



ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES

Votre mémento



www.aide.be



L'AIDE

L'Association Intercommunale pour le Démergement et l'Epuration des communes de la province de Liège (AIDE) est une intercommunale pure créée en 1928. Elle exerce aujourd'hui ses activités sur l'ensemble du territoire des 84 villes et communes de la province de Liège.

Elle est active dans le domaine de la protection de la région liégeoise contre les inondations indirectes de Meuse liées aux affaissements miniers (démergement), ainsi que dans le domaine de l'assainissement des eaux usées (égouttage, collecteurs, stations de pompage, stations d'épuration,).

SES ACTIVITÉS S'ORGANISENT SELON TROIS AXES :

- la conception, le dimensionnement, la passation de marchés publics et la réalisation d'ouvrages de collecte, de pompage et d'épuration des eaux usées
- l'exploitation de ces ouvrages
- les services et conseils aux communes en matière de gestion des eaux.

L'AIDE, C'EST...

- le **démergement** : la protection du bassin liégeois contre les inondations
- l'**épuration** des eaux usées urbaines sur le territoire de la province de Liège, soit 3 876 km² de territoire et une population de 1 000 000 d'habitants
- l'**égouttage**
- les **services aux communes**
- un **bureau d'études** spécialisé en gestion des eaux usées et pluviales
- des **services d'exploitation** performants (stations d'épuration, stations de pompage, collecteurs, bassins d'orage, ...).

ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES À L'AIDE

La collecte des eaux résiduaires urbaines en vue de leur traitement en station d'épuration vise à réduire la pollution de nos rivières et à leur rendre la qualité écologique qu'elles avaient perdue.

Pour réaliser les ouvrages d'assainissement ou de protection contre les inondations (démergement), l'AIDE acquiert des terrains sous forme :

- d'**emprises en pleine propriété** (acquisition de terrains en surface pour la construction de stations de pompage, de stations d'épuration, de bassins d'orage, de chambres de visite, ...)
- d'**emprises provisoires** en surface pour permettre à l'entrepreneur de réaliser les travaux. Ces emprises sont rendues aux propriétaires après remise en état

- d'**emprises en sous-sol** (acquisition de terrains en sous-sol pour la pose d'égouts, de collecteurs, de conduites de refoulement, câbles, ...), le propriétaire conserve la propriété de la bande de terrain se trouvant au-dessus de l'emprise en sous-sol, les terrains en surface restent libres d'occupation.

Les emprises sont négociées à l'amiable avec chaque propriétaire repris dans la matrice cadastrale. Si aucun accord n'intervient, les parcelles nécessaires sont acquises par voie d'expropriation judiciaire pour utilité publique.

Les passages dans les zones non cadastrées (domaine public tel que voiries, voies de chemin de fer ou cours d'eau) font l'objet de demandes d'autorisation auprès des gestionnaires de celles-ci.

Le plus souvent, les acquisitions se font au nom et pour compte de la SPGE.

La SPGE est la Société Publique de la Gestion de l' Eau. Créée en 1999, elle a pour mission le financement et la coordination de l'assainissement des eaux usées en Wallonie. Pour plus d'informations : <http://www.spge.be>



QUEL PRIX POUR MON TERRAIN ?

Pour fixer le prix des emprises qu'elle acquiert, l'AIDE recourt à l'expertise du Comité d'acquisition de Liège (Région wallonne) qui évalue les biens à acquérir sur base de la large documentation immobilière dont il dispose ou à laquelle il a accès.

C'est la **garantie d'un prix juste et équitable**.

Le Comité d'acquisition fixe un prix au mètre carré (1 are = 100 m²). Ce prix peut différer sur une même parcelle en fonction de différents paramètres comme son caractère bâtissable ou son accessibilité. La valeur d'une emprise en sous-sol à faible profondeur représente en général 50% de celle d'une emprise en pleine propriété située au même endroit.

Lors d'une expropriation par voie judiciaire, c'est le juge qui fixe le montant des indemnités des emprises.

ET POUR LES CULTURES ?

Lorsque la parcelle à acquérir fait l'objet d'une exploitation agricole, l'AIDE fait appel à des experts agronomes afin de déterminer la valeur de la perte économique que ses travaux ou ouvrages vont occasionner à l'exploitant afin de le dédommager au juste prix.



QU'IMPLIQUE LE PASSAGE D'UN ÉGOUT OU D'UN COLLECTEUR SUR MA PROPRIÉTÉ ?

Sur tout le tracé de la conduite enterrée, une zone non constructible de 1,50 mètre de part et d'autre de l'axe de la conduite est préservée en vue de permettre le remplacement ultérieur de celle-ci ou une intervention de réparation. Cette zone est porteuse d'une **servitude d'accès** pour permettre à nos équipes, moyennant information préalable du propriétaire de la surface, d'intervenir sur les ouvrages pour entretien, maintenance, curage, etc.

Dans cette zone, il est demandé de ne pas effectuer des travaux ou plantations qui pourraient nuire à la stabilité de la conduite (construction en dure, plantation d'arbres, ...) sans autorisation de l'AIDE.

De même, aucune construction en sous-sol qui mettrait en danger la conduite ne peut y être envisagée.

En cas de doute, il est préférable de nous contacter préalablement.

Dans la mesure du possible, les chambres d'accès aux conduites sont installées dans le domaine public. Cela n'est pas toujours possible. Dans ce cas, l'AIDE acquiert une emprise de minimum 3 mètres sur 3 mètres afin de pouvoir entretenir la conduite (curage, inspection visuelle, réparations locales, ...). Cette emprise n'est pas clôturée et peut être exploitée en surface pour autant que les précautions soient prises pour ne pas endommager la chambre de visite.

COMMENT SE DÉROULE LA PROCÉDURE D'ACQUISITION À L'AMIABLE ?

Cette procédure s'applique lorsque les parties s'entendent sur les biens à acquérir et leur prix.

- Préalablement à toute rencontre, l'AIDE a reçu du Comité d'acquisition la valeur des terrains à acquérir et d'un expert agronome la valeur des plantations impactées.
- Vous rencontrez un géomètre-expert mandaté par l'AIDE qui vous donne les informations techniques et juridiques relatives aux travaux à exécuter sur votre propriété et vous informe du prix déterminé par le Comité d'acquisition; vous informez le négociateur des éventuels locataires de vos biens (par exemple : exploitant agricole), le négociateur se charge alors de prendre contact avec eux.
- Vous signez une convention d'acquisition (promesse de vente) pour les emprises en pleine propriété, les emprises en sous-sol et la zone de travail à occuper. Cette convention autorise la prise de possession de votre propriété dans les limites définies pour la réalisation des travaux.
- Les travaux sont précédés par un état des lieux de votre propriété et du piquetage des zones de travail.
- Au début des travaux, l'AIDE verse l'indemnité correspondant à l'occupation de la zone de travail et aux éventuelles pertes agricoles dues aux travaux.

- Les travaux se terminent par la remise en pristin état (état préexistant avant travaux) de votre propriété.
- Un état des lieux de sortie est établi par l'entrepreneur, qu'il vous est demandé de signer pour accord sur la remise en état.
- Un relevé précis des ouvrages construits et un plan de division correspondant aux emprises réelles sont réalisés par un géomètre-expert; le plan de division sert de base à la rédaction des actes authentiques.
- Les actes authentiques sont établis par le Comité d'acquisition de Liège ou par un notaire que l'AIDE mandate. Vous signez l'acte authentique et recevez les sommes dues.



PAS D'ACCORD À L'AMIABLE ?

L'**expropriation** est un moyen juridique permettant aux services publics, dans le cadre de l'intérêt général, de prendre possession des terrains nécessaires à la réalisation de travaux d'utilité publique. Les travaux d'assainissement des eaux usées urbaines en font partie et l'AIDE dispose du pouvoir d'expropriation.

Cette procédure n'est appliquée par l'AIDE que lorsque les parties ne s'entendent pas à l'amiable. Cela est constaté par l'AIDE après avoir tenté de négocier sans succès.

Cette démarche comporte de nombreuses étapes administratives et judiciaires qui en font une procédure longue mais destinée à protéger vos droits.

Dans ce cas, le bien-fondé de l'expropriation est examiné par un juge qui, par ailleurs, fixe le prix du terrain sur base d'une nouvelle estimation (supérieure ou inférieure à l'estimation initiale) effectuée par un autre expert.



COMMENT SE DÉROULENT LES TRAVAUX DE POSE D'ÉGOUT OU DE COLLECTEUR ?

L'AIDE fait réaliser ses ouvrages par des entrepreneurs spécialisés qu'elle désigne par marchés publics.

Etat des lieux avant travaux

Avant le début de travaux, afin de garantir le respect de la propriété privée, un géomètre-expert établit contradictoirement l'état des biens concernés par l'étendue des travaux (jardins, entrées, abords, plantations, clôtures, abris, constructions, revêtements, ...) en vue d'établir les responsabilités en cas d'éventuels dégâts.

Ce constat est rédigé dans un état des lieux en deux exemplaires originaux signés : un pour le propriétaire, l'autre pour l'entrepreneur. Copie est adressée à l'AIDE.

Installation de clôtures provisoires

L'AIDE met à disposition de l'entrepreneur une zone de travail pour effectuer les travaux. Cette zone est contractuelle. Elle a une largeur de l'ordre de 15 mètres mais peut varier selon les circonstances (topographie, diamètre du tuyau, profondeur et technique de pose, ...).

Elle court le long de la conduite à poser, sans nécessairement être axée sur celle-ci. Elle est balisée sur le terrain pour éviter que l'entrepreneur ne s'écarte des zones mises à sa disposition.

Si, pour quelle que raison que ce soit, l'entrepreneur est amené à travailler en dehors de cette zone, il lui appartient de négocier les emprises supplémentaires avec le propriétaire et l'éventuel locataire de la parcelle.

Décapage et stockage des terres arables

Les terres arables constituent la première couche du terrain. C'est dans cette couche que prennent racine les plantations en surface. Cette première couche est décapée et stockée séparément dans la zone de travail de façon à en éviter la contamination par les autres déblais du chantier.

Pose de la canalisation

La canalisation est posée par tronçons successifs, habituellement du point bas vers le point haut. L'entrepreneur excave le sol à l'abri d'une tranchée blindée et pose les tuyaux au fur et à mesure de son avancement.

Les déblais sont déposés à côté de la tranchée au fur et à mesure de l'avancement de celle-ci.

Remblai de la tranchée

Sauf si leur qualité est insuffisante, les terres de déblais servent à remblayer la tranchée par couches successives, damées précautionneusement.

L'excédent des déblais est évacué du chantier.

Si les déblais ne peuvent être utilisés pour le remblai de la conduite, ils sont évacués et remplacés par des matériaux extérieurs de meilleure qualité.



Remise en état des éventuels drains, câbles et conduites et installations souterraines diverses

Si, lors de la réalisation des tranchées, l'entrepreneur rencontre des drains, des câbles ou des conduites ou installations souterraines diverses, il prend les dispositions nécessaires soit pour démolir puis reconstruire les drains, soit pour maintenir ou pour déplacer les câbles et conduites encore en service.

Si vous avez connaissance de l'existence de ces drains, câbles et conduites, nous vous remercions d'en avvertir notre représentant le plus rapidement possible.

Remise en place des terres arables

Lorsque le tuyau est posé et la tranchée remblayée, la couche de terre arable est reconstituée selon l'épaisseur initiale à partir des terres mises en réserve. Le terrain est ensuite nivelé afin d'être prêt à être semencé ou cultivé.

Ensemencement des prairies et pelouses

Après nivellement et à la bonne saison, les pelouses et prairies sont semencées pour les remettre dans leur état primitif, soit par l'entrepreneur, soit par le propriétaire ou son jardinier.

Remise en place des bornes et autres éléments visibles ou stipulés dans l'état des lieux

D'une manière générale, les éléments décrits dans l'état des lieux (clôtures, revêtements, ...) sont remis en place dans leur état initial.

Si des bornes de limite de propriété ont dû être déplacées pour la réalisation des travaux et si elles sont clairement reprises dans l'état des lieux, celles-ci sont reposées à leur place initiale et ce, contradictoirement.

Etat des lieux après travaux

Après les travaux, le géomètre-expert qui a établi l'état des lieux préalable au chantier prend contact avec vous de façon à procéder à l'état des lieux après travaux.

Celui-ci doit être signé par les deux parties : le propriétaire et l'entrepreneur.

L'AIDE ne libère l'entrepreneur de ses obligations qu'une fois en possession de tous les états de sortie dûment signés pour accord par les propriétaires.



QUE SE PASSE-T-IL EN CAS DE SINISTRE ?

D'une manière générale, l'AIDE fait appel à des entrepreneurs agréés qui disposent d'un matériel adapté et d'un personnel spécialisé. Malgré cela, un sinistre peut survenir.

Pour garantir vos droits, l'AIDE dispose d'une assurance Tous risques chantier. En cas de sinistre, un expert est appelé pour évaluer la cause réelle des dégâts constatés et la valeur de la remise en état.

QUAND SUIS-JE PAYÉ ?

Les emprises acquises sont payées dans les trois mois qui suivent la **passation des actes authentiques**, par le Comité d'acquisition ou devant notaire. Un certain temps peut cependant s'écouler avant celle-ci.

Afin de ne pas préjudicier le propriétaire, les sommes dues sont porteuses de l'intérêt légal, depuis la prise de possession des emprises par l'AIDE et jusqu'au paiement consécutif à la passation des actes authentiques.

Les indemnités pour pertes agricoles sont réglées à l'entame des travaux.

D'autres questions ?

*Visitez notre site
www.aide.be*

*Contactez notre service
immobilier :
emprises@aide.be*

CONTACT

AIDE

Rue de la Digue, 25
B-4420 Saint-Nicolas
emprises@aide.be
T. : +32 (0) 4 234 96 96
www.aide.be