

## Le tableau des majorités

<b>DÉCISIONS À PRENDRE</b>	<b>CARACTÉRISTIQUES</b>	<b>MAJORITÉ EXIGÉE</b>
<b>ASCENSEUR</b>		
<i>Contrat d'entretien. Frais de vérification et en général les travaux au coût peu élevé.</i>	Travaux d'entretien courant.	Majorité simple
<i>Installation aux frais de tous.</i>	Travaux d'amélioration.	Double majorité ou double majorité allégée
<i>Installation aux frais de certains copropriétaires.</i>	Autorisation donnée à certains copropriétaires de faire des travaux à leurs frais.	Majorité absolue
<i>Mise en conformité avec les normes de sécurité.</i>	Réalisation des travaux obligatoires.	Majorité absolue
<i>Changement d'un ascenseur.</i>	Travaux d'amélioration.	Double majorité ou double majorité allégée
<b>ANTENNES COLLECTIVES OU CABLE</b>		
<i>Installation</i>	Travaux d'adaptation.	Majorité absolue
<i>Changement pour vétusté</i>	Travaux d'entretien courant.	Majorité simple
<b>CAGE D' ESCALIER</b>		
<i>Peinture. Nettoyage du tapis.</i>	Travaux d'entretien courant.	Majorité simple
<b>CANALISATIONS</b>		
<i>Calorifugeage des canalisations.</i>	Travaux d'économie d'énergie amortissables sur une période inférieure à 10 ans.	Majorité absolue
<b>CHAUFFAGE</b>		
<i>Nettoyage des brûleurs. Graissage des robinets. Purge des radiateurs</i>	Travaux d'entretien courant.	Majorité simple
<i>Pose de compteur de chaleur et d'eau chaude.</i>	Réalisation des travaux obligatoires.	Majorité absolue

**CABINET NEU-JANICKI**  
*Avocats à la Cour*  
 78, avenue Raymond Poincaré  
 75116 Paris  
 Téléphone : 01.47.83.90.90  
 Télécopie : 01.73.31.00.39  
 e-mail : [contact@neujanicki.com](mailto:contact@neujanicki.com)

<b>Création d'un chauffage collectif.</b>	Travaux d'amélioration.	Double majorité ou double majorité allégée
<b>Amélioration de l'équilibre des installations de chauffage. Achat et pose d'appareils permettant un réglage automatique et manuel de la température.</b>	Travaux d'économie d'énergie amortissables sur une période inférieure à 10 ans.	Majorité absolue
<b>Installation d'un chauffage électrique.</b>	Travaux d'amélioration.	Double majorité ou double majorité allégée
<b>Suppression du chauffage central</b>	Travaux portant atteinte aux modalités de jouissance de l'immeuble.	Unanimité
<b>COMPTES</b>		
<b>(approbation des)</b>	Acte d'administration.	Majorité simple
<b>CONSEIL SYNDICAL</b>		
<b>Nomination ou révocation.</b>		Majorité absolue
<b>EAU</b>		
<b>Pose d'un adoucisseur d'eau. Installation d'eau.</b>	Travaux d'amélioration. Travaux facilitant l'amélioration de la répartition.	Double majorité ou double majorité allégée
<b>Pose de compteurs d'eau froide divisionnaires</b>	Depuis la loi SRU	Majorité absolue
<b>ÉLECTRICITÉ</b>		
<b>Réfection à l'identique.</b>	Travaux d'entretien.	Majorité simple
<b>Achat et pose de minuterie d'éclairage.</b>	Travaux d'économie d'énergie amortissables sur une période inférieure à 10 ans.	Majorité absolue
<b>Installation de l'électricité dans la cave.</b>	Travaux d'amélioration.	Double majorité ou double majorité allégée
<b>ÉTANCHÉITÉ</b>		
<b>Amélioration de l'étanchéité des portes et des fenêtres.</b>	Travaux d'économie d'énergie.	Majorité absolue
<b>Travaux d'étanchéité.</b>	Travaux de remise en état.	Majorité simple

**CABINET NEU-JANICKI**  
*Avocats à la Cour*  
 78, avenue Raymond Poincaré  
 75116 Paris  
 Téléphone : 01.47.83.90.90  
 Télécopie : 01.73.31.00.39  
 e-mail : [contact@neujanicki.com](mailto:contact@neujanicki.com)

<i>Façades repeintes.</i>	Travaux d'entretien.	Majorité simple
<b>GARDIEN</b>		
<i>Suppression pure et simple du poste.</i>	Dans un immeuble de grand standing	Unanimité
<i>Suppression du poste et remplacement par un autre service collectif.</i>	Si plein temps prévu au règlement de copropriété Sinon (et sous réserve de préserver la qualité de prestation)	Double majorité renforcée
<i>Passation de plein temps à mi-temps du poste</i>		Unanimité Majorité simple
<b>GAZ</b>		
<i>Installation du gaz.</i>	Travaux dans les parties communes facilitant l'amélioration des logements.	Majorité absolue
<b>HALL D'ENTRÉE</b>		
<i>Peinture. Pose de paillasons. Pose d'un tableau d'affichage.</i>	Travaux d'entretien courant.	Majorité simple
<b>IMMEUBLE</b>		
<i>Reconstruction suite à destruction totale</i>	Travaux de l'art. 38	Majorité absolue
<i>Reconstruction suite à destruction de moins de la moitié du bâtiment</i>		Majorité simple des copropriétaires sinistrés
<i>Amélioration, transformation, adjonctions, surélévation, aménagements de locaux privatifs ou communs</i>	Travaux de l'art. 39	Double majorité ou double majorité allégée
<b>INTERPHONE</b>		
<i>Pose d'un interphone ou de tout dispositif d'ouverture.</i>	Travaux d'améliorations communes.	Double majorité ou double majorité allégée
<b>ISOLATION THERMIQUE</b>		
<i>Amélioration de l'isolation des toitures, terrasses, des planchers.</i>	Travaux d'économie d'énergie amortissables sur une période inférieure à 10 ans.	Majorité absolue
	Travaux d'économie d'énergie amortissables sur une période supérieure à 10 ans.	Double majorité ou double majorité allégée

**CABINET NEU-JANICKI**  
*Avocats à la Cour*  
78, avenue Raymond Poincaré  
75116 Paris  
Téléphone : 01.47.83.90.90  
Télécopie : 01.73.31.00.39  
e-mail : [contact@neujanicki.com](mailto:contact@neujanicki.com)

<b>LOGE</b>		
<b>Vente de la loge.</b>	Dans un immeuble de standing moyen	Double majorité
	Dans un immeuble de grand standing	Unanimité
<b>PARKING</b>		
<b>Edification de cloisons clôturant un parking.</b>  <b>Transformer une place en un box.</b>	Autorisation donnée à certains copropriétaires de faire des travaux à leur frais.	Majorité absolue
<b>Transformer une cour commune en parking.</b>	Travaux changeant la destination des lieux.	Double majorité qualifiée
<b>PORTE</b>		
<b>Ouverture d'une porte dans un mur commun.</b>	Autorisation donnée à certains copropriétaires de faire des travaux à leurs frais.	Majorité absolue
<b>Fermeture par digicode</b>	Pendant les heures d'activité professionnelles	Double majorité qualifiée
	En-dehors des heures d'activité professionnelles (sauf installation d'un dispositif d'ouverture à distance)	Unanimité
<b>PLAQUES</b>		
<b>Pose de plaques ou enseignes publicitaires.</b>	Autorisation donnée à certains copropriétaires de faire des travaux à leurs frais.	Majorité absolue
<b>RAVALEMENT</b>		
<b>A l'initiative des copropriétaires car l'immeuble est en mauvais état.</b>	Travaux d'entretien.	Majorité simple
<b>A l'initiative des copropriétaires mais l'immeuble est en bon état.</b>	Travaux d'amélioration.	Double majorité ou double majorité allégée
	A noter: en cas d'injonction administrative.	Majorité absolue
<b>REGLEMENT DE COPROPRIETE</b>		

**CABINET NEU-JANICKI**  
*Avocats à la Cour*  
78, avenue Raymond Poincaré  
75116 Paris  
Téléphone : 01.47.83.90.90  
Télécopie : 01.73.31.00.39  
e-mail : [contact@neujanicki.com](mailto:contact@neujanicki.com)

<b>Etablissement, modifications d'administration</b>	Concernant la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes	Double majorité ou double majorité allégée
<b>Modifications en profondeur</b>	Touchant la destination des parties privatives ou aux modalités de leur jouissance	Unanimité
<b>Toutes modifications</b>	Tendant à mettre le règlement en conformité avec les dispositions légales	Majorité simple
<b>SONNETTES ET BOITES AUX LETTRES</b>		
<b>Installation de sonnettes, de boîtes aux lettres.</b>	Travaux d'améliorations.	Double majorité ou double majorité allégée
<b>Suppression de sonnettes, de boîtes aux lettres.</b>	Travaux modifiant les conditions de jouissance des parties privatives des copropriétaires.	Unanimité
<b>SYNDIC</b>		
<b>Election, révocation.</b>		Majorité absolue
<b>Fixation des honoraires.</b>		Majorité simple
<b>TOITURE</b>		
<b>(Réfection d'une partie de la toiture).</b>	Travaux exceptionnels de réfection et conservation.	Majorité simple
<b>TRAVAUX</b>		
<b>Dans les parties privatives affectant les parties communes : création d'une salle de bains, wc (raccordement aux canalisations), par exemple.</b>	Travaux effectués sur les parties privatives et affectant les parties communes.	Majorité absolue
<b>VIDE-ORDURES</b>		
<b>Installation d'un vide-ordures</b>	Travaux d'amélioration.	Double majorité ou double majorité allégée
<b>Éclairage du local du vide-ordures.</b>	Travaux d'entretien courant.	Majorité simple
<b>VOIES D'ACCES</b>		
<b>Rampes et élargissement des voies d'accès.</b>	Travaux d'accessibilité de l'immeuble aux handicapés moteurs.	Majorité absolue

**CABINET NEU-JANICKI**  
*Avocats à la Cour*  
 78, avenue Raymond Poincaré  
 75116 Paris  
 Téléphone : 01.47.83.90.90  
 Télécopie : 01.73.31.00.39  
 e-mail : [contact@neujanicki.com](mailto:contact@neujanicki.com)

**CABINET NEU-JANICKI**  
*Avocats à la Cour*  
78, avenue Raymond Poincaré  
75116 Paris  
Téléphone : 01.47.83.90.90  
Télécopie : 01.73.31.00.39  
e-mail : [contact@neujanicki.com](mailto:contact@neujanicki.com)