UN CERTIFICAT PEB EST OBLIGATOIRE ?

- La vente :

- les ventes de gré à gré, y compris la vente partielle et les ventes d'actifs du patrimoine d'une personne morale ;
- les ventes publiques forcées (par exemple suite à une saisie) et volontaires ;
- l'échange.

- La location

- *mais aussi des transactions moins fréquentes :*

- 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 comme par exemple, la vente avec réserve d'usufruit (=constitution d'un droit de nue-propriété), la constitution d'un droit d'emphytéose.

Quelles sont les exceptions ; les actes pour lesquels la détention d'un certificat PEB n'est pas obligatoire ?

- L'expropriation ;
- La succession ;
- L'apport en société ;
- Les servitudes ;
- Le partage ou acte équipollent à partage ;
- L'établissement d'hypothèques et de contrats de mariage et leurs modifications ;
- La donation.

Nous vous invitons, en cas de doute relatif au type d'acte, à contacter votre notaire ou le service de consultation de la [fédération royale belge des notaires](#) qui ne manquera pas de vous répondre de façon circonstanciée.

2. LE BIEN EST-IL VISE PAR LA RÉGLEMENTATION CONCERNANT LE CERTIFICAT PEB ?

La réglementation PEB actuelle pour les logements prévoit qu'un certificat PEB doit être disponible uniquement pour une transaction conclue sur une « unité PEB d'affectation habitation individuelle ».

Cela signifie qu'un bien rentre dans le champ d'application de la certification PEB s'il répond aux 2 conditions suivantes :

- 1) Le bien répond à la définition d'« unité PEB » (voir point 2.1)
- 2) Cette unité PEB répond à la définition de l'affectation « habitation individuelle » (voir point 2.2)

Ces deux concepts sont expliqués et illustrés ci-après.

2.1. LE BIEN REPOND A LA DÉFINITION D'« UNITE PEB »

Définitions légales :

Une **unité PEB** consiste en 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 ». ¹

Le **volume protégé**^{1&2} est défini comme un « volume des espaces dans lesquels de l'énergie est utilisée, et il comprend en tous cas toujours les espaces chauffés ou refroidis en continu ou par intermittence ainsi que les espaces non chauffés et non refroidis directement mais qui ne sont pas séparés des espaces chauffés ou refroidis par une paroi isolée. Ces derniers espaces sont considérés comme étant chauffés ou refroidis indirectement par transmission de chaleur venant des espaces chauffés ou refroidis. »

Points d'attention :

Le concept d' 'ensemble de locaux conçu ou modifié pour être utilisé séparément' peut être assimilé au caractère privatif des locaux du logement, qui doit être garanti par des portes munies d'une serrure en état de fonctionnement pour toutes les pièces privatives accessibles depuis l'extérieur ou les locaux communs.

L'absence partielle ou totale d'un système de chauffage n'est pas un motif suffisant pour exclure un bien du champ d'application. Dans ce cas, la procédure de certification utilise des valeurs par défaut pour l'évaluation des éléments du système de chauffage qui sont absents (la chaudière, une partie des radiateurs, des convecteurs ou des conduites).

2.2. L'UNITÉ PEB REPOND A LA DÉFINITION DE L'AFFECTATION « HABITATION INDIVIDUELLE »

Définitions légales :

Une unité PEB d'affectation "habitation individuelle" doit répondre aux 4 conditions cumulatives suivantes:

¹ Ordonnance du 02/05/2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie, art 2.1.1 2°)

² 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 02/05/2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie, annexe 2



1. avoir une surface d'utilisation, (c.-à-d. une superficie « tapis ») au moins égale à 18m² ;
2. disposer d'au moins une toilette privative (= à usage unique des occupants du logement) ou d'au moins un point de raccordement aux canalisations d'évacuation des eaux usées et une alimentation en eau froide, dans un local réservé à cet usage, ou dans un cabinet de toilette, une salle de douche ou une salle de bain ;
3. disposer d'une salle de bain/douche privative ou d'au moins un point de raccordement aux canalisations d'évacuation des eaux usées et une alimentation en eau froide ;
4. disposer d'un espace propre et privatif destiné à la préparation des repas (cuisine ou kitchenette), disposant d'un évier et d'un équipement permettant la cuisson des aliments, c'est-à-dire au minimum d'un point de raccordement aux canalisations d'évacuation des eaux usées, d'une alimentation en eau froide et de prises électriques pour brancher de l'électroménager ou d'une alimentation en gaz.

Un logement mis en vente ou en location répond généralement à la définition légale d'«habitation individuelle». Toutefois, un logement qui ne rencontrerait pas une ou plusieurs des conditions citées ne relève pas de l'affectation "habitation individuelle" et n'entre donc pas dans le champ d'application.

Points d'attention :

L'usage privatif de ces locaux doit obligatoirement être garanti par une ou plusieurs portes munies d'une serrure en état de fonctionnement pour toutes les pièces accessibles depuis l'extérieur ou les locaux communs.

Ni la vétusté, la salubrité ou la difficulté d'accès d'un bien ne détermine l'obligation de faire établir le certificat PEB.

Si un bien vendu gros œuvre fermé (parfois appelé CASCO) dispose des raccordements et de l'équipement minimal pour la toilette, la salle de bain/douche et la cuisine, il répond à la définition d'une habitation individuelle.

Une maison dont la cuisine équipée a été retirée, par exemple car une nouvelle a été commandée, reste une habitation individuelle dans l'intervalle (les points de raccordement et évacuations sont toujours présents).

2.3. EXEMPLES DE BIENS QUI PEUVENT ETRE EXCLUS DU CHAMP D'APPLICATION ET NE DOIVENT DES LORS PAS DISPOSER DE CERTIFICAT PEB

Cas	Explication
Une habitation dont certaines parties de façade sont manquantes.	Il n'est pas possible de définir un volume protégé, et donc pas possible d'identifier une unité PEB. (§2.1)
Une habitation qui a brûlé et dont la toiture a totalement disparu.	Il n'est pas possible de définir un volume protégé, et donc pas possible d'identifier une unité PEB. (§2.1)
Une habitation délabrée, sans fenêtres.	Il n'est pas possible de définir un volume protégé, et donc pas possible d'identifier une unité PEB. (§2.1)
Un bien inaccessible telle une maison dont toutes les baies ont été murées ou qui est sous scellés de la police.	Il n'est pas possible de le visiter et donc d'identifier une unité PEB. (§2.1)

<p>Un appartement duplex dont les niveaux communiquent par le couloir commun du bâtiment, emprunté par les occupants des autres logements. Les 5 portes de ce duplex donnant sur le couloir commun sont anciennes et ne possèdent pas toutes une serrure fonctionnelle. Le locataire actuel a placé une armoire derrière deux d'entre elles pour les condamner.</p>	<p>L'appartement n'est pas une unité PEB car l'obligation d'emprunter un espace commun pour passer d'un niveau du duplex à un autre, sans que l'usage privatif du logement puisse être garanti pour toutes les pièces, démontre que l'ensemble de ses locaux n'a pas été conçu ou modifié pour être utilisé séparément. (§ 2.1). Pour que cet ensemble de locaux puisse être défini comme une unité PEB, il serait nécessaire que le certificateur vérifie et atteste que l'usage privatif du logement est garanti par des portes munies d'une serrure en état de fonctionnement pour toutes les pièces privatives accessibles depuis l'extérieur ou les locaux communs.</p>
<p>Un studio aménagé au dernier étage d'une maison et dont l'accès se fait par l'unique cage d'escalier de la maison, qui est utilisée par ses occupants pour passer d'un étage à l'autre. Le studio est équipé d'une porte avec une serrure fonctionnelle. Le reste des locaux n'est pas équipé de portes avec des serrures.</p>	<p>C'est l'ensemble de la maison qui devra être certifié comme une seule unité PEB, car même si l'accès au studio se fait par une porte palière munie d'une serrure en état de fonctionnement, les locaux constituant le reste de la maison n'étant pas équipés de portes avec des serrures fonctionnelles, ils ne peuvent pas être considérés comme formant une unité PEB car ils ne sont pas conçus ou modifiés pour être utilisés séparément du studio (§2.1).</p>
<p>Un studio de 17 m² de superficie au sol.</p>	<p>Un bien possédant une superficie d'utilisation inférieure à 18 m² ne répond pas à l'affectation « habitation individuelle ». (§2.2 - condition n°1)</p>
<p>Un appartement qui ne dispose que d'une seule toilette sur le palier commun et dont l'usage est partagé avec les occupants d'un autre logement.</p>	<p>Le logement ne dispose pas d'au moins une toilette privative (= à usage unique des occupants du logement) et ne répond donc pas à l'affectation « habitation individuelle ». (§2.2 - condition n°2)</p>
<p>Un appartement qui ne dispose que d'une salle de bains sur le palier commun, dont l'usage est théoriquement réservé aux occupants de l'appartement, mais dont le caractère privatif n'est pas garanti par une serrure fonctionnelle.</p>	<p>Le logement ne dispose pas d'au moins une salle de bains privative (= à usage unique garanti pour des occupants du logement) et ne répond donc pas à l'affectation « habitation individuelle ». (§2.2 - condition n°3)</p>
<p>Un logement en travaux, vidé et rénové en profondeur, et dont toutes les conduites (gaz et eau froide, électricité) ont été retirées jusqu'aux compteurs.</p>	<p>Le logement ne dispose pas des raccordements et de l'équipement minimal pour toilette, salle de bain/douche et cuisine. Il ne répond donc pas à l'affectation « habitation individuelle ». (§2.2 - conditions n°2, 3 et 4)</p>
<p>Un kot étudiant d'une superficie au sol de 20 m² disposant d'une salle de bain privative avec WC et d'une cuisine commune à plusieurs autres kots.³</p>	<p>Le logement ne dispose pas d'une cuisine ou d'une kitchenette privative et ne répond donc pas à l'affectation « habitation individuelle » (§2.2 - condition n°4)</p>

Si vous vous trouvez dans un des cas mentionné dans ce tableau, reportez-vous au point 4 pour la suite.

³ Pour information : Les biens neufs qui répondent à la définition d'Unité PEB non résidentielle avec fonctions d'hébergement comme par exemple les kots d'étudiants dans lesquels les équipements d'habitation (cuisine, salle à manger, toilettes et salle de bain, etc.) sont en tout ou en partie communs ne sont pas considérés comme des habitations individuelles. Depuis quelques années, ils reçoivent un certificat PEB après leur construction. Cependant, celui-ci ne doit pas encore légalement être produit lors d'une transaction immobilière.



3. QUE FAIRE SI LE BIEN DOIT DISPOSER D'UN CERTIFICAT PEB HABITATION INDIVIDUELLE ?

Si votre bien

- est une unité PEB (cf. §2.1) ✓
- d'affectation Habitation individuelle (cf. §2.2) ✓
- et que la transaction envisagée est visée par la réglementation (cf. §1) ✓

alors, en tant que propriétaire ou en tant qu'intermédiaire de la transaction immobilière, vous devrez disposer d'un certificat PEB valide pour ce logement.

3.1. A QUEL MOMENT FAUT-IL DISPOSER DU CERTIFICAT PEB ?

Le certificat PEB doit être disponible **dès la mise du bien sur le marché**, donc BIEN AVANT que la transaction soit conclue. Vous trouverez plus d'infos à ce sujet dans notre info-fiche « [Les obligations liées à la publicité](#) ».

Pour éviter de publier une annonce immobilière en infraction pour indicateur PEB manquant, il vaut mieux s'y prendre le plus tôt possible.

Etant donné que le certificat PEB doit être disponible dès la mise en vente du logement et qu'à ce moment l'acquéreur n'est pas encore connu, les intentions d'un potentiel futur acquéreur quant au devenir du bien n'entrent pas en ligne de compte dans la nécessité d'établir un certificat PEB.

Par exemple, si le propriétaire pense qu'un futur acquéreur pourrait souhaiter détruire le logement qu'il compte vendre ou bien en faire un bureau, un certificat PEB sera quand même nécessaire si ce logement entre dans le champ d'application.

3.2. COMBIEN DE CERTIFICATS PEB FAUT-IL FAIRE ETABLIR ?

Le certificateur ne gère pas les infractions urbanistiques (maison de rapport transformée en maison unifamiliale ou maison unifamiliale transformée en maison de rapport, sans modification urbanistique) et certifie autant d'unités PEB habitations individuelles qu'il en constate.

Si l'immeuble contient plusieurs unités PEB habitations individuelles au sens de la PEB, chaque unité PEB habitation individuelle soumise à la transaction doit disposer de son propre certificat PEB.

Exemples :

- Dans le cas d'une maison unifamiliale transformée en maison de rapport, avec à chaque étage un logement indépendant qui répond à la définition d'une unité PEB habitation individuelle, il y aura autant de certificats PEB que de logements.
- Dans le cas d'une maison de rapport transformée en maison unifamiliale, c'est-à-dire que la cage d'escalier permet de circuler entre l'espace cuisine-salon-salle à manger au 1^{er} étage et l'espace chambres et salle de bains au 2^{ème} étage et non entre différentes unités PEB habitation individuelles, il n'y aura qu'un seul certificat PEB à établir.

- Dans le cas d'un immeuble de rapport RDC+3, comportant initialement 4 appartements, les 2 anciens appartements du 2^{ème} et 3^{ème} étage ont été rassemblés en un duplex sans demande de permis d'urbanisme et la cage d'escalier a été cloisonnée à partir du deuxième étage. Il y aura autant de certificats PEB à établir que d'unités PEB habitation individuelle, soit 3.

3.3. ACTIONS A ENTREPRENDRE AVANT LA MISE SUR LE MARCHÉ :

Vérifiez qu'aucun certificat PEB n'ait déjà été établi pour le logement soumis à transaction. Soit vous disposez du certificat PEB, soit vous pouvez retrouver cette information en consultant le [Registre des certificats PEB des logements bruxellois](#);



SITUATION 1 : Un **certificat PEB valide** existe dans le Registre des certificats PEB des logements bruxellois. Il n'y a pas eu de travaux effectués dans ce logement depuis que le certificat PEB a été établi. Si vous ne disposez plus du certificat PEB, contactez le certificateur résidentiel qui l'a établi. Vous pouvez retrouver ses coordonnées [ici](#). Vous êtes prêt.



SITUATION 2 : Un **certificat PEB valide** existe dans le Registre des certificats PEB des logements bruxellois et **des travaux de rénovation** modifiant les caractéristiques énergétiques du bien ont été effectués (remplacement de la chaudière, des châssis, isolation,...) après l'établissement de ce certificat PEB. Pour information, la date d'établissement peut être retrouvée en retranchant 10 ans à la date de fin de validité du certificat PEB. Ce dernier ne représente donc plus tout à fait la qualité du bien. Dans ce cas, ses données PEB doivent être mises à jour pour qu'il puisse correspondre à l'état du logement au moment de la mise sur le marché.

Rassemblez tous les documents relatifs à ces travaux et consultez l'info-fiche '[la visite du certificateur résidentiel](#)'.

Faites appel à un [certificateur résidentiel](#). La mise à jour du certificat PEB original sera faite aisément par le certificateur qui a établi le certificat PEB précédent, car celui-ci connaît le bien et ne devra modifier que les données qui ont changé.



SITUATION 3 : Vous disposez d'un document intitulé « **certificat de performance énergétique** », toutefois le Registre des certificats PEB des logements bruxellois ne le reconnaît pas ou signale qu'il n'est **plus valide**.

Si la première demande de permis d'urbanisme ou de permis de bâtir (celle relative à la construction) de votre logement date d'**avant le 02/07/2008**, vérifiez dans le Registre des certificats PEB si un autre certificat PEB n'a pas été établi pour ce logement.

Si c'est le cas et que ce dernier est encore valide, procurez-le vous auprès du certificateur qui l'a établi.

Si ce n'est pas le cas, il est nécessaire de faire établir un nouveau certificat PEB. [Faites appel à un certificateur résidentiel](#) et consultez l'info-fiche intitulée '[la visite du certificateur résidentiel](#)'.

Si la première demande de permis d'urbanisme (celle relative à la construction) de votre logement date d'**après le 01/07/2008**.

Le certificat PEB qui a été émis à la construction est encore valide (il n'a pas dépassé sa date de validité). Les certificats PEB établis pour les biens neufs ne se retrouvent malheureusement pas encore dans le Registre des certificats PEB des logements bruxellois. Vous êtes prêt.



SITUATION 4 : Aucun certificat PEB n'existe à votre connaissance pour votre logement, ce que confirme le Registre des certificats PEB des logements bruxellois.

Si la première demande de permis d'urbanisme ou de permis de bâtir (celle relative à la construction) de votre logement date d'**avant le 02/07/2008**, vous devrez [contacter un certificateur résidentiel](#) pour en faire établir un et consultez l'info-fiche intitulée '[la visite du certificateur résidentiel](#)'.

Si la première demande de permis d'urbanisme (celle relative à la construction) de votre logement date d'**après le 01/07/2008** :

Si la construction n'est pas terminée et que le bien ne dispose donc pas encore de son certificat PEB, il vous faudra contacter le conseiller PEB du projet pour lui demander d'établir un rapport intermédiaire à l'aide du logiciel de calcul PEB. Ce rapport intermédiaire a valeur de certificat PEB⁴.

Dans toutes les situations, consultez l'info-fiche '[Les obligations liées à la publicité](#)'.

3.4. REMARQUES POUR LES BIENS NEUFS :

Les certificats PEB établis pour les biens neufs ne se retrouvent pas encore dans le Registre des certificats PEB des logements bruxellois.

Sauf exception expliquée ci-dessous, un certificateur PEB ne peut pas établir le premier certificat PEB pour une nouvelle construction, c.-à-d. dont la **première demande de permis d'urbanisme a été introduite après le 1er juillet 2008⁵**.

Pour ces nouvelles constructions qui doivent respecter des exigences de performance liées à la réglementation «Travaux PEB», c'est Bruxelles Environnement qui émet un certificat PEB, sur base d'une déclaration PEB introduite par le conseiller PEB qui a suivi le chantier. Le certificat PEB est émis en fin de chantier, dans un délai de 2 mois à dater de la réception de la déclaration PEB complète.

Le modèle du certificat PEB pour les logements neufs diffère très légèrement de celui pour les autres logements car entre autres il ne contient pas de recommandations pour améliorer le bâtiment, mais sa valeur légale est la même et vous pouvez utiliser ses résultats de la même manière.

Pour plus d'infos à ce sujet, consultez la partie [« Travaux PEB »](#) de notre site internet.

Il y a une exception à cette procédure : Si le bien est en infraction car il n'a pas suivi les procédures de la réglementation « Travaux PEB » et que Bruxelles Environnement confirme qu'il ne se verra pas décerner de certificat PEB neuf, le certificateur résidentiel peut établir lui-même le certificat PEB.

⁴ conformément à l'article 2.2.11, §3 de l'Ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie

⁵ Ou pour les unités rénovées qui sont assimilées à du neuf



4. QUE FAIRE SI VOUS PENSEZ QUE VOTRE BIEN NE DOIT PAS DISPOSER D'UN CERTIFICAT PEB HABITATION INDIVIDUELLE ?

Avant de contacter un certificateur résidentiel, si vous pensez, à la lecture des éléments précédents, que le bien à mettre sur le marché ne doit pas être certifié, vous pouvez adresser une demande d'avis à Bruxelles Environnement contenant une explication détaillée, accompagnée des éléments probants et d'un reportage photo illustrant l'état du bien mis sur le marché. Le reportage photo et les éventuels documents complémentaires doivent montrer en quoi le bien ne répond pas à la définition d'une unité PEB ou d'une habitation individuelle.

Cette demande doit être envoyée à info-certibru@environnement.brussels.

En cas de réponse favorable à votre demande, vous recevrez par mail un avis positif du Département Certification PEB de Bruxelles Environnement.

Cet avis pourra être produit devant le notaire ou en cas de contrôle des obligations de publicité. Il reste valable pour autant qu'aucune modification n'ait été apportée au bien entre la réalisation du reportage photo susmentionné et la conclusion de la transaction !

En cas de doute, n'hésitez jamais à contacter le département Certification PEB de Bruxelles Environnement le plus tôt possible: info-certibru@environnement.brussels.

Pour d'autres questions en lien avec la PEB :

Vous êtes un particulier :

Pour une information générale sur la réglementation PEB, contactez Homegrade:

- par téléphone au 1810 (du mardi au vendredi de 10h à 12h et de 14h à 16h)
- par e-mail: info@homegrade.brussels
- via le [formulaire de contact](#)
- aux permanences du guichet/point info

Pour plus de détails : www.homegrade.brussels

Vous êtes un professionnel :

Faites appel au service du [Facilitateur Bâtiment Durable](#) :

- gratuitement par téléphone 0800/85 775
- par email facilitateur@environnement.brussels
- via le [formulaire de contact](#)

