

## PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE DE LA BOURGEOISE DE VICQUES DU 6 NOVEMBRE 2023

Présidence : M. Gabriel Friche, Président  
Secrétariat : Mme Catherine Comte, secrétaire communale  
Conseil communal : M. Michel Arnoux, conseiller communal en charges des bourgeoisies  
Bourgeois présents : 14 ayants-droits assistent aux débats  
Lieu : Centre communal de Vicques, salle Atrium.

### 1. Salutations et souhaits de bienvenue

Monsieur le Président, Gabriel Friche souhaite la bienvenue aux personnes qui se sont déplacées pour cette assemblée bourgeoise, convoquée selon les règles usuelles, par avis dans le Journal Officiel, convocation à domicile et affichage public.

M. Laurent Steulet, secrétaire de la Commission bourgeoise est excusé.

L'ordre du jour est accepté tel que présenté :

1. Salutations et souhaits de bienvenue ;
2. Approbation du procès-verbal de l'Assemblée bourgeoise du 7 novembre 2022 ;
3. Accepter la constitution d'un droit de superficie distinct et permanent (DSDP) d'une durée de 50 ans, sur le domaine agricole Sur Moton, en faveur de M. Abraham Monnier, fermier.
4. Fixer le prix des stères bourgeois pour l'année 2024 ;
5. Communications et divers.

### 2. Approbation du procès-verbal de l'Assemblée bourgeoise du 7 novembre 2022

Le procès-verbal a été mis à disposition des ayants droit bourgeois au secrétariat communal ainsi que sur le site internet de la Commune. Aucune demande de complément ni de rectification n'a été adressée au secrétariat communal.

**Le procès-verbal est déclaré accepté à l'unanimité.**

### 3. Accepter la constitution d'un droit de superficie distinct et permanent (DSDP) d'une durée de 50 ans, sur le domaine agricole Sur Moton, en faveur de M. Abraham Monnier, fermier

Point présenté par **M. Michel Arnoux**, conseiller communal.

Le domaine agricole Sur Moton, situé à 755m d'altitude, est une exploitation agricole de moyenne montagne, propriété de la Bourgeoisie de Vicques. Il est loué depuis 2011 à M. Abraham Monnier contre un fermage annuel de Fr. 18'680. - D'une surface totale de 44 ha d'un seul tenant, dont 40 ha de surfaces agricoles et de 3 ha de forêts, ce domaine jouit d'une position enviable mais souffre d'un parc immobilier vétuste et inadapté à une exploitation moderne, ce qui pèse sur les rendements du domaine.

La Bourgeoisie a procédé à une évaluation des travaux d'assainissement nécessaires pour remettre l'exploitation aux normes actuelles. Avec le support technique de la Fondation rurale interjurassienne (FRI), la commission bourgeoise et le fermier exploitant ont examiné les solutions envisageables.

La commission bourgeoise propose d'octroyer un droit de superficie au fermier. Le droit de superficie est une modalité du droit de propriété dont l'objectif est de dissocier la propriété du fond de celle des bâtiments situés dessus. En d'autres termes, le droit de superficie transfère du propriétaire au locataire les droits de propriété d'une partie déterminée d'un bien foncier et/ou immobilier pour une durée limitée dans le temps. Le droit de superficie (DSDP) est dit permanent si sa durée est d'au moins 30 ans. Il est réputé distinct s'il est transmissible aux héritiers.

Le DSDP envisagé dans le cas d'espèce porte sur une surface convenue de 7'650 m<sup>2</sup> comprenant l'ensemble du parc immobilier. A la constitution du droit de superficie, la parcelle 974 contient notamment l'habitation, le rural n°1 et le rural n° 1B, ainsi que le volume de fosse à purin et la place à fumier. La propriété de ces éléments passe au superficiaire (fermier).

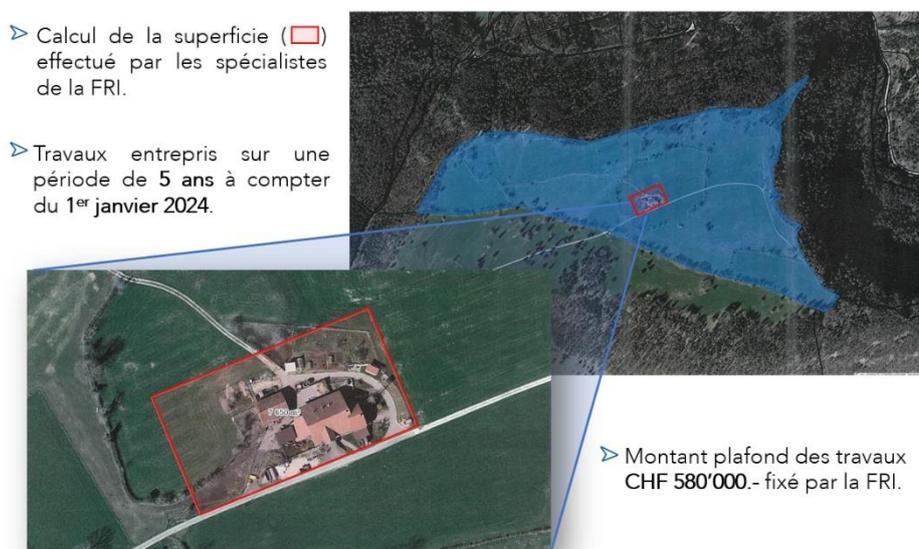
En contrepartie, ce dernier s'engage à verser à la Bourgeoisie, propriétaire du fonds, le montant de Fr. 82'573.-. Ce montant correspond à la valeur de rendement agricole des éléments en question au moment de la constitution du droit de superficie. Cette valeur de rendement découle de l'estimation effectuée par la Fondation Rurale Interjurassienne. Le montant fait l'objet d'une reconnaissance de dette. La Bourgeoisie n'exige aucun remboursement annuel de cette dette. Toutefois, le fermier s'engage à verser à la Bourgeoisie les intérêts annuels.

La rente annuelle du droit de superficie s'élève à Fr. 90.-. Ce montant correspond au fermage, estimé selon les dispositions légales en matière de bail à ferme agricole, des 4'400 m<sup>2</sup> de surface agricole utile comprise sur l'assiette du droit de superficie. Le fermier s'engage à verser la rente annuelle à la Bourgeoisie.

Le droit de superficie est concédé pour une durée de 50 ans et sera transmissible aux héritiers. Le fermier obtient par ce biais le droit d'effectuer à sa charge tous les travaux d'amélioration et d'extension du rural qu'il jugera indispensables à la bonne marche du domaine.

En qualité d'agriculteur-exploitant, M. Monnier est éligible aux aides et subventions diverses, au contraire de la bourgeoisie qui ne peut rien revendiquer.

La Bourgeoisie de Vicques garde cependant un droit de regard sur les travaux entrepris. Plans et devis seront ainsi soumis pour approbation avant de débiter les travaux.



A l'expiration du droit de superficie (2073), tous les bâtiments et installations érigés retournent à la Bourgeoisie. En contrepartie, celle-ci verse au fermier une indemnité de retour. Cette indemnité est calculée en prenant en compte plusieurs paramètres, dont les investissements réalisés, les amortissements, la valeur de rendement à l'échéance et le prêt accordé par la Bourgeoisie.

Parallèlement à la constitution du droit de superficie, les parties établissent un contrat de bail à ferme agricole pour le solde du domaine. Celui-ci est conclu pour la même durée que le droit de superficie, c'est-à-dire 50 ans. Le fermage licite pour ces surfaces s'élève à Fr. 8'260.- par an.

<b>SUPERFICIAIRE (FERMIER)</b>	<b>PROPRIÉTAIRE (BOURGEOISIE)</b>
Rachète les bâtiments existants à leur valeur de rendement (82'573.-).	Cède ses bâtiments pour la somme de Fr. 82'573.-
Ce montant fait l'objet d'une reconnaissance de dette. Le fermier verse à la Bourgeoisie les intérêts annuels de la dette  (à titre indicatif : avec un taux de 3 %, les intérêts s'élèveraient à 2064.-(2,5 % de 82'573).-	Octroie un prêt au fermier pour la somme de 82'573.- Perçoit annuellement les intérêts du prêt octroyé.  (à titre indicatif : avec un taux de 3 %, les intérêts s'élèveraient à 2064.-(2,5 % de 82'573).-
Obtient le droit de transformer les bâtiments existants ou de construire un nouveau bâtiment d'exploitation	Peut surseoir à des investissements pour assainir les bâtiments existants
Paye une rente annuelle de 90.-	Encaisse la rente annuelle de 90.-
Assume tous les frais en lien avec la constitution du droit de superficie (notaire, géomètre, registre foncier)	-
Paie un fermage annuel de 8'260.- pour le solde du domaine (champs, prés, pâturages)	Encaisse un fermage annuel de 8'260.-
Paie les frais d'entretien, de réparations et d'assurances des bâtiments	N'assume plus les frais d'entretien ni les assurances
A l'échéance du droit, remet les bâtiments existants à la Bourgeoisie, en contrepartie de la perception d'une indemnité de retour	Rachète les bâtiments existants à leur valeur de rendement actualisée, déduction faite du prêt de 82'573.- accordé lors de la constitution du DSDP

La commission bourgeoise, après un examen très soigneux du dossier, avec l'appui de la FRI, recommande sans réserve l'octroi d'un droit de superficie à M. Monnier. Le Conseil communal suit sa commission bourgeoise et prévise favorablement l'octroi du droit.

### Discussion

Plusieurs ayants-droits interviennent pour dénoncer le comportement peu courtois de M. Monnier à l'égard des randonneurs, promeneurs et cyclistes. La présence de panneaux avec des mentions telles que « vous êtes ici chez moi », « taureau en liberté » dissuadent quiconque de passer par la ferme Sur Moton, ce qui est regrettable. Cet itinéraire, pourtant digne d'intérêt, a été abandonné par plusieurs usagers pour cette raison.

Les personnes présentes demandent que M. Monnier garantisse le libre accès sur le chemin. Une mention orale à la signature du contrat n'est pas jugée suffisante. Une mention dans le contrat de bail à ferme de longue durée est exigée.

M. Bernard Lachat, membre de la Commission bourgeoise invite l'assemblée à ne pas refuser la constitution d'un droit de superficie, qui est une option intéressante pour le domaine, en raison du comportement de M. Monnier.

A la question de M. Jean-Luc Charmillot, il est répondu que l'option d'une vente du domaine a été écartée par la Commission bourgeoise, au profit de la constitution d'un DSDP.

Pour répondre à Mme Sandra Charmillot, il est précisé qu'une prolongation du DSDP à son échéance est possible, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée bourgeoise.

**Décision :**

**Par un vote à main levée, les ayants-droits acceptent à l'unanimité la constitution d'un droit de superficie distinct et permanent (DSDP) d'une durée de 50 ans, sur le domaines agricole Sur Moton, en faveur de M. Abraham Monnier, fermier, sous réserve qu'une mention soit faite concernant la garantie du libre accès au chemin qui transite par le domaine.**

#### **4. Fixer le prix des stères bourgeois pour l'année 2023**

M. le Président rappelle qu'il appartient à l'Assemblée bourgeoise de fixer le prix de vente des stères aux bourgeois.

A la suite d'une augmentation du prix du Triage forestier en 2023, le prix avait été augmenté à 50.- le stère. La commission bourgeoise propose de reconduire ce prix pour 2024.

Discussion

A la demande de M. Jean-Marc Charmillot, il est précisé que la quantité annuelle de stères distribués aux bourgeois est d'environ 250.

M. Ephrem Charmillot mentionne ne pas avoir eu la possibilité de commander ses stères en 2023 car il n'a pas reçu le bon de commande habituel. L'administration procédera à la vérification nécessaire.

**Décision :**

**A l'unanimité, l'Assemblée bourgeoise fixe le prix de vente des stères bourgeois à Fr. 50.- pour l'année 2024.**

#### **5. Communications et divers**

- M. le Président informe l'assemblée des **investissements** prévus en 2024, soit :
  1. le remplacement d'un bovistop au bas du chemin menant à la ferme Sur Tevie ; l'installation actuelle ne correspond plus aux normes et le passage du camion du lait devient difficile. On profitera des travaux pour capter la source afin d'éviter le ruissellement des eaux de surface sur la route cantonale. Somme budgétée : Fr. 20'000.-
  2. réfection de la toiture de la cabane du Pré Godat avec mise en place d'un fil de cuivre pour empêcher la prolifération de la mousse. Somme budgétée : Fr. 15'000.-

Jean-Luc Charmillot se dit septique face à la solution choisie pour la cabane du Pré Godat. Sandra Charmillot abonde dans son sens et préconise de tailler les arbres alentours, notamment les noisetiers afin de prévenir la formation de mousse sur la toiture de la cabane.

- M. le Président Gabriel Friche informe encore que le **pâturage du Retemberg** a été inscrit dans un périmètre de protection de la nature dans le plan d'aménagement local révisé. Cette affectation correspond aux conditions d'exploitation actuelles du lieu. Cela n'aura donc pas d'incidence, ni pour la Bourgeoisie, ni pour l'exploitant.
- Mme Dominique Rudolf, présidente de la Commission bourgeoise, informe l'assemblée que la **sapinière** de La Combe a été démantelée. De ce fait, la Bourgeoisie n'organisera plus de vente de sapins au Tritout.
- M. Jean-Luc Charmillot préconise de mettre du gravier sur une petite portion de la **bande herbeuse** qui longe à la piste cyclable à l'entrée de Vicques depuis Courchapoix et ce afin de permettre aux cyclistes de la traverser plus facilement pour rejoindre le pont qui traverse la Scheulte au lieu-dit Chuenin.
- M. Jean-Marc Charmillot constate avec regret la présence persistante d'une **décharge** ouverte en face de la Villa Romaine. Il lui est répondu que ce dossier n'est pas de la compétence de l'Assemblée bourgeoise ; son traitement revient au Conseil communal.
- Mme Sandra Charmillot relève que le chemin en groise qui relie la route de Courrendlin à la Villa Romaine présente de nombreux nids de poules et mériterait par conséquent une réfection, d'autant qu'il est très fréquenté par les promeneurs. Là aussi, il lui est répondu que le traitement de ce dossier relève de la compétence du Conseil communal.

Comme la parole n'est plus demandée, M. le Président lève la séance à 20h35 en souhaitant à chacun un bon retour à domicile.

Vicques, le 6 novembre 2023

#### AU NOM DE L'ASSEMBLEE BOURGEOISE

Gabriel Friche  
Président

Catherine Comte  
Secrétaire