

Table des matières

| | |
|-------------------|---|
| Introduction..... | 5 |
|-------------------|---|

PREMIÈRE PARTIE EXAMEN DES RÈGLEMENTATIONS PEB APPLICABLES DANS LES TROIS RÉGIONS

| | |
|---|---|
| TITRE 1 HISTORIQUE ET PRÉSENTATION TRANSVERSALE DES RÈGLEMENTATIONS EN VIGUEUR DANS LES TROIS RÉGIONS..... | 9 |
|---|---|

CHAPITRE 1

| | |
|--|----|
| Origine européenne..... | 10 |
| Section 1 – <i>Directive PEB du 16 décembre 2002</i> | 10 |
| Section 2 – <i>Directive PEB RECAST</i> | 11 |

CHAPITRE 2

| | |
|--|----|
| Transposition en Belgique..... | 14 |
| Section 1 – <i>En Région wallonne</i> | 15 |
| Sous-section 1 – Textes transposés et entrés en vigueur..... | 15 |
| 1. Directive PEB..... | 15 |
| 2. Directive PEB RECAST..... | 17 |

| | |
|---|----|
| Sous-section 2 – Textes transposés et dont l'entrée en vigueur est fixée – au 1 ^{er} mai 2015..... | 18 |
| Section 2 – <i>En Région de Bruxelles-Capitale</i> | 20 |
| Sous-section 1 – Textes transposés et entrés en vigueur..... | 20 |
| 1. Directive PEB..... | 20 |
| 2. Directive PEB RECAST..... | 22 |
| Sous-section 2 – Textes transposés et dont l'entrée en vigueur est fixée au 1 ^{er} janvier 2015..... | 23 |
| Section 3 – <i>En Région flamande</i> | 24 |

TITRE 2 EXIGENCES PEB..... 27

| | |
|--|----|
| CHAPITRE 1 | |
| Notions..... | 28 |
| Section 1 – « <i>Exigences PEB</i> » proprement dites..... | 28 |
| Section 2 – <i>Concepts connexes mais distincts</i> | 29 |

| | |
|--|----|
| CHAPITRE 2 | |
| Champ d'application des exigences PEB..... | 31 |
| Section 1 – <i>Cadre européen</i> | 31 |
| Section 2 – <i>En Région wallonne</i> | 32 |
| Sous-section 1 – Régime du CWATUPE..... | 32 |
| 1. Champ d'application..... | 32 |
| A. Objet du champ matériel : le « bâtiment » et les types de travaux visés..... | 32 |
| B. Extension pour les bâtiments assimilés..... | 33 |
| C. Extension pour certaines exigences PEB..... | 33 |
| D. Cas particuliers des travaux non soumis à permis..... | 43 |
| E. Étude de faisabilité..... | 34 |
| 2. Exceptions..... | 35 |
| Sous-section 2 – Régime du décret PEB..... | 36 |
| 1. Champ d'application..... | 36 |
| A. Objet du champ matériel : division du projet par unité PEB..... | 33 |

| | |
|--|----|
| B. Possibilité d'application des exigences PEB à des travaux non soumis à permis d'urbanisme..... | 34 |
| C. Construction et reconstruction d'une unité PEB, assimilation à du neuf..... | 38 |
| D. Travaux de rénovation importante..... | 38 |
| E. Les systèmes..... | 39 |
| F. Étude de faisabilité..... | 40 |
| 2. Exceptions..... | 41 |
| A. Les lieux de culte..... | 42 |
| B. Détermination du critère de « faibles consommateurs d'énergie » pour les unités industrielles, les ateliers et les unités agricoles non résidentielles..... | 42 |
| C. Les bâtiments existants non résidentiels relatifs aux accords de branche en matière de performance énergétique..... | 42 |
| D. L'impossibilité technique, fonctionnelle ou économique..... | 42 |
| Section 3 – <i>En Région de Bruxelles-Capitale</i> | 43 |
| Sous-section 1 – Régime de l'ordonnance PEB..... | 43 |
| 1. Champ d'application..... | 43 |
| A. Objet du champ matériel : le « bâtiment » et les types de travaux visés..... | 43 |
| B. Extension pour bâtiments assimilés..... | 44 |
| 2. Exceptions et dérogations..... | 44 |
| Sous-section 2 – Régime du CoBrACE..... | 45 |
| 1. Champ d'application..... | 45 |
| A. Objet du champ matériel : division du projet par unité PEB..... | 45 |
| B. Adaptation des différentes catégories de nature de travaux..... | 46 |
| C. Étude de faisabilité..... | 48 |
| D. Installations techniques..... | 49 |
| E. Les bâtiments existants..... | 49 |
| 2. Exceptions et dérogations..... | 49 |
| Section 4 – <i>En Région flamande</i> | 50 |
| 1. Champ d'application..... | 50 |
| 2. Exceptions..... | 51 |

| | |
|--|----|
| Section 5 – <i>Comparaison des champs d'application des exigences PEB respectivement dans les trois Régions et tableau récapitulatif</i> | 52 |
| Sous-section 1 – Régimes initiaux en Région wallonne – ainsi qu'en Région de Bruxelles-Capitale – et régime en Région flamande | 52 |
| Sous-section 2 – Nouveaux régimes en Région wallonne – et en Région de Bruxelles-Capitale..... | 53 |

CHAPITRE 3

| | |
|--|----|
| Méthode de calcul, détermination des exigences PEB, évolution du degré imposé de ces exigences..... | 55 |
| Section 1 – <i>Méthode de calcul</i> | 55 |
| Sous-section 1 – Régimes initiaux en Région wallonne – ainsi qu'en Région de Bruxelles-Capitale – et régime en Région flamande | 55 |
| Sous-section 2 – Nouveaux régimes en Région wallonne – et en Région de Bruxelles-Capitale..... | 58 |
| Section 2 – <i>Détermination des exigences PEB existant initialement – dans les trois régions</i> | 60 |
| Section 3 – <i>Renforcements successifs du degré des exigences PEB et remplacement de certaines d'entre elles</i> | 65 |
| Sous-section 1 – En Région wallonne..... | 65 |
| 1. Première étape : entrée en vigueur le 1 ^{er} mai 2010 du régime PEB – Introduction des exigences 3 et 4 à côté des quatre autres exigences préexistantes qui restent inchangées..... | 65 |
| 2. Deuxième étape : 1 ^{er} septembre 2011 – 1 ^{er} renforcement portant sur les exigences 3 et 4..... | 65 |
| 3. Troisième étape : 1 ^{er} juin 2012 – 2 ^e renforcement portant sur les exigences 1 et 2 et ajustement de la méthode de calcul et prise en compte des nœuds constructifs..... | 66 |
| 4. Quatrième étape : 1 ^{er} janvier 2014 – Renforcement des exigences 1, 2 et 4..... | 67 |
| 5. Cinquième étape : 1 ^{er} mai 2015 – Entrée en vigueur des exigences reprises au décret PEB et précisées à l'arrêté d'exécution du 15 mai 2014..... | 68 |
| 6. Sixième phase : 1 ^{er} janvier 2019 – Application des exigences de consommation d'énergie quasi nulle pour les unités PEB neuves occupées par une autorité publique | 69 |

| | |
|---|----|
| 7. Septième phase : 1 ^{er} janvier 2021– Exigences de consommation quasi nulle pour les unités PEB neuves..... | 69 |
| Sous-section 2 – En Région de Bruxelles-Capitale | 77 |
| 1. Première phase : Entrée en vigueur des exigences PEB le 2 juillet 2008 et modalités transitoires..... | 77 |
| 2. Deuxième phase : 2 juillet 2009 – Fin des modalités transitoires..... | 77 |
| 3. Troisième phase : 2 juillet 2011 – Ajustement de la méthode de calcul, renforcement des exigences et prise en compte des nœuds constructifs..... | 78 |
| 4. Quatrième phase : 1 ^{er} janvier 2014 – Modification de la méthode de calcul et renforcement des valeurs Rmin/Umax | 79 |
| 5. Cinquième phase : 1 ^{er} janvier 2015 – Suppression des exigences E et K, et instauration des exigences PEB passives..... | 79 |
| A. Le besoin net en énergie pour le chauffage (BNC)..... | 80 |
| B. Le besoin net en énergie pour le refroidissement (BNR)..... | 80 |
| C. La consommation totale d'énergie primaire (CEP)..... | 81 |
| D. L'étanchéité à l'air (applicable à partir du 1 ^{er} janvier 2018)..... | 82 |
| 6. Sixième phase : 1 ^{er} janvier 2016 – Extension du champ d'application de la modification relative à l'exigence de surchauffe..... | 82 |
| 7. Septième phase : 1 ^{er} janvier 2018 – Application de la nouvelle exigence étanchéité à l'air | 83 |
| 8. Huitième phase : 1 ^{er} janvier 2019 – Application des exigences PEB de consommation « zéro énergie » aux unités PEB neuves appartenant aux pouvoirs publics..... | 83 |
| 9. Neuvième phase : 1 ^{er} janvier 2021 – Exigences PEB consommation « zéro énergie » aux unités PEB neuves... .. | 83 |
| Sous-section 3 – En Région flamande..... | 92 |
| 1. Première phase : Entrée en vigueur des exigences PEB le 1 ^{er} janvier 2006..... | 92 |
| 2. Deuxième phase : 1 ^{er} janvier 2010 | 92 |
| 3. Troisième phase : 1 ^{er} janvier 2011 – Prise en compte des nœuds constructifs..... | 92 |
| 4. Quatrième phase : 1 ^{er} janvier 2012 – Nouvelle exigences en matière de besoins énergétiques nets et renforcement des exigences..... | 93 |

| | |
|---|-----|
| 5. Cinquième phase : 1er janvier 2014 – Renforcement des exigences en matière de prestations énergétiques..... | 93 |
| Section 4 – <i>Logiciel PEB</i> | 98 |
| CHAPITRE 4 | |
| Acteurs des procédures applicables aux travaux soumis aux exigences PEB..... | 100 |
| Section 1 – <i>Régimes initiaux en Région wallonne – ainsi qu’en Région de Bruxelles-Capitale – et régime en Région flamande</i> | 101 |
| Sous-section 1 – Le professionnel PEB..... | 101 |
| Sous-section 2 – Auteur de l’étude de faisabilité..... | 102 |
| Sous-section 3 – Le déclarant..... | 103 |
| Sous-section 4 – Facilitateurs PEB..... | 104 |
| Section 2 – <i>Nouveaux régimes en Région wallonne – ainsi qu’en Région de Bruxelles-Capitale – et modifications en Région flamande</i> | 104 |
| Sous-section 1 – Le professionnel PEB..... | 104 |
| Sous-section 2 – Auteur de l’étude de faisabilité..... | 107 |
| Sous-section 3 – Le déclarant..... | 108 |
| CHAPITRE 5 | |
| Procédures applicables aux travaux soumis à exigences PEB..... | 110 |
| Section 1 – <i>En Région wallonne</i> | 110 |
| Sous-section 1 – Régime du CWATUPE..... | 110 |
| 1. Procédure normale..... | 110 |
| A. L’engagement PEB..... | 111 |
| B. Notification du début des travaux et déclaration PEB initiale..... | 111 |
| C. La déclaration PEB finale..... | 112 |
| D. Le certificat PEB..... | 113 |
| 2. Procédure simplifiée..... | 114 |
| Sous-section 2 – Régime du décret PEB..... | 117 |
| 1. Procédure complète applicable pour les unités PEB neuves et celles faisant l’objet de travaux de rénovation importante..... | 118 |
| A. Suppression de l’engagement PEB..... | 118 |

| | |
|--|-----|
| B. Déclaration PEB initiale ou note justificative | 118 |
| a. La déclaration PEB finale | 121 |
| b. Certification PEB | 122 |
| 2. Procédure simplifiée | 124 |
| 3. Déclaration provisoire et éventuel certificat provisoire | 125 |
| Section 2 – <i>En Région de Bruxelles-Capitale</i> | 133 |
| Sous-section 1 – Régime de l’ordonnance PEB | 133 |
| 1. Procédure normale | 133 |
| A. La proposition PEB | 133 |
| B. Dossier technique et notification du début des travaux | 134 |
| C. Déclaration PEB | 136 |
| D. Certificat PEB | 137 |
| 2. Procédure simplifiée | 141 |
| Sous-section 2 – Régime du CoBrACE | 142 |
| 1. La proposition PEB | 143 |
| 2. Notification du début des travaux et récolte des données utiles | 145 |
| 3. Déclaration PEB | 147 |
| 4. Certificat PEB | 149 |
| Section 3 – <i>Procédure en Région flamande</i> | 153 |
| 1. Opérations préalables | 153 |
| 2. Déclaration de commencement | 154 |
| 3. Déclaration PEB | 155 |
| 4. Certificat | 155 |
| Section 4 – <i>Comparaison des différentes étapes de la procédure – dans les trois régions</i> | 157 |
| Sous-section 1 – Régimes initiaux en Région wallonne – ainsi qu’en Région de Bruxelles-Capitale – et régime en Région flamande | 157 |
| 1. Engagement PEB, proposition PEB | 157 |
| 2. Notification avant travaux, déclaration initiale en Wallonie, notification et dossier technique à Bruxelles, déclaration de commencement en Flandre | 158 |
| 3. Déclaration après travaux | 159 |
| 4. Certificat délivré à l’issue de la procédure normale | 160 |
| 5. Procédure simplifiée | 160 |

| | |
|--|-----|
| Sous-section 2 – Nouveaux régimes en Région wallonne – ainsi qu’en Région de Bruxelles-Capitale..... | 161 |
| 1. Déclaration initiale en Région wallonne, proposition PEB en Région de Bruxelles-Capitale, opérations préalables en Flandre..... | 161 |
| 2. Suppression de document spécifique à la PEB avant le début des travaux en Wallonie, notification à Bruxelles, déclaration de commencement en Flandre..... | 161 |
| 3. Déclaration après travaux..... | 162 |
| 4. Certificat délivré à l’issue de la procédure normale..... | 163 |
| 5. Procédure simplifiée..... | 163 |
| 6. Déclaration provisoire..... | 163 |

CHAPITRE 6

| | |
|---|-----|
| Sanctions et contrôle applicables aux travaux soumis aux exigences PEB..... | 164 |
| Section 1 – <i>En Région wallonne</i> | 164 |
| Sous-section 1 – Manquements incriminés..... | 164 |
| 1. Régime du CWATUPE..... | 164 |
| A. Manquements à caractère administratif | 164 |
| B. Identification des manquements visés | 165 |
| C. Modalités du calcul de l’amende | 166 |
| D. Sanction complémentaire : suspension ou retrait de l’agrément..... | 167 |
| 2. Régime du décret PEB | 168 |
| A. Maintien des manquements à caractère administratif..... | 168 |
| B. Actualisation des manquements visés | 168 |
| C. Modalités du calcul de l’amende | 169 |
| D. Suspension et retrait de l’agrément..... | 170 |
| Sous-section 2 – Autorités de contrôle et procédure applicable – à l’imposition de ces sanctions | 171 |
| 1. Le régime du CWATUPE | 171 |
| A. Les autorités de contrôle | 171 |
| a. L’engagement PEB | 171 |
| b. Notification de la déclaration initiale..... | 172 |
| c. Contrôle en cours d’exécution des travaux..... | 173 |
| d. Notification de la déclaration PEB finale..... | 174 |
| e. Ordre d’interruption des travaux | 175 |

| | |
|--|-----|
| B. Procédures spécifiques applicables à l'imposition de ces sanctions ainsi qu'au retrait ou suspension de l'agrément..... | 177 |
| a. Procédure applicable à l'imposition de l'amende administrative..... | 177 |
| b. Procédure applicable à l'imposition de la suspension ou du retrait de l'agrément..... | 178 |
| 2. Le régime du décret PEB..... | 179 |
| A. Les autorités de contrôle..... | 179 |
| a. Notification de la déclaration initiale..... | 179 |
| b. Contrôle en cours d'exécution des travaux..... | 180 |
| c. Notification de la déclaration PEB finale..... | 180 |
| d. Suppression de l'ordre d'interruption des travaux..... | 181 |
| B. Procédures spécifiques applicables au contrôle administratif, à l'imposition des amendes pénales et au retrait ou suspension de l'agrément..... | 181 |
| a. Procédure applicable au contrôle administratif en lui-même..... | 181 |
| b. Procédure applicable en vue de l'imposition d'une amende administrative..... | 182 |
| C. Procédure applicable au retrait ou à la suspension de l'agrément..... | 183 |
| Section 2 – <i>En Région de Bruxelles-Capitale</i> | 184 |
| Sous-section 1 – Manquements incriminés..... | 184 |
| 1. Régime de l'ordonnance PEB..... | 184 |
| A. Manquements à caractère pénal ou administratif..... | 184 |
| B. Identification des manquements/infractions visés..... | 184 |
| C. Modalités de calcul de l'amende administrative..... | 185 |
| D. Sanction complémentaire : suspension et retrait de l'agrément..... | 185 |
| 2. Régime du CoBrACE..... | 187 |
| A. Maintien des caractères administratif et pénal des manquements..... | 187 |
| B. Actualisation des manquements/infractions visés..... | 187 |
| C. Modalités du calcul de l'amende administrative..... | 190 |
| D. Suspension et retrait de l'agrément..... | 190 |

| | |
|---|-----|
| Sous-section 2 – Autorités de contrôle et procédures applicables – à l'imposition de ces sanctions | 191 |
| 1. Le régime de l'ordonnance PEB..... | 191 |
| A. Les autorités de contrôle..... | 191 |
| a. Notification du début des travaux | 191 |
| b. Contrôle en cours d'exécution des travaux | 192 |
| c. Déclaration PEB après achèvement des travaux | 193 |
| B. Les procédures spécifiques applicables à l'imposition de ces sanctions..... | 193 |
| a. Procédure applicable pour les manquements administratifs | 193 |
| b. Procédure applicable pour les infractions..... | 194 |
| c. Procédure applicable pour le retrait ou la suspension de l'agrément | 195 |
| 2. Le régime du CoBrACE..... | 196 |
| A. Autorités de contrôle..... | 196 |
| a. Notification du début des travaux | 196 |
| b. Contrôle en cours d'exécution des travaux | 196 |
| c. Déclaration PEB après achèvement des travaux | 196 |
| B. Procédures spécifiques applicables à l'imposition de ces sanctions..... | 196 |
| a. Procédure applicable pour l'imposition des sanctions administratives..... | 196 |
| b. Procédure applicable pour l'imposition des sanctions pénales..... | 197 |
| c. Procédure applicable pour les sanctions de suspension et retrait d'agrément..... | 198 |
| Section 3 – <i>En Région flamande</i> | 198 |
| Sous-section 1 – Manquements incriminés..... | 198 |
| 1. Infractions à la réglementation sur la performance énergétique | 198 |
| A. Non-respect des conditions de forme et de contenu des déclarations..... | 199 |
| B. Non-respect des délais d'introduction des déclarations | 199 |
| a. Déclaration PEB non conforme à la réalité | 199 |
| b. Manquement au devoir de collaboration de l'architecte | 200 |
| c. Non-respect des exigences PEB..... | 200 |
| C. Infractions à la réglementation sur la performance énergétique – particularité..... | 200 |
| D. Retrait et suspension d'agrément..... | 201 |

| | |
|--|-----|
| Sous-section 2 – Autorités de contrôle et procédures – applicables à l'imposition de ces sanctions | 201 |
| 1. La <i>Vlaams Energieagentschap</i> – VEA | 201 |
| 2. La Commune..... | 202 |
| Section 4 – <i>Comparaison des régimes de sanctions dans les trois régions</i> | 203 |
| Sous-section 1 – Stade du contrôle | 203 |
| 1. Régimes initiaux en Région wallonne ainsi qu'en Région de Bruxelles- Capitale et régime en Région flamande..... | 203 |
| 2. Nouveaux régimes en Région wallonne ainsi qu'en Région de Bruxelles-Capitale..... | 204 |
| Sous-section 2 – Différence de philosophie des législateurs régionaux – quant au régime de sanctions | 204 |
| Sous-section 3 – Différences au niveau des comportements incriminés et des potentiels contrevenants | 205 |
| 1. Régimes initiaux en Région wallonne ainsi qu'en Région de Bruxelles-Capitale et régime en Région flamande..... | 205 |
| 2. Nouveaux régimes en Région wallonne et en Région de Bruxelles-Capitale | 205 |
| Sous-section 4 – Durée des contrôles administratifs | 206 |
| 1. Régimes initiaux en Région wallonne et régimes en Région de Bruxelles-Capitale ainsi qu'en Région flamande..... | 206 |
| 2. Nouveau régime en Région wallonne | 206 |
| Sous-section 5 – Différences de procédure pour l'imposition des sanctions..... | 207 |
| 1. Régime applicable aux trois régions..... | 207 |
| 2. Modification apportée par le CoBrACE en Région de Bruxelles-Capitale | 208 |
| Sous-section 6 – Portée des sanctions quant à l'immeuble soumis aux exigences PEB | 208 |
| 1. Régimes initiaux en Région wallonne et de Bruxelles-Capitale et régime en Région flamande..... | 208 |
| 2. Modifications apportées par le décret PEB en Région wallonne et par le Code de l'inspection, la prévention, la constatation et la répression des infractions en matière d'environnement et de la responsabilité environnemental en Région de Bruxelles-Capitale | 209 |

| | |
|---|-----|
| Sous-section 7 – Le régime de sanctions mis en œuvre par l’administration est distinct et complémentaire à la responsabilité civile – de droit commun | 209 |
|---|-----|

TITRE 3

CERTIFICATION DES BÂTIMENTS EXISTANTS

| | |
|--|-----|
| CHAPITRE 1 | |
| Concept de « Certification PEB » | 212 |
| Section 1 – <i>Origine européenne</i> | 212 |
| Section 2 – <i>Notion et objectif</i> | 212 |
| Section 3 – <i>Distinction avec l’audit énergétique</i> | 213 |
| CHAPITRE 2 | |
| Champ d’application | 215 |
| Section 1 – <i>Cadre européen</i> | 215 |
| Sous-section 1 – Champ d’application matériel | 215 |
| 1. Directive PEB | 215 |
| 2. Directive PEB RECAST | 216 |
| A. Nouvelle obligation imposée | 216 |
| B. Champ d’application | 216 |
| C. Modalité particulière d’établissement de certificat PEB | 216 |
| Sous-section 2 – Champ d’application temporel | 217 |
| Section 2 – <i>Précisions communes aux trois régions relatives – à la notion de « bâtiment »</i> | 217 |
| 1. Bâtiment existant mais en cours de construction | 217 |
| A. Gros œuvre ouvert | 218 |
| B. Gros œuvre fermé | 218 |
| C. Bâtiment « casco » | 218 |
| 2. Bâtiments insalubres, en ruine, acquis en vue de leur démolition | 219 |
| 3. Parties communes d’un bâtiment | 220 |
| Section 3 – <i>En Région wallonne</i> | 220 |

| | |
|---|-----|
| Sous-section 1 – Régime du CWATUPE..... | 220 |
| 1. Immeubles visés..... | 221 |
| A. Notion de bâtiment..... | 221 |
| B. Bâtiment « existant »..... | 222 |
| 2. Actes visés | 222 |
| A. La concession de droits personnels de jouissance..... | 222 |
| B. Les actes constitutifs, translatifs ou déclaratifs de droits réels..... | 223 |
| 3. Modalités particulières d'établissement du certificat PEB..... | 225 |
| 4. Champ d'application temporel – Mise en application par phasage..... | 225 |
| Sous-section 2 – Régime du décret PEB | 227 |
| 1. Nouvelles obligations imposées..... | 227 |
| 2. Champ d'application matériel | 227 |
| A. Catégories de certificats PEB | 227 |
| B. Limitation de ce champ d'application..... | 228 |
| C. Exceptions distinctes de celles applicables aux exigences PEB..... | 228 |
| D. Suppression de l'exclusion relative aux actes involontaires..... | 229 |
| E. Nouvelle exception pour l'acquisition d'immeuble en vue de leur démolition..... | 229 |
| 3. Modalités particulières pour l'établissement du certificat PEB..... | 229 |
| 4. Champ d'application temporel..... | 230 |
| Section 4 – <i>En Région de Bruxelles-Capitale</i> | 231 |
| Sous-section 1 – Régime de l'ordonnance PEB | 231 |
| 1. Immeubles visés..... | 232 |
| A. Notion de bâtiment..... | 232 |
| B. Bâtiment « existant »..... | 233 |
| 2. Actes visés | 233 |
| A. Vente et établissement d'un droit réel entre vifs..... | 233 |
| B. La location..... | 235 |
| 3. Modalités particulières d'établissement du certificat PEB..... | 235 |
| 4. Champ d'application temporel – Mise en application par phasage..... | 236 |
| Sous-section 2 – Régime du CoBrACE..... | 237 |
| A. Obligations..... | 237 |

| | |
|--|-----|
| B. Champ d'application | 237 |
| C. Modalité particulière d'établissement du certificat PEB | 238 |
| D. Champ d'application temporel..... | 238 |
| Section 5 – <i>En Région flamande</i> | 238 |
| 1. Immeubles visés..... | 238 |
| A. Notion de bâtiment..... | 238 |
| B. Types de bâtiments | 239 |
| a. Immeubles résidentiels..... | 239 |
| b. Immeubles non résidentiels | 239 |
| 2. Actes visés | 240 |
| A. Vente..... | 240 |
| B. Location | 241 |

CHAPITRE 4

| | |
|---|-----|
| Méthode de certification, contenu et durée de validité de ce document..... | 242 |
| Section 1 – <i>Cadre européen</i> | 242 |
| Section 2 – <i>Analyse transversale des régimes successifs dans les trois régions</i> | 242 |

CHAPITRE 5

| | |
|---|-----|
| Acteurs..... | 246 |
| Section 1 – <i>Le certificateur</i> | 246 |
| Sous-section 1 – Sous-section 1 : En Région wallonne | 246 |
| 1. Régime du CWATUPE..... | 246 |
| 2. Régime du décret PEB | 248 |
| Sous-section 2 – En Région de Bruxelles-Capitale | 249 |
| Sous-section 3 – En Région flamande..... | 250 |
| Section 2 – <i>L'administration</i> | 250 |
| Section 3 – <i>Le propriétaire, l'acquéreur, le locataire et certaines personnes qui accomplissent les transactions immobilières visées</i> | 251 |
| Sous-section 1 – En Région wallonne..... | 251 |
| Sous-section 2 – En Région de Bruxelles-Capitale | 252 |

| | |
|---|-----|
| Sous-section 3 – En Région flamande..... | 253 |
| Section 4 – <i>Le notaire</i> | 254 |
| CHAPITRE 6 | |
| Procédure | 256 |
| Sous-section 1 – En Région wallonne..... | 256 |
| 1. Le régime du CWATUPE | 256 |
| 2. Le régime du décret PEB..... | 257 |
| Sous-section 2 – En Région de Bruxelles-Capitale | 257 |
| 1. Régime de l’ordonnance PEB | 257 |
| 2. Régime du CoBrACE..... | 258 |
| Sous-section 3 – En Région flamande..... | 258 |
| CHAPITRE 7 | |
| Contrôle et sanction | 259 |
| Sous-section 1 – En Région wallonne..... | 259 |
| 1. Régime du CWATUPE..... | 259 |
| 2. Régime du décret PEB | 260 |
| Sous-section 2 – En Région de Bruxelles-Capitale | 263 |
| 1. Régime de l’ordonnance PEB | 263 |
| 2. Régime du CoBrACE..... | 264 |
| Sous-section 3 – En Région flamande..... | 266 |
| CHAPITRE 8 | |
| Certification des bâtiments publics..... | 267 |
| Section 1 – <i>Champ d’application</i> | 267 |
| Sous-section 1 – Cadre européen..... | 267 |
| 1. Directive PEB..... | 267 |
| 2. Directive PEB RECAST..... | 268 |
| 3. Champ d’application temporel | 269 |
| Sous-section 2 – Différences avec les certificats PEB classiques..... | 269 |
| Sous-section 3 – En Région wallonne..... | 270 |
| 1. Régime du CWATUPE..... | 270 |
| 2. Régime du décret PEB | 271 |

| | |
|--|-----|
| Sous-section 4 – En Région de Bruxelles-Capitale | 273 |
| 1. Régime de l’ordonnance PEB | 273 |
| 2. Régime du CoBrACE | 274 |
| Sous-section 5 – En Région flamande..... | 275 |
| Section 2 – <i>Méthode de la certification PEB bâtiment public, contenu et durée de validité de ce document – Analyse transversale des régimes successifs dans les trois régions</i> | 276 |
| Section 3 – <i>Acteurs</i> | 278 |
| Sous-section 1 – Sous-section 1. Le certificateur PEB bâtiment public.... | 278 |
| 1. En Région wallonne | 278 |
| A. Régime du CWATUPE | 278 |
| B. Régime du décret PEB..... | 279 |
| 2. En Région de Bruxelles-Capitale | 280 |
| 3. En Région flamande..... | 281 |
| Sous-section 2 – Propriétaire et occupant de l’immeuble public..... | 281 |
| Section 4 – <i>Procédure</i> | 282 |
| Sous-section 1 – Sous-section 1. Cadre européen..... | 282 |
| Sous-section 2 – En Région wallonne..... | 282 |
| 1. Le régime du CWATUPE | 282 |
| 2. Le régime du décret PEB..... | 283 |
| Sous-section 3 – En Région de Bruxelles-Capitale | 283 |
| 1. Régime de l’ordonnance PEB | 283 |
| 2. Régime du CoBrACE..... | 284 |
| Sous-section 4 – En Région flamande..... | 284 |
| Section 5 – <i>Contrôle et sanctions</i> | 284 |
| Sous-section 1 – En Région wallonne..... | 284 |
| 1. Régime du CWATUPE..... | 284 |
| 2. Régime du décret PEB | 285 |
| Sous-section 2 – En Région de Bruxelles-Capitale | 285 |
| 1. Régime de l’ordonnance PEB | 285 |
| 2. Régime du CoBrACE..... | 286 |
| Sous-section 3 – En Région flamande..... | 286 |

DEUXIÈME PARTIE

EXAMEN DE L'IMPACT DES EXIGENCES PEB SUR LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION

| | |
|--|-----|
| TITRE 1 | |
| PRÉSENTATION DES MISSIONS RESPECTIVES DE CHAQUE INTERVENANT EN MATIÈRE D'EXIGENCES PEB..... | 289 |

CHAPITRE 1

| | |
|--|-----|
| Le professionnel PEB..... | 290 |
| Section 1 – <i>En Région wallonne, le responsable PEB</i> | 290 |
| Sous-section 1 – Réglementation du CWATUPE..... | 290 |
| 1. Contenu : mission complète..... | 290 |
| 2. Conséquences du caractère complet de cette mission..... | 291 |
| A. Au niveau de la conception..... | 291 |
| B. Au niveau du contrôle de l'exécution..... | 291 |
| Sous-section 2 – Réglementation du décret PEB..... | 292 |
| 1. Contenu : fin du caractère complet..... | 292 |
| 2. Conséquences de ce changement de caractère..... | 294 |
| 3. Adéquation de l'évolution du contenu de cette mission..... | 294 |
| Section 2 – <i>En Région de Bruxelles-Capitale, le conseiller PEB</i> | 297 |
| Sous-section 1 – Réglementation de l'ordonnance PEB..... | 297 |
| 1. Contenu : mission limitée..... | 297 |
| 2. Conséquences de l'absence d'une mission complète..... | 299 |
| Sous-section 2 – Réglementation du CoBrACE..... | 299 |
| 1. Contenu : mission limitée..... | 299 |
| 2. Conséquence de l'intervention en amont du conseiller PEB..... | 300 |
| Section 3 – <i>Le rapporteur PEB en Région flamande</i> | 301 |
| Section 4 – <i>Considérations relatives à la mission du professionnel PEB communes aux trois régions</i> | 302 |
| Sous-section 1 – Devoir de conseil du professionnel PEB à l'égard de son client..... | 302 |
| 1. Existence d'un devoir de conseil..... | 302 |

| | |
|---|-----|
| 2. S’informer avant de conseiller..... | 303 |
| 3. Étendue du devoir de conseil en matière de PEB..... | 303 |
| 4. Limite du devoir de conseil en matière juridique | 304 |
| 5. Limite du devoir de conseil en matière de respect du budget..... | 304 |
| A. Contexte spécifique à la PEB | 304 |
| B. Application par analogie des règles applicables à l’architecte ? ... | 305 |
| C. Dissipation d’un malentendu..... | 306 |
| Sous-section 2 – Devoir de collaboration du professionnel PEB – à l’égard des autres intervenants..... | 307 |

CHAPITRE 2

| | |
|--|-----|
| Obligations spécifiques de l’architecte quant à la PEB..... | 309 |
| Section 1 – <i>En Région wallonne</i> | 309 |
| Sous-section 1 – Consécration d’un devoir de collaboration et d’une obligation de respecter les exigences PEB par le CWATUPE | 309 |
| Sous-section 2 – Consécration d’une mission complète par le décret PEB.... | 310 |
| Section 2 – <i>En Région de Bruxelles-Capitale</i> | 311 |
| Sous-section 1 – Consécration d’une mission complète – par l’ordonnance PEB..... | 311 |
| Sous-section 2 – Confirmation d’une mission complète par le CoBrACE mais suppression de la consécration légale du devoir de collaboration..... | 312 |
| Section 3 – <i>En Région flamande</i> | 313 |

CHAPITRE 3

| | |
|--|-----|
| Obligations spécifiques de l’entrepreneur quant à la PEB | 314 |
| Section 4 – <i>En Région wallonne, consécration du devoir – de collaboration et de l’obligation de respecter – les exigences PEB par le CWATUPE – et le décret PEB</i> | 314 |
| Section 5 – <i>En Région de Bruxelles-Capitale</i> | 315 |
| Sous-section 1 – Devoir de collaboration et signature du dossier technique consacrés par l’ordonnance PEB..... | 315 |
| Sous-section 2 – Suppression par le CoBrACE de la consécration du devoir de collaboration et du dossier technique..... | 315 |

| | |
|--|-----|
| Section 6 – <i>En Région flamande</i> | 316 |
| Section 7 – <i>Observations communes aux Régions wallonne – et de Bruxelles-Capitale</i> | 316 |
| CHAPITRE 4 | |
| Obligations spécifiques du déclarant quant à la PEB..... | 317 |
| Section 1 – <i>En Région wallonne, mission dévolue – par le CWATUPE et le décret PEB</i> | 317 |
| Section 2 – <i>En Région de Bruxelles-Capitale</i> | 318 |
| Sous-section 1 – <i>Mission dévolue par l’ordonnance PEB</i> | 318 |
| Sous-section 2 – <i>Mission dévolue par le CoBrACE</i> | 319 |
| Section 3 – <i>En Région flamande</i> | 321 |
| CHAPITRE 5 | |
| L’auteur de l’étude de faisabilité..... | 322 |
| Section 1 – <i>En Région wallonne, mission dévolue – par le CWATUPE et le décret PEB</i> | 322 |
| Section 2 – <i>En Région de Bruxelles-Capitale, mission dévolue – par l’ordonnance PEB et le CoBrACE</i> | 322 |
| Section 3 – <i>En Région flamande</i> | 323 |
| CHAPITRE 6 | |
| Tableau de synthèse des missions spécifiques respectives des différents intervenants..... | 324 |

TITRE 2
 EXAMEN DES RESPONSABILITÉS RESPECTIVES
 DES DIFFÉRENTS INTERVENANTS EN MATIÈRE
 DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS 331

CHAPITRE 1

| | |
|---|-----|
| Responsabilité du professionnel PEB au regard des autorités publiques..... | 333 |
| Section 1 – <i>Responsabilité automatique du contrevenant ?</i> | 333 |
| Section 2 – <i>Sous-traitance</i> | 335 |
| Section 3 – <i>Prescription</i> | 335 |
| Sous-section 1 – En Région wallonne | 335 |
| 1. La réglementation du CWATUPE..... | 335 |
| 2. La réglementation du décret PEB..... | 335 |
| Sous-section 2 – En Région de Bruxelles-Capitale | 336 |
| 1. La réglementation de l’ordonnance PEB..... | 336 |
| 2. La réglementation du CoBrACE | 336 |
| Sous-section 3 – En Région flamande..... | 337 |

CHAPITRE 2

| | |
|---|-----|
| Responsabilité civile du professionnel PEB à l’égard du déclarant/maître de l’ouvrage..... | 338 |
| Section 1 – <i>Obligation de moyen ou de résultat ?</i> | 338 |
| Sous-section 1 – Critères de distinction entre l’obligation – de moyen et de résultat..... | 339 |
| Sous-section 2 – Application de ces critères aux obligations du responsable PEB en Région wallonne | 340 |
| 1. La réglementation du CWATUPE..... | 340 |
| A. Pour les formalités administratives..... | 340 |
| B. Pour la conception..... | 341 |
| C. Pour le devoir de contrôle | 342 |
| 2. La réglementation du décret PEB..... | 342 |
| A. Pour les formalités administratives..... | 342 |
| B. Pour l’évaluation des mesures..... | 343 |

| | |
|---|-----|
| C. Pour l'assistance dans la conception si cette mission lui est confiée..... | 343 |
| D. Pour la constatation de la mise en œuvre..... | 343 |
| Sous-section 3 – Application de ces critères aux obligations du conseiller PEB en Région de Bruxelles-Capitale..... | 344 |
| 1. La réglementation de l'ordonnance PEB..... | 344 |
| A. Pour les formalités administratives..... | 344 |
| B. Pour l'évaluation des mesures..... | 344 |
| C. Pour la constatation de la mise en œuvre..... | 344 |
| 2. La réglementation du CoBrACE..... | 345 |
| Sous-section 4 – Application de ces critères aux obligations du rapporteur PEB en Région flamande..... | 345 |
| A. Pour les formalités administratives..... | 345 |
| B. Pour l'évaluation des mesures..... | 345 |
| C. Pour l'assistance dans la conception si cette mission lui est confiée..... | 345 |
| Sous-section 5 – Observation commune aux trois régions..... | 346 |
| Section 2 – <i>Types de dommages rencontrés en matière de méconnaissance de la réglementation PEB.....</i> | 346 |
| Sous-section 1 – Manquement aux formalités procédurales..... | 346 |
| Sous-section 2 – Absence de satisfaction des seuils des exigences PEB..... | 347 |
| 1. Indemnisation des répercussions financières des sanctions des autorités publiques..... | 347 |
| 2. Indemnisation du dommage au bien..... | 348 |
| Section 3 – <i>Responsabilité du professionnel PEB pour la qualité – des travaux réalisés ?.....</i> | 349 |
| Sous-section 1 – En Région wallonne..... | 350 |
| 1. La réglementation du CWATUPE..... | 350 |
| 2. La réglementation du décret PEB..... | 350 |
| 3. En Région de Bruxelles-Capitale, en Région wallonne pour le régime de base du décret PEB et en Région flamande..... | 350 |
| A. Immixtion du professionnel PEB..... | 351 |
| B. L'absence de réaction par rapport aux défauts techniques..... | 351 |

| | |
|--|-----|
| Section 4 – <i>Portée des responsabilités du professionnel PEB – à l’égard des ouvrages</i> | 352 |
| Sous-section 1 – En Région wallonne | 352 |
| 1. La réglementation du CWATUPE | 352 |
| A. Responsabilité avant réception – agréation | 352 |
| B. Responsabilité décennale | 352 |
| C. Responsabilité pour vices cachés | 354 |
| 2. La réglementation du décret PEB | 354 |
| A. Responsabilité avant réception – agréation | 354 |
| B. Absence, en principe, de responsabilités décennale et pour vices graves | 354 |
| Sous-section 2 – En Région de Bruxelles-Capitale – ordonnance PEB et CoBrACE et en Région flamande | 355 |
| 1. Avant la réception-agréation | 355 |
| 2. En principe, absence de responsabilités décennale et pour vices cachés | 355 |
| Section 5 – <i>Sous-traitance</i> | 355 |
| Section 6 – <i>Cas particulier du professionnel PEB pour des travaux dispensés du concours obligatoire de l’architecte</i> | 356 |
| Section 7 – <i>Succession de professionnels PEB</i> | 357 |
| Sous-section 1 – Formalités administratives | 357 |
| Sous-section 2 – Sort des responsabilités respectives des professionnels PEB successifs à l’égard de leur client | 358 |
| Section 8 – <i>Transmission des actions en responsabilités contractuelles aux acquéreurs successifs</i> | 359 |
| Section 9 – <i>Prescription</i> | 359 |

CHAPITRE 3

| | |
|--|-----|
| Responsabilités des autres intervenants en matière de performance énergétique des bâtiments | 361 |
| Section 1 – <i>Prescription de la responsabilité des autres intervenants à l’égard des autorités publiques</i> | 361 |
| Sous-section 1 – En Région wallonne – Réglementations du CWATUPE et du décret PEB | 361 |

| | |
|---|-----|
| Sous-section 2 – En Région de Bruxelles-Capitale – Réglementations de l’ordonnance PEB et du CoBrACE | 362 |
| Sous-section 3 – En Région flamande..... | 362 |
| Section 2 – <i>Responsabilité civile en matière de performance énergétique des autres intervenants à l’égard de leur client</i> | 362 |

TITRE 3

| | |
|--|-----|
| MISSIONS CLASSIQUES ENCHEVÊTRÉES DES INTERVENANTS : MISSIONS DISTINCTES MAIS COMPLÉMENTAIRES..... | 365 |
|--|-----|

CHAPITRE 1

| | |
|---|-----|
| L’architecte | 366 |
| Section 1 – <i>Rappel des dispositions applicables</i> | 366 |
| Section 2 – <i>Interférence de la PEB</i> | 367 |
| Section 3 – <i>Prise en compte de la PEB via les devoirs résultant de la mission classique d’architecture</i> | 368 |
| Sous-section 1 – Obligation de collaboration | 368 |
| Sous-section 2 – Obligation d’information et de conseil..... | 369 |
| Sous-section 3 – Devoir de conseil spécifique par rapport aux tests de vérification | 370 |
| Sous-section 4 – Obligation d’intégration..... | 371 |
| Section 4 – <i>Incidence de la PEB sur les tâches de la mission classique de l’architecte</i> | 372 |
| Sous-section 1 – Au stade de l’avant-projet sommaire..... | 373 |
| 1. Désignation et questionnement des autres intervenants éventuels | 373 |
| 2. Définition des choix en matière énergétique..... | 373 |
| Sous-section 2 – Au stade de l’avant-projet détaillé..... | 374 |
| 1. Calcul PEB et optimisation du projet, choix des matériaux et isolations, choix de la ventilation..... | 374 |
| 2. Coordination avec les partenaires, vérification de la conformité aux normes et règlements, réalisation des plans, coupes, façades, gabarits, matériaux et systèmes constructifs, réajustement du programme et du budget, adaptations éventuelles au contrat Architecte/MO sur base des points ci-avant | 374 |

| | |
|---|-----|
| Sous-section 3 – Au stade de la constitution du dossier de permis..... | 375 |
| Sous-section 4 – Au stade du dossier d'exécution..... | 375 |
| 1. <i>Coordination avec les études et documents des techniques spéciales (dessins d'exécution, métrés et prescriptions techniques)</i> | 375 |
| 2. <i>Intégration dans les prescriptions techniques des performances énergétiques attendues</i> | 375 |
| 3. <i>Rédaction des cahiers des charges</i> | 375 |
| 4. <i>Établissement des métrés détaillés</i> | 375 |
| Sous-section 5 – Au stade de la réception des offres de soumission..... | 376 |
| Sous-section 6 – Au stade du chantier..... | 376 |
| 1. Réunions régulières pour vérifier la conformité des travaux par rapport aux plans et prescriptions..... | 376 |
| 2. Rédaction des rapports de réunions..... | 376 |
| 3. Réalisation de détails graphiques complémentaires éventuels..... | 377 |
| 4. Conformité des interventions spécifiques avec le projet de l'architecte, à savoir vérification de la compatibilité des plans d'architecture et des techniques (structure HVA, chauffage, ventilation)..... | 377 |
| 5. Conformité des travaux au permis | 377 |
| 6. Conformité aux prescriptions techniques d'exécution..... | 378 |
| 7. État d'avancement : contrôle du détail des propositions de factures émises par les entrepreneurs (en fonction de l'avancement du chantier conformément au cahier des charges)..... | 378 |
| 8. Rapport énergétique et rapport autres techniques | 379 |
| 9. Établissement de la liste des manquements et des pénalités éventuelles de réfections et de réfections, établissement des moins-values et des pénalités en découlant | 379 |
| 10. Assistance aux réceptions | 379 |
| CHAPITRE 2 | |
| Les bureaux d'études de techniques spéciales..... | 381 |
| CHAPITRE 3 | |
| L'entrepreneur..... | 382 |
| CHAPITRE 4 | |
| Le maître de l'ouvrage / déclarant..... | 384 |
| Section 1 – <i>Ses devoirs</i> | 384 |
| Section 2 – <i>Précisions quant à l'obligation de s'abstenir de toute immixtion</i> | 385 |

CHAPITRE 5

| | |
|-------------------------------------|-----|
| Le coordinateur sécurité santé..... | 387 |
|-------------------------------------|-----|

TITRE 4

| | |
|--|------------|
| RESPONSABILITÉS PERSONNELLES MAIS RECOUPÉES | 389 |
|--|------------|

CHAPITRE 1

| | |
|--------------------------------------|-----|
| Responsabilités de l'architecte..... | 390 |
|--------------------------------------|-----|

| | |
|---|-----|
| Section 1 – <i>Responsabilités de l'architecte qui n'est pas le professionnel de la PEB</i> | 390 |
|---|-----|

| | |
|--|-----|
| Sous-section 1 – Rappel des règles de responsabilités..... | 390 |
|--|-----|

| | |
|---------------------------------|-----|
| 1. À l'égard de son client..... | 390 |
|---------------------------------|-----|

| | |
|--|-----|
| 2. À l'égard des tiers ou responsabilité pénale..... | 391 |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| Sous-section 2 – Responsabilités spécifiques de l'architecte en matière de PEB en vertu de sa mission classique | 391 |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| 1. Manquement à son devoir de respecter les dispositions légales et d'informer son client..... | 392 |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| 2. Manquement à son devoir de conseil..... | 392 |
|--|-----|

| | |
|---|-----|
| A. Quant au choix du professionnel PEB..... | 392 |
|---|-----|

| | |
|--|-----|
| B. Quant à son devoir de contrôle réciproque des fautes..... | 392 |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| 3. Mauvaise prise en compte des exigences PEB..... | 393 |
|--|-----|

| | |
|------------------------------------|-----|
| 4. Obligation de coordination..... | 393 |
|------------------------------------|-----|

| | |
|--|-----|
| Sous-section 3 – Précisions quant à la responsabilité résiduaire de l'architecte en cas de délégation de la conception de la PEB | 394 |
|--|-----|

| | |
|---|-----|
| Section 2 – <i>Responsabilités de l'architecte double casquette</i> | 395 |
|---|-----|

CHAPITRE 2

| | |
|---------------------------------------|-----|
| Responsabilité de l'entrepreneur..... | 397 |
|---------------------------------------|-----|

| | |
|--|-----|
| Section 1 – <i>Responsabilités de l'entrepreneur classique</i> | 397 |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| Section 2 – <i>Responsabilités de l'entrepreneur spécialiste</i> | 399 |
|--|-----|

| | |
|---|-----|
| Section 3 – <i>Application à la PEB</i> | 399 |
|---|-----|

| | |
|--|---|
| CHAPITRE 3 | |
| Responsabilités du maître de l’ouvrage | 402 |
| Section 1 – <i>Responsabilités du maître de l’ouvrage profane</i> | 402 |
| Section 2 – <i>Responsabilités du maître de l’ouvrage professionnel</i> | 403 |
| CHAPITRE 4 | |
| Responsabilités de l’administration | 405 |
| | |
| | TITRE 5 |
| | RESPONSABILITÉS PLURIELLES |
| | 407 |
| CHAPITRE 1 | |
| Responsabilité IN SOLIDUM | 410 |
| CHAPITRE 2 | |
| Critères de départage..... | 412 |
| CHAPITRE 3 | |
| Faute exclusive d’un tiers | 414 |
| CHAPITRE 4 | |
| Fautes concurrentes..... | 415 |
| | |
| | TITRE 6 |
| | EXAMEN DE PROBLÉMATIQUES SPÉCIFIQUES |
| | 417 |
| CHAPITRE 1 | |
| Désaccord entre intervenants, arrêt de mission, voire du chantier.... | 418 |
| Section 1 – <i>Désaccord entre intervenants</i> | 418 |
| Section 2 – <i>Arrêt de mission voire de chantier</i> | 419 |
| Section 3 – <i>Incidence de l’arrêt de la mission du professionnel PEB</i> <i>sur les obligations de l’architecte</i> | 421 |

CHAPITRE 2

| | |
|--|-----|
| Nœuds constructifs..... | 422 |
| Section 1 – <i>Insertion dans la réglementation PEB</i> | 422 |
| Section 2 – <i>Notion de nœuds constructifs et différences – avec les ponts thermiques</i> | 423 |
| Section 3 – <i>Méthodes de prise en compte</i> | 424 |
| Sous-section 1 – Première méthode – Calcul détaillé..... | 424 |
| Sous-section 2 – Deuxième méthode – Nœuds conformes..... | 424 |
| Sous-section 3 – Troisième méthode – Absence de calcul et supplément forfaitaire..... | 425 |
| Section 4 – <i>Matière de prédilection des responsabilités plurielles</i> | 426 |
| Sous-section 1 – Conception..... | 427 |
| Sous-section 2 – Exécution..... | 427 |
| Sous-section 3 – Contrôle..... | 427 |
| 1. Contrôle de l'exécution par l'architecte..... | 427 |
| 2. Contrôle réciproque des fautes..... | 428 |
| Sous-section 4 – Multidisciplinarité des nœuds constructifs..... | 429 |

CHAPITRE 3

| | |
|---|-----|
| Responsabilités par rapport aux matériaux..... | 430 |
| Section 5 – <i>Choix des matériaux</i> | 430 |
| Sous-section 1 – Responsabilité de principe de l'architecte en vertu de sa mission de conception..... | 430 |
| Sous-section 2 – Responsabilité de l'architecte en vertu de son devoir de conseil..... | 431 |
| Sous-section 3 – Responsabilité éventuelle de l'entrepreneur ou du fournisseur..... | 432 |
| Section 6 – <i>Mise en œuvre</i> | 433 |
| Sous-section 1 – Responsabilité de principe de l'entrepreneur..... | 433 |
| Section 7 – <i>Non-conformité aux exigences PEB</i> | 433 |

TITRE 7
CASUS SUR LES RESPONSABILITÉS 435

CHAPITRE 1

Exposé des faits..... 436

CHAPITRE 2

Responsabilités des intervenants à l'égard de l'administration..... 438

Section 1 – *En Région wallonne*..... 438

Sous-section 1 – Sous le régime du CWATUPE..... 438

1. Méconnaissance de la procédure..... 438

2. Non-respect des exigences PEB..... 438

Sous-section 2 – Sous le régime du décret PEB..... 439

1. Méconnaissance de la procédure..... 439

2. Non-respect des exigences PEB..... 440

Section 2 – *En Région de Bruxelles-Capitale, sous les régimes – de l'ordonnance PEB et du CoBrACE* 440

Sous-section 1 – Méconnaissance de la procédure..... 440

Sous-section 2 – Non-respect des exigences PEB 441

Section 3 – *En Région flamande*..... 442

Sous-section 1 – Méconnaissance de la procédure..... 442

Sous-section 2 – Non-respect des exigences PEB 442

1. Non-respect des exigences PEB..... 442

2. Déclaration non conforme à la réalité..... 442

CHAPITRE 3

Responsabilités civiles des intervenants à l'égard de leurs clients 443

Section 1 – *Méconnaissance de la procédure – dans les trois régions* 443

Sous-section 1 – Le professionnel PEB 443

Sous-section 2 – L'architecte..... 444

Sous-section 3 – L'entrepreneur..... 444

Sous-section 4 – Les maîtres de l'ouvrage/ déclarants..... 444

| | |
|--|-----|
| Section 2 – <i>Non-respect des exigences PEB dans les trois régions</i> | 445 |
| Sous-section 1 – Hypothèse première : absence d’information spécifique du ou des concepteurs..... | 446 |
| 1. Explications communes aux trois régions..... | 446 |
| A. L’architecte ne cumule pas la mission spécifique à la PEB..... | 446 |
| a. Données de base | 446 |
| b. Hypothèses possibles | 447 |
| c. Réactions des intervenants..... | 447 |
| B. L’architecte double casquette..... | 449 |
| 2. Particularités régionales | 449 |
| A. Régime du CWATUPE | 449 |
| B. Régime du décret PEB..... | 449 |
| C. Régime de l’ordonnance PEB..... | 450 |
| D. Régime du CoBrACE..... | 450 |
| E. Régime du décret énergie..... | 450 |
| Sous-section 2 – Hypothèse deuxième : attention expressément attirée..... | 450 |
| 1. Explications communes aux trois régions..... | 450 |
| A. Immixtion des maîtres de l’ouvrage et faute de l’entrepreneur | 450 |
| B. Immixtion des maîtres de l’ouvrage et réserves de tous les intervenants..... | 451 |
| 2. Particularités régionales | 451 |

TITRE 8

INCIDENCES DES EXIGENCES PEB SUR LE CONTENU DES CONTRATS.....

CHAPITRE 1

| | |
|--|-----|
| Précisions communes pour les différents intervenants | 455 |
| Section 1 – <i>Règles applicables en matière – de clauses exonératoires et limitatives – de responsabilité</i> | 455 |
| Section 2 – <i>Possibilité de prévoir une clause d’exclusion de la responsabilité in solidum en matière de respect des exigences PEB</i> | 456 |

CHAPITRE 2

| | |
|---|-----|
| Clauses spécifiques à la PEB adaptées à chaque intervenant..... | 457 |
| Section 1 – <i>Convention entre le professionnel PEB et le déclarant</i> | 457 |
| Sous-section 1 – Clauses relatives au devoir de conseil du professionnel PEB..... | 457 |
| 1. Clauses rappelant les obligations légales du déclarant | 458 |
| 2. Clauses relatives aux implications de la PEB..... | 458 |
| A. En matière de coût, de délais additionnels..... | 458 |
| B. Absence d’engagement quant à une éventuelle plus-value du bâtiment ou des économies de consommation d’énergie.... | 458 |
| 3. Clauses relatives à l’intervention d’autres professionnels..... | 459 |
| A. Indication de l’éventuelle intervention d’un architecte..... | 459 |
| B. Collaboration..... | 459 |
| 4. Clause d’exclusion de responsabilité pour vice des matériaux..... | 459 |
| 5. Clause relative à la définition du dommage réparable..... | 459 |
| 6. Clause relative à la durée de responsabilité du professionnel PEB..... | 460 |
| Section 2 – <i>Convention entre l’architecte – et le maître de l’ouvrage</i> | 461 |
| Sous-section 1 – Clause relative au devoir de conseil de l’architecte – en matière d’exigence PEB..... | 461 |
| 1. Clause relative à l’intervention de deux professionnels dans le cadre de relations contractuelles distinctes..... | 461 |
| 2. Clause relative à la présomption spécifique de double mission prévue par l’ordonnance PEB..... | 462 |
| 3. Clause relative à l’agrément obligatoire du responsable PEB..... | 462 |
| Section 3 – <i>Contrat entre l’entrepreneur et le maître de l’ouvrage</i> | 463 |
| Sous-section 1 – Clause relative à la détermination de l’obligation de l’entrepreneur et au bon accomplissement de son devoir de conseil..... | 463 |
| Section 4 – <i>Contrat de promotion-vente</i> | 464 |
| Sous-section 1 – Clause relative aux travaux non exécutés par le promoteur..... | 464 |
| Sous-section 2 – Clause relative à l’absence de garantie par rapport à la performance énergétique réelle du bâtiment..... | 464 |

TITRE 9
QUESTIONS PARTICULIÈRES SOULEVÉES
PAR LES EXIGENCES PEB EN MATIÈRE D'ASSURANCE..... 465

CHAPITRE 2

Couverture pour les manquements administratifs
et infractions pénales ?..... 467

Section 1 – *Objet de la couverture d'assurance* 467

Section 2 – *Exclusion de couverture d'assurance*..... 468

CHAPITRE 2

Couverture de la responsabilité civile..... 469

Section 1 – *Principes généraux applicables aux assurances –
de responsabilité civile* 469

Section 2 – *Particularité de l'assurance RC après livraison*..... 470

Bibliographie..... 471

Articles de doctrine..... 472