

LE RÔLE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE (ASL)

Assurer la gestion pérenne des espaces et équipements communs de la zone d'activités

Dans le cadre du projet de reconversion de l'ancienne friche industrielle, le site sera réorganisé afin de permettre l'accueil de plusieurs activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services.

Le projet prévoit la création de plusieurs lots correspondant notamment à des **parties de bâtiments ou à des unités d'activités**, ainsi que le maintien et l'aménagement d'un certain nombre d'espaces, réseaux et équipements destinés à être utilisés collectivement par les différents occupants et propriétaires.

Afin d'assurer une gestion cohérente et pérenne de ces éléments communs, il est prévu la constitution d'une **Association Syndicale Libre (ASL)** regroupant les propriétaires concernés dont la commune de BLAJAN.

L'Association Syndicale Libre est une structure regroupant les propriétaires de biens immobiliers afin d'assurer collectivement la gestion, l'entretien et, le cas échéant, la réalisation des ouvrages et équipements présentant un intérêt commun.

Dans le cadre du présent projet, l'ASL permettra d'organiser la gestion des espaces et équipements communs qui ne seront pas transférés à la collectivité ou aux différents exploitants.

L'adhésion à l'ASL est attachée à la propriété des biens concernés : **chaque propriétaire d'un lot, ou titulaire d'un droit réel (bail emphytéotique) est ainsi appelé à participer à la gestion et au financement des éléments communs prévus par les statuts de l'association.**

Pourquoi une ASL dans le cadre de cette reconversion ?

Le projet ne consiste pas uniquement à diviser le bâtiment existant en plusieurs unités d'activités.

Il s'agit de créer un **ensemble immobilier fonctionnel**, permettant à plusieurs entreprises d'exercer leurs activités sur un même ancien site industriel, tout en partageant certaines infrastructures et certains espaces.

L'ASL constitue ainsi un outil permettant d'assurer, dans la durée, la cohérence et la pérennité du fonctionnement du site.

Elle permettra notamment d'organiser :

- l'entretien et la maintenance des **voiries et voies de circulation internes** ;
- la gestion des **aires communes de circulation et de stationnement** ;
- l'entretien des **espaces verts et aménagements paysagers communs** ;
- la gestion et l'entretien des **réseaux et équipements communs**, dans la limite de ceux restant à la charge des propriétaires ;
- la gestion des **ouvrages de gestion des eaux pluviales** et, plus généralement, des dispositifs hydrauliques communs ;
- l'entretien des éventuels dispositifs d'éclairage ou équipements communs ;
- plus largement, toute infrastructure ou installation identifiée dans les statuts comme relevant de la gestion collective des propriétaires.

Une organisation adaptée à une zone d'activités

La particularité du présent projet réside dans le fait que les lots ne correspondent pas à des maisons individuelles mais à des **unités d'activités aménagées au sein d'un ancien site industriel**.

Les propriétaires pourront ainsi disposer de locaux ou de parties de bâtiments affectés à leurs propres activités, tout en bénéficiant d'infrastructures communes nécessaires au fonctionnement global du site.

L'ASL permettra précisément de dissocier :

→ **les espaces et équipements privés**, placés sous la responsabilité de chaque propriétaire ou exploitant,

de

→ **les espaces et équipements communs**, dont l'entretien et la gestion seront assurés collectivement par l'ensemble des propriétaires concernés.

Cette organisation évite que chaque propriétaire ait à assurer individuellement la gestion d'équipements qui présentent un intérêt collectif pour l'ensemble de la zone.

Financement et entretien et des équipements communs

Les propriétaires membres de l'ASL participeront aux dépenses nécessaires à l'administration, à l'entretien, à la conservation et, le cas échéant, à la réalisation ou à la réfection des équipements communs.

Les modalités de répartition des dépenses seront définies par les **statuts de l'ASL**, en fonction notamment de la nature des équipements concernés et des modalités d'utilisation prévues.

Cette organisation permettra d'anticiper les dépenses d'entretien et les éventuels travaux futurs, afin de garantir le maintien en bon état des infrastructures communes du site.

Une gestion collective et pérenne du site

L'ASL sera administrée conformément à ses statuts et aux règles applicables aux associations syndicales de propriétaires.

Elle permettra notamment :

- de réunir les propriétaires ;
- de définir les besoins d'entretien et de maintenance ;
- de voter les dépenses et travaux relevant de ses compétences ;
- de répartir les charges entre les propriétaires selon les règles statutaires ;
- d'assurer le suivi et la conservation des équipements communs.

Le fonctionnement de l'ASL constituera ainsi une **garantie de pérennité de l'organisation du site après sa reconversion**, indépendamment de l'évolution ultérieure des propriétaires ou des activités accueillies.

Un dispositif cohérent avec la reconversion de la friche industrielle

La création de l'ASL s'inscrit directement dans la volonté de transformer l'ancienne friche industrielle en un **site d'activités organisé, mutualisé et durablement fonctionnel**.

Elle permet de conserver une gestion collective des infrastructures indispensables au fonctionnement de la zone, tout en laissant à chaque propriétaire ou exploitant la maîtrise de son propre espace d'activité.

Ainsi, la création de l'ASL ne constitue pas seulement une modalité administrative de gestion : elle participe à la **structuration et à la pérennisation du nouvel ensemble immobilier**, en garantissant dans le temps l'entretien des espaces et équipements communs nécessaires à son fonctionnement.