
ASSEMBLEE DE LA BOURGEOISIE DU 24 MAI 2022**1. Bienvenue**

M. Eric Chassot, syndic et président de la Commission des Bourgeois, ouvre l'assemblée en souhaitant la bienvenue aux participants à cette assemblée.

Pour cette séance, il nomme M. Baudois comme scrutateur.

Les 1317 Bourgeois ont été invités à cette séance, 60 se sont présents ce soir et 18 excusés. La majorité est donc de 31 voix.

M. Chassot fait part du tractanda qui ne suscite pas de commentaire et ouvre la séance.

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 16.11.2021 (disponible sur le site internet www.estavayer.ch)
2. Comptes 2021
3. Rapport de l'organe de révision
4. Informations sur l'achat de l'immeuble de la Rue du Musée 15
5. Divers

2. Approbation du procès-verbal de l'assemblée de la Bourgeoisie du 16.11.2021

Le procès-verbal de l'assemblée du 16.11.2021 est accepté tel rédigé à l'unanimité.

DATE : 24.05.2022

3. Approbation des comptes 2021

M. Chassot fait lecture des comptes 2021 qui sont les derniers à être présentés avec l'ancien système comptable MCH1.

Le total de charges se monte à CHF 158'820.09 pour des produits de CHF 227'948.50 laissant un excédent de produits donc de bénéfice de CHF 74'128.41 (au lieu de CHF 85'959.00 au budget) et donne quelques chiffres :

15.312.00 Chauffage, eau, électricité : CHF 16'881.80

15.314.01 Entretien bâtiment de la Rue de la Gare 1 : CHF 16'024.24

15.314.05 Entretien de la cabane des Verdières : CHF 9'301.90 alors que le budget était de CHF 6'350.00 mais expliqué par divers travaux sanitaires pour CHF 5'395.40 non facturés par l'entreprise Bise sanitaire pour les années 2019 à 2021 ainsi que la réparation de la table extérieure pour CHF 800.00.

15.318.02 Frais d'administration : CHF 18'300.00 conforme au budget.

15.330.00 Amortissement immeuble : CHF 55'000.00.

15.319.00 Impôts et taxes : CHF 2'008.85

15.319.01 Contributions diverses : CHF 20'788.00 au lieu de CHF 3'800.00 du budget soit un dépassement dû à deux affaires distinctes qui sont

Titulature au Registre foncier : M. Chassot réexplique pourquoi ces frais ont été nécessaires.

Honoraires d'avocats pour CHF 8'878.65 et des frais de justice et Registre foncier CHF 2'120.00.

Recours contre la décision d'achat de l'immeuble de la Rue du Musée :

Honoraires d'avocats pour CHF 7'392.65 (pas encore reçu la facture finale)

15.352.00 Participation à la Corporation de triage : CHF 12'447.00

Au niveau des produits, c'est conforme au budget.

Au bilan, les actifs se montent à CHF 3'267'833.15 et le bénéfice est de CHF 74'128.41.

4. Rapport de l'organe de révision

Les comptes ont été révisés par la fiduciaire NBA Audit SA de Villars-sur-Glâne qui révisé aussi les comptes de la Commune. Ils ont été jugés conformes à la loi suisse par cet organe de révision.

M. Chassot rappelle que les comptes sont régis par l'ancien régime de contrôle et la Commission financière n'a pas eu besoin de les réviser. Elle le fera pour les comptes 2022.

Lors du vote, les comptes 2021 de la Bourgeoisie sont approuvés à l'unanimité.

5. Immeuble rue du Musée

L'affaire est enfin terminée. Le montant de CHF 150'000.00 a été débloqué de chez le notaire ainsi qu'un versement de CHF 4'800.00 correspondant à un manque à gagner à cause du litige. M. Chassot refait un bref historique de l'affaire. L'acte de vente étant entré en force, la Bourgeoisie a rencontré

DATE : 24.05.2022

les vendeurs et un accord a été trouvé avec le vendeur via son avocat. Le Tribunal de la Broye a pu rayer la cause, chacun supportant ses propres dépens et s'acquittant de moitié des frais de justice. D'entente avec le vendeur, l'achat sera effectif au 1^{er} janvier 2023 avec le versement du solde via le Service des finances.

Concernant le solde du paiement, soit CHF 1'350'000.00, il devrait être versé en cash, d'entente avec M. Bonny, boursier de la Bourgeoisie et de la Commune et sans avoir recours à un emprunt. Au cas où il manquerait des liquidités, la Commune pourrait sans autre faire la banque. Il pourrait manquer env. CHF 20'000.00 au premier semestre mais qui seront vite rattrapés par l'encaissement des locations pour env. CHF 150'000.00 (immeubles de la rue de la Gare 1 et de la rue du Musée).

M. Chassot indique encore, que la Commission financière sera consultée cet automne pour une planification par rapport à ces liquidités. Il sera étudié le fait de savoir s'il ne faut quand même pas avoir recours à un emprunt pour assurer les liquidités en cas de travaux imprévus sur les bâtiments. Ces questions seront abordées avec la COFIN lors de la préparation des budgets.

Il rappelle que le revenu locatif annuel pour cet immeuble est de CHF 5'950.-/mois ou CHF 73'000.- annuel soit CHF 4.76 %.

L'affaire est close, le décompte final du recours sera donné lors de la prochaine assemblée des budgets.

La discussion est ouverte et M. Chassot demande s'il y a des questions.

Une personne demande quel est le nom du propriétaire et il lui est répondu qu'il s'agit de M. Frédéric de Nexon.

Mme Plancherel regrette que la Bourgeoisie ait eu à payer tous ces frais de dédit et d'avocat et M. Chassot rappelle que le vendeur ne comprenait pas la lenteur de la procédure et a demandé l'autorisation de louer le 5 ½ pièces (qui était libre et que la Bourgeoisie souhaitait refaire en deux appartements pour un meilleur rendement). Il s'impatientait car il s'était déjà engagé financièrement dans un autre achat. La Bourgeoisie l'a donc libéré de l'obligation de lui vendre ce bien étant donné que la procédure était en cours. C'est alors qu'il a demandé CHF 100'000 de dommages. L'avocat de la Bourgeoisie était alors certain qu'au Tribunal, la Bourgeoisie n'aurait rien à verser étant donné que la décision a été suspendue avec le recours. Au final, un accord à l'amiable, traité en séance de conciliation au Tribunal, a enfin permis de débloquer l'affaire sans avoir à verser les CHF 100'000.00 demandés par le vendeur.

M. Jean-Pierre Marmy demande si le vendeur devra s'acquitter du paiement sur les gains immobiliers et M. Chassot lui répond par l'affirmative mais que ce montant sera connu de la Commune et ne pourra pas être divulgué à la Bourgeoisie.

Mme Marianne Lambert demande quel est le montant estimé des travaux pour l'immeuble et M. Chassot lui répond qu'un architecte de la place les a estimés à CHF 170'000.00.

6. Divers

Mme Marlène Marmy demande s'il y a un prix préférentiel pour les bourgeois qui souhaitent louer la cabane des Verdières et il lui est répondu par la négative. M. Chassot en profite pour indiquer que le carrelage de la cabane a été changé et qu'il est magnifique.

Comme il n'y a pas d'autres questions, M. Chassot remercie les membres présents pour la confiance et lève la séance à 19h25. Il est temps de passer à l'apéro servi dans le hall.

Ordre du jour de l'Assemblée de la bourgeoisie du 16.11.2021

1. Bienvenue
2. Approbation du procès-verbal de la séance du 03.02.2021
3. Renouvellement de la Commission de la bourgeoisie pour la nouvelle législature
4. Nomination d'une Commission financière pour la nouvelle législature
5. Nomination d'un Organe de révision de la nouvelle législature
6. Validation du règlement des finances
7. Approbation des comptes 2020
8. Approbation des budgets 2022
9. Divers

1. Bienvenue

M. Eric Chassot, syndic et président de la Commission des Bourgeois, ouvre l'assemblée en souhaitant la bienvenue aux participants à cette assemblée.

Il rappelle qu'en raison de la situation sanitaire imposée par le Covid-19, la Bourgeoisie n'a plus siégé en présentiel depuis le 23 septembre 2020. La dernière assemblée s'est faite par correspondance le 03.02.2021. La salle est configurée en conseil général d'où les tables séparées.

Pour cette séance, il nomme le scrutateur suivant : Romain Lambert

Les 1346 Bourgeois ont été invités à cette séance, 48 se sont inscrits et 83 excusés. La majorité est donc de 25 voix.

M. Chassot fait part du tractanda qui ne suscite pas de commentaire et ouvre la séance.

2. Approbation du procès-verbal de l'assemblée de la Bourgeoisie du 03.02.2021

Le procès-verbal de l'assemblée en non présentiel du 03.02.2021 est accepté tel rédigé.

DATE : 16.11.2021

3. Renouvellement de la Commission de la Bourgeoisie pour la nouvelle législature

Comme à chaque nouvelle législature, les autorités doivent être reconduites. Les membres en place, soit Mme Séverine Bise, M. Léon Borcard et M. Denis Maître ont fait part de leur intérêt à rester dans cette Commission.

Y a-t-il d'autres propositions ? M. Chassot informe qu'une personne s'est annoncée par mail pour se mettre à disposition d'un éventuel poste vacant. Il s'agit de M. Laurent Losey, habitant Estavayer-le-Lac mais il s'excuse pour ce soir.

Lors du vote, la Commission de la Bourgeoisie est reconduite pour la nouvelle législature (2021-2026) par l'assemblée à l'unanimité.

Ils remercient l'assemblée pour la confiance.

4. Nomination d'une Commission financière pour la nouvelle législature

M. Chassot indique que, dans le cadre de la nouvelle loi sur les finances communales (LFCo) et de son ordonnance (OFCo), la Bourgeoisie doit se doter d'une Commission financière constituée de 3 membres bourgeois (hors Commission de la Bourgeoisie). Cette Commission aura comme mission de préavisier le budget et l'organe de révision. Les décisions finales sont toujours du ressort de l'Assemblée générale.

La Commission de la Bourgeoisie a pris contact avec différentes personnes et ces dernières ont été d'accord de faire partie de cette Commission.

Il s'agit de Mme Jocelyne Bise, M. Marc Bonny et M. Romain Lambert.

Y a-t-il d'autres propositions ? M. Chassot informe qu'une personne s'est annoncée par mail pour se mettre à disposition d'un éventuel poste vacant. Il s'agit de M. Laurent Losey, habitant Estavayer-le-Lac mais il s'excuse pour ce soir.

Lors du vote, la Commission financière est nommée pour la durée de la législature (2021-2026) par l'assemblée à l'unanimité.

5. Nomination de l'organe de révision de la nouvelle législature

Comme l'organe de révision de la Commune doit être revu, il est proposé de prendre la même fiduciaire pour la Bourgeoisie et c'est le Conseil général qui la désignera demain soir, lors de sa séance dans cette même salle. Il est demandé de faire confiance au législatif communal et de suivre leur proposition. Une demande de soumission a été faite et aucune fiduciaire staviacoise n'a fait d'offre. Finalement, c'est NBA Audit SA à Villars-sur-Glâne qui a été retenue pour ses compétences.

Cet organe de révision a été validé par la Commission financière de la Commune ainsi que de la Bourgeoisie. La Commission financière provisoire de la Bourgeoisie a également validé à l'unanimité

DATE : 16.11.2021

cette manière de faire et de propose d'accepter le choix de la société NBA Audit SA à Villars-sur-Glâne comme organe de révision des comptes de la Bourgeoisie pour les années 2021 à 2023.

Lors du vote, l'organe de révision est validé par l'assemblée à la majorité et 2 absentions.

6. Validation du règlement des finances

Dans le cadre de la nouvelle loi sur les finances communales (LFCo) et de son ordonnance (OFCo), la Commune doit se doter d'un règlement des finances (RFin) et par analogie, la Bourgeoisie également.

Il est proposé de prendre le même et de l'adapter à la Bourgeoisie.

Le règlement des finances doit faire l'objet d'un préavis de la Commission financière (CF) de la Bourgeoisie (si la Bourgeoisie ne dispose pas encore d'une CF nommée par l'assemblée, il peut être admis qu'une Commission provisoire temporaire soit nommée par l'organe exécutif de la Bourgeoisie d'ici la prochaine Assemblée ou que la Commission de la Bourgeoisie le fasse).

La Commission financière provisoire a préavisé favorablement ce règlement.

M. Chassot lit le règlement, il ne suscite pas de questions.

Lors du vote, le règlement des finances est validé par l'assemblée à l'unanimité.

7. Approbation des comptes 2020

M. Chassot fait lecture des comptes 2020 avec un total de charges de CHF 135'387.17 pour des produits de CHF 225'240.20 à laissant un excédent de produits de CHF 89'853.03 (au lieu de CHF 82'909.00 au budget) et donne quelques chiffres, le tout étant disponible sur le site internet de la Commune :

15.312.00 Chauffage, eau, électricité : CHF 16'993.55.

15.314.01 Entretien bâtiment de la Rue de la Gare 1 : CHF 22'388.67.

15.318.01 : Assurances : un rabais de prime car la Bourgeoisie a bénéficié de gros rabais d'échelle avec la commune qui a revu toutes ces assurances.

15.318.02 Frais d'administration : CHF 18'000.00 conforme à l'augmentation de la masse salariale communale.

15.330.00 Amortissement immeuble : idem à CHF 55'000.00.

15.352.00 Participation à la corporation de triage : CHF 12'447.00

Au niveau des produits, c'est conforme au budget.

Au bilan, les actifs se montent à CHF 2'986'656.80 et un bénéfice de CHF 89'853.03.

Lors du vote, l'assemblée de la Bourgeoisie accepte les comptes 2020 à l'unanimité.

DATE : 16.11.2021

8. Approbation des budgets 2022

M. Chassot indique que les budgets 2022 sont présentés de manière différente étant donné qu'ils sont fait avec le nouveau programme comptable appelé MCH2.

Le total des charges se montent à CHF 110'400.00 pour un total de produits de CHF 228'759.00 laissant un excédent de CHF 118'359.00.

0 Administration générale

Au compte 02200.3132.00 Honoraires conseillers externes, un montant de CHF 20'000.00 a été mis préventivement pour les honoraires d'avocat sur le recours de l'achat de l'immeuble rue du Musée 15, affaire qui n'est pas encore terminée.

02200.3612.10 Frais d'administration sont de CHF 18'600.00.

9 Finances et impôts

96300 Immeuble Rue de la Gare 1

96300.3430.40 Entretien : un montant de CHF 10'000.00 a été mis pour la réparation d'un problème d'eau en façade dont la cause n'a pas encore été connue.

96300.3431.00 Entretien des installations est conforme aux autres années sauf l'abonnement contre les araignées qui a été supprimé dans toute la commune soit CHF 2'900.00 pour cet immeuble.

96310.3430.40 Entretien de la cabane des Verdières, un montant de CHF 5'000.00 a été mis pour le changement du sol en carreaux blancs qui est vieux et trop salissant pour une cabane.

La Commission de la Bourgeoisie et la Commission financière provisoire ont validé ces budgets.

Lors du vote, l'assemblée de la Bourgeoisie accepte les budgets 2022 à l'unanimité.

9. Divers

Immeuble rue du Musée

Un montant de CHF 20'000.00 a été mis au budget pour les frais d'avocat car l'affaire de l'immeuble de la rue du Musée est en cours.

L'assemblée par correspondance du 3 février 2021, qui avait accepté l'achat d'un immeuble de rendement en ville, a fait l'objet d'un recours. L'opposant met en cause le fait que l'assemblée se soit faite par correspondance. Or, la Bourgeoisie n'avait pas le choix et la Préfecture avait conseillé de la faire par correspondance au vu du nombre de personnes susceptibles d'y participer. D'autres raisons sont évoquées dans le recours comme l'état de l'immeuble et un meilleur rendement possible.

DATE : 16.11.2021

M. Chassot rappelle que la mission de la Commission de la Bourgeoisie était d'acquérir un immeuble en ville avec activité commerciale, le but n'étant pas de maximiser les rendements mais de soutenir l'activité commerciale en ville.

Il n'est pas possible de revoter ce soir car le recours n'a pas encore été traité par la Préfecture et il est interdit de le faire pendant la procédure. Le bâtiment est à nouveau en vente car le propriétaire a demandé l'autorisation de le vendre, qui a été accepté par la Bourgeoisie, car il souhaiterait concrétiser la vente. Etant donné que nous sommes au-delà du délai de paiement, les vendeurs demandent une dédite de CHF 100'000.00. L'avocat de la Bourgeoisie a répondu à l'avocat du vendeur que cette décision n'est pas entrée en force et qu'on attend !

Bernard Monique Sansonnens demande pourquoi ne pas aider à investir chez des privés pour poser des installations de chauffage adéquats. M. Chassot rappelle que pour l'instant il faut attendre la décision de la Préfecture et que la Bourgeoisie reviendra en assemblée avec des propositions si l'achat de cet immeuble ne se fait pas.

Comme il n'y a pas d'autres questions, M. Chassot remercie les membres pour la confiance et lève la séance à 19h35.

BOURGEOISIE D'ESTAVAYER

COMPTES 2021

DESIGNATION	PAGE
Comptes de fonctionnement	2
Bilan	3

COMPTES 2021 DE LA BOURGEOISIE

COMPTES DE FONCTIONNEMENT	COMPTES 2021	BUDGET 2021	COMPTES 2020
15 REVENUS			
420.00 Intérêts créanciers bancaires	79.55	300.00	159.05
423.00 Location bâtiment Rue de la Gare 1	204'606.95	204'659.00	204'606.95
423.02 Location des terres et de la cabane	9'284.50	8'600.00	7'364.50
436.00 Rembours. charges d'imm./recettes div.	12'991.75	15'200.00	12'915.85
436.01 Remboursement assurances et tiers	919.40	0.00	129.40
436.02 Frais de rappels et intérêts	66.35	0.00	64.45
TOTAL DES REVENUS	227'948.50	228'759.00	225'240.20

COMPTES DE FONCTIONNEMENT	COMPTES 2021	BUDGET 2021	COMPTES 2020
15 CHARGES			
312.00 Chauffage, eau, électricité	16'881.80	20'850.00	16'993.55
314.01 Entretien bâtiment Rue de la Gare 1	16'024.24	18'500.00	22'388.67
314.02 Entretien des chemins forestiers	0.00	2'000.00	0.00
314.05 Entretien de la cabane de Verdières ¹⁾	9'301.90	6'350.00	3'153.00
318.01 Assurances	3'068.00	3'200.00	2'587.40
318.02 Frais d'administration	18'300.00	18'300.00	18'000.00
319.00 Impôts et taxes	2'008.85	2'100.00	2'047.90
319.01 Contributions diverses ²⁾	20'788.30	3'800.00	2'769.65
330.00 Amortissement immeuble Gare 1	55'000.00	55'000.00	55'000.00
352.00 Participation à la corporation de triage	12'447.00	12'700.00	12'447.00
TOTAL DES CHARGES	153'820.09	142'800.00	135'387.17

Excédent des revenus	74'128.41	85'959.00	89'853.03
-----------------------------	------------------	------------------	------------------

¹⁾ Divers travaux sanitaires années 2019 à 2021 pour CHF 5'395.40 et réparation de pieds de tables pour CHF 800.00.

²⁾ Honoraires d'avocat pour CHF 16'271.30 et frais de justice pour CHF 1'120.00.

BILAN AU 31 DECEMBRE 2021

ACTIF	BILAN 2021	BILAN 2020	VARIATION
BCF compte épargne	636'430.80	636'352.10	78.70
BCF compte courant	546'749.25	400'432.15	146'317.10
Débiteurs	190'946.25	5'318.85	185'627.40
Bâtiment Rue de la Gare 1	1'439'553.70	1'494'553.70	-55'000.00
Bâtiment Rue du Musée 15	150'000.00	150'000.00	0.00
Immeubles non-bâti (champs et forêts)	300'000.00	300'000.00	0.00
Actifs transitoires	4'153.15	0.00	4'153.15
TOTAL DE L'ACTIF	3'267'833.15	2'986'656.80	281'176.35

PASSIF	BILAN 2021	BILAN 2020	VARIATION
Créanciers	8'667.80	12'060.05	-3'392.25
Commune Estavayer c/c	24'742.46	25'769.22	-1'026.76
Passifs transitoires	211'466.95	0.00	211'466.95
Fortune nette au début de l'exercice	2'948'827.53	2'858'974.50	89'853.03
Résultat de l'exercice	74'128.41	89'853.03	-15'724.62
TOTAL DU PASSIF	3'267'833.15	2'986'656.80	281'176.35

RECAPITULATION

TOTAL DE L'ACTIF	3'267'833.15	2'986'656.80	281'176.35
TOTAL DU PASSIF SANS FORTUNE	244'877.21	37'829.27	207'047.94
FORTUNE	3'022'955.94	2'948'827.53	74'128.41



BOURGEOISIE D'ESTAVAYER-LE-LAC

Rapport de l'organe de révision pour l'exercice 2021



Rapport de l'organe de révision
Au la Commission
de la Bourgeoisie d'Estavayer-le-Lac

En notre qualité d'organe de révision et selon les art. 98d et 98^e de la loi sur les communes (LCo), nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints (bilan, compte de fonctionnement, compte d'investissement) de la Bourgeoisie d'Estavayer-le-Lac pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2021.

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance conformément aux prescriptions légales des articles 98a et 98d de la loi sur les communes.

Responsabilité de la Commission

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels conformément aux prescriptions légales de l'art. 95 de la loi sur les communes (LCo) incombe à la Commission. La Commission est responsable du choix et de l'application des méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément aux prescriptions légales des articles 98d et 98e de la loi sur les communes et aux normes professionnelles adéquates. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte, le cas échéant, le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'existence et l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.



Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2021 sont conformes aux prescriptions légales en matière de tenue des comptes communaux.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Villars-sur-Glâne, le 27 avril 2022

NBA Audit SA


T. Demaison
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable


G. Julmy
Expert-réviseur agréé

Annexes

- I Bilan
- II Compte de fonctionnement
- III Compte d'investissement

