Un bouclier a été mis en place afin de bloquer le prix du Gaz en s'arrêtant au tarif réglementé 31 octobre 2021. En réalité, ce bouclier limite à une hausse de 4%, toutefois il sera réhaussé à 15% à partir de janvier 2023. Ce bouclier est une réelle protection sans laquelle le tarif aurait pu plus que doubler.

Ce quoiqu'il en coûte énergétique ne concerne pas toutes les copropriétés et ne protège pas complètement[1] :

- Bouclier commence à partir du plancher de 65€uros et le plafond prévu par le bouclier autour de 160€uros (cette valeur fluctue selon les mois) :  la différence entre le coût réel qui est montée jusqu'à plus de 200€uros le MGWH est à la charge du SDC

    - Quand protège-t-il ?

Le plus problématique est que le bouclier ne s'applique pas immédiatement, la prise en charge se fait via un avoir comptable avec effet retard.

- Qui ? uniquement les copropriétés bénéficiant d'un chauffage collectif – pire les grandes copropriétés[2] lesquels comportent souvent des équipements énergivores ne sont pas protégés, ce qui a entrainé le vote médiatique pour une copropriété Niçoise de couper le chauffage

De plus, Les copropriétés se chauffant collectivement à l'électricité (tarif vert ou jaune) ne peuvent pas, à ce jour, bénéficier de ce dispositif, mais un décret serait en attente également.

Le décret du 14 novembre 2022 prolonge l'aide et apporte quelques adaptations à la procédure de demande d'aide.

Ce décret prévoit notamment concernant la période de consommation allant du 1er novembre 2021 au 30 juin 2022 un décalage du guichet de solde du 1er octobre au 15 novembre 2022. Un guichet de rattrapage est également mis en place jusqu'au 31 décembre 2022. Nous vous recommandons de vérifier auprès des fournisseurs si l'ensemble des attestations ont été communiquées en adressant un courrier recommandé listant les immeubles.

Le contrat à prix fixe, réglementé ou libre ?

Si le fournisseur de GAZ d'un contrat à prix fixe sur 3 ou 4 ans (souvent préféré au contrat indexé avant la guerre d'Ukraine) supporte seul l'augmentation, certains tentent de solliciter la modification unilatérale en se fondant sur plusieurs dispositions[3] dont l'imprévision, toutefois, cela ne devrait pas pouvoir justifier automatiquement ni une résiliation en cas de refus, ni une augmentation pendant la période de négociation. Il est recommandé de trouver des solution concertées, à ce titre l'intervention du médiateur de l'énergie pourrait permettre de dénouer des litiges.

**Préconisations** : juste milieu entre l'arrêt du chauffage et la pleine consommation à trouver en accord avec le CS : différer l'allumage – préconisation du gouvernement 19° (pas obligatoire), pratiquer les écogestes et de bonne laine voire chauffage d'appoint pendant les pics de froids en fonction de votre contrat.

[1] Le décret du 23 octobre 2021 a gelé les tarifs règlementés de vente de gaz naturel d'Engie à leur niveau TTC d'octobre 2021 jusqu'au 30 juin 2023. L'article 181 de la loi de finances pour 2022 a étendu ce gel aux entreprises locales de distribution dont les tarifs sont supérieurs à ceux d'Engie. Ce dispositif a été étendu aux résidents d'habitats collectifs selon un décret daté du 09 avril 2022

Cette aide est forfaitaire et plafonnée chaque mois par la différence entre le tarif règlementé gelé du mois d'octobre 2021 et celui non gelé. La demande d'aide est formulée par le fournisseur d'énergie pour le compte des copropriétés auprès de l'Etat.  Le Syndic doit uniquement adresser à son fournisseur d'énergie une attestation sur l'honneur qui conforme que le Syndicat des copropriétaires est éligible à cette aide. Dès réception des fonds, le fournisseur d'énergie doit la reverser dans un délai de 30 jours. Ainsi, le Syndicat des copropriétaires, dès réception de cette aide financière, l'imputera sur les charges de copropriété, à titre de régularisation. Il n'en demeure pas moins que les copropriétaires doivent faire l'avance des factures de gaz qui leurs seront appelées.

2 Uniquement, les particuliers et petites copropriétés (consommation inférieure à 150MWh/an), la Première Ministre a annoncé que le bouclier tarifaire s'appliquerait bientôt aux grandes copropriétés

3 Les articles R. 445-5 du Code de l'énergie, L.224-1 du code de la consommation et enfin 1195 du code civil.

[1] Le décret du 23 octobre 2021 a gelé les tarifs règlementés de vente de gaz naturel d'Engie à leur niveau TTC d'octobre 2021 jusqu'au 30 juin 2023. L'article 181 de la loi de finances pour 2022 a étendu ce gel aux entreprises locales de distribution dont les tarifs sont supérieurs à ceux d'Engie. Ce dispositif a été étendu aux résidents d'habitats collectifs selon un décret daté du 09 avril 2022

Cette aide est forfaitaire et plafonnée chaque mois par la différence entre le tarif règlementé gelé du mois d'octobre 2021 et celui non gelé. La demande d'aide est formulée par le fournisseur d'énergie pour le compte des copropriétés auprès de l'Etat.  Le Syndic doit uniquement adresser à son fournisseur d'énergie une attestation sur l'honneur qui conforme que le Syndicat des copropriétaires est

éligible à cette aide. Dès réception des fonds, le fournisseur d'énergie doit la reverser dans un délai de 30 jours. Ainsi, le Syndicat des copropriétaires, dès réception de cette aide financière, l'imputera sur les charges de copropriété, à titre de régularisation. Il n'en demeure pas moins que les copropriétaires doivent faire l'avance des factures de gaz qui leurs seront appelées. Le décret de prolongation au 31 décembre 2022 est en cours de rédaction.

[2] Uniquement, les particuliers et petites copropriétés (consommation inférieure à 150MWh/an), la Première Ministre a annoncé que le bouclier tarifaire s'appliquerait bientôt aux grandes copropriétés

[3] Les articles R. 445-5 du Code de l'énergie, L.224-1 du code de la consommation et enfin 1195 du code civil.

## Recommandations du cabinet BJA :

Il est recommandé de trouver des solution concertées avec votre fournisseur de gaz, à ce titre l'intervention du médiateur de l'énergie pourrait permettre de dénouer des litiges liés au contrat à prix fixe. En tout état de cause, il convient de vérifier si vous avez perçus les attestations et le cas échéant les fonds et d'en tenir informé les copropriétaires. Prévoir le renouvellement ou conclusion d'un nouveau contrat de gaz et d'anticiper les défauts de trésorerie et largement en amont convoquer une assemblée générale afin de voter une augmentation du budget.