

CERTIFICATION PEB :

LA VISITE DU CERTIFICATEUR RESIDENTIEL

1. A QUI FAUT-IL FAIRE APPEL POUR FAIRE CERTIFIER VOTRE BIEN ?

Avant chaque mise en vente ou mise en location d'un logement, le propriétaire qui ne dispose pas d'un certificat de Performance Énergétique des Bâtiments (PEB) valide doit faire appel à un **certificateur résidentiel agréé** par Bruxelles Environnement pour faire établir un certificat PEB. Ce certificat PEB permet aux candidats acquéreurs ou locataires de comparer la performance énergétique des biens qu'ils visitent. La liste des certificateurs résidentiels agréés est disponible sur le site Internet de Bruxelles Environnement :

www.environnement.brussels/PEB > Liste des professionnels agréés

2. COMMENT CHOISIR VOTRE CERTIFICATEUR ?

Liste des certificateurs PEB résidentiels (personnes physiques)

Code postal	Personnes physiques	Coordonnées	N° d'identification	Etat de l'agrément	Date d'échéance	Remarques
-------------	---------------------	-------------	---------------------	--------------------	-----------------	-----------

Premièrement, choisissez un certificateur dont l'agrément est valide. Cette information se trouve dans la colonne "Etat de l'agrément". Seul un certificateur dont l'agrément est « valide » peut établir un certificat PEB.

Deuxièmement, afin de diminuer l'impact écologique de son déplacement, nous vous conseillons de trier la liste ci-dessus par code postal en cliquant sur le haut de cette colonne pour pouvoir trouver un certificateur proche de votre bien.

Finalement, comme pour tout service, nous vous invitons à comparer les prix. Le prix du certificat PEB est fixé librement par le marché. Les prix proposés par les certificateurs sont essentiellement fonction de la durée de la visite qui varie selon la taille et la complexité du bien à certifier.

3. COMMENT SE PREPARER A LA VISITE DU CERTIFICATEUR ?

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 utilisé par le certificateur, le document doit répondre à certains critères, faisant de lui une 'preuve acceptable'. La liste des preuves acceptables figure ci-dessous.

Avant que le certificateur ne se présente chez vous, rassemblez et triez 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>Preuves acceptables</u>	<u>Description</u>	<u>Check</u>
A. Documents techniques ou administratifs		
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.	
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.	
La documentation technique	Documentation technique des produits et/ou systèmes installés. Mais aussi les informations techniques contenues sur les sites Internet du fabricant, avec des informations spécifiques sur le produit pour lequel il peut être démontré qu'il est bien placé ou mis en œuvre dans le bien en question.	
Une chronologie de photos du chantier	Par exemple, pour l'isolation des parois, une photo représentative prise pendant l'exécution des travaux.	
Dossier de demande de subsides	Dossier de demande et lettre d'accord sur l'octroi d'une prime à la rénovation, d'une prime Energie ou de certificats verts. Pour information, un tableau synthétique reprend l'ensemble des primes énergie destinées aux particuliers : www.environnement.brussels/PrimesEnergie	
Les factures	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).	
Le dossier d'intervention ultérieure (DIU)	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.	
Documents PEB	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 suivant permis d'urbanisme introduit avant le 2 juillet 2008.	
Propriété	Soit l'acte authentique duquel peuvent généralement être relevés le n° de lot (copropriété) et la date de construction ou de permis d'urbanisme, ou un avertissement extrait de rôle (pour l'existence d'une copropriété et parfois, la date de construction).	
Attestation de conformité des installations solaires photovoltaïques	Document délivré par le régulateur régional BRUGEL ouvrant le droit aux certificats verts.	

B. Documents plus particulièrement pour une copropriété		
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.	
C. Documents établis dans le cadre de la réglementation PEB en matière de chauffage ou de climatisation		
Attestation de contrôle périodique du système de chauffage	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*.	
Attestation de réception du système de chauffage	Depuis le 1er janvier 2011, le propriétaire ou l'ACP 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).	
Rapport de diagnostic	Depuis le 1er janvier 2011, le propriétaire ou l'ACP doit faire effectuer un diagnostic* de toute chaudière au gaz ou au mazout de plus de 15 ans.	

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

Si le certificateur ne peut constater visuellement ou ne peut relever sur une preuve acceptable les 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. Ces valeurs par défaut sont par nature défavorables et auront comme conséquence de pénaliser le résultat final de votre certificat PEB.

4. QUE FAIRE SI VOUS HABITEZ UN APPARTEMENT ?

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 installations de chauffage. A défaut d'obtenir ce carnet, assurez-vous que le certificateur ait accès aux locaux techniques.

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

5. COMMENT SE DEROULE LA VISITE ?

Lors de la visite, le certificateur note dans un formulaire 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 pièces justificatives présentées au certificateur. Plus les pièces justificatives 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 dans les 10 jours ouvrables par le certificateur.

6. 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. 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.

Les pages du certificat PEB comprennent aussi des conseils d'utilisation rationnelle de l'énergie qui vous permettront de faire des économies sur votre facture énergétique.

Enfin, tout propriétaire (ou intermédiaire) faisant de la publicité pour la vente ou la location de son bien doit respecter les obligations d'affichage du certificat PEB. L'objectif étant d'informer les candidats acquéreurs ou locataires sur la performance énergétique du bien, les résultats du certificat PEB doivent être communiqués dans toute publicité. La façon dont il faut communiquer les résultats du certificat PEB est expliquée dans l'[info-fiche « Les obligations liées à la publicité »](#) sur le site Internet de Bruxelles Environnement.