



# Lette d'info – juin 2022



## PROCHAIN FORUM DE L'ANCC :

Forum de CHAMBERY : samedi 10 septembre 2022

### SOMMAIRE :

- FORUM
- A
- Audit énergétique
- Nos formations
- Revues ANCC

### L'ANCC à votre service :

Assistance comptable  
60 € / lot / an minimum  
Pour plus d'informations :  
01 42 22 14 14

L'assistance en AG  
(sous réserve de  
disponibilité et moyennant  
une participation  
financière)

## **Non contestation de l'approbation des comptes de l'administrateur judiciaire**

La cour de cassation a confirmé sa position antérieure (C cass 3e Civ., 17 novembre 1999, n° 98-12.946) concernant la non contestation des comptes établi par l'administrateur provisoire faute de recours ouvert par le législateur.

Le caractère définitif des décisions de l'administrateur provisoire ne supprime pas l'obligation pour le syndicat des copropriétaires de rapporter la preuve de sa créance dès lors que l'approbation des comptes du syndicat ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Les copropriétaires pourront toujours soutenir que leur décompte est erroné pour ne pas comporter tous les versements effectués ou ne pas avoir été établi conformément à la répartition des charges prévue au règlement de la copropriété.

## **Information renforcée sur le tri des déchets en copropriété**

Conformément à la loi no 2020-105 du 10 février 2020, relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire, depuis le 1er janvier 2022, les syndicats ont l'obligation d'informer les copropriétaires sur les règles locales en matière de tri des déchets, mais aussi de l'adresse, des horaires et des modalités d'accès aux déchetteries dont dépend la copropriété.

Ces informations doivent être affichées de façon visible dans les espaces prévus à la dépose des ordures ménagères.

## **Loi n° 2022-46 du 22.1.22, art. 9**

Maintien de l'extension des pouvoirs à plus de 3 dans la limite de 15 % des tantièmes jusqu'au 31 juillet 2022 pour les assemblées par correspondance.

## **Décret n° 2022-780 du 4 mai 2022 relatif à l'audit énergétique mentionné à l'article L126-28-1 du code de la construction et de l'habitat**

### **CONTENU DE L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE :**

Le décret du 4 mai 2022 précise le contenu de l'audit énergétique réglementaire avant la vente d'un logement. Cet audit concernera progressivement tous les logements, à l'exception des biens en copropriétés, classés D, E, F ou G au diagnostic de performance énergétique. L'audit réglementaire sera fourni à l'acquéreur en complément du DPE, et indiquera notamment :

- o L'état des lieux global du bien (caractéristiques thermiques, équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, d'éclairage, de ventilation...)
- o L'estimation de la performance énergétique du bien immobilier
- o Au moins deux propositions de parcours de travaux de rénovation

À chaque étape du parcours de travaux, le vendeur et l'acquéreur disposeront d'estimations sur les points suivants :

- o Économies d'énergie réalisées et émissions de gaz à effet de serre évitées
- o Impact théorique des travaux préconisés sur la facture d'énergie
- o Montant des travaux de rénovation proposés
- o Mention des aides financières, locales et nationales, mobilisables

L'audit énergétique aura une durée de validité de 5 ans dans le cadre d'une vente. Le propriétaire devra fournir les diagnostics techniques en sa possession dont le DPE, et les factures des travaux éventuellement effectués.

### **HABILITATION À RÉALISER L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE**

Le décret du 4 mai 2022 précise les compétences requises pour être auditeur. Un référentiel de compétences sera ultérieurement fixé par décret pour les diagnostiqueurs. Dès le 1er septembre, les diagnostiqueurs immobiliers pourront déjà réaliser l'audit réglementaire des maisons individuelles. Le diagnostiqueur devra être certifié pour la réalisation du diagnostic de performance énergétique (DPE avec ou sans mention) et avoir accompli :

- o Une formation à la réalisation de l'audit énergétique, depuis moins de 6 mois dispensée par un organisme de formation certifié
- o La réalisation, durant les 2 années précédentes, d'au moins 3 audits ayant reçu une évaluation favorable délivrée par l'organisme de certification

Une attestation devra être jointe à l'audit énergétique. Les ménages pourront aussi faire appel à d'autres professionnels pour établir l'audit :

- o En maison individuelle : bureaux d'études, entreprises qualifiées OPQIBI 1911, entreprises certifiées RGE (reconnu garant de l'environnement) offre globale
- o En immeuble d'habitation comportant plusieurs logements appartenant à un seul propriétaire : bureaux d'études qualifiés OPQIBI 1905, sociétés d'architectures, architectes inscrits à l'ordre et ayant accompli une formation

### **CALENDRIER D'ENTRÉE EN VIGUEUR DE L'AUDIT RÉGLEMENTAIRE**

Les logements et immeubles d'habitation en monopropriété y seront soumis, avant la vente :

- o Dès le 1er septembre 2022 : classe F et G (passoires thermiques)
- o À partir du 1er janvier 2025 : classe E
- o À compter du 1er janvier 2034 : classe D

Ces dates concernent la France métropolitaine. Dans les départements et régions d'outre-mer, l'audit s'appliquera à compter du 1er juillet 2024 pour les passoires thermiques.

Les appels de charges	En ligne sur ZOOM ou En replay sur la chaîne ANCC de Youtube pour les abonnés
<p>Une consultation individuelle comptable peut être proposée sur inscription préalable à chaque permanence.</p> <p>Permanence sans rendez-vous, Inscription aux formations par mail à <a href="mailto:contact@ancc.fr">contact@ancc.fr</a></p>	
Le contrôle des comptes	en direct sur ZOOM les samedis après-midi ou En replay sur la chaîne ANCC de Youtube pour les abonnés

Revue n°	Thème du dossier principal
59	Une piste à explorer : la médiation
60	Le décret comptable et son arrêté
63	Les associations syndicales libres
64	La vente d'un lot de copropriété
66	Les travaux
67	La comptabilité du syndicat
68	Le contrôle des comptes de la copropriété
69	Le règlement de copropriété
71	Le droit de la copropriété en Europe
74	Les problèmes liés aux parties communes
75	Les assurances
76	Les charges de copropriété : les différentes catégories de charges et leur mode de répartition
77	Les charges de copropriété : la modification de la répartition des charges
78	Les charges de copropriété : le paiement des charges et les impayés
79	L'électricité solaire
80	L'eau
81	Le Grenelle de l'environnement et les copropriétés
82	La gestion de la copropriété en Russie
83	L'assemblée générale : la convocation
84	L'assemblée générale : le déroulement
85	L'assemblée générale : la conclusion et les archives
86	Dégâts des eaux - Copropriété et ASL - Fusion de syndic. Changement d'usage d'une habitation
87	Le locataire dans la copropriété
88	La sécurité au quotidien
89	Les toitures-terrasses
90	Le conseil syndical
92	Le financement des travaux
93	Les troubles de voisinage
94	Le changement de syndic
95	Le règlement de copropriété
96	Le paiement des charges de copropriété

POUR COMMANDER NOS PUBLICATIONS : 5 € pour les adhérents, 8 € pour les non-adhérents

Adressez votre commande à notre siège : 5, rue Firmin Gémier – 75018 Paris,

Ou par courriel à [contact@ancc.fr](mailto:contact@ancc.fr). Nota : à partir de 2 revues, prévoir min 2,50 € de frais de port.