

LE CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (PEB)¹

1. En Région wallonne, pour les contrats de location, notamment de résidence principale, conclus ou renouvelés à partir du 1^{er} juin 2011, le bailleur doit, à la demande du preneur, remettre locataire, lors de la signature du bail, un **certificat de performance énergétique (PEB)**.

Ce certificat a essentiellement une portée **informative**: le preneur peut ainsi prendre connaissance de la consommation d'énergie du bâtiment et la comparer avec d'autres biens.

Si le bailleur ne dispose pas d'un certificat lors de la mise en location de son bien, il est passible d'une **amende administrative**, dont le montant varie de 250 euros à 25.000 euros. En cas de récidive, endéans un délai de 3 ans, courant à partir de la première décision infligeant la première amende administrative, ces montants seront doublés, sans pouvoir dépasser 50.000 euros

2. Sous l'angle de la location, le **certificat PEB** peut être considéré comme un accessoire de l'immeuble, c'est-à-dire un élément **indivisible ou indissociable**.

Manquera ainsi à son obligation de délivrance d'une chose conforme, le propriétaire qui ne transmet pas de certificat PEB.

3. Les règles de droit commun régissent les relations contractuelles et les responsabilités civiles des parties.

Ainsi le bailleur est-il tenu de délivrer la chose en bon état de réparation de toutes espèces, cette obligation, dont l'étendue est large, imposant que les lieux loués disposent d'une isolation thermique suffisante² et de moyens de chauffage économiques³.

De même le propriétaire ne peut-il pas induire son locataire en erreur et a l'obligation lors de la conclusion du bail sur le montant prévisible des charges, par exemple en communiquant le dernier relevé en sa possession ou en fixant le montant des provisions mensuelles

sur charges de manière proportionnée au regard des dépenses réelles⁴.

4. Le locataire pourrait ainsi solliciter l'application de l'article 1719 du Code civil qui impose au propriétaire de **délivrer la chose convenue**.

Cette disposition permet au preneur d'exiger que le bien loué bénéficie, entre autres choses, d'une performance énergétique conforme à celle décrite dans le certificat PEB dont copie lui a été remise avant la signature du bail. A défaut de correspondance entre la performance énergétique effective et celle annoncée, le locataire pourrait demander la mise en conformité du bien, la résolution du contrat de bail, ou encore le paiement de dommages et intérêts, éventuellement sous la forme d'une diminution du loyer.

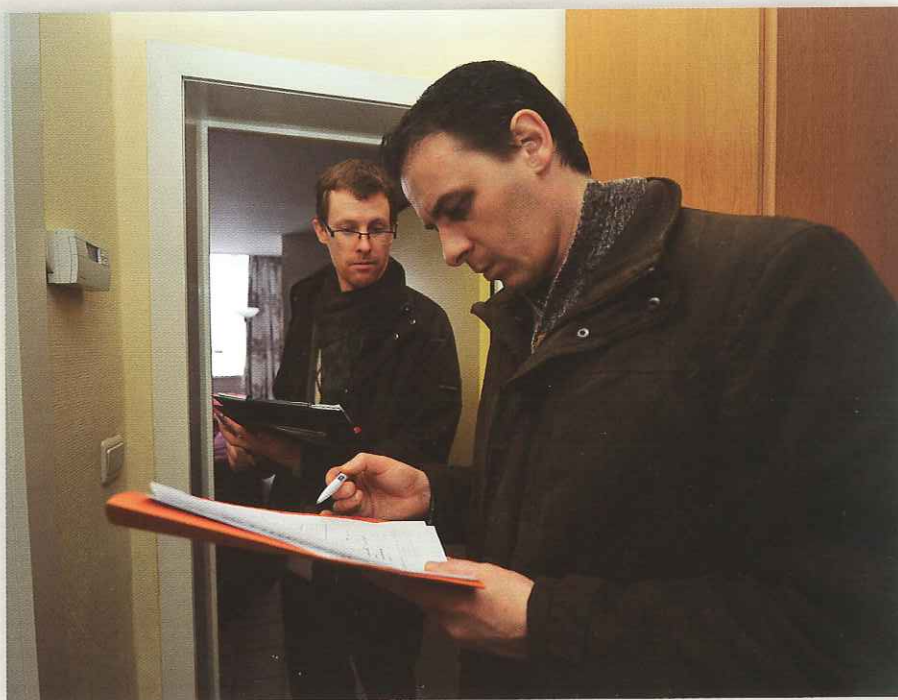
5. Le locataire pourrait également faire application de l'article 1721 du Code civil qui consacre au profit de tout preneur le principe de la **garantie des vices cachés**.

Sur cette base, le preneur est habilité à solliciter la mise en conformité du bien, une diminution du loyer ou encore le paiement de dommages et intérêts. Il pourrait également valablement faire application de l'exception d'inexécution voire, si la gravité du vice le justifie, pos-

tuler la résolution du bail sur base de l'article 1184 du Code civil.

L'application de l'article 1721 du Code civil requiert toutefois l'existence d'un réel trouble de jouissance, qui ne pourra être considéré comme tel que pour autant que le vice résultant de la non-adéquation de la performance énergétique réelle du bâtiment avec celle annoncée sur le certificat soit à ce point manifeste qu'il empêche un usage normal du bien. Le vice doit en effet avoir pour conséquence d'enlever au preneur le bénéfice de la jouissance normale et complète qu'eu égard à la nature de la chose, aux usages et à la situation des lieux, il avait le droit d'escompter.

Pourrait justifier l'application de l'article 1721 du Code civil une sous-performance entraînant des charges manifestement plus élevées que celles auxquelles le preneur pouvait raisonnablement s'attendre, causant notamment un trouble d'ordre financier au preneur empêchant ce dernier de faire un usage normal de l'installation de chauffage. Il en irait de même d'un inconfort thermique résultant de la sous-performance énergétique manifeste du bien par rapport au coefficient communiqué au preneur.



¹ Tiré et adapté de: C. Fliion et N. Delvoie (avec la collaboration de M. Keup), «Le certificat de performance énergétique des bâtiments», in *Certificats et accessoires de l'immeuble, Revue pratique de l'immobilier*, 2012/2, 204-261.

² Art. 1720 du Code civil dans son interprétation par G. Rommel, «Questions d'actualité en droit immobilier: le bail civil», *J.J.P.*, 1985, n°27.

³ Commentaires sur la notion de moyens de chauffage «suffisants», comme le prévoit l'article 6 de l'A.R. du 08 juillet 1997 définissant les exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, auxquelles doit répondre un logement loué à titre de résidence principale (M. Vanwijck-Alexandre, «L'état du bien loué et le bail de rénovation», in G. Benoît, P. Jadoul et M. Vanwijck-Alexandre (dir.), *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, La Chartre, 1998, pp.12 et 13).

⁴ B. Louveaux, *Le droit du bail. Régime général*, De Boeck, 1993, p.127, n°206.

Le bailleur qui désire limiter sa responsabilité à cet égard peut prévoir dans le contrat de bail une clause exonératoire de responsabilité. Néanmoins, pareille clause est d'interprétation restrictive et ne produira ses effets que pour autant que la mauvaise foi du bailleur ne puisse être établie. La doctrine et la jurisprudence sont divisées quant à l'application ou non d'une présomption de mauvaise foi à charge du bailleur professionnel, de telle manière qu'il est difficile de se prononcer quant à la validité ou non d'une clause exonératoire de responsabilité au profit de celui-ci.

6. L'absence d'un certificat PEB, au plus tard au moment de la conclusion du bail, pose la question de la **validité de la convention**.

La nullité d'un contrat est susceptible d'intervenir lorsque celui-ci a été fait «*en violation des règles spécialement prescrites par la loi en la matière, ou en violation des principes généraux de la législation*»⁵.

Or le certificat a essentiellement une fonction informative, sans que n'ait été suggérée lors des travaux préparatoires des directives européennes et des textes régionaux, la nullité des conventions signées en l'ab-

sence de pareil certificat, les sanctions administratives étant suffisamment coercitives.

C. Flion et N. Delvoje considèrent que «le non-respect de l'obligation de disposer d'un certificat ne revêt pas en soi un caractère essentiel susceptible d'entraîner la nullité de la convention sur laquelle il porte.

La réglementation PEB, fût-elle assortie de sanctions pénales, paraît ainsi viser essentiellement des intérêts privés dans la mesure où elle entend protéger le candidat locataire en lui permettant d'avoir connaissance de la valeur énergétique du bien sur lequel il entreprend de contracter. En ce sens, sa violation ne porte pas atteinte en soi à l'ordre public, écartant ainsi le caractère absolu d'une potentielle nullité.

L'obligation d'établir un certificat PEB n'en revêt pas moins un caractère impératif. Toutefois, il convient de rappeler que l'objet matériel d'un contrat ne se confond pas avec l'objet des obligations prévues dans celui-ci, de telle manière que l'illicéité de l'un n'implique pas nécessairement l'illicéité de l'autre.

Dès lors, afin que le contrat puisse être frappé de nullité, il est nécessaire qu'il crée une situation illégale.

En l'espèce, la délivrance matérielle d'un bien immeuble en l'absence de certificat PEB ne contribue pas intrinsèquement au maintien d'une situation illégale et ne doit pas en ce sens justifier la nullité de l'acte qui la consacre. Il pourrait néanmoins en être autrement si les parties s'accordaient contractuellement à ne pas respecter l'obligation d'établissement d'un certificat PEB.

Il n'en reste pas moins que l'absence du certificat PEB constitue dans le chef du bailleur une négligence fautive dont le locataire pourra se prévaloir, entre autres choses, pour réclamer réparation du préjudice qu'il en subit ou solliciter l'un des modes d'annulation ou de résolution des contrats que lui propose le droit commun.

Le preneur pourrait ainsi solliciter la nullité du contrat pour cause de dol s'il parvient, d'une part, à démontrer avoir été victime d'une manœuvre dolosive du bailleur consistant à celer les caractéristiques énergétiques d'un bien en ne communiquant pas le certificat PEB, et, d'autre part, à établir qu'en l'absence de pareille manœuvre, il n'aurait pas contracté.

Il pourrait également invoquer la nullité de l'acte pour cause d'erreur portant sur une qualité substantielle de la chose⁶»⁷.

⁶ Art. 1110 du Code civil. Pour C. Flion et N. Delvoje, l'absence de certificat PEB ne revêt néanmoins pas néanmoins un caractère substantiel au sens de l'article 1110 du Code civil, de telle manière que pareille nullité ne semble pouvoir être invoquée que dans l'hypothèse où l'erreur porte sur les caractéristiques énergétiques de l'immeuble constituant elles-mêmes un élément essentiel du contrat.

⁷ C. Flion et N. Delvoje, op.cit., p.256 et svts.

⁵ H. De Page, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t.II, Bruylant, 1964, n°775