



FR / NL

Les documents de la réglementation Chauffage PEB

La réglementation Chauffage PEB est entrée en vigueur le 1/1/2011, les actes imposés par cette réglementation produisent des documents qui constituent des pièces justificatives que le certificateur doit demander lors de sa visite. Ces documents sont :

- l'attestation de contrôle périodique
- l'attestation de réception
- le rapport de diagnostic

Ces documents sont décrits sur notre page Internet présentant les actes de la [réglementation chauffage PEB](#) . Le certificateur a l'obligation de s'appuyer sur ces documents lors de l'encodage dans le logiciel Certibru-Res.

La définition de la « partie certifiée »

Comme précisé dans votre [protocole](#) (partie I), la partie certifiée sert **uniquement** à identifier à quel appartement du bâtiment se rapporte le certificat PEB. Pour ce faire le certificateur renseignera dans le champ « partie certifiée » le numéro de la référence juridique ou notariale (présent dans l'acte de base) si cette information est disponible, ainsi qu'un texte libre (longueur totale du champ limitée à 40 caractères) identifiant clairement l'appartement concerné. Par exemple : « 11ème étage gauche » ou « appartement J2 - 2ème étage – boîte 201 ».

La « partie certifiée » doit généralement **rester vide** pour les maisons. Elle ne sera complétée que dans le cas des maisons en clos, c'est-à-dire de plusieurs maisons qui ont le même numéro de police.

Une « partie certifiée » remplie de manière incorrecte peut entraîner la révocation du certificat PEB dans la mesure où rien ne permet de faire le lien entre ce document et l'appartement dont il affiche la performance énergétique. L'objectif d'information claire et fiable à l'égard de citoyens n'étant pas atteint, ce document ne pourra pas être considéré valide.

La validation des adresses non-Urbis

Pour rappel, les adresses inexistantes dans le référentiel Urbis doivent être correctement encodées par le certificateur. La validation de cette adresse par Bruxelles Environnement se fait automatiquement endéans 1 jour ouvrable pour autant que l'adresse soit encodée selon les règles dictées par le protocole complété par [la FAQ](#) (> certification résidentielle > certificateur > Logiciel) Le certificateur n'est contacté que si une information complémentaire est nécessaire.

Les pièces justificatives

Une nouvelle [info-fiche \(.pdf\)](#) explique au propriétaire comment se déroule la visite du certificateur et quelles sont les pièces justificatives acceptées par l'Institut qu'il doit préparer pour cette visite.

Nous vous rappelons à cet égard que vous pouvez utiliser l'appareil photo pour garder une trace de toutes les pièces justificatives utilisées que vous devez conserver pendant 5 ans.

Nouvelle info-fiche « Le résultat du certificat PEB »

Parce qu'il était apparu que les certificateurs éprouvaient parfois des difficultés face aux propriétaires pour expliquer un résultat décevant aux yeux de ces derniers, Bruxelles Environnement a rédigé l'année dernière une info-fiche à destination des propriétaires pour clarifier certaines incompréhensions par rapport au résultat du certificat PEB. Une nouvelle version de cette info-fiche est désormais disponible. 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](#)

Grâce à cette info-fiche, aucun certificateur résidentiel agréé ne pourra plus répondre aux questions légitimes des propriétaires par la formule "C'est le logiciel qui calcule tout automatiquement!". Bruxelles Environnement souhaite que le certificateur explique clairement au propriétaire les éléments menant au résultat du certificat PEB.

A noter que le certificateur peut retrouver une bonne partie de ces éléments dans le cadre méthodologique mis à sa disposition.

Les derniers ajouts dans la FAQ

- Une cogénération dispose d'office d'un ballon tampon. La cogénération chauffe les locaux et l'ECS. Comment prendre en compte ce ballon dans l'encodage ?
- L'appartement que je visite est chauffé à l'électricité. Initialement, tout l'immeuble était chauffé au gaz. Dois-je répondre "oui" à la question "le bâtiment est ou était chauffé à l'électricité?" ?
- Le rendement à 30% de charge que je peux encoder dans le logiciel pour les chaudières est-il un rendement sur PCS ou sur PCI ?
- Je dois établir un certificat PEB pour un bâtiment dont la construction se termine fin 2012. Le permis d'urbanisme a été rentré en avril 2008. Quelle date de construction dois-je introduire ?
- Une gaine technique entourée de toute part par des appartements et/ou EAC est-elle considérée comme un local non chauffé ou comme un local chauffé ?
- Un certificat PEB pour lequel j'ai envoyé une demande de déverrouillage est-il toujours valide?
- Un mur en panneresses est-il suffisant pour indiquer la présence d'une coulisse?
- Si je certifie un immeuble de maître construit en 1900 et que je sais qu'à cette époque on ne construisait pas de mur creux, dois-je indiquer que la présence d'une coulisse est inconnue ou que la coulisse est absente ?
- Lorsque j'encode le rendement d'une chaudière à condensation récente, celui-ci est supérieur à 100% car il est exprimé sur PCI. Pourquoi le logiciel l'indique-t-il en rouge ? Est-ce une erreur ?
- Une habitation déclarée insalubre doit-elle aussi disposer d'un certificat PEB en cas de vente?

Pour [vous désabonner de cette infolettre](#)



FR / NL

La mission de l'organisme désigné pour mener le contrôle qualité s'est clôturée en cette fin d'année. Pas moins de 70 certificateurs ont été soumis à un contrôle qui, dans certains cas, a débouché sur l'ouverture d'une procédure de suspension. Une nouvelle mission de contrôle qualité par un organisme externe sera menée en 2014. Ces contrôles, qui s'ajoutent à ceux menés par Bruxelles Environnement, permettent de mettre en évidence les erreurs les plus fréquemment commises.

Cette E-news sera donc essentiellement consacrée au rappel de certaines règles de bonne pratique.

Logiciel CertiBru-Res: Vérifications importantes

Avant de déposer un certificat, une vérification rapide des éléments ci-dessous permet de s'assurer que les principales erreurs sont évitées. Assurez-vous que :

- toutes les parois de déperdition aient été encodées ; pour une maison au moins un toit, un plancher, une fenêtre et une porte d'entrée doivent être encodés ;
- les pignons et façades mitoyennes en contact avec l'extérieur ou les façades des annexes soient encodés
- le type de mur encodé soit correct ;
- si l'appartement ou la maison possède une partie mansardée, la superficie brute ne soit pas égale à la superficie au sol dans le cas de l'appartement ou égale à un multiple de la superficie au sol dans le cas d'une maison.
- pour un appartement sous une toiture plate, la superficie de la toiture plate et la superficie brute coïncident.
- pour une habitation sous une toiture inclinée, la superficie du plan de toiture soit supérieure à celle d'un étage de l'habitation.
- pour un appartement du rez-de-chaussée au moins un plancher soit encodé, en contact avec l'environnement adéquat (généralement une cave mais parfois le sol ou l'extérieur).
- lorsqu'une boucle de circulation est présente, la longueur des conduites d'ECS à prendre en compte soit comptée à partir de la jonction boucle ECS-conduite ECS jusqu'au point de puisage.
- les pièces justificatives détenues soient cochées

Attention, les épaisseurs par défaut ne peuvent être utilisées que lorsque l'épaisseur réelle ne peut être mesurée.

Dernier truc, il devrait y avoir un rapport d'environ 3 entre votre volume protégé et votre superficie brute.

Le non-respect de ces règles simples peut donner lieu à un avertissement de suspension.

L'utilisation des pièces justificatives

Nous vous rappelons que vous devez conserver pendant 5 ans une copie des preuves acceptables et des données récoltées. Et qu'à cet effet, il est pratique de prendre des photos de toutes les pièces justificatives.

Si vous indiquez la présence d'isolation dans un mur, vous devez soit:

- disposer de photos prises par vos soins et attestant clairement votre constatation visuelle.
- avoir coché dans l'onglet "sources" la source acceptable qui l'atteste et garder une copie de celle-ci.

Concernant les sources acceptables, une nouvelle [info-fiche](#) explique au propriétaire comment se déroule la visite du certificateur et quelles sont les pièces justificatives acceptées par l'Institut qu'il doit préparer pour cette visite. Nous vous invitons à lui envoyer cette info-fiche en amont de votre visite.

La "partie certifiée"

Comme énoncé dans votre [protocole](#) (partie I) et complété dans la FAQ, la partie certifiée sert uniquement à identifier quel appartement a été certifié dans un bâtiment (par exemple: 11ème étage gauche). Dans le cas des maisons, à moins qu'elles ne se trouvent dans un clos, la "partie certifiée" doit rester vide.

La validation des adresses Urbis

Pour rappel, les adresses inexistantes dans le référentiel Urbis doivent être encodées manuellement par le certificateur.

La procédure d'encodage est détaillée dans le mode d'emploi du logiciel Certibru-res. Une validation par Bruxelles Environnement est nécessaire et se fait automatiquement dans les 1 à 2 jours ouvrables. Si votre adresse n'a pas été validée dans les 2 jours ouvrables c'est qu'elle n'est pas conforme aux règles dictées par le protocole (ou dans la [FAQ](#)). Cette non validation vous invite implicitement à corriger ces adresses pour que nous puissions les valider.

Nouveau Mode d'emploi

Un nouveau [mode d'emploi de CertiBru-Res](#) est disponible en ligne et également via le logiciel Certibru-res:

Nouvelle version de l'info-fiche "Le résultat du certificat PEB"

Bruxelles Environnement a rédigé l'année dernière une info-fiche à destination des propriétaires pour clarifier certaines incompréhensions par rapport au résultat du certificat PEB. Une nouvelle version de cette info-fiche est désormais disponible. Nous vous invitons à prendre connaissance de cette info-fiche et à la distribuer à vos clients si nécessaire.

» Info-fiche: [Le résultat du certificat PEB \(.pdf\)](#)

Les derniers ajouts dans la FAQ

Comment relever les données pour les installations techniques d'un appartement lorsque le syndic ne donne pas accès à la chaufferie?

Puis-je accéder aux données des certificats PEB établis par d'autres certificateurs?

Tout chauffage électrique est-il d'office un chauffage local?

Comment calculer la superficie d'une habitation individuelle dans laquelle a été aménagée une mezzanine?

Pourquoi le numéro d'appartement structuré que j'ai introduit dans le logiciel n'apparaît pas sur le certificat PEB?

J'ai réalisé il y a quelques temps le certificat PEB d'une habitation individuelle. Le propriétaire actuel a effectué des travaux qui auraient amélioré la performance énergétique du bien. Il m'a contacté pour "mettre à jour" le certificat PEB existant. Comment puis-je faire?

Si une paroi est composée de 2 types d'isolants, que dois-je encoder?

Quelles sont les limites d'utilisation du spécimen du certificat PEB?

Je suis amené à certifier plusieurs unités en intérieur d'îlot. Il y a un mélange de maisons et d'appartements et ils ont tous la même adresse (même n° de police). Comment dois-je

numéroter ces habitations dans le logiciel pour ne pas me retrouver avec le message d'erreur "l'adresse n'est pas unique..." ?

Un immeuble d'habitation est mis en vente comme une maison unifamiliale. Néanmoins, lors de sa visite, le certificateur constate qu'il s'agit dans les faits d'un immeuble de rapport comprenant plusieurs logements indépendants. Combien de certificats PEB doit-il encoder ?

Pour [vous désabonner de cette infolettre](#)

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