

LES MISSIONS ET LES RESPONSABILITÉS DU CONSEILLER PEB

INTRODUCTION

Dans le cadre d'un projet de construction ou de rénovation avec une demande de permis d'urbanisme, la réglementation Travaux PEB définit les obligations des acteurs suivants :

- le demandeur du permis (ou maître d'ouvrage),
- le déclarant PEB,
- l'architecte, aussi lorsqu'il assure le rôle de conseiller PEB
- le conseiller PEB.

Le vademécum Travaux PEB ([version 2017](#), [version 2015](#) et [version 2008-2014](#)) décrit pour chaque acteur les obligations qu'il doit remplir dans le cadre de la réglementation Travaux PEB. Cette info-fiche se concentre sur les missions et les responsabilités du **conseiller PEB**.

Cette info-fiche clarifie également les cas spécifiques d'une rénovation simple où la désignation d'un conseiller PEB est facultative et d'un changement de conseiller PEB en cours de projet.

De plus, parce que les obligations des professionnels agréés dans les autres Région peuvent être une source de confusion pour les professionnels qui pratiquent dans différentes régions, cette info-fiche reprend les quelques subtilités qui différencient la mission du conseiller PEB de celle du « responsable PEB » actif en Région Wallonne et du « EPB-Verslaggever » actif en Région Flamande.

1. LES MISSIONS DU CONSEILLER PEB

Des modifications à la mission du conseiller PEB ont été adoptées le 21 mai 2013 dans le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie (ou CoBrACE). Par conséquent on distingue deux périodes qui sont fonction de la date de dépôt de la demande de permis d'urbanisme du projet :

- **Pour une demande introduite entre le 02/7/2008 et le 31/12/2014 les missions du conseiller PEB sont définies par l'OPEB – art.3, 16° ; art. 12 et 13**

Le Conseiller PEB est une personne agréée pour établir et cosigner la déclaration PEB. Il est désigné par le maître d'ouvrage au plus tard 8 jours avant le début des travaux aux unités PEB neuves ou rénovées lourdement.

Il a les missions suivantes :

1. **constater** les mesures envisagées lors de la Proposition PEB en vue de respecter les Exigences PEB,
2. **calculer** la performance énergétique et **évaluer** si les résultats obtenus pour le projet respectent les niveaux requis.
3. **informer** le maître d'ouvrage et l'architecte s'il s'avère lors des modifications en cours de chantier que le projet s'écarte des niveaux requis,
4. **établir le Dossier Technique PEB**
5. **évaluer et constater sur chantier** les dispositions prises en vue de respecter les exigences PEB et nécessaires à l'établissement de la déclaration PEB, et ensuite calculer les différentes Exigences PEB finales c'est-à-dire celles du bâtiment tel que construit ou rénové ; il conserve en outre tous les éléments de preuve qui lui permettent de démontrer le bon encodage dans le logiciel car ce n'est pas à l'autorité de démontrer le mauvais encodage,
6. **établir la Déclaration PEB,**
7. **établir un rapport intermédiaire** si le Déclarant PEB change (lorsqu'une transaction immobilière est réalisée sur un " Bâtiment Neuf " avant que celui-ci ait obtenu le Certificat PEB).



8. conserver le Dossier Technique PEB et une copie de la Déclaration PEB pendant 5 ans,

En conséquence, le conseiller PEB en RBC n'a donc pas d'obligation ni de conception ni de respect des exigences PEB.

- **Pour une demande de permis d'urbanisme introduite à partir du 1/1/2015 les missions du conseiller PEB sont définies par le COBRACE – art. 2.2.1, 15° ; art. 2.2.9 et 2.2.10**

Le conseiller PEB est une personne agréée pour établir la proposition PEB, la notification de début des travaux et la déclaration PEB. Il est désigné par le maître d'ouvrage au plus tard au moment de l'établissement de la proposition PEB pour les unités PEB neuves ou rénovées lourdement.

Il a les missions suivantes :

- 1. rédiger une étude de faisabilité technique environnementale et économique** et la transmettre au demandeur avant le dépôt de la demande de permis d'urbanisme, lorsque nécessaire,
- 2. établir la Proposition PEB** qui doit accompagner le permis d'urbanisme. Il doit donc dès l'esquisse, informer le concepteur des exigences auxquelles sera soumis le projet et des conséquences en terme de performance énergétique des choix architecturaux envisagés,
- 3. calculer** la performance énergétique et **évaluer** si les résultats obtenus pour le projet respectent les niveaux requis,
- 4. établir la notification PEB de début de chantier**
- 5. informer** le maître d'ouvrage et l'architecte s'il s'avère lors des modifications en cours de chantier que le projet s'écarte des niveaux requis,
- 6. évaluer et constater sur chantier** les dispositions prises en vue de respecter les exigences PEB et nécessaires à l'établissement de la déclaration PEB, et ensuite calculer les différentes Exigences PEB finales c'est-à-dire celles du bâtiment tel que construit ou rénové ; il conserve en outre tous les éléments de preuve qui lui permettent de démontrer le bon encodage dans le logiciel car ce n'est pas à l'autorité de démontrer le mauvais encodage.
- 7. établir la Déclaration PEB,**
- 8. établir un rapport intermédiaire** si le Déclarant PEB change (lorsqu'une transaction immobilière est réalisée sur un " Bâtiment Neuf " avant que celui-ci ait obtenu le Certificat PEB).
- 9. conserver les justificatifs techniques, les fichiers de calculs** et une copie de la Déclaration PEB,

En conséquence, le conseiller PEB en RBC n'a donc pas d'obligation ni de conception ni de respect des exigences PEB.

2. LES RESPONSABILITÉS DU CONSEILLER PEB

Les responsabilités du conseiller PEB sont plus larges que celles décrites dans la réglementation PEB. Cette info-fiche liste les différents types de responsabilités s'appliquant au conseiller PEB. On distingue les responsabilités de nature contractuelle, extracontractuelle et pénale.

Pour être agréé conseiller PEB, il faut être une personne physique détentrice d'un diplôme d'architecte ou d'ingénieur, ou une personne morale qui occupe à tout moment, dans le cadre d'un contrat de travail à durée indéterminée ou d'une convention de collaboration ou d'association, une personne physique agréée en tant que conseiller PEB¹. Cette personne peut d'ailleurs en théorie cumuler les casquettes de conseiller PEB, d'architecte, d'ingénieur en stabilité ou d'ingénieur en techniques spéciales. Comme explicité ci-après, sa condition de professionnel (architecte ou ingénieur) pourrait d'ailleurs l'engager au-delà des uniques responsabilités PEB en tant que conseiller PEB. En tout état de cause, le conseiller PEB pourra engager sa **responsabilité civile sur le plan extracontractuel et contractuel** et pourra même dans certains cas **engager sa responsabilité pénale**.

¹ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 octobre 2013 relatif à l'agrément des conseillers PEB et modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 relatif au certificat PEB établi par un certificateur pour les unités tertiaires, *M.B.*, 7 novembre 2013, p. 84571, art. 2, 2°.



2.1. LA RESPONSABILITE CONTRACTUELLE

2.1.1 L'article 1147 du Code civil

Le conseiller PEB peut engager sa responsabilité contractuelle, sur la base de **l'article 1147 du Code civil**, à l'égard du déclarant s'il n'exécute pas ou s'il n'exécute que partiellement les obligations qui sont les siennes en vertu du contrat qui le lie au déclarant. Dès avant la signature du contrat, le conseiller PEB a, comme tout professionnel agissant dans ce domaine, une obligation d'information vis-à-vis de son cocontractant et pourrait se rendre responsable d'une **faute précontractuelle** en ne respectant pas cette obligation. Postérieurement à la conclusion du contrat, le conseiller PEB a ensuite l'obligation d'exécuter les prestations convenues de manière conforme aux stipulations explicites et implicites du contrat. Les règles et principes implicitement contenus dans le contrat sont ceux communément admis dans le contexte juridique et technique dans lequel il a été conclu et auxquels les parties sont censées se référer tacitement. Il peut dès lors engager sa responsabilité s'il est démontré qu'il n'a pas exécuté ses engagements issus explicitement ou implicitement du contrat ou s'il les a exécutés avec retard, sauf s'il peut démontrer une cause étrangère qui ne peut lui être imputée.

Par exemple, un conseiller PEB qui, à l'occasion de sa mission de vérification de la conformité du bâtiment avec les exigences PEB en vigueur, constate un problème lié à la performance énergétique de ce bâtiment, et qui n'en fait pas état à l'occasion de sa déclaration, peut engager sa responsabilité contractuelle envers le maître de l'ouvrage. Le conseiller PEB qui a commis une faute contractuelle sera alors **responsable à l'égard du maître d'ouvrage pour tous les dommages subis**. Ces dommages peuvent consister par exemple en le paiement des amendes administratives dues en cas de non-respect des exigences PEB, d'un montant déterminé en fonction de l'écart par rapport à l'exigence PEB. Le déclarant peut également subir un dommage additionnel en termes de valeur marchande de son bien (et éventuellement en surcoût énergétique à l'utilisation) du fait que son bâtiment n'est pas conforme aux exigences PEB.

Il existe d'**autres exemples** dans lesquels le conseiller PEB peut engager sa responsabilité contractuelle, du fait d'un manquement à une obligation dérivant du contrat :

- il a oublié de demander au déclarant certaines informations données par les constructeurs, installateurs, qui étaient indispensables pour établir une déclaration conforme à la réalité ;
- il a commis une erreur lors de son calcul des exigences PEB relatives au projet ;
- il a commis une erreur lors de l'évaluation et le constat sur le chantier des dispositions prises en vue de respecter les exigences PEB ;
- il n'a pas constaté, en cours de réalisation du projet, que celui-ci s'écartait des exigences PEB telles que calculées avant le début du chantier ;
- il n'a pas envoyé au déclarant de déclaration PEB établi sur base de toutes les données et constats nécessaires au calcul
- il a établi une déclaration qui n'était pas conforme à la réalité à l'issue du chantier ;

Par ailleurs, si le conseiller PEB est mandaté comme architecte pour le même chantier, sa responsabilité sera étendue aux hypothèses de **responsabilité contractuelle des architectes**, basée sur l'article 1147 du Code civil. De plus, sur la base de l'article 1792 du Code civil, les architectes sont responsables pendant dix ans des vices qui sont dus à des erreurs de conception du chantier dont ils sont chargés, qui auraient pu être évités ou réparés par un contrôle approfondi.

2.1.2. La sanction d'une faute contractuelle

La faute contractuelle du conseiller PEB, si elle crée un dommage dans le chef du déclarant, oblige le conseiller PEB à réparer ledit dommage. Cette réparation aura lieu **en nature** (remise en ordre) lorsque c'est encore possible ou par une **réparation par équivalent** (paiement de dommages et intérêts)².

Si la faute contractuelle est également constitutive d'un manquement aux obligations prévues par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 octobre 2013 relatif à l'agrément des conseillers PEB, Bruxelles Environnement peut ici encore suspendre ou retirer l'agrément du conseiller PEB, après avoir entendu ses observations³.

2.1.3. Le concours de responsabilité

Le conseiller PEB peut donc, dans le cadre de sa mission, engager sa responsabilité sous différents volets pour un même fait. Par exemple, le fait d'établir une déclaration non conforme à la réalité engage sa responsabilité contractuelle par rapport au déclarant, mais pourrait également causer un dommage extracontractuel. A cet égard, il est communément admis que celui qui commet une faute contractuelle engageant sa responsabilité contractuelle à l'égard de son cocontractant peut aussi engager sa responsabilité extracontractuelle à condition que la faute causant le dommage ne soit pas purement contractuelle et que le préjudice soit différent d'un dommage résultant uniquement de la mauvaise exécution du contrat⁴.

2.2. LA RESPONSABILITE EXTRA CONTRACTUELLE

2.2.1. La violation d'une norme légale ou réglementaire

Le conseiller PEB peut engager sa responsabilité extracontractuelle, sur la base de **l'article 1382 du Code civil**. Il peut en tant que professionnel engager sa responsabilité s'il viole une disposition légale, réglementaire ou déontologique prescrivant un comportement déterminé, sous réserve d'une erreur invincible ou d'une autre cause d'exonération de la responsabilité⁵.

Les obligations légales que doit respecter le conseiller PEB sont principalement contenues dans **l'ordonnance PEB⁶**, dans **le COBRACE⁷** et dans **l'arrêté du Gouvernement du 10 octobre 2013⁸**.

Vu la responsabilité civile que le conseiller PEB peut engager, il a parmi ses obligations celle de souscrire une **assurance** en "Responsabilité civile professionnelle" envers les tiers pour les fautes ou négligences commises dans l'exercice de son activité de conseiller PEB⁹.

Cette assurance en « Responsabilité civile professionnelle » doit respecter les modalités prévues par la législation fédérale¹⁰ puisque le Conseiller PEB agit dans le cadre de travaux immobiliers.

² HENROTTE J.-F. et HENROTTE L.-O., *op.cit.*, p. 409

³ Ordonnance du 2 mai 2013, *op. cit.*, art. 2.5.2, §2.

⁴ Cass., 7 décembre 1973, *Pas.*, 1974, I, p. 376.

⁵ THUNIS X., « Les fondements de la responsabilité » in *Les responsabilités environnementales dans l'espace européen* (dir. G. Viney et B. Dubuisson), Bruxelles, Bruylant, 2006, p. 40.

⁶ Ordonnance du 7 juin 2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments, *M.B.*, 3 juillet 2007, p. 37880.

⁷ Ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie, *M.B.*, 21 mai 2013, p. 28357.

⁸ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 octobre 2013, *op. cit.*

⁹ *Ibid.*, art. 3, 9°.

¹⁰ Loi du 9 mai 2019 relative à l'assurance obligatoire professionnelle des architectes, des géomètres-experts, des coordinateurs de sécurité-santé et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de diverses dispositions légales en matière d'assurance de responsabilité civile dans le secteur de la construction.



En vertu de cette législation fédérale, la couverture de la responsabilité civile qui doit être prévue dans le contrat d'assurance, ne peut être inférieure, par sinistre, à :

- 1.500.000 EUR pour les dommages résultant de lésions corporelles ;
- 500.000 EUR pour le total des dommages matériels et immatériels ;
- 10.000 EUR pour les objets confiés à l'assuré par le maître d'ouvrage ;

avec une limite annuelle de 5.000.000 EUR, tous sinistres confondus.

Le conseiller PEB doit encore couvrir sa responsabilité pour une période de 3 ans après la cessation de ses activités et les demandes en réparation effectuées par écrit dans un délai de 36 mois à compter de la fin du contrat d'assurance qui se rapportent :

- à un dommage survenu pendant la durée de ce contrat ; ou
- à des actes ou des faits pouvant donner lieu à un dommage, survenus et déclarés pendant la durée du contrat,

sont également couvertes par le contrat d'assurance.

La législation fédérale prévoit également les cas qui peuvent être exclus de la couverture d'assurance obligatoire de la responsabilité professionnelle (notamment, les demandes en réparation pour atteintes à l'environnement et les dommages qui en sont la conséquence, les réclamations afférentes aux avis donnés en matière de choix et emplacement d'une installation, etc.).

Le conseiller PEB doit indiquer sur tous ses documents contractuels (factures, etc.) le nom et le numéro d'entreprise de l'entreprise d'assurance qui couvre sa responsabilité civile professionnelle ainsi que le numéro du contrat d'assurance. Il doit également pouvoir produire sur demande une attestation d'assurance. ».

Le conseiller PEB doit également faire preuve de discrétion lorsqu'il est confronté à des renseignements ou faits dont il prend connaissance dans l'accomplissement de sa mission¹¹. Cette **exigence de discrétion et de confidentialité** est également imposée par les dispositions de la loi relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel¹².

Le conseiller PEB est également tenu au **respect de la législation sociale et fiscale**¹³.

Enfin, si le conseiller PEB est mandaté comme **architecte** intervenant sur le même chantier, il devra également respecter les normes légales applicables à la profession d'architecte.

2.2.2. La violation de la norme générale de prudence et de diligence

En l'absence de norme spécifique, le comportement dommageable peut également tomber sous l'application de l'article 1382 du Code civil¹⁴ qui impose une **norme générale de prudence et de diligence**. Cette responsabilité sera engagée si un dommage résulte de son fait fautif. Cette faute peut également provenir d'un défaut de prévoyance, de précaution¹⁵. Pour apprécier la faute, son comportement sera analysé par rapport au comportement que tout professionnel aurait eu dans la même circonstance¹⁶. De plus, pour que sa responsabilité soit engagée, la prévisibilité du dommage sera prise en considération. En effet, selon la jurisprudence de la Cour de cassation, l'auteur de la faute ne sera responsable que s'il pouvait prévoir le préjudice et qu'il n'a pas pris les mesures

¹¹ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 octobre 2013, art. 3, 3°.

¹² Loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel, *M.B.*, 18 mars 1993, p. 5803.

¹³ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 octobre 2013, *op. cit.*, art. 3, 5°.

¹⁴ Art.1382 Code civil : « Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer »

¹⁵ THUNIS X., *op. cit.*, p. 61.

¹⁶ HENROTTE J.-F. et HENROTTE L.-O., *op.cit.*, pp. 464 et 465



nécessaires pour le prévenir¹⁷. Dans le cas où le conseiller PEB est mandaté comme architecte pour le même chantier, son devoir de prudence et de diligence sera encore renforcé.

Par exemple, si un conseiller PEB, dans sa mission de contrôle des exigences PEB du chantier, détecte un problème de conception, il doit en faire état au déclarant et/ou à l'architecte en charge des travaux, bien que cette obligation aille au-delà du simple respect des obligations du contrat qui le lie au déclarant. Bien qu'il ne soit pas directement responsable des travaux, les compétences techniques du conseiller PEB peuvent lui permettre de déceler un tel défaut de conception, alors même que la vérification de la conception du bâtiment échappe à sa mission de contrôle des exigences PEB. Dans cette situation, il a l'obligation d'en référer au déclarant et/ou à l'architecte, en vertu du devoir de prudence et de diligence. Cette situation particulière peut alors donner lieu à un partage de responsabilité (faute contractuelle de l'architecte consistant en un défaut de conception, et faute extracontractuelle du conseiller PEB consistant en une violation du devoir général de prudence et de diligence).

2.2.3. La sanction d'une faute extracontractuelle

La réparation du dommage causé par une faute extracontractuelle aura lieu **en nature** (remise en ordre) lorsque c'est encore possible ou par une **réparation par équivalent** (paiement de dommages et intérêts)¹⁸.

Enfin, en cas de manquement aux obligations prévues par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 octobre 2013 relatif à l'agrément des conseillers PEB, Bruxelles Environnement peut suspendre l'agrément pour une durée maximale de cent vingt jours¹⁹. Avant de procéder à la suspension, le titulaire de l'agrément a la possibilité d'adresser ses observations, oralement ou par écrit²⁰. Lorsque Bruxelles Environnement a déjà averti une fois le conseiller PEB, elle peut également prendre la décision de lui retirer son agrément, après avoir entendu ses observations²¹.

¹⁷ THUNIS X., *op. cit.*, p. 63.

¹⁸ HENROTTE J.-F. et HENROTTE L.-O., *op.cit.*, p. 409

¹⁹ Ordonnance du 2 mai 2013, *op. cit.*, art. 2.5.2, §2 ; Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 octobre 2013, *op. cit.*, art. 8, §1^{er}.

²⁰ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 octobre 2013, *op. cit.*, art. 9, §1^{er}.

²¹ *Ibid.*, art. 8, §3 et 9, §1^{er}, al. 2.



2.3. LA RESPONSABILITE PENALE

Enfin, le conseiller PEB peut engager sa responsabilité pénale dans l'exercice de sa mission. Outre les **sanctions prévues par les règles générales du droit pénal** (par exemple, escroquerie, faux en écriture, etc.) le COBRACE prévoit deux incriminations poursuivies pénalement pour les conseillers PEB :

- Lorsqu'ils exercent leur mission sans être en possession d'un agrément valide²² ;
- Lorsqu'ils établissent une déclaration PEB qui ne correspond pas à la réalité²³.

L'article du COBRACE, qui renvoie au Code de l'inspection, la prévention, la constatation et la répression des infractions en matière d'environnement et de la responsabilité environnementale du 25 mars 1999²⁴, prévoit une peine d'**emprisonnement** de huit jours à deux ans et d'une **amende** de 50 à 100.000 euros ou d'une de ces peines seulement. En cas de non suivi par le Parquet, des **amendes administratives alternatives** de 50 à 62.500 euros peuvent également être appliquées par les autorités administratives visées dans le Code de l'inspection précité²⁵.

Si la faute est également constitutive d'un manquement aux obligations prévues par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 octobre 2013 relatif à l'agrément des conseillers PEB, Bruxelles Environnement peut ici encore suspendre ou retirer l'agrément du conseiller PEB, après avoir entendu ses observations²⁶.

²² Ordonnance du 2 mai 2013, *op. cit.*, art. 2.6.5, m)

²³ Ordonnance du 2 mai 2013, *op. cit.*, art. 2.6.5, l)

²⁴ Code de l'inspection, la prévention, la constatation et la répression des infractions en matière d'environnement et de la responsabilité environnementale du 25 mars 1999, Ordonnance du 8 mai 2014 *M.B.*, 18 juin 2014, art. 31, §1^{er}.

²⁵ *Ibid.*, art. 45.

²⁶ Ordonnance du 2 mai 2013, *op. cit.*, art. 2.5.2, §2.



2.4. TABLEAU RÉCAPITULATIF

Le tableau récapitulatif suivant reprend par type de responsabilité et par situation les conséquences:

Type de responsabilité	Sanctions possibles	Illustrations
<u>Contractuelle</u>	Réparation en nature (exécution du contrat par une remise en ordre) ou par équivalent (dommages et intérêts). COBRACE : Suspension ou retrait de l'agrément.	Erreur lors du calcul des exigences PEB relatives au projet Erreur lors de l'évaluation et le constat des dispositions prises en vue de respecter les exigences PEB ; Déclaration erronée.
<u>Extracontractuelle</u>	Réparation en nature (exécution du contrat par une remise en ordre) ou par équivalent (dommages et intérêts). COBRACE : Suspension ou retrait de l'agrément.	Détection d'un défaut de conception du bâtiment sans en faire état ; Violation des obligations légales du conseiller PEB prévues par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 octobre 2013 ; Violation des normes applicables en matière de confidentialité.
<u>Pénale</u>	Pour les infractions générales : sanctions prévues par le Code pénal. COBRACE : peine d'emprisonnement de huit jours à deux ans, amende de 50 à 100.000 euros ou une de ces peines seulement. Alternativement : amendes administratives de 50 à 62.500 euros.	Escoquerie, faux en écriture, ... Exercice de la profession de conseiller PEB sans être en possession de l'agrément (article 2.5.1., §1 ^{er} , 1° du COBRACE). Etablissement d'une déclaration PEB non conforme à la réalité.

3. CAS SPÉCIFIQUES :

3.1. LA RÉNOVATION SIMPLE :

Lors d'une « unité rénovée simplement » la désignation d'un conseiller PEB est facultative. Dès lors se pose la question des responsabilités PEB. Plusieurs cas peuvent se présenter :

- Dans le cadre d'une « **unité rénovée simplement** » **ne nécessitant pas l'intervention d'un architecte**, c'est-à-dire dans le cadre de travaux dits de « minime importance », c'est le déclarant qui assurera le suivi des exigences PEB. Ses obligations sont reprises dans le vademécum Travaux PEB ([version 2017](#), [version 2015](#) et [version 2008-2014](#)).
- Dans le cadre d'une « **unité rénovée simplement** » **nécessitant l'intervention d'un architecte**, 3 situations sont possibles car le déclarant peut décider de désigner (ou pas) un conseiller PEB pour assurer cette tâche, soit l'architecte en charge du projet, soit un tiers disposant de l'agrément de conseiller PEB :

Aucun conseiller PEB n'est désigné, c'est l'architecte qui doit alors transmettre les informations PEB à l'autorité délivrante. L'architecte qui ne remplit pas correctement ses missions PEB (spécifiquement les points 2.2.10 et 2.2.11, §2 du [CoBrACE](#) ou repris au point 1 de cette info-fiche ci-dessus) s'expose à des sanctions pénales (ou une amende administrative alternative) définies au point 2.6.5 du CoBrACE²⁷.

Un conseiller PEB est désigné et il s'agit de l'architecte en charge du chantier (double casquette) : Dans cette situation, l'architecte en tant que conseiller PEB s'expose uniquement à la sanction pénale du point 2.6.5,_) du CoBrACE pour l'établissement d'une déclaration PEB non conforme à la réalité, et s'expose à une suspension ou un retrait de son agrément de conseiller PEB.

Un conseiller PEB est désigné mais il ne s'agit pas de l'architecte en charge du chantier: dans cette situation c'est le tiers désigné comme conseiller PEB qui assumera les missions PEB et qui s'exposera à la sanction pénale du point 2.6.5,_) du CoBrACE pour l'établissement d'une déclaration PEB non conforme à la réalité et à une suspension ou un retrait de son agrément en tant que conseiller PEB. Dans ce cas, l'architecte ne s'expose pas aux sanctions prévues à l'article 2.6.5, d) et f) du CoBrACE pour le non-respect des obligations visées aux articles 2.2.10 et 2.2.11§2¹⁰.

Quelle que soit la situation, **l'architecte engage également sa responsabilité contractuelle et extracontractuelle** comme développé au point 2 ci-dessus. En effet, il est communément admis que le recours du maître de l'ouvrage à un contrôleur technique, tel que le conseiller PEB, n'est pas susceptible d'écarter ou de diminuer la responsabilité de l'architecte ou de l'entrepreneur²⁸

²⁷ ou aux sanctions pénales prévues à l'article 34 de l'OPEB pour les projets dont la demande de permis d'urbanisme est déposée avant 2015

²⁸ FLAMME P., *Le droit des constructeurs*, Bruxelles, L'entreprise et le droit, 1984, pp., 151 et suiv.



3.2. LE CHANGEMENT DE CONSEILLER PEB EN COURS DE PROJET :

Si un conseiller PEB est remplacé par un nouveau conseiller PEB en cours de projet il est conseillé **d'établir un contrat afin d'identifier les responsabilités de chacun** en fonction de l'état d'avancement du projet au moment du changement de conseiller PEB et de procéder à un état des lieux du chantier pour s'assurer de la conformité de la mise en œuvre.

Pour rappel, le conseiller a par exemple l'obligation de constater sur chantier les dispositions prises en vue de respecter les exigences PEB et nécessaires à l'établissement de la déclaration PEB. Même si l'architecte a la responsabilité de l'exécution finale, un écart entre l'encodage dans la déclaration PEB et la réalisation pourrait mener à l'établissement d'une déclaration PEB erronée, ce qui engagerait la responsabilité du conseiller PEB.

4. LA MISSION DE LA PERSONNE AGRÉÉE ÉQUIVALENTE DANS LES AUTRES RÉGIONS

Quelques petites différences sont à souligner entre la mission du conseiller PEB actif en Région de Bruxelles-Capitale et celle du « responsable PEB » actif en Région Wallonne et du « EPB-Verslaggever » actif en Région Flamande :

En Région de Bruxelles-Capitale (RBC): le **conseiller PEB** n'a pas pour obligation de participer à la conception permettant d'atteindre les exigences PEB. Il doit cependant informer le déclarant de la conformité de la performance obtenue (avant et pendant la réalisation du projet) par rapport aux exigences en vigueur. Il encode la situation réalisée pour laquelle il a l'obligation de vérifier sur chantier la correspondance des données.

En Région Wallonne le **responsable PEB** évalue les dispositions prises pour respecter les exigences PEB. Il peut, à la demande de l'architecte ou du déclarant PEB, les assister dans la conception des mesures à mettre en œuvre pour atteindre les exigences PEB. Pendant la réalisation du projet, il constate les mesures mises en œuvre pour respecter les exigences PEB. Le responsable PEB est tenu d'encoder, en fin de chantier, les données techniques du projet telles que réalisées. (art.20 du Décret du 28/11/2013).

En Région Flamande l'**EPB-verslaggever** calcule la performance énergétique du projet, avant le début des travaux. Si la performance calculée ne respecte pas les exigences, il réalise un avis écrit reprenant les mesures permettant d'atteindre ces exigences. A la fin des travaux ou la mise en service, il rapporte la situation as-built via la déclaration PEB. Il peut établir cette déclaration sur base des plans as-built. L'EPB-verslaggever n'a pas l'obligation de vérifier les mesures mises en œuvre sur site.

Le conseiller PEB a pour priorité d'accompagner (informer, constater, récolter les justificatifs techniques) le déclarant (maître d'ouvrage) en ce qui concerne le respect de la réglementation PEB²⁹. Il a une expertise scientifique (évaluations, calculs, établir la déclaration) mais il n'a pas comme le responsable PEB en Région wallonne, le cas échéant, une mission de conception PEB.

En effet, alors que le responsable PEB pourrait³⁰, s'il assiste à la conception, se voir reprocher que le résultat PEB n'a pas été atteint en raison de mauvaises décisions ou d'erreurs de conception³¹ ; le

²⁹ La responsabilité liée à leur agrément de conseiller PEB, les infractions et les sanctions sont décrites dans le vade-mecum Travaux PEB ([version 2017](#), [version 2015](#) et [version 2008-2014](#))

³⁰ Le Responsable PEB ne sera responsable que de la conception des mesures à mettre en œuvre pour atteindre les exigences PEB et uniquement si le déclarant et/ou l'Architecte lui a spécialement demandé de l'assister dans la conception.



conseiller PEB en RBC aura uniquement la responsabilité d'exercer sa mission en gardant à l'esprit qu'il doit transcrire la réalité et informer le déclarant si le projet s'écarte des exigences PEB. Il s'engage donc à procurer toutes les informations, vérifications et simulations utiles et à établir une déclaration conforme à la réalité. La responsabilité du conseiller PEB est différente de celle incombant aux architectes et aux ingénieurs, en fonction des obligations qui leur sont respectivement imposées³². Toutefois, dans le cas où des fautes concurrentes sont commises par ces acteurs, et que ces fautes causent un dommage au déclarant, ils seront alors solidairement tenus de réparer ce dommage. En effet, la jurisprudence belge applique le régime de l'obligation *in solidum* aux auteurs de faits générateurs distincts ayant causé un dommage unique³³.

³¹ DEVOS B., HENROTTE J.-F. et HENROTTE L.-O, *L'architecte - Contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge*, Bruxelles, Larcier, 2008, pp. 340 et s. ; A. Delvaux, B. de Cocquéau, F. Pottier, R. Simar, *La responsabilité des professionnels de la construction*, Waterloo, Kluwer, 2009, p. 220.

³² A. Delvaux, B. de Cocquéau, F. Pottier, R. Simar, *op. cit.*, p. 221.

³³ J.-L. Fagnart, « L'obligation *in solidum* dans la responsabilité contractuelle » in *R.C.J.B.*, 1975, pp. 245 et s. ; L. Cornelis, « Le partage des responsabilités en matière aquilienne » in *R.C.J.B.*, 1993, pp. 320 et s.

