

NOTE EXPLICATIVE

Certificat PEB et absence de rapport ou fiche PEB spécifique
185 Avenue Winston Churchill, 1180 Uccle — Dossier de régularisation

Maître de l'ouvrage :

Architecte :

1. Rappel du contexte

Le bien sis 185 Avenue Winston Churchill est occupé sans discontinuité par l'Ambassade du Guatemala depuis 1997, initialement en qualité de locataire, puis en tant que propriétaire depuis l'acquisition intervenue en 2024 (levée de l'option d'achat prévue au bail de 1997). Cette occupation en tant que bureaux/siège diplomatique n'a jamais été interrompue ni modifiée depuis sa mise en place. L'acquisition du bien par l'État du Guatemala en 2024 n'a emporté aucun changement d'usage de fait ni aucune intervention sur le bâti : le bien se trouve, sur le plan physique et énergétique, dans le même état qu'avant son acquisition.

2. Le certificat PEB disponible

Le seul document énergétique disponible relatif au bien est le certificat de performance énergétique (PEB) « Habitation individuelle » n° 20231129-0000663310-01-5, établi le 29/11/2023 par M. François Soquet (Certinergie, organisme de contrôle agréé n° 001801149), sur la base d'une visite effectuée le 23/10/2023. Ce certificat, valable jusqu'au 29/11/2033 sauf révocation ou modification constatée des caractéristiques énergétiques du bien, classe celui-ci en catégorie G (455 kWh/(m².an)) et décrit en détail les caractéristiques thermiques des parois de déperdition (façades, toitures, planchers, menuiseries), telles qu'elles existent physiquement, indépendamment de l'affectation administrative donnée aux locaux.

3. Absence de fondement à l'établissement d'un rapport ou d'une fiche PEB spécifique

Conformément à la réglementation PEB bruxelloise — rappelée d'ailleurs explicitement dans le certificat lui-même —, des exigences PEB spécifiques, matérialisées le cas échéant par un rapport ou une fiche technique PEB distincts du simple certificat, ne s'appliquent qu'aux nouvelles constructions ainsi qu'aux travaux de rénovation soumis à permis d'urbanisme, pour autant que ces travaux concernent l'enveloppe du bâtiment et soient de nature à influencer sa performance énergétique.

Or, ainsi que cela a été démontré dans la note descriptive et justificative accompagnant la présente demande de régularisation :

- aucune modification n'a été apportée à l'enveloppe extérieure du bâtiment (façades, toiture, menuiseries) depuis l'occupation du bien par l'Ambassade en 1997 ;
- les seules adaptations réalisées relèvent d'un réagencement fonctionnel des pièces intérieures, sans impact sur les parois de déperdition ni sur les installations techniques communes ;

Dans ces conditions, la présente demande de régularisation ne constitue ni une nouvelle construction, ni des travaux de rénovation affectant l'enveloppe du bâtiment. Elle ne rencontre donc pas les critères qui déclenchent l'obligation