

# Réglementation PEB et responsabilités de l'entrepreneur

## Introduction

La réglementation relative à la performance énergétique des bâtiments (PEB) trouve son origine dans la volonté de l'union européenne de limiter les consommations énergétiques liées aux bâtiments. L'Europe a adopté la première Directive PEB en 2002. En Belgique, ce sont les Régions qui sont compétentes pour transposer les Directives européennes PEB. Chaque Région dispose donc de ses règles propres en la matière.

## Cadre réglementaire

En Région wallonne, c'est le [décret du 28 novembre 2013](#) relatif à la performance énergétique des bâtiments, mis à jour régulièrement, qui sert de référence légale. Ce décret est mis en œuvre par l'[Arrêté du Gouvernement wallon \(AGW\) du 15 mai 2014](#), lui aussi mis à jour corrélativement. Ces textes définissent les procédures administratives, la méthode de calcul et les exigences, les agréments, les sanctions applicables.

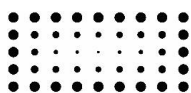
## Principes généraux

Le Déclarant PEB est le principal responsable du respect des exigences PEB. Lorsqu'une demande de permis d'urbanisme est introduite, le demandeur du permis est le Déclarant PEB. En l'absence de permis d'urbanisme (rénovations simples et importantes), le Déclarant PEB est le maître de l'ouvrage.

La logique derrière la réglementation PEB c'est le résultat final, à savoir le fait d'atteindre les seuils de performances énergétiques déterminés par le Gouvernement.

Pour les constructions neuves, les rénovations « assimilées à du neuf » et les « rénovations importantes » soumises à permis, la vérification du respect des exigences et le rapportage PEB sont effectués par le Responsable PEB.

Pour les bâtiments existants qui sont mis en vente ou en location et pour les rénovations simples, l'évaluation et le rapportage PEB sont effectués par un Certificateur PEB qui établit un certificat PEB. En cas de vente et de mise en location d'un bâtiment une certification PEB est obligatoire, ce qui n'est pas le cas pour les travaux de rénovations simples.



## Obligations de l'entrepreneur

### 1. Devoir de conseil et d'information

L'entrepreneur a l'obligation de conseiller le maître d'ouvrage sur le plan technique. Il doit, de ce fait, veiller à donner autant d'informations que possible sur les matériaux et les procédés utilisés et, le cas échéant, réagir et dénoncer les fautes des autres bâtisseurs que ses connaissances doivent lui permettre de déceler.

Il est fortement conseillé :

- d'indiquer dans le contrat d'entreprise quels sont les résultats énergétiques à atteindre. Le maître d'ouvrage ne pourra ainsi pas prétendre avoir été induit en erreur sur les engagements pris par l'entrepreneur.
- de remettre au maître d'ouvrage, lors de la réception, des prescriptions et modes d'emploi détaillés et complets. En cas d'infraction à ces prescriptions, le maître de l'ouvrage ou l'utilisateur engagera ainsi sa responsabilité à la décharge des professionnels.

### 2. Devoir de réaction : le principe de contrôle réciproque des fautes

Quoique leurs obligations résultent de contrats distincts, les liants au maître de l'ouvrage, et que leurs responsabilités sont différentes, chaque intervenant ne peut se désintéresser de ce que font les autres. L'entrepreneur doit donc résister aux conceptions trop dangereuses et dénoncer les erreurs ou manquements conceptuels.

Le devoir de réaction s'apprécie par rapport au degré de compétence, à la teneur de la mission de l'entrepreneur et selon les possibilités qu'il a d'apercevoir le vice ou le manquement à l'encontre duquel il doit réagir.

### 3. Choix des matériaux

Lorsque le cahier des charges ne décrit pas les matériaux à mettre en œuvre, le choix des matériaux revient à l'entrepreneur, de manière à satisfaire et atteindre la performance attendue. L'entrepreneur supporte ainsi une partie de la mission de conception relative à la performance énergétique du bâtiment.

Il est fortement conseillé à l'entrepreneur d'avertir par écrit préalablement l'architecte de ses choix, ainsi que le responsable PEB lorsqu'il s'agit d'éléments de nature à influencer la performance énergétique.

### 4. Nœuds constructifs

Les nœuds constructifs sont les endroits de jonction des constructions, qui sont sources potentielles de déperditions thermiques et/ou de problèmes d'infiltrations ou de condensation. Les nœuds constructifs font partie intégrante du calcul PEB.

Remarque : les nœuds constructifs ne sont pas des ponts thermiques. Les ponts thermiques sont juridiquement reconnus comme étant des vices et défauts des bâtiments qui peuvent fonder une responsabilité des constructeurs.

La réglementation établit la notion de « nœud constructif PEB conforme ». La mise en œuvre des plans conçus par les architectes et ingénieurs afin d'obtenir des nœuds « PEB conforme » nécessitera une exécution soignée et précise de la part des entrepreneurs.

En cas de plans peu clairs, ou incomplets, il est fortement conseillé à l'entrepreneur d'émettre par écrit une réserve et de solliciter de l'architecte qu'il rédige des plans de détails. A défaut, il pourra être tenu responsable d'un manquement à son devoir de conseil et de réaction, en application du principe de contrôle réciproque des fautes.

Afin d'inciter l'architecte à prendre ses responsabilités au niveau du contrôle du chantier, il est vivement conseillé à l'entrepreneur d'informer clairement l'architecte de l'évolution de son chantier. A ce titre, il est par exemple important que les PV de réunions indiquent textuellement que l'architecte a été informé de l'exécution des détails d'isolation et que ceux-ci sont visibles jusqu'à exécution des autres postes du chantier.

En cas de construction par lots séparés, afin de garantir la bonne exécution des détails et nœuds constructifs, il est important que le cahier des charges indique un partage précis des différentes tâches de chacun dans la réalisation des liaisons entre différents lots.

#### 5. Obligation de résultat, devoir d'exécution conforme

Les exigences PEB constituent des résultats à atteindre (repris dans la Déclaration PEB finale et le Certificat PEB) impliquant une exécution conforme au résultat annoncé.

L'isolation renforcée est à cet égard un élément essentiel et déterminant dans la performance énergétique. L'obligation de l'entrepreneur relève donc d'une obligation de résultat : en cas de vices du bâtiment et si les coefficients annoncés en début de contrat ne sont pas atteints, l'entrepreneur verra sa responsabilité engagée.

Il pourrait donc être utile de prévoir dès la soumission que des tests et vérifications seront exécutés en cours de chantier, et de préciser qui en supportera le coût financier.

Les entrepreneurs ne doivent pas établir les documents PEB mais doivent remettre au maître de l'ouvrage ou au Responsable PEB les pièces justificatives adéquates. Suivant la qualité et/ou la quantité des pièces justificatives reçues par le responsable PEB ou le Certificateur PEB, le résultat PEB peut varier. Il se pourrait qu'un bâtiment moins bien isolé obtienne un meilleur résultat PEB qu'un bâtiment mieux isolé pour lequel les pièces justificatives sont moins détaillées, et donc moins probantes.

## 6. Obligations contractuelles

Outre le respect de la réglementation PEB qui est une obligation contractuelle incontournable, l'entrepreneur doit également respecter les diverses dispositions techniques et administratives contenues dans les documents de base : plans, cahiers des charges, métrés, descriptifs, conditions générales.

Des modifications aux prescriptions contractuelles de base doivent être constatées par avenant, procès-verbaux de chantier ou même par la correspondance échangée par les parties. A défaut de preuve écrite de ces modifications, seule la convention initiale liera les parties. Les modifications ne peuvent avoir pour résultat le non-respect des exigences PEB. L'entrepreneur doit, ici encore, veiller à dénoncer par écrit l'impact négatif des modifications.

### Sanctions

Les manquements à la réglementation PEB sont susceptibles d'être sanctionnés d'une amende administrative (article 87 de l'[Arrêté du Gouvernement wallon du 15 mai 2014](#) portant exécution du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments).

La responsabilité civile de l'entrepreneur est également susceptible d'être engagée, ce qui se traduira par une condamnation à des dommages et intérêts calculés sur la diminution de performance énergétique du bâtiment selon la durée de vie attendue de l'ouvrage en fonction des techniques et matériaux utilisés.

Si l'entrepreneur identifie un manquement de la part du maître d'ouvrage, il a donc intérêt à lui faire part de ce manquement par écrit et d'attirer son attention sur les risques qu'il encoure (amende). Quand l'entrepreneur envoie des réserves, il doit les adresser au maître de l'ouvrage (Déclarant PEB) et, le cas échéant, transmettre une copie à l'architecte.

### Clauses contractuelles

Pour éviter les problèmes, il est recommandé de prévoir certaines clauses contractuelles :

#### **Clause contractuelle établissant les engagements et responsabilités du maître de l'ouvrage.**

Dans le cadre du présent contrat d'entreprise, le maître de l'ouvrage s'engage à respecter les exigences PEB telles que reprises ... [à compléter : à l'article ... ci avant ou dans le devis détaillé] et à ne pas modifier unilatéralement les modalités fixées dans le présent contrat ni à faire réaliser préalablement ou simultanément dans son immeuble d'autres travaux avant que les travaux faisant l'objet du présent contrat soient achevés et réceptionnés ou sans l'accord préalable et exprès de ... [à compléter : le nom de l'entrepreneur].

A cet égard plus particulièrement, il est précisé que les travaux repris au présent contrat d'entreprise ont pour objectif de rencontrer les exigences minimales de performance énergétique

fixées par les articles 10 et s. de l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 mai 2014 portant exécution du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, telles qu'existantes au moment du dépôt de la demande de permis, et, si les travaux ne sont pas soumis à permis, au moment de la réalisation des travaux de rénovation.

Hormis une faute d'exécution imputable à l'entreprise dans la réalisation des travaux qui lui sont confiés et qui aurait pour conséquence le non-respect des exigences minimales de performance énergétique, le maître de l'ouvrage assumera, seul, la responsabilité de la parfaite conformité des travaux réalisés ainsi que, le cas échéant, le paiement de l'amende administrative prévue à l'article 87 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 mai 2014.

Le maître de l'ouvrage déclare disposer ou s'engager à disposer des moyens financiers nécessaires pour payer le prix des travaux de rénovation et d'amélioration énergétique définis. Si les moyens financiers sont insuffisants pour garantir le respect des exigences légales, dont les exigences PEB, le maître de l'ouvrage en portera la responsabilité.

### **Clause contractuelle établissant les modalités de modifications des travaux pour cause de changement légal**

Le présent contrat d'entreprise fait suite à l'acceptation du devis proposé par l'entreprise au maître de l'ouvrage.

Si une modification légale intervient entre la signature du devis et le démarrage des travaux et qu'une modification des travaux devient nécessaire en vue de respecter les exigences minimales de performance énergétique, le maître de l'ouvrage s'engage à disposer des moyens financiers en vue de mettre en œuvre lesdites modifications, pour autant que celles-ci n'entraînent pas une augmentation du budget initial de plus de [20] %. Si l'augmentation du budget s'avère supérieure à [20] % du budget initial htva, le maître de l'ouvrage peut décider de ne pas faire exécuter les travaux et de rompre le contrat moyennant un envoi recommandé endéans un délai de [20] jours calendrier à compter de la réception du nouveau devis.

### **Clause contractuelle établissant les modalités de fin de contrat pour cause de manquement de conception initiale et désaccord avec maître de l'ouvrage sur les modifications à apporter**

Le présent contrat d'entreprise fait suite à l'acceptation du devis proposé par l'entreprise au maître de l'ouvrage sur base des documents de demande de remise d'offre établis par ... *[préciser : l'Architecte / le bureau d'études / autre ?]*.

Si une modification des travaux tels qu'initialement prévus est requise afin de se conformer aux règles de l'art, le maître de l'ouvrage s'engage à disposer des moyens financiers en vue de mettre en œuvre lesdites modifications, pour autant que celles-ci n'entraînent pas une augmentation du budget initial de plus de [20] %. Si l'augmentation du budget s'avère supérieure à [20] % du budget initial htva, le maître de l'ouvrage peut décider de ne pas faire exécuter les travaux et de rompre le contrat moyennant un envoi recommandé endéans un délai de [20] jours calendrier à compter de la réception du nouveau devis.

## **Clause à insérer dans le Procès-verbal de Réception provisoire**

Par l'octroi de la réception provisoire des travaux, outre l'agrément des travaux – sous réserve d'éventuelles remarques relatives à des défauts visibles de minime importance -, le maître de l'ouvrage reconnaît avoir été complètement et parfaitement informé par rapport à l'utilisation et la maintenance adéquates du bâtiment et des installations techniques, avoir reçu toute la documentation y relative et donne décharge à [ **préciser le nom de l'entreprise** ] par rapport à sa mission de conseil et d'information.

Il est précisé que le paiement du décompte final ou solde d'entreprise sans réserve de la part du candidat-rénovateur équivaut à réception provisoire avec les conséquences rappelées ci-avant qui s'y attachent.

## **Exemples de courriers**

### **Dénonciation d'une erreur de conception et de non-respect des exigences PEB**

"Madame, Monsieur,

Nous souhaitons attirer votre attention sur l'inadéquation, à notre estime, des travaux préconisés dans votre logement au terme du cahier des charges établi par ..... [ **préciser : l'Architecte / le bureau d'études / autre ?** ] par rapport aux exigences minimales de performance énergétique fixées aux articles 10 et s. de l'Arrêté du Gouvernement wallon (AGW) du 15 mai 2014 portant exécution du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

A savoir [ **préciser la nature de l'erreur de conception constatée** ].

Pourriez-vous organiser une réunion dans les plus brefs délais avec ..... [ **préciser : l'Architecte / le bureau d'études / autre ?** ] afin que nous puissions discuter tous ensemble des éventuelles mesures complémentaires ou des modifications aux travaux envisagés ?

Dans l'intervalle, nous ne sommes pas en mesure de démarrer/continuer nos travaux à la date prévue/dans les délais prévus, et ce, afin de ne pas engendrer d'éventuelles dépenses qui s'avèreraient ultérieurement inutiles.

Veillez agréer,....."

## **Fin de contrat en raison du refus de travaux conformes**

"Madame, Monsieur,

Comme annoncé par notre courrier du [ préciser la date ] nous avons constaté un manquement dans la conception initiale des travaux envisagés pour votre habitation, nécessitant des modifications dans le devis que nous vous avons soumis pour approbation.

Nous prenons bonne note de votre refus relatif à notre devis modificatif.

Dans ces circonstances, et conformément à l'article [ préciser le N° de l'article ] du contrat qui nous lie, veuillez noter que nous ne sommes pas en mesure de procéder aux travaux initialement envisagés dans votre habitation. Nous clôturons par conséquent notre intervention à ce stade.

Veuillez agréer,....."

Nous remercions vivement pour leur contribution à la rédaction de ce document :

Maître Laurent-Olivier HENROTTE - Avocat associé chez LEXING



Maître Marie VASTMANS - Avocat Associé chez JANSON



Plus d'information : <https://energie.wallonie.be>