

- 01 LE PASSAGE DU TAUX DE TVA À 6% POUR LES CONSOMMATEURS RÉSIDENTIELS : EST-CE VRAIMENT TOUJOURS INTÉRESSANT POUR MA COPROPRIÉTÉ ?
- 03 RÉVISION DU COBRACE – DU CHANGEMENT EN MATIÈRE DE PEB POUR LES COPROPRIÉTÉS À BRUXELLES
- 04 VIVRE EN QUOTE-PART - N°9



Le passage du taux de TVA à 6% pour les consommateurs résidentiels : Est-ce vraiment toujours intéressant pour ma copropriété ?

Le 1^{er} avril 2023 est entrée en vigueur la réduction permanente du taux de TVA à 6% sur les factures de gaz et d'électricité des clients résidentiels. Cette décision du gouvernement fédéral belge pérennise une mesure qui avait déjà été temporairement mise en place depuis 2022 durant la hausse historique des prix de l'énergie. Les contrats de fourniture des consommateurs professionnels, eux, conservent un taux de TVA à 21%.

Qu'en est-il des copropriétés ? Depuis le 1^{er} juillet 2023, les Associations de Copropriétaires (ACP), bien que considérées comme clients professionnels car identifiées par un numéro d'entreprise, peuvent également prétendre à ce taux réduit de TVA si l'énergie consommée l'est à des fins résidentielles. Pour ce faire, une déclaration sur l'honneur de l'usage résidentiel de l'énergie doit simplement être remise au fournisseur de gaz/électricité par votre syndic.

Augmentation des droits d'accises

Dans l'analyse des économies liées à ce changement, il faudra prendre en compte que la diminution du taux de TVA sera associée à une augmentation des droits d'accises. Les accises consistent en une taxation – parfois exclusivement nationale ou parfois harmonisée au niveau européen – sur certains produits spécifiques tels que, l'alcool, le tabac et l'énergie. A la différence de la TVA, qui est appliquée au montant final de la facture et qui augmente donc proportionnellement en fonction du montant total de celle-ci, les accises sont calculées en fonction de la consommation et sont donc exprimées, sur les factures, en €/kWh, en c€/kWh ou en €/MWh en fonction du fournisseur.

À COMBIEN S'ÉLÈVE CETTE AUGMENTATION ?

Pour les consommateurs soumis à une TVA de 21%, les accises se situent autour de 0,5 €/MWh en gaz et de 14 €/MWh pour l'électricité.

Pour les consommateurs soumis à une TVA de 6%, les accises atteignent environ 8 €/MWh en gaz et 47 €/MWh en électricité.

À titre de comparaison, le prix actuel du MWh de gaz sur le marché de gros (= hors taxes et hors marge fournisseur) est d'environ 30 €/MWh et le prix de l'électricité est d'environ 80€/MWh.

Est-il réellement plus avantageux pour ma copropriété de passer au taux de 6% ?

Pas forcément. Cela dépendra du type d'énergie (gaz ou électricité), du volume de consommation, du tarif souscrit et des coûts liés aux gestionnaires de réseaux. Voici, ci-après, une simulation dans laquelle nous avons établi 3 seuils : les petites copropriétés (+/- 10 lots), les copropriétés moyennes (+/- 30 lots) et les grosses copropriétés (+/- 100 lots). Les coûts de distribution utilisés pour cette simulation sont des coûts moyens observés sur différentes factures de copropriétés.





LE CHOIX DU RÉGIME TVA POUR LE GAZ :

Pour le gaz, une analyse plus précise est souhaitable car, en fonction des paramètres précités, l'intérêt d'un régime TVA plutôt qu'un autre varie.

Ainsi, si la consommation annuelle de votre copropriété avoisine ou dépasse les 300 MWh/an et que votre tarif variable permet un prix de l'énergie autour des 30 €/MWh, il sera plus avantageux pour votre copropriété de maintenir un taux de TVA à 21%. A contrario, si le prix de votre énergie se rapproche plutôt de 100 €/MWh, le taux à 6% de TVA est plus intéressant.

Par contre, pour les plus petites copropriétés, dont la consommation s'approche des 150 MWh, le taux de 6% de TVA est globalement plus intéressant.



ACP de 10 lots		
CONSOMMATION ANNUELLE	150 MWh	
PRIX DE L'ÉNERGIE	30 €/MWh	100 €/MWh
BUDGET GLOBAL AVEC TVA À 6%	12.195 €/AN	23.325 €/AN
BUDGET GLOBAL AVEC TVA À 21%	12.487 €/AN	25.192 €/AN

ACP de 30 lots		
CONSOMMATION ANNUELLE	300 MWh	
PRIX DE L'ÉNERGIE	30 €/MWh	100 €/MWh
BUDGET GLOBAL AVEC TVA À 6%	18.326 €/AN	40.586 €/AN
BUDGET GLOBAL AVEC TVA À 21%	18.052 €/AN	43.462 €/AN

ACP de 100 lots		
CONSOMMATION ANNUELLE	1500 MWh	
PRIX DE L'ÉNERGIE	30 €/MWh	100 €/MWh
BUDGET GLOBAL AVEC TVA À 6%	67.375 €/AN	178.675 €/AN
BUDGET GLOBAL AVEC TVA À 21%	62.570 €/AN	189.620 €/AN

LE CHOIX DU RÉGIME TVA POUR L'ÉLECTRICITÉ :

Pour l'électricité, le choix du régime TVA n'a que peu d'impact sur la facture annuelle (pour autant que l'on reste sur des consommations résidentielles habituelles). Dans tous les cas, le régime à 6% est généralement plus avantageux. Pour les copropriétés qui auraient une consommation plus importante (chauffage à l'électricité, air conditionné, compteur unique pour tous les postes électriques du bâtiment, etc.), une analyse serait la bienvenue.



ACP de 10 lots		
CONSOMMATION ANNUELLE	2 MWh	
PRIX DE L'ÉNERGIE	110 €/MWh	160 €/MWh
BUDGET GLOBAL AVEC TVA À 6%	650 €/AN	750 €/AN
BUDGET GLOBAL AVEC TVA À 21%	660 €/AN	780 €/AN

ACP de 30 lots		
CONSOMMATION ANNUELLE	4 MWh	
PRIX DE L'ÉNERGIE	110 €/MWh	160 €/MWh
BUDGET GLOBAL AVEC TVA À 6%	1.250 €/AN	1.465 €/AN
BUDGET GLOBAL AVEC TVA À 21%	1.270 €/AN	1.510 €/AN

ACP de 100 lots		
CONSOMMATION ANNUELLE	15 MWh	
PRIX DE L'ÉNERGIE	110 €/MWh	160 €/MWh
BUDGET GLOBAL AVEC TVA À 6%	4.590 €/AN	5.380 €/AN
BUDGET GLOBAL AVEC TVA À 21%	4.630 €/AN	5.540 €/AN

Si mon ACP souhaite passer à un taux de TVA à 6%, comment procéder ?

Cette démarche doit être entreprise auprès du fournisseur par votre syndic. Chaque fournisseur propose une méthode de déclaration différente. En les contactant, le syndic pourra réaliser les démarches pour la copropriété.

REMARQUES IMPORTANTES :

- ▶ **Lors d'un changement de fournisseur :** la déclaration de consommation non professionnelle doit être refaite auprès du nouveau fournisseur.
- ▶ **Pas d'effet rétroactif :** Il n'est normalement pas possible de réaliser des corrections pour les mois passés (sauf retard de traitement de la part du fournisseur). Le changement de régime TVA ne vaut qu'à partir de la date de remise de la déclaration.

Votre syndic pourra vous renseigner sur le régime TVA en cours et vous pourrez décider avec lui de la meilleure option à choisir pour votre copropriété.



Révision du CoBrACE

Du changement en matière de PEB pour les copropriétés à Bruxelles

Une nouvelle version du CoBrACE, le Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie, a été votée la semaine passée au Parlement bruxellois. Cette révision significative a pour but de renforcer la stratégie RENOLUTION du Gouvernement.

Le CoBrACE regroupe plusieurs mesures régionales dont les réglementations PEB et PLAGE (Plan Local d'Actions pour la Gestion Énergétique).

Bruxelles Environnement détaille les grandes lignes de la nouvelle version :

- ▶ «tous les logements bruxellois doivent disposer d'un certificat PEB dans les 5 ans après l'entrée en vigueur ;
- ▶ la mise en place d'un cadre réglementaire progressif, accompagné et soutenu par les pouvoirs publics avec obligation de rénovation des logements PEB F et G d'ici 2033 et des logements PEB D et E dans les 20 ans après l'entrée en vigueur ;
- ▶ des dispositions spécifiques pour garantir le bon déroulement des rénovations pour les copropriétés ;
- ▶ la sortie programmée des énergies fossiles pour les projets de construction neuve et de rénovation lourde ;
- ▶ le rôle exemplaire des pouvoirs publics avec des exigences plus strictes que pour les logements privés.»

Des dispositions spécifiques pour les copropriétés

Tous les logements, y compris les appartements en copropriété, devront donc au moins **atteindre l'objectif « PEB 275 » d'ici 2033**. C'est à dire ne pas consommer plus de 275 kWh/(m².an), ce qui correspond aujourd'hui aux plus mauvaises classes énergétiques F et G. **D'ici une vingtaine d'années**, aucun logement ne devra consommer plus de 150 kWh/(m².an), **c'est l'objectif « PEB 150 »**. Les logements qui aujourd'hui possèdent un PEB D ou E ne seront alors plus autorisés.

Cette révision du CoBrACE impose **l'obligation pour chaque ACP de désigner un expert PEB unique au sein de la copropriété** qui devra :

- ▶ Coordonner les données techniques des parties communes et identifier toutes les unités PEB de la copropriété.
- ▶ Établir un certificat PEB pour chaque unité PEB qui n'en disposerait pas et mettre à jour les données des certificats PEB existants, en ce inclus pour les parties privatives.
- ▶ Établir un rapport de synthèse, à transmettre à Bruxelles Environnement, avec des recommandations sur les travaux de rénovation à effectuer pour atteindre les exigences PEB.

Les modalités d'exécution précisant notamment la mission de coordination de l'expert PEB ainsi que le contenu et la forme du rapport de synthèse sont encore à définir par le Gouvernement.

La nouvelle version du CoBrACE prévoit également **la création d'un cadre réglementaire d'amendes administratives imposables en cas de non-respect des obligations** qui concernent notamment les travaux identifiés pour les parties communes dans le rapport de synthèse.

La révision du CoBrACE porte sur de nombreuses autres mesures en matière d'efficacité énergétique, d'énergie renouvelable, de transport, de qualité de l'air et de climat. Pour en savoir plus sur toutes les évolutions, consultez le site Internet de **Bruxelles Environnement**.



* Ces dates dépendent de l'entrée en vigueur d'un Arrêté du Gouvernement prévue le 1^{er} janvier 2026 au plus tôt. Tous les logements devront alors disposer d'un certificat PEB pour le 1^{er} janvier 2031 (5 ans après) et l'objectif PEB 150 devra être atteint pour le 1^{er} janvier 2046 (20 ans après).

Fin programmée des
passoires énergétiques
environnement.brussels



Le Code Bruxellois de l'Air,
du Climat et de la maîtrise
de l'Energie (CoBrACE)
environnement.brussels





Vivre en quote-part

Episode N°9

Un nouvel épisode dans la vie de cette famille, qui, après avoir acquis un appartement en copropriété, se trouve confrontée aux usages de la vie au sein d'une association de copropriétaires. Ayant réalisé des travaux de rénovation qui ont occasionné des troubles dans l'immeuble, ils sont désormais prêts à assister à leur première assemblée générale des copropriétaires. La tension est palpable au sein du couple, et la rencontre avec les autres copropriétaires promet d'être houleuse...

Le jour J – l'assemblée générale

D'un pas décidé, Marc et Yolande se dirigent vers la salle où se tient habituellement l'assemblée générale annuelle de la copropriété.

L'adresse et l'heure sont clairement indiquées sur la convocation. Le syndic a fait parvenir à tous les copropriétaires l'ordre du jour de la réunion, 15 jours avant celle-ci. « Nous serons à l'heure », précise Marc. « D'ailleurs, je crois avoir aperçu la nouvelle propriétaire du rez-de-chaussée, tu sais, la professeure de yoga... ».

« Dis donc Marc », rétorque Yolande, « il me semble que tu parles souvent de cette personne... Deviendrais-tu adepte de cette discipline ? »

« Mais non Yolande, ne t'imaginer rien », répond Marc. « Si je souhaite devenir membre du conseil de copropriété, je dois gagner la confiance des copropriétaires. C'est pour cela que j'ai pris le temps de parler avec beaucoup d'entre eux ces derniers jours. »

Yolande poursuit : « Je comprends mais être membre du conseil de copropriété, c'est avant tout s'investir dans la gestion de l'immeuble, y consacrer du temps, établir des liens constructifs avec le syndic et suivre les missions déterminées lors des assemblées générales, comme signaler des désordres ou suivre l'évolution de certains travaux. »

« Je suis conscient de tout cela, Yolande » s'exclame Marc. « Mais mon souhait est d'apporter une nouvelle dynamique à cette copropriété que je considère comme vieillissante. Admettons que cet immeuble, construit il y a plus de 40 ans, nécessite des travaux pour améliorer son efficacité énergétique. Nous y gagnerons tous, car cela réduira nos charges de chauffage, la copropriété pourra bénéficier de subsides encore très intéressants et notre confort sera amélioré. As-tu déjà vu l'allure du bloc regroupant les boîtes aux lettres situées dans le hall d'entrée ? Et que dire de la porte de garage... »

Avant d'entrer dans la salle, Yolande répond à Marc : « Tu commences à comprendre les enjeux de la copropriété, et c'est bien. Mais les décisions se prennent ensemble, dans le cadre d'une collectivité de copropriétaires aux intérêts variés. Ta présence au conseil de copropriété est pertinente, car elle permettra de sensibiliser les copropriétaires à l'importance des travaux d'efficacité énergétique. »

« Oui, j'ai bien compris », précise Marc. « Tiens, voilà le syndic qui vient à notre rencontre. Je m'installe immédiatement au premier rang ; je ne voudrais pas passer inaperçu, car je souhaite proposer ma candidature dès le début de la réunion ! »

Yolande chuchote à l'oreille de son mari, « Non Marc s'il te plaît, ce n'est pas comme cela que cela se déroule. Dans un premier temps, le syndic va vérifier si les quorums de présence sont atteints, c'est-à-dire plus de la moitié des copropriétaires présents, représentant la moitié des millièmes, ou encore si nous avons atteint un pourcentage de 75% des quotes-parts présentes ou représentées. Et avec cela, je me rends compte que nous n'avons pas signé la liste des présences, Marc... Viens, allons-nous présenter au syndic. Il est indispensable de signer la liste des présences pour permettre au syndic de réaliser ses calculs. »

Marc et Yolande se rendent auprès du syndic qui, après les avoir invités à signer la liste des présences, les convie à prendre place. « Viens, Yolande, je vois deux places libres juste à côté de la professeure de yoga. Cela me permettra de poursuivre mes échanges avec elle, car je crois qu'elle souhaite également rejoindre le conseil de copropriété. »

« Marc, je ne suis pas jalouse, mais je te rappelle qu'un membre du conseil de copropriété doit avant tout être objectif, comme le syndic d'ailleurs. Il doit réaliser toutes les démarches utiles visant à assurer le bien commun. D'ailleurs, je t'invite à lire le règlement d'ordre intérieur de la copropriété. Tu devrais y trouver des informations pratiques sur les modalités d'organisation du conseil de copropriété, comme par exemple qui le convoque, la périodicité des réunions, et qui assume la présidence de cet organe de la copropriété. »

« Oui bien entendu Yolande, cela va de soi. Et promis, je ne manquerai pas de t'informer de l'évolution de ma mission », répond Marc.

Yolande reprend : « Je te rappelle que le point portant sur la composition du conseil de copropriété est le n°12 de l'ordre du jour et qu'il te faudra obtenir un vote favorable à ta désignation à la majorité absolue. »

Marc répond enthousiaste : « Bien entendu, mais figure-toi que ma voisine vient de me confirmer qu'elle va voter pour moi. C'est déjà bien parti, non ? »

➔ La suite des tribulations de la Copropriété du Plaisir Quotidien dans le prochain SyndicInfo

Jean-Pierre Lannoy et
Muriel Masson