



Christine DERENNE

Chef de projets

Animateur Economique

Intercommunale de développement
économique du Luxembourg





Mise en place d'un régime de copropriété
dans la gestion des parcs d'activités
économiques

*Application sur le parc d'activités
économiques du Wex*

Octobre 2009

I. Le contexte

- Vocation des parcs d'activités économiques
- Evolution des besoins des entreprises – environnement de qualité
- Atout à valoriser face à la concurrence
- Réponse adaptée de la part des opérateurs

II. Un nouveau mode de conception des ZAE

- Master plan (conception globale de l'aménagement d'une zone et de l'affectation du sol)
- Cahier des charges urbanistique et environnemental
- Etude paysagère (zones tampons, choix plantations...)
- Gestion dynamique des parcs d'activités

La copropriété : un nouvel outil de gestion

- Instaurer, à l'image de ce qui s'applique dans les immeubles à appartements, un régime de copropriété
- Adapter les outils existants (acte de base, syndic, Association des copropriétaires...) à la gestion d'un parc d'activités économiques

Quatre objectifs essentiels

- Assurer de façon continue la **qualité**, la propreté et l'entretien des ZAE
- Diminuer le coût de certains services par une **mutualisation**
- Créer un **espace de dialogue structuré**
- **Responsabiliser** les entreprises cohabitantes

III. Expérience pilote : le parc d'activités économiques du Wex

Mise en oeuvre sur le parc d'activités économiques du Wex, en 2005 (zaem de 50ha), situé sur le contournement nord de Marche-en-Famenne (jonction N4 à N63)



Le schéma d'aménagement



Un Règlement communal d'urbanisme

- Prescriptions urbanistiques spécifiques au Parc d'activités économiques du Wex intégrées dans le Règlement communal d'urbanisme de la Ville (force obligatoire)
- Découpage de parcelles, modes d'appropriation du sol des parcelles, implantation des bâtiments, gabarit et volumétrie des bâtiments, matériaux et couleurs, abords et végétations.

[Le principe]

Les entreprises qui décident de s'implanter sur le parc adhèrent à ces différents niveaux d'exigences.

Elles s'engagent à s'y conformer, sachant que les entreprises qui s'installeront à sa suite auront, elles aussi, à respecter ces dispositions, garantissant ainsi un environnement de qualité.

IV. Les statuts de la copropriété

Acte de base (obligatoire)
Règlement de copropriété
(obligatoire)

= partie intégrante du compromis et
de l'acte de vente

L'acte de base

- Description de l'ensemble immobilier
- Description des parties privatives et des parties communes
- Fixation des quotes-parts afférentes à chaque bien privatif



Le règlement de copropriété



Poursuit 4 objectifs

1. Droits et obligations des copropriétaires

En ce qui concerne les parties privatives,

le copropriétaire pourra accomplir tout acte de disposition comme

- vendre son lot ou
- constituer une hypothèque sur le lot

mais toujours avec la quote-part dans les parties communes qui y est rattachée.



En ce qui concerne les parties communes,

- il pourra user et jouir de la chose commune, conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de ses consorts;
- il devra participer aux frais d'administration, impôts et **charges de la chose commune**, ainsi qu'aux dépenses utiles d'entretien et de conservation.

2. Critères et mode de répartition des charges

- Charges communes : rémunération du gérant, tonte des pelouses, fauchage des parcelles, entretien des aires de dépôt des déchets, entretien des panneaux signalétiques...
- Répartition au prorata de la superficie occupée

3. *L'Assemblée générale*

- Organe de décision de l'Association des copropriétaires
- Composée de tous les copropriétaires
- Nombre de voix fonction nombre de quotes-parts

4. *Le gérant*

- Mandataire de l'Association des copropriétaires
- Missions : convocation AG, secrétariat et rédaction des pv, suivi des décisions, gestion courante, actes conservatoires, administration des fonds de l'Association et tenue de la comptabilité...

V. Les atouts de la copropriété

- L'obligation de tenir des AG crée de fait un dynamisme et une gestion plus rigoureuse du Parc d'activités économiques, en ce compris de son environnement; elle crée une plus grande cohésion entre les entreprises;
- Copropriété régie par des statuts faisant l'objet d'un acte notarié transcrit, et par conséquent opposable aux copropriétaires et aux tiers (notamment aux locataires);
- Droits et obligations des copropriétaires clairement établis;

[...]

- **Équité** dans la répartition des charges communes;
- Mission reconnue d'un **gérant** mandataire de l'Association des copropriétaires;
- **Pérennité** de la qualité du site renforcée par l'application des dispositions statutaires en cas de transmission du lot;

VI. Les inconvénients de la copropriété

- L'association des copropriétaires n'a pas la personnalité juridique (association de fait)
- Gestion administrative lourde et coûteuse;
- Contrainte : loi sur les marchés publics d'application, notamment en matière d'entretien des espaces verts.

VII. En guise de conclusion

- Expérience trop récente que pour évaluer avec pertinence la formule de la copropriété;
- Elle ne peut fonctionner que pour de nouvelles ZAE;
- Clarté en ce qui concerne les droits et obligations des copropriétaires et les objectifs qualitatifs poursuivis;
- Bonne perception par les entreprises qui sont activement impliquées dans la gestion du Parc;
- Mesures coercitives difficiles à mettre en œuvre.