



1. La relation certificateur-proprétaire

Bruxelles Environnement a rédigé une info-fiche à destination des propriétaires pour clarifier certaines incompréhensions par rapport au résultat du certificat PEB. Il est apparu lors des derniers mois que les certificateurs éprouvaient parfois des difficultés face aux propriétaires pour expliquer un résultat décevant aux yeux de ces derniers. Nous vous invitons à prendre connaissance de cette info-fiche et à la distribuer à vos clients si nécessaire. De plus nous rappelons que la page 2 du certificat PEB explique de manière circonstanciée le contenu de la page 1.

Info-fiche: [Le résultat du certificat PEB](#)

Il est important que le certificateur explique clairement au propriétaire les éléments menant au résultat du certificat PEB. Il est normal qu'un propriétaire ne se satisfasse pas d'une réponse obscure et erronée du style "C'est le logiciel qui calcul tout automatiquement!". Ce type de réponse est souvent à l'origine d'une plainte du propriétaire qui peut être suivie d'un contrôle du certificateur par Bruxelles Environnement.

2. Les contrôles

De nombreux certificats PEB ont d'ores et déjà été contrôlés par Bruxelles Environnement. Après avoir entendu les certificateurs concernés, des suspensions d'agrément ont dû être prononcées pour non respect du protocole.

En 2012, le marché du contrôle qualité sera attribué à un organisme externe et les contrôles s'accroîtront. Les erreurs courantes menant à des sanctions sont:

- Encodage de données précises sans pièces justificatives conformes au protocole,
- Sélection d'une régulation erronée pour la chaudière,
- Analyse des installations techniques incorrecte, confusion entre un ballon de stockage d'ECS et un ballon tampon pour le chauffage, encodage inapproprié pour la régulation, ...
- Calculs du volume protégé et des superficies de parois incorrects, absence d'un schéma probant du volume protégé, mauvais type d'environnement sélectionné, oubli d'une ou de plusieurs parois,....

3. Les déverouillages

Nous vous rappelons que le dépôt du certificat PEB donne à ce dernier un caractère **définitif**. Nous vous invitons donc une nouvelle fois à vérifier avec le plus grand soin l'encodage de vos certificats, à utiliser la fonctionnalité qui vous permet de visualiser et d'imprimer un spécimen du certificat PEB et, le cas échéant, de présenter ce spécimen à votre client avant de le déposer sur le serveur.

Si malgré ces précautions vous observez une erreur dans un certificat PEB déposé, seule une procédure exceptionnelle de déverrouillage peut **éventuellement** vous permettre d'en modifier les données. Ce déverrouillage exceptionnel n'est pas automatique. Un contrôle en profondeur du certificat PEB accompagne systématiquement ce type de déverrouillage. Ces demandes étant nombreuses soyez donc conscient que le délai entre l'introduction de votre demande et la réponse de

notre Institut peut être important. Nous mettons tout en oeuvre pour le réduire au minimum.

Pour rappel, la finalité du formulaire de demande de déverrouillage est de mettre à jour les certificats PEB après travaux affectant les performances énergétiques. Ces demandes seront traitées en priorité.

4. Les derniers ajouts dans la FAQ

Ci-dessous les dernières questions ajoutées dans la [FAQ certificat PEB](#):

Que faire quand, en encodant l'adresse dans le logiciel, celle-ci n'est pas trouvée dans la banque de données URBIS?

Comment encoder un échangeur à plaques pour une production collective d'ECS?

Faut-il faire établir un certificat PEB dans le cas d'une sous-location ? Si oui, à qui incombe cette obligation?

Un certificateur agréé par l'IBGE peut-il remettre à son client le certificat authentique imprimé sur papier spécial et dans le même temps l'envoyer par internet en format pdf ?

Quelle est la pertinence de la recommandation qui est faite, à savoir d'installer un thermostat d'ambiance programmable alors que l'appartement concerné est chauffé par un système de chauffage collectif pour l'ensemble de l'immeuble ? Que va piloter ce thermostat?

Comment puis-je modifier mes coordonnées figurant sur votre site internet?

Le logiciel a créé un certificat PEB qui contient une recommandation relative à l'isolation du toit, or le toit est déjà isolé. S'agit-il d'un bug ? Que puis-je dire à mon client ?

Pour vous désabonner de cette infolettre, suivez ce lien.



[FR](#) / [NL](#)

Edito

Après plus d'une année de certification PEB des habitations, l'heure est à un premier bilan. Plus de 40.000 certificats ont été établis, grâce à vous, ce qui atteste d'un bon suivi de la réglementation par le monde de l'immobilier bruxellois. Pour que l'objectif de comparabilité des biens puisse être pleinement atteint il faut que les obligations liées à l'affichage des résultats du certificat PEB dans la publicité soient respectées. Dans les mois qui viennent Bruxelles Environnement veillera particulièrement au respect de l'[obligation d'affichage](#).

L'adhésion et la confiance des citoyens est un pré-requis à l'efficacité d'une réglementation comme celle du certificat PEB. Cette deuxième année sera donc principalement consacrée à deux thèmes : un contrôle qualité des prestations des certificateurs d'une part et le perfectionnement du protocole et de la méthode de calcul de l'autre.

1. Le logiciel CertiBru-Res

Le logiciel CertiBru-Res a été mis à jour ce 1er juin. Cette mise à jour intègre des améliorations concernant certaines recommandations ainsi que des modifications légères.

Parmi les modifications on trouvera : la possibilité d'encoder la présence d'une sonde extérieure en combinaison avec des vannes manuelles, la scission de la recommandation relative aux murs pas ou pas assez isolés en 2 recommandations distinctes et l'amélioration du déclenchement de certaines recommandations.

La nouvelle version du logiciel intègre également un disclaimer, dont vous pouvez prendre connaissance via le menu d'aide. Celui-ci précise, dans un souci de clarté, les modalités d'utilisation de CertiBru-Res.

2. Déverrouillages : la relation certificateur-client

Parce que les demandes de déverrouillage sont nombreuses, soyez conscient que le délai entre l'introduction de votre demande et la réponse de notre Institut peut être important.

Dans l'attente du déverrouillage et de la révocation du certificat PEB celui-ci reste valide. Vous pouvez rassurer votre client qui peut utiliser le certificat PEB faisant l'objet d'une demande de déverrouillage en attendant de réceptionner une nouvelle version de son certificat PEB.

Sachez également qu'en l'absence d'un certificat PEB valide (dans le cas où il a été révoqué), le notaire peut tout de même décider de passer l'acte. Il aura dans ce cas l'obligation de nous informer de l'absence d'un certificat PEB valide. La Fédération Royale du Notariat belge est à la disposition des notaires pour toute question complémentaire à ce sujet.

Pour chaque demande de déverrouillage vous recevrez à présent un accusé de réception par courriel. Nous comptons sur votre vigilance lors de l'encodage pour éviter d'avoir recours aux demandes de déverrouillage.

3. L'utilisation des valeurs par défaut

Nous constatons une utilisation importante des valeurs par défaut lors de l'établissement d'un certificat PEB. Nous tenons à rappeler que le certificateur doit demander au propriétaire toutes les pièces justificatives qui sont à sa disposition. L'utilisation de valeurs par défaut alors que des pièces justificatives sont disponibles pénalise injustement le résultat du certificat PEB. L'utilisation des valeurs par défaut doit être considéré comme un dernier recours.

Une des facettes du contrôle qualité qui sera mis en place cette année sera de confirmer la requête préalable et l'utilisation par le certificateur de toutes les sources de données disponibles.

Par ailleurs, nous soulignons que l'emploi systématique des valeurs par défaut pour des biens évalués a priori comme peu performants peut ne pas être un calcul judicieux et faire descendre d'une ou plusieurs classes un logement pour une compensation financière minime.

4. Photos de l'habitation

Nous avons remarqué que certains d'entre vous utilisent des photos extraites de «Google Street View». Nous vous rappelons que, conformément au protocole, une photo de la façade principale doit être prise par vos soins lors de la visite. Ceci impliquant que vous en soyez l'auteur et qu'elle soit récente. Les photos de «Google Street View» sont protégées par un droit d'auteur et datent de plusieurs mois voire plusieurs années. Ces photos ne respectent pas les règles du protocole et cette utilisation peut aussi vous conduire à des poursuites judiciaires de la part de Google.

5. La certification des biens en mauvais état

Une nouvelle [info-fiche \(.pdf\)](#) reprend désormais des règles précises pour déterminer si un bien en construction ou en état de délabrement doit disposer d'un certificat PEB.

6. Les derniers ajouts dans la FAQ

Ci-dessous, un échantillon des dernières questions ajoutées dans la [FAQ Certificats PEB](#):

- Un certificateur peut-il utiliser le logo de Bruxelles Environnement sur sa carte de visite (papier ou électronique) ?
- Une habitation individuelle peut-elle être certifiée par plusieurs certificateurs ?
- Puis-je accéder aux données des certificats PEB établis par d'autres certificateurs ?
- Quelles sont les limites d'utilisation du spécimen du certificat PEB ?
- Tout chauffage électrique est-il d'office un chauffage local ?
- Quand peut-on considérer qu'un local dispose de lumière naturelle ?

Pour vous désabonner de cette infolettre, suivez ce lien.



FR / NL

L'organisme de contrôle qualité

L'appel d'offre général lancé début mai par Bruxelles Environnement pour la désignation d'un organisme pour le contrôle qualité dans le cadre de la réglementation relative à la certification des habitations individuelles a été remporté par la firme SGS, SSB.

La mission de l'organisme contrôle qualité, qui débute ce mois-ci, sera de soutenir Bruxelles Environnement dans le contrôle des certificats et des certificateurs. Elle se composera d'une part d'un contrôle technique et administratif sur un échantillon des certificats PEB et d'autre part de rapports sur les erreurs fréquentes, permettant d'améliorer l'accompagnement des certificateurs. Des contrôles sur site seront également organisés pour vérifier la cohérence des données encodées.

Le formulaire de déverrouillage

Le formulaire de déverrouillage a été mis à jour pour mieux pouvoir répondre aux demandes de déverrouillages. L'utilisation de cette version est obligatoire pour toute demande déposée à partir du 1/10/2012.

Pour rappel, le dépôt du certificat PEB lui donne un caractère définitif. Veuillez vérifier rigoureusement les données encodées avant de le déposer, la procédure de déverrouillage étant lourde.

Le respect des obligations d'affichage

Bruxelles Environnement suit de près le suivi de l'obligation d'affichage par les agences immobilières. L'API a également rappelé à ses membres les obligations qui leur incombent par le biais de cette info-fiche. Le non-respect de l'affichage des résultats du certificat PEB comme indiqué dans cette info-fiche est une infraction à l'article 6 de l'ARGBC du 17 février 2011.

Nouvelle info-fiche « champ d'application »

Afin de clarifier le champ d'application de la certification pour les biens immobiliers résidentiels en mauvais état, dont les installations techniques sont inexistantes ou incomplètes ou dont la construction ou la rénovation est inachevée, une nouvelle info-fiche est mise à votre disposition.

Formulaire pour modifier vos coordonnées

Si vous souhaitez nous communiquer des changements dans vos coordonnées veuillez utiliser le nouveau formulaire pour la modification de vos données mis à votre disposition. Pour rappel, dans le cadre de son agrément, il est obligatoire pour le certificateur d'informer Bruxelles Environnement de ses nouvelles coordonnées.

Accompagnement

Lors du traitement des questions arrivant au helpdesk certibru-res@environnement.irisnet.be nous constatons que de nombreuses questions pourraient être facilement évitées, soit en

consultant la [FAQ](#), soit en prenant garde à respecter certaines règles dictées par le protocole :

- Respecter la procédure pour l'approbation d'une adresse absente du référentiel Urbis (en cas de doute relisez le protocole ou l'E-news 3)
- Remplir correctement le champ « partie certifiée » (en cas de doute consultez la FAQ)
- Ne pas oublier d'encoder le bon numéro de l'appartement avant de déposer le certificat PEB.
- Ne pas oublier d'encoder les preuves en appui aux données encodées.

Les derniers ajouts dans la FAQ :

- Pour les demandes de déverrouillage, selon le motif invoqué, quels sont les justificatifs valables à joindre au formulaire?
- Que dois-je indiquer dans la case "partie certifiée"?

Pour [vous désabonner de cette infolettre](#)

Bruxelles Environnement | Gulledele 100 - 1200 Bruxelles | 02 / 775 75 75 | www.bruxellesenvironnement.be