



vote aux ag de copropriété

Par **ludg44**, le **05/05/2021** à **21:59**

Dans quel cas l'unanimité des copropriétaires est nécessaire pour valider une décision en AG de copropriété ?.

est ce qu'un copropriétaire majoritaire en tantième et avec 2 sci différentes dans l'immeuble (et donc 2 voix au votes plus la majorité simple) peut faire ce qu'il veut en matière de travaux ??.

Merci.

Par **youris**, le **06/05/2021** à **13:53**

bonjour,

l'unanimité est requise notamment pour les décisions ci-dessous:

- les décisions d'aliénation, vente, de une ou des parties communes,
- les décisions qui imposeraient à un des copropriétaires une modification de la destination de ses parties privatives.
- la modification de la répartition des charges de copropriété.
- la suppression des postes de gardien ou de concierge.
- la souscription d'un prêt bancaire collectif.
- la suppression de boîtes à lettres, sonnettes,...etc...

lorsque un copropriétaire est à la majorité des tantièmes, l'article 22 de la loi 65-557 s'applique:

voir : [loi 65-557](#)

sur l'addition des tantièmes d'un copropriétaire personne physique et de 2 SCI, ce site juridique indique:

En pratique, certains copropriétaires majoritaires indéclicats peuvent chercher à éluder frauduleusement l'application de l'article 22, afin de conserver le contrôle de l'assemblée générale. Pour ce faire, ils cherchent généralement à transférer la propriété d'une partie de leurs lots à un prête-nom (une société civile immobilière ou une personne physique de confiance, souvent liée par un lien familial), ces pratiques frauduleuses prenant souvent la forme d'une donation. Cependant, elles sont clairement condamnées par la jurisprudence : la Cour de cassation précise notamment qu'une assemblée générale doit être annulée lorsqu'il est établi que l'acte translatif de propriété d'un lot de copropriété, a été réalisé au profit d'un tiers dans le seul but de faire obstacle à l'application du principe de réduction des voix, institué par l'article 22, en permettant ainsi à un copropriétaire majoritaire de sous-évaluer artificiellement sa quote-part de parties communes, tout en conservant la maîtrise des décisions en assemblée.

En la matière, la fraude ne se présume pas. Elle doit être prouvée et l'action en contestation d'assemblée générale fondée sur une telle fraude sera rejetée si le caractère frauduleux de la donation ou de la vente n'est pas démontré.

source: [que faire face à un copropriétaire majoritaire ?](#)

Salutations