



## AFUL ,cahier des charges, droit

Par **marelle**, le **05/02/2013** à **17:29**

**bonjour**

Des personnes ont acheté des maisons en VEFA ,le vendeur a constitué un cahier des charges et des statuts d'une AFUL ,fixant les règles et servitudes imposées dans cet ensemble immobilier.Les acheteurs devenant obligatoirement membres de l'AFUL,dont le but est la gestion et, peut-être, des achats de parties communes;une partie commune est une voie qui dessert les maisons;cahier des charges et statuts constituent une annexe des actes notariés;un article de ce cahier des charges stipule:la propriété des équipements communs appartient au vendeur.Mais, à la première demande du vendeur,l'AFUL devra en accepter la propriété, le transfert de propriété sera fait à titre gratuit et aux frais du vendeur.

Quelques années passent,les propriétaires décident par assemblée générale extraordinaire de refuser l'option d'achat de la voie, puis ils reçoivent un an après la demande par le vendeur d'acheter cette voie .Cette clause d'option d'achat imposée par le vendeur doit-elle prévaloir sur le pouvoir souverain de l'assemblée de l'AFUL ?

**merci de vos réponses**

Par **chaber**, le **05/02/2013** à **17:32**

Bonjour,

Bonjour et merci sont des marques de politesse envers nos bénévoles qui prennent le temps de vous répondre (relire la charte du forum)

Par **marelle**, le **05/02/2013** à **17:35**

Pardon, je n'ai pas lu la charte du Forum,  
un million d'excuses !  
Bonjour et merci !  
cette fois-ci je n'ai pas oublié !

Par **marelle**, le **18/02/2013** à **21:20**

Bonjour et merci.  
Quelqu'un pourrait-il examiner le problème ci-dessus exposé le 05 février dernier et donner une réponse, s'il vous plaît ?  
Bonjour et merci à tous .

Par **kataga**, le **19/02/2013** à **05:32**

Bonjour,  
On ne voit pas pourquoi l'AFUL aurait un pouvoir "souverain" ?

Par **marelle**, le **02/03/2013** à **13:23**

Le 2 mars 2013.  
Bonjour à tous, je vais essayer de répondre à M Kataga :  
les articles L322-1, L322-4-1 du code de l'urbanisme renvoient notamment aux dispositions de l'article 23 de l'ordonnance du 01/07/2004 relative aux associations syndicales de propriétaires;"le président prépare et exécute les délibérations de l'assemblée des propriétaires et du syndicat". etc ...Le syndicat est le conseil syndical élu par les propriétaires , l'assemblée de l'AFUL dispose d'un pouvoir souverain.  
D'autre part, un cahier des charges n'a pas pour objet de prévoir une option d'achat entre le vendeur et les colotis, mais de fixer la police du lotissement, la réglementation devant être respectée par les colotis,mais celle-ci ne peut être opposable aux tiers,(le vendeur des lots , en l'espèce).  
Je renvoie les aimables bénévoles à la lecture de ma question que j'ai posée le 05/02/2013 ci-dessus, je les remercie par avance de m'indiquer si quelques uns ont trouvé une réponse adéquate,  
je remercie beaucoup tout le monde.