

**AVANT-PROJET DE DÉCRET MODIFIANT LE LIVRE II DU CODE DE
L'ENVIRONNEMENT CONTENANT LE CODE DE L'EAU ET INSTAURANT UNE
CERTIFICATION « EAU » DES IMMEUBLES BÂTIS, DENOMMÉE « CERTIBEAU »**

Le Gouvernement wallon,

Sur la proposition du Ministre de l'Environnement,

Après délibération,

ARRÊTE :

Le Ministre de l'Environnement est chargé de présenter au Parlement le projet de décret dont la teneur suit :

Article 1^{er}. §1^{er}. Dans la partie III, titre Ier, chapitre IV, du Livre II du Code de l'Environnement contenant le Code de l'Eau, il est inséré, une section 1^{ère} comprenant les articles D.223 à D.227bis, intitulée: « *Section 1^{ère}. – Déclaration d'utilité publique relative à l'établissement d'installations de production ou de distribution d'eau ou de collecte ou d'assainissement des eaux usées* ».

Art. 2. Dans la partie III, titre Ier, chapitre IV, du même Code, il est inséré une section 2 intitulée :

«*Certification Eau des immeubles bâtis* ».

Art. 3. Dans la section 2 insérée par l'article 2, il est inséré un article D.227ter rédigé comme il suit :

Art. D.227ter. §1^{er}. Le Gouvernement organise une procédure de délivrance d'un document, dénommé CertIBEau, évaluant l'état de de conformité des immeubles bâtis aux obligations relatives au raccordement et à l'installation privée de distribution de l'eau visées aux articles D.182, §3, D.195 à D.207 et D.227bis et aux dispositions réglementaires prises en vertu de ceux-ci, ainsi qu'aux obligations relatives à l'évacuation et au traitement des eaux urbaines résiduelles précisées au règlement général d'assainissement visé à l'article D.218.

§2. L'obtention d'un CertIBEau attestant de la conformité des immeubles bâtis aux obligations visées au §1^{er} est obligatoire avant le raccordement d'un immeuble à la distribution publique de l'eau .

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, cette obligation ne s'applique pas aux raccordements provisoires à la distribution publique de l'eau pendant la durée des chantiers de construction.

L'obligation visée à l'alinéa 1^{er} s'applique aux terrains de camping non bâtis.

§3. Tout propriétaire d'un immeuble peut solliciter l'obtention d'un CertIBEau évaluant la conformité de celui-ci aux obligations visées au §1^{er}.

§4. Le CertIBEau reste valable jusqu'à modification importante de l'installation privée de distribution de l'immeuble ou du raccordement de l'immeuble au dispositif d'évacuation des eaux urbaines résiduelles ou de traitement des eaux usées. Le Gouvernement détermine ce qu'il y a lieu d'entendre par modification importante.

§5. Dans tout acte de cession entre vifs, sous seing privé ou authentique, qu'il soit déclaratif, constitutif ou translatif, de droit réel ou personnel de jouissance de plus de neuf ans, à l'exception cependant des actes de constitution d'hypothèque et des cessions qui résultent d'un contrat de mariage ou d'une modification de régime matrimonial et des cessions qui résultent d'une convention de cohabitation légale ou d'une modification d'une telle convention, relatif à un immeuble qui a fait l'objet d'un CertIBEau, il est fait expressément mention :

- de la date d'établissement du CertIBEau ;
- des conclusions contenues dans le CertIBEau ;
- de la déclaration du cessionnaire reconnaissant avoir été informé de ces conclusions ;

Lorsque les conclusions du CertIBEau établissent la conformité de l'immeuble aux obligations visées au §1^{er}, il est en outre fait expressément mention dans l'acte :

- soit de la déclaration du cédant selon laquelle à sa connaissance aucune modification du raccordement au réseau de distribution publique, en ce compris l'installation privée de distribution, ou du raccordement de l'immeuble au dispositif d'évacuation des eaux urbaines résiduelles ou de traitement des eaux usées n'est intervenue depuis l'établissement du CertIBEau ;

- soit de la description de la ou des modifications du raccordement au réseau de distribution publique, en ce compris l'installation privée de distribution, ou du raccordement de l'immeuble au dispositif d'évacuation des eaux urbaines résiduelles ou de traitement des eaux usées, intervenue(s) depuis l'établissement du CertIBEau.

Lorsque les conclusions du CertIBEau établissent la non-conformité de l'immeuble aux obligations légales et réglementaires visées au §1^{er}, il est fait expressément mention dans l'acte de la déclaration du cessionnaire par laquelle il est informé du fait que l'immeuble ne répond pas à ces obligations légales et réglementaires.

§6. Lorsque, à l'issue de la visite de contrôle préalable à l'établissement du CertIBEau, il est constaté un danger immédiat pour la santé humaine, le certificateur agréé visé à l'article D.227quater en informe immédiatement le propriétaire de l'immeuble, le Bourgmestre compétent et les agents chargés de la

surveillance désignés en vertu de l'article D.140 du Livre Ier du Code de l'Environnement.

§7. Le tarif fixé par le certificateur visé à l'article D.227quater pour l'établissement d'un CertIBEau comporte pour partie une redevance, dont le montant est fixé par le Gouvernement, afférente aux frais administratifs de fonctionnement du système de certification CertIBEau.

Le certificateur visé à l'article D.227quater verse à la SPGE le montant de la redevance perçu pour chaque CertIBEau établi.

Art. 4. Dans la même section 2, il est inséré un article D.227quater rédigé comme il suit :

Art. D.227quater. §1^{er}. Le Gouvernement peut déléguer la mission de certification des immeubles visés à l'article D.227ter à des personnes physiques ou morales agréées en qualité de certificateurs.

§2. Pour être agréées, les personnes visées à l'alinéa 1^{er} doivent répondre aux conditions suivantes :

1° jouir de ses droits civils et politiques, ou ne compter parmi ses administrateurs ou parmi les personnes pouvant engager l'entreprise que des personnes jouissant de leurs droits civils et politiques;

2° ne pas avoir été condamné, ou ne compter parmi ses administrateurs ou parmi les personnes pouvant engager l'entreprise aucune personne qui a été condamnée, par une décision coulée en force de chose jugée, pour une infraction au titre Ier du Règlement général pour la Protection du Travail, à la loi du 28 décembre 1964 relative à la lutte contre la pollution atmosphérique, à la loi du 22 juillet 1974 sur les déchets toxiques, à la loi du 9 juillet 1984 relative à l'importation, à l'exportation et au transit des déchets, au décret du 5 juillet 1985 relatif aux déchets, au décret du 25 juillet 1991 relatif à la taxation des déchets, au Règlement 259/93/CEE du Conseil du 1er février 1993 relatif aux transferts de déchets à l'entrée, à la sortie et à l'intérieur de l'Union européenne, au décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets, au décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement à leurs arrêtés d'exécution ou à toute autre législation équivalente d'un Etat membre de la Communauté européenne;

3° ne pas avoir fait l'objet d'un retrait d'agrément dans les trois ans précédant la demande d'agrément;

4° avoir suivi avec fruit la formation prévue par le Gouvernement ou employer des personnes ayant suivi avec fruit ladite formation en nombre suffisant pour faire face au volume d'activité escompté;

5° disposer des garanties financières et disposer ou s'engager à disposer des moyens techniques permettant d'assurer les activités pour lesquelles l'agrément est demandé;

6° être couvert par un contrat d'assurance couvrant la responsabilité civile résultant des activités pour lesquelles l'agrément est demandé.

7° disposer de, ou mettre à la disposition du personnel certifié réalisant les opérations de contrôle, l'équipement technique minimal en bon état de fonctionnement ;

8° s'engager à suivre des formations continues, ou s'engager à l'imposer à son personnel certifié ;

Le Gouvernement est habilité à préciser ces conditions et à établir d'autres conditions d'agrément.

En cas de modification d'un des éléments visés à l'alinéa 1^{er}, le titulaire de l'agrément en avise immédiatement la S.P.G.E.

Le Gouvernement détermine la procédure d'agrément des certificateurs et les procédures de recours contre les décisions octroyant ou refusant l'agrément.

Le Gouvernement détermine la procédure de contrôle des certificateurs, spécifie la procédure et les conditions de retrait de l'agrément des certificateurs et les procédures de recours contre les décisions de retrait d'agrément.

Un droit de dossier, dont le montant et les modalités de versement sont fixés par le Gouvernement, peut être demandé à toute personne qui introduit une demande d'agrément visée au présent article. Le cas échéant, le droit est réclamé à la date de la demande.

Le produit des droits de dossier est versé au Fonds pour la protection de l'environnement, section « protection des eaux » visé à l'article D.170 du Livre Ier du Code de l'Environnement.

§3. Le Gouvernement détermine les procédures et les conditions d'agrément des centres dispensant les formations dont le suivi ou la réussite conditionnent la possibilité d'agrément des certificateurs.

Pour être agréés, les centres de formation répondent aux conditions suivantes :

1° être à même d'organiser les formations et les examens;

2° être à même d'organiser les formations continues;

3° disposer du personnel enseignant qualifié;

4° disposer des équipements techniques nécessaires au bon déroulement des formations et des examens;

5° ne pas avoir fait l'objet, moins de trois ans avant l'introduction de la demande d'agrément, d'une décision de retrait d'agrément visée au §7.

Le Gouvernement peut imposer d'autres conditions d'agrément.

En cas de modification d'un des éléments visés à l'alinéa 2, le titulaire de l'agrément en avise immédiatement le Gouvernement.

§4. La S.P.G.E. tient à jour la liste des certificateurs agréés et des centres de formation agréés.

§5. Le Gouvernement peut déléguer les missions de contrôle du respect des conditions d'agrément de certificateur aux organismes d'assainissement compétents et aux distributeurs publics disposant eux-mêmes de l'agrément de certificateur visé au présent article. Dans ce cas, les organismes d'assainissement compétents et les distributeurs publics ne peuvent délivrer de CertIBEau.

§6. Dans le cadre de sa mission de service public prévue à l'article D.332, §2, 9°, la S.P.G.E. est désignée comme l'autorité compétente chargée de délivrer, suspendre ou retirer un agrément à un certificateur ou à un centre de formation. Le Gouvernement précise cette mission de la S.P.G.E. dans son contrat de gestion.

§7. La S.P.G.E. peut suspendre ou retirer l'agrément d'un certificateur ou d'un centre de formation lorsqu'il est établi qu'il a manqué à ses obligations, au terme d'une procédure fixée par le Gouvernement prévoyant la possibilité pour la personne concernée de faire valoir ses moyens de défense par écrit et oralement.

Le Gouvernement établit la procédure de recours à l'encontre des décisions visées à l'alinéa 1^{er}.

Art.5. Dans la même section 2, il est inséré un article D.227quinquies rédigé comme il suit :

Art. D.227quinquies. Le Gouvernement organise et gère une base de données regroupant les informations contenues dans les CertIBEau. Il peut confier cette mission à la S.P.G.E. et préciser cette mission par le contrat de gestion avec la S.P.G.E..

Le Gouvernement précise le mode de financement pour la mise en place et la gestion de cette base de données.

Le Gouvernement précise les conditions, les modalités d'accès et d'utilisation des informations contenues dans la base de données, et la qualité des personnes pouvant accéder aux données qu'il détermine. ».

Art.6. Dans l'article D.288, inséré par le décret du 12 décembre 2014, du même Code, le paragraphe 1^{er} est complété par un alinéa 2 rédigé comme il suit:

« Le produit du droit de dossier visé à l'article D.227quater, §2, est affecté à la S.P.G.E. .».

Art.7. Dans l'article D.332, §2, modifié en dernier lieu par le décret du 19 janvier 2017, du même Code, le paragraphe 2 est complété par un 9° rédigé comme il suit:

« 9° délivrer, suspendre ou retirer l'agrément en qualité de certificateurs pour l'application du CertiBEau des personnes visées à l'article D.227quater, §1^{er} et en qualité de centres de formation visés à l'article D.227quater, §3 ».

Art.8. Dans la partie IV du Livre II du Code de l'Environnement contenant le Code de l'Eau, il est inséré un titre X rédigé comme il suit:

« Titre X.- Sanction des infractions communes en matière d'eaux de surface et d'eau destinée à la consommation humaine

Art. 9. Dans le titre X, inséré par l'article 8, l'article D.410, abrogé par le décret du 5 juin 2008, est rétabli dans la rédaction suivante :

D.410. Commet une infraction de troisième catégorie au sens de la partie VIII de la partie décrétable du Livre Ier du Code de l'Environnement, celui qui :

- *Raccorde un immeuble visé à l'article D.227ter §§2, et 3, à la distribution publique de l'eau qui n'a pas fait l'objet d'un CertiBEau concluant à la conformité de l'immeuble ;*
- *établit un CertiBEau sans disposer de l'agrément requis en qualité de certificateur au sens de l'article D.227quater ;*
- *établit un CertiBEau dont les mentions sont non conformes à la réalité.».*

Art.10. Le présent décret entre en vigueur à la date fixée par le Gouvernement et au plus tard le 1er janvier 2021.

Namur, le (date)

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,

W. BORSUS

Le Ministre de l'Environnement,



C. DI ANTONIO

**AVANT-PROJET DE DÉCRET MODIFIANT LE LIVRE II DU CODE DE
L'ENVIRONNEMENT CONTENANT LE CODE DE L'EAU ET INSTAURANT UNE
CERTIFICATION « EAU » DES IMMEUBLES BÂTIS, DENOMMÉE « CERTIBEAU »**

EXPOSE DES MOTIFS

Il s'agit d'inscrire le « cycle anthropique de l'eau » dans les objectifs du développement durable des immeubles bâtis par la mise en place d'une Certification pour les aspects liés à l'eau, dénommée ci-après : « CertIBEau » et la délivrance d'un rapport établissant l'état de leur conformité par rapport aux obligations relatives :

- à l'installation privée de distribution d'eau destinée à la consommation humaine, soit son réseau intérieur avec d'éventuelles connexions avec de eaux pluviales (citernes à eaux de pluie) ;
- à l'évacuation et au traitement des eaux usées et des eaux pluviales (toiture).

Ce volet « Eau » agit tant au niveau des objectifs « Bien-être et santé » et « Environnement » des cibles des référentiels de la construction durable :

- Sous l'angle de la santé : les installations intérieures et extérieures peuvent faire l'objet de dysfonctionnements nuisibles sur le plan de l'hygiène et de la santé humaine : absence de clapet anti-retour (vers le réseau de distribution), possibilité de connexion entre le circuit interne eau de distribution et eau issue de citernes à eau de pluie, conduites en plomb, eaux usées à l'air libre, ... ;
- Sous l'angle environnemental : au travers d'un relevé des équipements et des modes d'évacuation des eaux usées, c'est une amélioration sensible au niveau environnemental qui est également visée : raccordement à l'égout, installation d'un système d'épuration individuelle, séparation des eaux usées et pluviales, ...

Une norme européenne adaptée pour la Belgique (NBN EN 1717) relative à la « *Protection contre la pollution de l'eau potable dans les réseaux intérieurs et exigences générales des dispositifs de protection contre la pollution par retour d'eau* » permet de s'assurer de la séparation des réseaux et des configurations correctes du réseau intérieur et de la jonction.

Toutefois, les installations intérieures d'eau ne font l'objet d'aucune procédure de certification au moment de la construction d'une habitation/d'un bâtiment en Région wallonne, contrairement à ce qui se pratique en Région flamande ou en Région de Bruxelles-Capitale.

Ainsi, alors qu'en Flandre ou à Bruxelles, plus de 90% des nouvelles habitations sont conformes à cette norme, on estime que seulement 10% des nouvelles habitations en Wallonie respectent en tous points cette norme (information AQUAWAL).

En matière d'assainissement des eaux usées, le Code de l'eau prévoit, notamment, l'obligation de raccordement des eaux usées aux égouts. Par ailleurs, l'autorisation de raccordement à l'égout doit être demandée à la Commune et les travaux de raccordement doivent être réalisés par l'administration communale ou un entrepreneur désigné par ses soins. Dans les faits, ces impositions et vérifications sont peu respectées, tant pour de nouvelles habitations que pour des habitations existantes. Il y a lieu d'améliorer la situation tant sur le plan qualitatif (qualité du raccordement) que sur le plan quantitatif (raccordement effectif).

Par ailleurs, à l'instar de la performance énergétique d'un bâtiment, il y a une véritable demande d'avoir une meilleure connaissance des équipements « Eau » d'une habitation mise en vente, voire en location, mais également de connaître le (les) modes d'évacuation des eaux usées, la conformité de l'installation par rapport à la réglementation, les risques de contamination ou de détérioration de la qualité de l'eau distribuée à l'intérieure d'une habitation, etc.

Le présent avant-projet habilite le Gouvernement à organiser une procédure de délivrance d'un rapport, dénommé « CertIBEau », établissant l'état de conformité des immeubles par rapport :

- aux obligations relatives au raccordement et à l'installation privée de distribution publique de l'eau destinée à la consommation humaine (obligations visées aux articles D. 182, §3, D.195 à D.207 et D.227**bis** du Code de l'eau et aux dispositions réglementaires prises en vertu de ceux-ci) ;
- aux obligations relatives à l'évacuation et au traitement des eaux urbaines résiduaires précisées au règlement général d'assainissement (visé à l'article D.218 et organisé dans la partie réglementaire du Code de l'Eau).

Le décret en avant-projet prévoit deux faits générateurs de l'établissement d'un CertIBEau:

- 1) Obligatoire : pour les nouveaux immeubles, avant raccordement de ceux-ci à l'eau de distribution publique. Il s'agit là du contrôle à l'installation qui aura lieu en cas de nouvelle construction d'habitation(s).
- 2) Facultatif : pour tout propriétaire d'immeuble existant qui le souhaite, afin d'avoir une vision claire de l'état de raccordement et de conformité de son immeuble.

CertIBEau reste valable jusqu'à modification importante de l'installation privée de distribution de l'immeuble ou du raccordement de l'immeuble au dispositif d'évacuation des eaux urbaines résiduaires ou de traitement des eaux usées. Le Gouvernement est habilité à fixer ce qu'il y a lieu d'entendre par modification importante.

Pour les immeubles existants, l'établissement d'un CertIBEau sera surtout utile en cas de lors des mutations immobilières entre vifs. Une mutation immobilière est l'occasion de faire un état des lieux d'une habitation. Cela est vrai en termes énergétique et électrique avec le certificat de performance énergétique (PEB) et l'attestation électrique, tous les deux obligatoires.

La pratique démontre qu'en règle générale les actes de cession ne comprennent aucune information relative aux respects des obligations en matière d'assainissement des eaux ou de connaissance dans la qualité des installations intérieures d'eau. Lorsque certaines de ces informations sont présentes, elles ne sont pas toujours fiables.

Le projet vise bien la vente à un tiers d'une habitation et non la transmission d'un bien par voie de succession.

Cette absence d'information vis-à-vis de l'acheteur est dommageable à divers titres :

- Sous l'angle de la santé : les installations intérieures et extérieures peuvent faire l'objet de dysfonctionnements nuisibles sur le plan de l'hygiène et de la santé humaine : absence de clapet anti-retour (vers le réseau de distribution), possibilité de connexion entre le circuit interne eau de distribution et eau issue de citernes à eau de pluie, conduites en plomb, eaux usées à l'air libre, etc. ;

- Sous l'angle de l'information : à l'instar de la performance énergétique d'un bâtiment, tout acheteur devrait avoir connaissance des équipements « Eau » de l'habitation (présence d'une fosse septique, d'un puits perdant, etc.), du (des) modes d'évacuation des eaux usées, de la conformité de l'installation par rapport à la réglementation, etc. ;
- Sous l'angle environnemental : au travers d'un relevé des équipements et des modes d'évacuation des eaux usées, c'est une amélioration sensible au niveau environnemental qui est également visée grâce à des obligations de mise en conformité : raccordement à l'égout, installation d'un système d'épuration individuelle, etc.

Lors de la passation d'actes de cession visés par le décret, un CertIBEau peut être établi à l'initiative du propriétaire.

Sauf pour le raccordement à la distribution publique des immeubles, le CertIBEau n'est donc pas obligatoire. Toutefois, dès lors qu'un CertIBEau est établi, que ce soit de manière obligatoire ou volontaire, il doit être mentionné dans tout acte de cession visé par le texte.

Le texte en avant-projet vise, sur le modèle des informations requises en cas de cession dans le CoDT (art. D.IV.99 – anciennement art. 85 du CWATUP) tout acte de cession entre vifs, sous seing privé ou authentique, de cession, qu'il soit déclaratif, constitutif ou translatif, de droit réel ou personnel de jouissance de plus de neuf ans, à l'exception cependant des actes de constitution d'hypothèque, des cessions qui résultent d'un contrat de mariage ou d'une modification de régime matrimonial et des cessions qui résultent d'une convention de cohabitation légale ou d'une modification d'une telle convention.

CertIBEau reflète l'état exact de l'immeuble au moment du constat. Cela ne signifie pas que l'immeuble soit en ordre au regard des obligations décrétales et réglementaires. S'il ne l'est pas, le certificateur, au terme de la visite, déterminera dans le document que constitue la certification les travaux à réaliser en vue de la mise en conformité.

CertIBEau dresse un état de situation et informe des obligations de mise en conformité le cas échéant. L'acte de cession mentionne le contenu du CertIBEau ; dès lors, lorsque ce dernier fait état d'une mise en conformité à réaliser, l'acte de cession devra en faire mention.

Il est important de signaler que le texte en avant-projet ne fait pas d'obligation nouvelle en matière de raccordement, de réseau intérieur, d'évacuation et de traitement des eaux usées, mais est destiné à vérifier que les obligations préexistantes ont bien été remplies ou doivent encore l'être.

Les conclusions du CertIBEau peuvent être positives ou négatives. Si elles sont négatives, soit le nouvel immeuble ne peut pas être raccordé à la distribution publique de l'eau, soit, en cas de cession immobilière, l'acheteur doit en être parfaitement informé afin d'être bien conscient des obligations de mise en conformité qui lui incomberont après la vente.

Dans cette dernière hypothèse, notamment en raison de son caractère facultatif et du caractère préexistant des obligations légales et réglementaires afférentes à l'immeuble, le CertIBEau ne prévoit pas de délai de mise en conformité équivalant à un avertissement, le certificateur agréé n'étant pas un fonctionnaire chargé de la surveillance au sens du Livre Ier du Code de l'Environnement, mais il est clair qu'il peut révéler une situation de non-conformité à la réglementation dont le propriétaire de l'immeuble, pleinement informé par le CertIBEau, doit tirer les conséquences légales.

Le texte en avant-projet prévoit que le Gouvernement peut déléguer la mission de certification des immeubles visés à des personnes physiques ou morales qu'il agréé en qualité de certificateurs.

Pour qu'une personne morale soit reconnue comme certificateur, elle devra compter en son sein des personnes physiques qui sont certifiées.

Pour ce faire, deux types d'agrément sont nécessaires : d'une part, l'agrément des certificateurs et d'autre part, l'agrément de centres de formation pour les certificateurs.

Les conditions minimales d'agrément des certificateurs sont fixées par le décret ; le Gouvernement peut les préciser et les étoffer.

Le décret pose des conditions minimales d'agrément pour les centres de formation, le Gouvernement ayant la possibilité d'imposer d'autres conditions.

Il appartient au Gouvernement de déterminer les procédures de certification.

Les distributeurs et les organismes d'assainissement agréés visés à l'article D.343, du Code de l'Eau peuvent être eux aussi agréés en qualité de certificateurs.

En outre, le texte prévoit que le Gouvernement peut déléguer les missions de contrôle du respect des conditions d'agrément aux organismes d'assainissement compétents et aux distributeurs publics, à la condition qu'ils disposent de l'agrément de certificateur.

Mais dans un tel cas, ils ne peuvent pas établir eux-mêmes de CertIBEau, afin d'éviter les conflits d'intérêt.

Dès lors, ces dispositions ont pour corollaire que les distributeurs et O.A.A. devront choisir :

- Soit établir des CertIBEau, en ce compris les CertIBEau relatifs aux bâtiments publics ;
- Soit contrôler le respect des conditions d'agrément des autres certificateurs agréés en vertu de l'article D.227^{quater} en projet, en ce compris les autres certificateurs publics qui délivrent des CertIBEau.

Il est prévu que, dans le cadre de sa mission de service public prévue à l'article D.332, §2, 9°, la S.P.G.E. soit désignée comme l'autorité compétente chargée de délivrer, suspendre ou retirer un agrément, qu'il s'agisse de l'agrément des certificateurs ou de l'agrément des centres de formation. Le Gouvernement précise cette mission dans le contrat de gestion de la S.P.G.E.

Par ailleurs, cette mission déléguée à la S.P.G.E. ne doit pas influencer sur le coût-vérité assainissement (CVA), raison pour laquelle il est prévu que les frais liés à la formation des certificateurs et à la procédure d'agrément soient pris en charge par les certificateurs qui seront agréés par le biais d'un droit de dossier.

En outre, comme en matière de PEB, le tarif de l'intervention du certificateur agréé pour l'établissement d'un CertIBEau est laissé à la loi du marché. Cependant, toujours dans l'objectif que le système de certification puisse être auto-financé, ce tarif comporte pour partie une redevance, dont le montant est fixé par le Gouvernement, afférente aux frais administratifs de fonctionnement du système de certification CertIBEau.

Concernant l'inscription de CertIBEau dans le Code de l'Eau, le décret en projet insère une section relative à la Certification Eau des immeubles bâtis dans le Livre II du Code de

l'Environnement comprenant le Code de l'Eau dans le chapitre relatif aux dispositions communes à la distribution publique de l'eau et à l'évacuation et au traitement des eaux urbaines résiduaires.

Pour ce faire, d'un point de vue systémique, le texte en projet s'insère dans le chapitre IV « Dispositions communes à la production, la distribution et l'assainissement de l'eau » du titre Ier « Phases du cycle anthropique de l'eau » de la Partie III « Gestion du cycle anthropique de l'eau » de la partie décrétable du Code de l'eau.

Plus précisément, le texte en avant-projet place les articles D.223 à D.227 bis dans une section première intitulée « *Section 1ère. – Déclaration d'utilité publique relative à l'établissement d'installations de production ou de distribution d'eau ou de collecte ou d'assainissement des eaux usées* ». Les nouvelles dispositions seront insérées dans une section 2 intitulée « *Section 2. – Certification « Eau » des bâtiments* », comprenant un article 227ter, un article D. 227quater et un article D.227quinquies.

Le Gouvernement est habilité à déterminer la date d'entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions, qui devra intervenir au plus tard le 1^{er} janvier 2021.

**AVANT-PROJET DE DÉCRET MODIFIANT LE LIVRE II DU CODE DE
L'ENVIRONNEMENT CONTENANT LE CODE DE L'EAU ET INSTAURANT UNE
CERTIFICATION « EAU » DES IMMEUBLES BÂTIS, DENOMMÉE « CERTIBEAU »**

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

L'article 1 structure le chapitre IV « Dispositions communes à la production, la distribution et l'assainissement de l'eau » du titre Ier « Phases du cycle anthropique de l'eau » de la Partie III « Gestion du cycle anthropique de l'eau » de la partie décrétable du Livre II de l'environnement contenant le Code de l'eau.

Il crée une section 1^{ère}, intitulée « *Section 1^{ère}. – Déclaration d'utilité publique relative à l'établissement d'installations de production ou de distribution d'eau ou de collecte ou d'assainissement des eaux usées* ».

Article 2

L'article 2 prévoit que les nouvelles dispositions seront insérées dans une section 2 intitulée « *Section 2. – Certification Eau des immeubles bâtis* », comprenant un article D.227^{ter}, un article D.227^{quater} et un article D.227^{quinquiès}.

Article 3

L'article D.227^{ter} en projet habilite le Gouvernement à mettre en place une procédure de certification et de délivrance d'un rapport établissant l'état de conformité « Eau » des immeubles qu'il nomme CertIBEau pour « **C**ertification des **I**mmubles **B**âtis **E**au ».

Le paragraphe 1^{er} de l'article D.227^{ter} vise l'étendue des obligations qui font l'objet de la certification. Il s'agit des obligations liées, d'une part, au raccordement des immeubles à la distribution publique de l'eau, et d'autre part, au raccordement des immeubles à l'égout ou à un système d'épuration individuelle des eaux usées et à l'évacuation de celles-ci.

Le paragraphe 2 détermine le champ d'application du CertIBEau.

Le texte en projet vise les immeubles bâtis et non les habitations, dans la mesure où les obligations de raccordement à la distribution publique de l'eau prévues aux articles D.195 à D.207 visent les immeubles, entendus au sens commun. La notion d'habitation n'est, quant à elle, utilisée et définie que dans la partie réglementaire du Code de l'Eau établissant le Règlement général d'assainissement (RGA) (la définition est mentionnée à l'article R.233, alinéa 1^{er}, 16^o, comme « *installation fixe au sens de l'article 84, §1^{er}, du C.W.A.T.U.P. et rejetant des eaux urbaines résiduaires* »). Le texte ne crée toutefois, *de facto et de jure*, d'obligations concernant les immeubles, quant aux dispositifs d'évacuation et/ou d'assainissement des eaux urbaines résiduaires, qu'aux immeubles sur lesquelles pèse l'obligation concernée, à savoir les habitations.

Le champ d'application est limité en ce qu'il prévoit, par dérogation à l'alinéa 1^{er}, cette obligation ne s'applique pas aux raccordements provisoires à la distribution publique de l'eau pendant la durée des chantiers de construction.

Enfin, le texte élargit le champ d'application de l'obligation à une hypothèse précise d'immeubles puisqu'il vise aussi des terrains de camping non bâtis.

Un « CertIBEau » faisant état d'une conformité « Eau » est obligatoire pour les nouveaux immeubles, avant raccordement de ceux-ci à l'eau de distribution publique. Il s'agit là du contrôle à l'installation qui aura lieu en cas de nouvelle construction d'habitation(s).

Le paragraphe 3 dispose que CertIBEau peut être établi, de manière volontaire, à l'initiative du propriétaire de tout immeuble existant, afin d'avoir une vision claire de l'état de raccordement et de conformité de son immeuble.

Pour l'instant, le texte n'envisage pas la soumission obligatoire des immeubles existants au régime du CertIBEau, le législateur préférant postposer cette hypothèse, lorsqu'il sera possible de tirer un premier enseignement de la pratique. En revanche, tous les immeubles bâtis nouveaux, qu'ils soient privés ou publics, sont visés indistinctement.

Le paragraphe 4 de l'article D.227ter en projet dispose que le CertIBEau reste valable jusqu'à modification importante de l'installation privée de distribution de l'immeuble ou du raccordement de l'immeuble au dispositif d'évacuation des eaux urbaines résiduelles ou de traitement des eaux usées. Le Gouvernement détermine ce qu'il y a lieu d'entendre par modification importante. Il n'y a donc pas de durée de validité pré-établie.

Le paragraphe 5 fixe les mentions obligatoires qui doivent figurer dans certains actes de cession d'un immeuble ayant fait l'objet d'un CertIBEau.

Il a été exposé que, sauf pour le raccordement à la distribution publique des immeubles, le CertIBEau n'est donc pas obligatoire. Toutefois, dès lors qu'un CertIBEau est établi, que ce soit de manière obligatoire ou volontaire, il doit être mentionné dans tout acte de cession visé par le texte.

Le texte en avant-projet vise, sur le modèle des informations requises en cas de cession dans le CoDT (art. D.IV.99 – anciennement art. 85 du CWATUP) tout acte de cession entre vifs, sous seing privé ou authentique, de cession, qu'il soit déclaratif, constitutif ou translatif, de droit réel ou personnel de jouissance de plus de neuf ans, à l'exception cependant des actes de constitution d'hypothèque, des cessions qui résultent d'un contrat de mariage ou d'une modification de régime matrimonial et des cessions qui résultent d'une convention de cohabitation légale ou d'une modification d'une telle convention.

Le CertIBEau reflète l'état exact de l'immeuble au moment du constat. Cela ne signifie pas que l'immeuble est en ordre au regard des obligations décrétales et réglementaires. S'il ne l'est pas, le certificateur, au terme de la visite, déterminera dans le document que constitue la certification les travaux à réaliser en vue de la mise en conformité.

Le CertIBEau dresse un état de situation et informe des obligations de mise en conformité le cas échéant. L'acte de cession mentionne le contenu du CertIBEau ; dès lors, lorsque ce dernier fait état d'une mise en conformité à réaliser, l'acte de cession devra en faire mention.

Il est important de signaler que le texte en avant-projet ne fait pas d'obligation nouvelle en matière de raccordement, de réseau intérieur, d'évacuation et de traitement des eaux usées, mais est destiné à vérifier que les obligations préexistantes ont bien été remplies ou doivent encore l'être le seront dans le délai imparti.

Les conclusions du CertIBEau peuvent être positives ou négatives. Si elles sont négatives, soit le nouvel immeuble ne peut pas être raccordé à la distribution publique de l'eau, soit, en cas de cession immobilière, l'acheteur doit en être parfaitement informé afin d'être bien conscient des obligations de mise en conformité qui lui incomberont après la vente.

Dans cette dernière hypothèse, notamment en raison de son caractère facultatif et du caractère préexistant des obligations légales et réglementaires afférentes à l'immeuble, le CertIBEau ne prévoit pas de délai de mise en conformité équivalant à un avertissement, le certificateur agréé n'étant pas un fonctionnaire chargé de la surveillance au sens du Livre Ier du Code de l'Environnement, mais il est clair qu'il peut révéler une situation de non-conformité à la réglementation dont le propriétaire de l'immeuble, pleinement informé par le CertIBEau, doit tirer les conséquences légales qui s'imposent.

Le paragraphe 6 de l'article D.227ter dispose que lorsque, à l'issue de la visite de contrôle préalable à l'établissement du CertIBEau, il est constaté un danger immédiat pour la santé humaine, le certificateur agréé visé à l'article D.227quater en informe immédiatement le propriétaire de l'immeuble, le Bourgmestre concerné et les agents chargés de la surveillance désignés en vertu de l'article D.140 du Livre Ier du Code de l'Environnement (DPC).

Le tarif de l'intervention du certificateur agréé pour l'établissement d'un CertIBEau est laissé à la loi du marché. Cependant, dans l'objectif que le système de certification puisse être auto-financé, le paragraphe 7 de l'article en projet prévoit que ce tarif comporte pour partie une redevance, dont le montant est fixé par le Gouvernement, afférente aux frais administratifs et de fonctionnement du système de certification CertIBEau. Ces frais sont notamment ceux pour effectuer des contrôles sur les certifications établies ou encore assurer la mise en place et le suivi d'une plateforme informatique visant notamment à la mise à disposition des CertIBEau aux acteurs concernés. Ce dernier point est à mettre en relation avec l'établissement d'une base de données reprise à l'article D.227quinquies.

Le certificateur agréé qui a perçu le prix de l'établissement du CertIBEau versera le montant de la redevance à la S.P.G.E..

Article 4

L'article D.227quater est relatif à l'agrément des certificateurs qui établiront le CertIBEau ainsi qu'à l'agrément des centres de formation de ces certificateurs.

Le texte en avant-projet prévoit que le Gouvernement peut déléguer la mission de certification des immeubles visés à des personnes physiques ou morales qu'il agréé en qualité de certificateurs.

Les conditions minimales d'agrément des certificateurs sont fixées par le décret ; elles visent l'absence de condamnation, la disposition des capacités techniques et financières nécessaires ainsi que la réussite d'une formation *ad hoc* à organiser par le Gouvernement et le suivi de formations continues. Les personnes morales peuvent être agréées à la condition qu'elles aient en leur sein des certificateurs agréés.

Le Gouvernement est habilité à préciser ces conditions et à en établir d'autres.

Il appartient au Gouvernement de déterminer les procédures d'agrément, en ce compris les recours administratifs organisés.

Un droit de dossier peut être demandé à toute personne qui introduit une demande d'agrément. Ces frais de dossiers doivent couvrir les frais de formation des certificateurs et administratifs liés à l'obtention et au suivi des agréments.

Les distributeurs et les organismes d'assainissement agréés visés à l'article D.343, du Code de l'Eau peuvent être eux aussi agréés en qualité de certificateurs.

En outre, le texte prévoit que le Gouvernement peut déléguer les missions de contrôle du respect des conditions d'agrément aux organismes d'assainissement agréés (OAA) et aux distributeurs publics, à la condition qu'ils disposent de l'agrément de certificateur.

Mais dans un tel cas, ils ne peuvent pas établir eux-mêmes de CertIBEau, afin d'éviter les conflits d'intérêt. Dès lors, ces dispositions ont pour corollaire que les distributeurs et O.A.A. devront faire un choix :

- Soit établir des CertIBEau, en ce compris les CertIBEau relatifs aux bâtiments publics ;
- Soit contrôler le respect des conditions d'agrément des autres certificateurs agréés en vertu de l'article D.227^{quater} en projet, en ce compris les autres certificateurs publics qui délivrent des CertIBEau.

Le paragraphe 5 de l'article D.224^{quater} prévoit que, dans le cadre de sa mission de service public prévue à l'article D.332, §2, 9°, la S.P.G.E. est désignée comme l'autorité compétente chargée de délivrer, suspendre ou retirer un agrément, qu'il s'agisse de l'agrément des certificateurs ou de l'agrément des centres de formation. Le Gouvernement précise cette mission dans le contrat de gestion de la S.P.G.E.

Le paragraphe 4 précise que dès lors que la S.P.G.E. est désignée comme autorité compétente, il lui appartient de tenir un jour la liste des certificateurs agréés et des centres de formation agréés.

Un mécanisme de suspension ou de retrait de l'agrément d'un certificateur ou d'un centre de formation est prévu, en cas de manquement aux obligations. C'est la S.P.G.E. qui est désignée autorité compétente pour ce faire (en ce compris celle de délivrer l'agrément) ; cette mission sera précisée dans le contrat de gestion avec la S.P.G.E.

La procédure sera fixée par le Gouvernement ; cette procédure prévoira impérativement la possibilité pour la personne concernée de faire valoir ses moyens de défense par écrit et oralement.

Article 5

L'article D.227^{quinquies} est relatif à l'établissement d'une base de données regroupant les informations contenues dans les certifications « Eau » des bâtiments qui doivent être conservées et compulsées dans une base de données que le Gouvernement (ou son administration) établit et gère directement, ou qui peut être confiée à la S.P.G.E. moyennant précision de cette mission dans son contrat de gestion.

Les conditions, les modalités d'accès et d'utilisation des informations contenues dans la base de données, et la qualité des personnes pouvant accéder à toutes les données ou à certaines catégories seront déterminées par le Gouvernement, tels le SPW, les Communes, les notaires, les architectes ou encore les propriétaires des habitations ayant fait l'objet d'un CertIBEau.

Article 6

L'article 2 insère, dans le paragraphe 1^{er} de l'article D.288 de la partie décréte du Code de l'Eau relatif au fonds pour la protection de l'environnement un alinéa 2 stipulant que le produit du droit de dossier qui peut être demandé à toute personne qui introduit une demande d'agrément est affecté à la S.P.G.E., puisque c'est elle qui assurera le suivi administratif lié à l'obtention et au suivi des agréments ; elle organisera en outre les formations prévues pour l'obtention de l'agrément.

Article 7

L'article 7 insère, dans le paragraphe 2 de l'article D.332 de la partie décréte du Code de l'Eau, une nouvelle mission de service public à la SPGE, laquelle est désignée comme l'autorité compétente chargée de délivrer, suspendre ou retirer un agrément, à l'instar de ce que le Code prévoit à l'article D.222/1 concernant les systèmes d'épuration individuelle. Le Gouvernement précise cette mission dans le contrat de gestion de la S.P.G.E.

Article 8

L'article 8 insère, dans la Partie IV du Livre II du Code de l'Environnement contenant le Code de l'Eau, un titre X, libellé de la manière suivante: « Titre X.- Sanction des infractions communes en matière d'eaux de surface et d'eau destinée à la consommation humaine ».

Article 9

L'article 9 en projet insère sous le Titre X inséré par l'article précédent un article D.410 (rétabli sous une nouvelle rédaction), lequel érige en infraction de troisième catégorie le fait raccorder à la distribution publique de l'eau un immeuble bâti visé à l'article D.227^{ter} qui ne dispose pas d'un CertIBEau concluant à la conformité de l'immeuble aux dispositions légales et réglementaires .

Il en est de même du certificateur qui établit une certification « Eau » dont les mentions sont non conformes à la réalité, ou de la personne qui établit un CertIBEau sans être agréé en qualité de certificateur au sens de l'article D.227^{quater}.

Il est utile de rappeler ici que la sanction ne concerne que la certification en elle-même ; en effet les obligations existantes relatives au raccordement au réseau de distribution et aux eaux urbaines résiduaires sont déjà prévues par d'autres dispositions décrétes et font déjà l'objet de leurs propres sanctions.

La détermination d'une infraction de troisième catégorie ne fait pas non plus obstacle à la possibilité pour les compagnies d'assurances d'inscrire dans leurs conditions générales des limitations de couverture de risques en cas de défaut de CertIBEau éventuellement en lien avec la survenance d'un dommage, à l'instar de ce qui se fait en matière d'attestation électrique.

Article 10

L'article 10 du décret en projet habilite le Gouvernement à fixer la date d'entrée en vigueur du décret. Celle-ci devra intervenir au plus tard le 1er janvier 2021.