

# PEB PASSIF 2015

&

## La responsabilité juridique de l'entrepreneur général

Elke VAN OVERWAELE

Responsable Département Juridique Confédération Construction

BRUXELLES, le 30 mai 2013



**Confédération Construction**

Construction, énergie & environnement

# REGLEMENTATION PEB

- **Directive 2002/91/UE** du 16 décembre 2002  
3 lignes de conduite:
  1. Les états membres doivent prévoir des exigences énergétiques spécifiques pour les bâtiments, ainsi qu'une méthode pour les calculer;
  2. La mise en œuvre d'un système de certification;
  3. Le contrôle de certaines installations.



# REGLEMENTATION PEB

- **Directive 2010/31/UE** du 19 mai 2010:  
objectif 2021: les nouveaux bâtiments doivent être à "énergie quasi nulle"



- **Transposition des directives européennes dans la Région de Bruxelles-Capitale**
  1. Arrêté du 21 décembre 2007, modifié par l'Arrêté du 21 février 2013
  2. Ordonnance du 7 juin 2007



# QUI PORTE QUELLE RESPONSABILITE ?

## 1. Déclarant (art. 3, 11° Ordonnance)

*"personne physique ou morale tenue de respecter les exigences PEB et au nom et pour le compte de qui les travaux de construction, rénovation lourde et rénovation simple sont réalisés"*

→ celui qui est obligé de faire la demande de permis: maître d'ouvrage / développeur de projet – entreprises "clé sur porte" - promoteur



# QUI PORTE QUELLE RESPONSABILITE ?

## 1. Déclarant - suite

- le déclarant est responsable pour la notification du début des travaux (art. 11 Ordonnance);
- si le déclarant = promoteur: les obligations peuvent être transférées à l'achat d'une habitation sous certaines conditions, par ex. après le gros-œuvre fermé



# QUI PORTE QUELLE RESPONSABILITE ?

## 2. Responsable des installations techniques (art. 3, 12° Ordonnance)

→ = le déclarant (si déclaration PEB);

→ obligation de respecter les exigences PEB relatives aux installations, de faire procéder au contrôle et à l'entretien de celles-ci, ainsi que de veiller au respect par ces installations des exigences PEB pendant la période d'exploitation.



# QUI PORTE QUELLE RESPONSABILITE?

## 3. **Conseiller PEB** (art.3, 16° Ordonnance)

*"personne physique ou morale agréée pour établir et cosigner la déclaration PEB et répondant aux conditions énumérées à l'art. 22, § 1"*

→ doit être désigné par le déclarant avant l'exécution des travaux (art. 12, §1 Ordonnance);

→ doit établir et évaluer les mesures.



# QUI PORTE QUELLE RESPONSABILITE?

## 3. Conseiller PEB - suite

- proposition PEB (le cas échéant, l'étude de faisabilité technico-économique), dossier technique PEB et déclaration PEB;
- si l'on constate un écart par rapport aux exigences PEB pendant l'exécution: en informer le déclarant et l'architecte par courrier recommandé.





# QUI PORTE QUELLE RESPONSABILITE?

## 4. L'architecte et l'entrepreneur

→ liens entre le conseiller PEB, l'architecte, les entrepreneurs et le déclarant (art. 14 Ordonnance)

- l'architecte, l'entrepreneur et le déclarant doivent fournir au conseiller PEB tous documents et informations nécessaires au suivi des travaux et à l'établissement de la déclaration PEB;
- le conseiller PEB doit être informé par écrit de toutes les modifications par rapport à la proposition PEB.



# QUI PORTE QUELLE RESPONSABILITE?

## 4. L'architecte et l'entrepreneur - suite

→ l'architecte est en charge de la conception du bâtiment, lequel doit respecter les exigences PEB;

→ l'architecte doit cosigner le dossier technique PEB, la notification de début des travaux et la déclaration PEB.



# INFRACTIONS ET SANCTIONS

→ amendes administratives si les exigences PEB ne sont pas respectées (art. 29-33 Ordonnance)

→ sanctions pénales et/ou administratives, entre autres quand l'architecte, l'entrepreneur ou le déclarant ne respecte pas les obligations imposées par l'article 14 (art. 34, d) Ordonnance)

.



# RESPONSABILITE EN DROIT CIVIL

## 1. L'architecte

- En charge de la conception du bâtiment, afin que les exigences PEB puissent être atteintes, y compris via le choix des matériaux.
- En charge du contrôle de l'exécution des travaux.



# RESPONSABILITE EN DROIT CIVIL

## 2. L'entrepreneur

- Régime de responsabilité sur la base de faute:
  1. faute;
  2. dommage;
  3. lien causal.
- En conséquence de la réglementation PEB, l'entrepreneur devra travailler de manière plus méticuleuse et sera jugé plus sévèrement.



# RESPONSABILITE EN DROIT CIVIL

## 2. L'entrepreneur - suite

### ➤ Contrat d'entreprise:

multitude d'engagements (obligations de résultat / de moyens);

### ➤ 3 obligations principales:

1. exécuter les travaux conformément aux dispositions contractuelles et légales et dans le respect des règles de l'art.



# RESPONSABILITE EN DROIT CIVIL

## 2. L'entrepreneur – suite

2. devoir d'information et d'alerte, y compris le devoir de refus dans certains cas;

3. Les matériaux et leur mise en œuvre doivent être exempts de vices et de défauts.

→ responsabilité du fabricant et du fournisseur des matériaux;

→ action directe vis-à-vis du fabricant.



# RESPONSABILITE EN DROIT CIVIL

## 2. L'entrepreneur – suite

- Responsabilité décennale:
  - Vices graves (art. 1792 CC);
  - Vices cachés.



La responsabilité de l'entrepreneur sera jugée en tenant compte de sa spécialisation et de l'intervention des autres parties participant au projet.





# RESPONSABILITE EN DROIT CIVIL

## 2. L'entrepreneur - suite



- y compris les obligations du maître d'ouvrage et des utilisateurs du bâtiment en vue de préserver les exigences PEB;
- l'importance de la coordination des travaux;
- l'importance d'une bonne collaboration entre tous les intervenants à l'acte de construire / rénovation.



**MERCI DE VOTRE ATTENTION**

