

# **COMMUNE D'ICOGNE**

## **RAPPORT SUR LA MAISON D'ADRIEN**

**2007-2014**

### **1. Préambule**

A la requête de la Commune d'Icogne (mandant), les mandataires, Martial Aymon et Jean-Paul Rey, ont accepté un contrat de mandat visant à examiner tous les éléments et faits qui se sont produits entre 2007 et février 2014, liés à la parcelle 425 et à la «Maison d'Adrien» qui s'y trouvait, afin de vérifier la conformité des décisions prises et des procédures développées en regard du droit et de la jurisprudence actuels, des règles usuelles de gestion des affaires publiques et de la défense des intérêts de la Commune d'Icogne.

Les mandataires ont également reçu un cahier des charges relatif aux transactions foncières entre le Canton du Valais et les promoteurs, faisant partie intégrante du contrat de mandat, qui précise encore certains points et questions à clarifier.

Le contrat de mandat a été signé par les parties le 21.05.14.

Pour accomplir leur mission, les mandataires ont pris connaissance des documents officiels relatifs aux biens-fonds concernés, notamment : actes d'achat et de vente, extraits du Cadastre et du Registre foncier, dossiers et plans déposés pour la demande d'autorisation de construire, traitement des oppositions, procès-verbaux de l'Assemblée primaire (AP), procès-verbaux des séances du Conseil communal (CC) et de la Commission des constructions (CoCo) ainsi que toutes autres correspondances ou pièces justificatives liées au dossier de la «Maison d'Adrien». Ils ont également auditionné individuellement les membres du CC actuel ainsi que d'autres personnes ayant fait partie des CC précédents. Ils ont aussi mené des entretiens avec différents services de

l'administration cantonale ainsi qu'avec Me [REDACTED], avocat et notaire, et [REDACTED], promoteur et entrepreneur de la construction.

Se fondant sur les documents examinés et les auditions, les mandataires ont pu établir la **chronologie des faits** survenus depuis 2007. Voir **Annexe 1**.

Le présent rapport est neutre et indépendant. Il développe les faits saillants de ce que l'on peut appeler aujourd'hui l'histoire de la «Maison d'Adrien» et met en exergue les éléments pertinents de l'évolution du dossier, mais aussi les points curieux, contestables ou carrément non conformes aux lois et jurisprudences et aux règles usuelles d'une gestion normale et saine des affaires publiques.

Ce rapport et ses annexes sont strictement confidentiels et sont exclusivement destiné aux membres de l'exécutif de la Commune d'Icogne, en vertu de l'art. 101 al. 2 de la LCo, stipulant que «Les procès-verbaux des organes exécutifs ne sont pas publics». Il en va donc de même pour ce rapport destiné donc aux seuls élus de la Commune et qui contient foule d'informations reprises notamment des procès-verbaux du CC. Les experts estiment, en outre, qu'une diffusion plus large de ce document ne ferait qu'alimenter inutilement le voyeurisme.

Le rapport présente l'évolution du dossier depuis 2007 et est articulé de la manière suivante :

- Achat de la parcelle 425
- Demande d'autorisation de construire une PPE
- Vente de la moitié de la PPE (sur la parcelle 425)
- Démolition de la «Maison d'Adrien» et accord avec le Canton concernant l'expropriation foncière pour effectuer un trottoir et améliorer l'accès à la PPE
- Propositions faites à la Commune de racheter la parcelle et la PPE et signature de l'acte
- Pétitions de [REDACTED]
- Considérations sur la question de la récusation

- Propositions concernant le règlement de ce dossier ainsi que la gestion administrative et organisationnelle de la Commune
- Considérations finales

Demeure réservée toute information erronée, incomplète ou éventuellement tronquée dans les documents examinés à l'Administration communale ou non transmise aux mandataires lors des auditions et entretiens menés en vue de compléter ou de vérifier certains aspects du dossier.

## **2. Achat de la parcelle 425**

Mi-2007, MM. Eric Kamerzin, président de la Commune d'Icogne, et [REDACTED], entrepreneur de la construction, acquièrent en copropriété égale (pour moitié chacun) la **parcelle 425, plan 5, de 504 m<sup>2</sup>**, au lieu-dit «Chorétiège» sur la Commune d'Icogne, avec toutes les constructions et installations qui s'y rattachent. L'acte est signé le 30.7.07 au-devant de Me [REDACTED]. Le prix de vente inscrit au RF se monte à **Fr. 125'000.-**.

Il est signalé que Fr. 40'000.- ont été payés avant la signature de l'acte et que le solde devait être réglé à l'échéance de la prise de possession. Les experts ne savent pas qui des deux acquéreurs a finalement payé quel montant !

Rien de particulier à signaler s'agissant de cet acte. Le président souhaitait s'associer à [REDACTED] pour l'achat de cette parcelle et réaliser ensemble un projet de construction d'un immeuble de PPE.

## **3. Demande d'autorisation de construire une PPE**

[REDACTED] et Eric Kamerzin sont les propriétaires et promoteurs du projet. En mai 2008, ils lancent un **premier projet de construction de PPE** sur la parcelle 425, dessiné par [REDACTED], architecte.

Suite à des contacts avec la Commune, certains éléments du projet ont été adaptés et corrigés en vue du dépôt, en date du 19.8.10, du dossier de demande d'autorisation de construire d'une PPE comprenant des appartements, des bureaux et des garages (2<sup>ème</sup> projet). Le dossier de

construction déposé pour l'obtention du permis de construire porte en en-tête le nom de [REDACTED] architecte à Lens.

Selon des informations confirmées, [REDACTED] a été le dessinateur de ce 2<sup>ème</sup> projet de construction, en tant que collaborateur de [REDACTED]. A cette époque, il était également aussi le responsable du Service technique et teneur du Cadastre de la Commune d'Icogne.

**Il y a donc tout lieu de croire que des relations très directes et une bonne coordination se sont déroulées pendant l'élaboration du projet et le traitement de ce dossier entre les promoteurs et l'employé de commune/dessinateur qui, à notre sens, aurait dû se récuser dans toute cette procédure (voir chapitre 8), car il y a indiscutablement collusion d'intérêts publics et privés lors de l'élaboration de ce projet de construction et le traitement du dossier au niveau communal. Cet avis est également valable pour d'autres projets que [REDACTED] aurait gérés en tant qu'employé de commune et dessinateur pour le compte de [REDACTED] ou d'autres mandants.**

S'en suit l'examen par la Commune et le Canton du dossier de demande de démolition de la maison d'Adrien et de la construction de la PPE. Formellement, il n'y a rien de particulier à signaler au sujet du traitement du dossier par la Commune.

Néanmoins, en séance de la CoCo du 24.8.10, on évoque la **non-conformité du projet avec l'inventaire CEPA de juin 1993.**

**La Commission du Vieux Village accepte finalement le projet revu et corrigé, mais fixe des exigences pour la reconstruction. Elle demande notamment que si le projet devait encore être modifié, il devrait à nouveau lui être soumis (voir le PV du 15.9.10 à l'intention de la CoCo rédigé par [REDACTED]).**

La mise à l'enquête publique est ouverte le 27.8.10.

18 oppositions parviennent au secrétariat de la Commune. La plupart sont irrecevables. Finalement, seules trois oppositions sont retenues et examinées par la CoCo.

Le 5.10.10, Me [REDACTED] livre ses commentaires et propositions aux oppositions déposées par [REDACTED] [REDACTED] et [REDACTED]. De surcroît, il constate le mélange des intérêts et fonctions dans ce dossier.

En séance du CC le même jour, il est aussi question du dossier de la «Maison d'Adrien» et le président [REDACTED] se récuse, mais ne quitte pas la salle !

Le 17.11.10, le Canton fournit la synthèse du projet mis à l'enquête publique, comprenant les considérations et remarques des différents services concernés.

Un mois plus tard, le 18.1.11, le président et le secrétaire communal signent l'autorisation de construire. Dans les considérants, il n'est toutefois pas fait mention des exigences posées par la Commission du Vieux Village.

Les experts estiment que le président aurait dû se récuser systématiquement dans ce dossier, qu'il n'aurait pas dû s'occuper du suivi de la procédure d'examen de la demande d'autorisation de construire et ne pas signer non plus l'autorisation de construire, parce qu'il avait des intérêts évidents dans ce dossier, en sa qualité de co-propriétaire du bien-fonds et de co-promoteur du projet.

Ils relèvent également un conflit d'intérêts de [REDACTED] dans cette affaire, lequel était à la fois dessinateur du projet pour le compte de l'architecte et en même temps responsable du Service technique et du Cadastre. A ce titre, il a instruit le dossier au sein de l'Administration communale, il participait aux séances de la CoCo et du CC traitant l'objet, alors qu'il aurait dû formellement se récuser. Quels ont été les ordres ou recommandations donnés par Eric Kamerzin, en sa qualité de président de Commune, responsable aussi des employés communaux ? Pourquoi n'a-t-il pas exigé que [REDACTED] se récuse dès le début du traitement de ce dossier au sein de la Commune et dans tout autre dossier similaire ?

**Pour le surplus, cf. chapitre 8 ci-après sur la question de la récusation.**

Les experts constatent en outre que [REDACTED], fils de Vito, est membre de la CoCo et que celui-ci aurait dû également se récuser chaque fois que ce dossier était à l'ordre du jour de ladite commission ainsi que sur tout autre dossier traité en Commission des constructions en rapport avec son entreprise ou celle de son père. Cf. chapitre 8 ci-après.

Le 23.5.2012, Eric Kamerzin et [REDACTED] signent au-devant de Me [REDACTED] un acte de constitution de la PPE, accompagné du Règlement d'administration et d'utilisation (RAU). Les PPE sont attribuées pour moitié à chacun des 2 promoteurs. Cet acte et ledit règlement sont inscrits au RF le 28.6.12.

La commercialisation de la PPE est assurée par l'agence immobilière ALTITUDE, à Crans-Montana, avec la publication et la diffusion d'une plaquette de vente, également sur le site internet de ladite agence.

#### **4. Vente de la moitié de la PPE (sur la parcelle 425)**

Environ 10 jours après l'inscription des PPE au RF, le 28.6.12, Eric Kamerzin vend sa part de la PPE à [REDACTED] pour le prix de Fr. 62'500.-. Il s'agit du même prix que celui enregistré lors de l'achat du bien-fonds en 2007. L'acte est signé le 9.7.12 au-devant de Me [REDACTED].

Les experts s'étonnent que le montant de la vente des PPE soit fixé au même prix qu'[REDACTED] avait acheté sa part du bien-fonds environ 5 ans auparavant, alors que ce prix de vente aurait pu comprendre encore la moitié des émoluments payés à la Commune, la moitié des honoraires de l'architecte, du géomètre et de l'ingénieur pour la planification de la construction ainsi que celle des honoraires du notaire pour la constitution des PPE.

A la lecture de l'acte de vente, ils constatent aussi que «le prix de vente est payable d'entente entre les parties». Selon une déclaration faite aux experts, il

est possible que [REDACTED] n'ait aujourd'hui toujours pas été «remboursé» par le président pour une affaire, celle-ci peut-être ! Est-ce là un moyen de pression de [REDACTED], voire une astuce, afin que le président demeure son «associé de confiance» pour vendre maintenant le projet de PPE à la Commune au prix d'environ Fr. 320'000.- ?

Selon toute vraisemblance, il devait, d'une part, à mi-2012 ne pas être aisé de commercialiser le projet de PPE en dépit d'une autorisation en force, avant même la démolition de la «Maison d'Adrien» et la construction du projet. Les promoteurs avaient-ils établi une étude de marché avant le lancement du projet ?

D'autre part, Eric Kamerzin, en vendant sa part à [REDACTED], pensait-il pouvoir échapper ainsi au conflit d'intérêt public-privé auquel il était confronté depuis un certain temps déjà dans cette affaire ? Par ailleurs, il faut rappeler ici qu'on se trouvait à ce moment-là à quelques mois des élections communales !

Entre fin juillet et fin août 2012, [REDACTED] adresse 3 courriers à la Commune relevant des différences entre les plans approuvés et les éléments figurant dans la plaquette de vente. Il signale notamment que l'arrière du bâtiment est d'environ 1.60 mètre plus haut que les plans approuvés. [REDACTED] affirme qu'il était à ce moment-là prêt à lancer une demande complémentaire pour faire approuver cette dérogation à la Commune.

## **5. Démolition de la «Maison d'Adrien» et accord avec le Canton concernant l'expropriation foncière pour effectuer un trottoir et améliorer l'accès à la PPE**

Le 21.5.12, le Service des routes, transports et cours d'eau (SRTCE) adjuge la direction et le suivi des travaux de déconstruction de la «Maison d'Adrien» à J.-[REDACTED] Sàrl pour la somme de Fr. 3'402.-.

La démolition de la bâtisse a été effectuée au courant de l'été 2012. Les frais de démolition ont été payés par le Canton. Ces frais font partie de l'indemnité d'expropriation totale se montant à Fr. 95'000.-, selon la lettre du SRTCE du 27 décembre 2012 adressée à Eric Kamerzin, administrateur de PPE, à son adresse privée ! On y évoque le décompte de compensation suivant : Fr. 67'122.- ont déjà été versés et la reprise d'excédents suivants : 22 m2 exproprié ./ 55 m2 de reprise = 33 m2 à Fr. 130.-/m2 = Fr. 4'290.-. Le solde à verser par l'Etat s'élevant à Fr. 23'588.- (1/2 à Eric Kamerzin, 1/2 à [REDACTED]). Voir aussi le plan de mutation, Annexe 2.

Il faut souligner qu'à la date du pli précité, Eric Kamerzin n'est plus copropriétaire de la PPE, mais qu'il avait déjà négocié avec le Canton du Valais cet échange de parcelles pour le compte de [REDACTED]. Raison pour laquelle le pli du 27.12.12 est adressé au domicile privé du président de Commune, en sa qualité d'administrateur de PPE !

Les experts soulignent, en outre, la générosité de l'Etat accordée à un particulier qui a su, par l'entremise d'Eric Kamerzin, obtenir une indemnité d'expropriation intéressante pour repousser plus à l'Est le projet de construction de PPE et réaliser un trottoir aligné à la route cantonale.

Le SRTCE écrit à la Commune, le 15.1.13, évoquant le montant de la reprise d'excédents : parcelle MC 422 ??? (il s'agit vraisemblablement de la parcelle 415) de 182 m2 à Fr. 130.-/m2 = Fr. 23'660.-. Ce montant a été payé par la Commune le 24.4.2013. A ce jour, ce terrain n'est cependant pas encore enregistré au Registre foncier.

Ces deux courriers reflètent bien les relations directes entretenues par le président et le SRTCE, qui semblent avoir totalement échappé aux autres élus. Il est aussi surprenant que le président ait négocié pour le compte du promoteur [REDACTED] (resté seul dans la promotion) la reprise d'une partie de la parcelle 415 appartenant à l'Etat (donc faisant partie du domaine public) de 55 m2 à Fr. 130.-/m2 avec la fontaine appartenant à la Commune, pour le prix de Fr. 7'150.-, et cela sans en référer aux autres membres du CC. De copropriétaire et promoteur, Eric Kamerzin, président de la Commune, n'est-

**il pas devenu en automne 2012 carrément le représentant des intérêts de [REDACTED], étant d'ailleurs administrateur de PPE, selon le courrier du 27.12.12 !**

**Le 5.5.13, [REDACTED] vend une part de PPE (appartement no 3 + garage) à [REDACTED] pour Fr. 570'000.-, en contrepartie partielle de prestations futures (pose de la grue de chantier). L'inscription au RF est effectuée le 8.5.13.**

**A la demande des élus, un courrier signé par le président et le secrétaire est adressé le 22.5.13 au SRTCE demandant des Informations complémentaires concernant la part de la parcelle 415, appartenant au Canton avec la fontaine, qui est maintenant rattachée au domaine privé de [REDACTED]. Cette démarche épistolaire n'est-elle pas la preuve que les élus n'étaient pas au courant des tractations particulières d'Eric Kamerzin avec l'Etat qui remontaient à l'automne 2012 !**

**Le 11.6.13, le SRTCE donne une réponse claire à la Commune, confirmant que les tractations et le décompte de compensation concernant les échanges de parcelles ont bien eu lieu entre le Canton, la Commune (président) et [REDACTED]. Dans ce pli, il est encore précisé que le président accepte la vente par le Canton à [REDACTED] des 55 m2 avec la fontaine (propriété de la Commune sur une parcelle appartenant au Canton). Voir le plan établi par le SRTCE (Annexe B) qui explique, on ne peut mieux, la situation de fait : 182 m2 sont rachetés par la Commune et 55 m2 par [REDACTED] pour le prix de Fr. 130.-/m2.**

**Ces deux courriers interpellent les experts à plusieurs titres, d'autant que cette question avait déjà été réglée 5 mois auparavant (cf. lettre du SRTCE du 27.12.12 à Eric Kamerzin, administrateur de PPE). Le pli de la Commune a-t-il été simplement envoyé dans le but d'officialiser et de faire avaliser a posteriori au Conseil communal des démarches personnelles du président/administrateur de PPE sur une question déjà réglée 5 mois plus tôt avec l'Etat ? En avait-il vraiment point parlé à ses collègues du CC et a-t-il voulu simplement faire confirmer officiellement par le SRTCE à la Commune des tractations déjà terminées depuis des mois, et notamment que le Canton**

avait accepté de vendre les 55 m<sup>2</sup> à [REDACTED], lui permettant un accès plus facile aux PPE prévues ? A-t-il obtenu des avantages pécuniaires ou une compensation quelconque pour les démarches entreprises à titre privé auprès du Canton ?

Enfin, nous ne comprenons pas pourquoi le président a souhaité que le Canton cède les 55 m<sup>2</sup> à [REDACTED] avec la fontaine appartenant à la Commune, alors que, même sans l'existence d'un droit de préemption concret de la Commune sur ce bien-fonds, il était évident que ces 55 m<sup>2</sup> devaient être directement cédés à la Commune d'Icogne, puisqu'elle est déjà propriétaire de la fontaine.

Il ressort de ce chapitre que, dans cette phase, le président a agi à la fois en qualité de président de Commune, mais surtout en tant qu'administrateur de PPE et associé aux intérêts particuliers de [REDACTED]. Il y a dans ce cas indiscutablement collusion entre les intérêts publics et ses intérêts privés.

## **6. Propositions faites à la Commune de racheter la parcelle et la PPE**

La parcelle 425 «Maison d'Adrien» a, depuis de nombreuses années alimenter la discussion populaire portant sur le bien-fondé d'une acquisition par la Commune. Les élus du CC ont été attentifs à cette opportunité sans vraiment aborder l'objectif d'une telle acquisition.

D'aucuns ont pensé réaliser un parking alors que d'autres auraient vu la réalisation d'un bâtiment administratif pour les besoins communaux alors que quelques-uns ont imaginé de l'habitat.

Reste qu'au final, ces discussions portées au Conseil n'ont abouti à aucun projet particulier, bien au contraire.

On se trouve donc maintenant devant l'option de l'achat d'une parcelle nue, les travaux de démolition étant réalisés et pris en charge par l'Etat.

Le 25.6.13, deux anciens présidents d'Icogne, [REDACTED] et [REDACTED] approchent le président pour discuter des problèmes que soulevait ce dossier. Ils lui ont notamment proposé que la Commune entame des réflexions sur l'opportunité de racheter cette parcelle (cet élément protocolé est toutefois contesté par les deux personnes précitées).

Deux jours plus tard, le 27.6.13, Me J. [REDACTED], représentant les intérêts de [REDACTED], adresse un mail à la Commune proposant le rachat de la parcelle 425 au prix de Fr. 325'669.-, non compris les frais de rupture de contrat de Fr. 20'000.- et les frais de radiation du contrat de vente d'une PPE passé avec [REDACTED].

Le président a dû considérer qu'il y avait urgence au sens de l'art. 34 al. 4 de la LCo, puisque le Conseil se réunit le même jour sur un seul et même objet et que [REDACTED] est invité à présenter ses propositions au CC. Il faut relever que dans le tableau récapitulatif des dépenses (voir Annexe 3) présentées par le promoteur, totalisant Fr. 345'669.-, figurent un montant de Fr. 43'000.- pour la démolition payés par l'Etat du Valais, l'évacuation des déchets et les taxes relatives à la déconstruction de la Maison d'Adrien ainsi que également tous les frais générés pour la planification, la constitution de la PPE (Fr. 12'969.-) et les frais d'acquisition du bien-fonds.

Il faut relever ici que dès le 27 juin 2013, l'ensemble des élus étaient donc parfaitement au courant qu'ils ne décidaient pas de l'achat d'une parcelle, mais bien d'une parcelle de base avec des PPE et un projet immobilier, quand bien même, tous les PV postérieurs font référence à l'acquisition d'une parcelle. Curieusement, les élus ne se sont pas non plus posé la question de l'utilité du projet qu'ils allaient acquérir malgré le fait que l'administration communale disposait depuis le 19.8.10 du dossier complet de plans déposés pour l'obtention du permis de bâtir, plans qui démontraient à l'envi, le côté haut de gamme des appartements en PPE.

Un autre élément curieux ressort du PV de cette séance. Il y est relevé que «Le Conseil souhaiterait prendre connaissance du projet [REDACTED] en dessous du

Café afin de pouvoir comparer les deux projets». Malgré les recherches effectuées, les experts n'ont pas trouvé de trace de discussions sur ce projet.

Les experts relèvent, par ailleurs, que le prix d'achat de la parcelle, maintenant nue, reviendrait à un prix de Fr. 345'669.-, ce qui signifie un prix au m2 arrondi de Fr. 685.-, pour une parcelle située en zone à bâtir village sans indication de densité. Ce prix est excessif et choquant par rapport aux prix actuellement pratiqués à Icogne pour ce type de parcelle, se situant à environ Fr. 180-200.-/m2 !

Ils constatent aussi que le montant de la déconstruction de l'ancienne bâtisse figure dans la liste des dépenses présentées par [REDACTED] et que ce montant de Fr. 43'000.- a déjà été payé par le Canton au promoteur en compensation de l'expropriation pour la construction d'un trottoir et le retrait plus à l'Est de la construction de la PPE prévue par rapport au trottoir et à l'ancienne bâtisse (cf. du SRTCE du 27.12.12).

Les experts observent par ailleurs que, dans toutes les réunions sur ce dossier, il est toujours question de racheter une parcelle, alors qu'il s'agit en réalité d'un rachat d'un projet de PPE dont l'autorisation est entrée en force, projet qui n'a jamais été prévu de réaliser par la Commune et qui n'apparaît d'ailleurs ni dans la planification financière quadriennale, ni dans un budget, et qui n'a nullement été évoqué dans une discussion ou une délibération quelconque d'une assemblée primaire ou d'un CC. En pareille circonstance, comment justifier le rachat par la Commune de la parcelle 425 et vouloir finalement faire supporter à la collectivité publique toutes les dépenses effectuées par le promoteur et son risque pris lié à l'achat du bien-fonds, à la planification, à la construction et la commercialisation d'une PPE en plein centre du village, le long de la route cantonale, projet qui – comme on le sait – a finalement avorté ? La Commune n'a donc en aucune manière à supporter les conséquences financières de l'échec du promoteur privé en question.

En conclusion à ce chapitre, il faut relever que les citoyens et le Conseil, faute de transparence du président, n'ont longtemps pas été au courant qu'il s'agissait réellement de racheter un projet de PPE et non une parcelle de

**terrain nu. Plus concrètement, les élus n'ont certes jamais été intéressés à l'achat d'un projet de PPE, mais ils auraient marqué un intérêt de racheter la parcelle 425, mais pas au prix exorbitant proposé par [REDACTED]**

**Néanmoins, la fuite en avant de poursuit. Lors des deux Conseils successifs des 3 et 15 juillet 2013, le Conseil décide à l'unanimité l'achat de la parcelle pour Frs 320'000.-, libre de tout engagement envers des tiers. Lors du Conseil du 15 juillet s'y rajoute l'acceptation d'un montant supplémentaire pour la «prise en charge des frais pour casser l'inscription de l'acte pour un montant estimé à Fr. 24'000.-». Ce qui signifie un prix de Fr. 682.- le m2.**

**C'est à ce stade des décisions du Conseil qu'intervient la pétition [REDACTED] datée du 31 juillet 2013 (voir Annexe 4) demandant d'acquérir la parcelle 425 pour Fr. 200'000.- tout compris, soit Fr. 396.- le m2. Cette pétition sera traitée séparément au chapitre 7 ci-après.**

**Lors de la séance du 6 août 2013, le secrétaire et la majorité des élus évoquent que cette décision dépasse largement les compétences financières du CC en vertu de l'art. 17 al. c de la LCo, stipulant que «la conclusion d'une nouvelle dépense à caractère non obligatoire dont le montant est supérieur à 5% des recettes brutes du dernier exercice» est une compétence inaliénable de l'assemblée primaire. Ce qui est bel et bien le cas de la décision de racheter la parcelle: recettes brutes 2012 de la Commune = Fr. 5'066'519.-, 5 % = Fr. 253'325.-, ce que les membres du CC auraient dû s'en rendre compte tout de suite et réagir en conséquence. Pourquoi cette précipitation et cette fuite en avant ?**

**Malgré cela, et sans traiter la pétition de [REDACTED], le Conseil, durant la même séance du 6 août 2013, prend acte de l'accord de [REDACTED] pour Fr. 320'000.- ainsi que «les frais de notaire à [REDACTED] qui se montent à Fr. 34'285.-».**

**Apparaît ici un élément nouveau : «Dans le prix d'achat est également compris l'achat d'une partie de la parcelle 415 (fontaine) appartenant au Canton» et que «l'acte sera signé dans le courant du mois d'août».**

**Nous sommes obligés d'intégrer ici, une correction apportée au PV du 6 août, discuté lors du Conseil du 3 septembre 2013, qui est approuvé avec les compléments suivants :**

**«Le procès-verbal de la séance du 6 août 2013 a été remis à tous les membres du Conseil. Il est approuvé avec les compléments suivants :**

**Le conseiller communal [REDACTED] demande à ce qu'une estimation interne ou externe sérieuse de la valeur des deux parcelles soit faite avant la conclusion de l'affaire, étant donné que les informations disponibles, depuis la dernière séance du Conseil, divergent beaucoup de celle fournies par le vendeur à mi-juillet.**

**Le secrétaire communal [REDACTED] ainsi que des membres du Conseil relèvent qu'un achat de biens dépassant le niveau spécifié dans l'art. 17, al. 1c de la loi cantonale sur les communes, qui stipule « la conclusion d'une nouvelle dépense à caractère non obligatoire dont le montant est supérieur à 5% des recettes brutes du dernier exercice, mais au moins 10'000.—francs, exige l'approbation de l'Assemblée primaire».**

**Comment ne pas s'étonner devant tant de précipitations pour acquérir une parcelle, car on traite toujours d'une parcelle et non pas d'une PPE avec un projet immobilier, dont la collectivité n'avait pas un urgent besoin ? Pourquoi n'avoir pas pris la peine de traiter la pétition en cours ? Pourquoi plus personne ne s'est intéressé au projet [REDACTED] ? Pourquoi ne pas avoir accédé à la demande d'un élu tendant à une évaluation sérieuse interne ou externe ? Pourquoi avoir consciemment violé l'art.17 al. 1c de la LCo qui fixe clairement les compétences financières du Conseil communal ?**

**Les experts mettent cette précipitation sur le compte d'un engrenage de faits et de pressions exercées par le promoteur [REDACTED], aidé en cela par le président Eric Kamerzin.**

**Il nous apparaît ici que la responsabilité du président est importante. Il aurait pu ou aurait dû, avant de se récuser, demander à son Conseil de réfléchir à :**

- la réelle volonté d'acquérir la parcelle 425 avec des PPE constituées et un projet immobilier avec une autorisation en force dont l'utilité publique pour la collectivité locale est douteuse;
- la valeur vénale de cette parcelle maintenant nue;
- la comparaison avec le projet [REDACTED] dont on en n'a plus entendu parler
- et évidemment traiter la pétition de [REDACTED] dans le délai que fixe la LCo.

Le président aurait dû, tout en se récusant, alerter le Conseil de l'obligation formelle de soumettre cet objet à une Assemblée primaire, seul organe compétent pour cet achat.

La responsabilité des élus est toutefois aussi engagée. Tout d'abord, ils auraient dû, tout au long de la procédure d'acquisition de cette parcelle, rappeler au président, son devoir de récusation et ne pas tolérer que celui-ci participe aux décisions sur cet objet tant était évidente la collusion d'intérêts. Ils auraient dû aussi se poser la question de l'utilité du rachat d'un tel projet pour la collectivité, de sa valeur vénale surtout après l'intervention d'un élu tendant à soumettre l'objet à une expertise interne ou externe, et enfin, traiter la pétition [REDACTED] qui était « sur la table » une bonne semaine avant la décision finale.

Forts de ces égarements ou maladresses, le président et le secrétaire, malgré la très claire intervention du secrétaire sur l'incompétence du Conseil pour cet achat, se rendent, le 14 août 2013, chez Me [REDACTED] pour apposer leurs signatures au bas d'un acte devant porter sur la vente par [REDACTED] à la Commune d'Icogne de la parcelle 425 pour Fr. 320'000.-, sur la base du PV de décision du CC des 3, 15 juillet et 6 août 2013 qui le dit -on ne plus- explicitement.

Les experts constatent avec surprise que Me [REDACTED] et les parties signent, par contre, un acte de vente des PPE constituées et non un acte de vente de la parcelle ! Il y a donc ici indiscutablement une différence claire et nette entre la décision prise par le CC d'acheter une parcelle et l'acte signé pour l'acquisition des PPE constituées. Cet état de fait nous semble pour le

**moins surprenant, et cela d'autant plus que le notaire ne pouvait pas ignorer qu'il avait, un peu plus d'une année auparavant, instrumenté et fait inscrire au RF la constitution de PPE sur la même parcelle de base 425 !**

**L'acte de vente (chiffre romain III, point 7) stipule par ailleurs que «La Commune achètera également une surface de 55 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle No 415 pour Fr. 30'000.- (trente mille francs) selon acte à passer ultérieurement». Comment est-ce possible que le président et le secrétaire acceptent de signer ce paragraphe, alors qu'ils savent que [REDACTED] a acheté cette parcelle à Fr. 130.- le m<sup>2</sup> à l'Etat du Valais, soit Fr. 7'150.-, et souhaitent, par cette astuce, la revendre à la Commune pour le prix évoqué ci-dessus !**

**Pire encore, malgré tous les signaux d'alerte enclenchés (interventions au Conseil, pétition), le président donne l'ordre de paiement des Fr. 34'285.- le 13.8.13 (c.à.d. le jour précédent la signature de l'acte), représentant les frais du notaire pour la rétrocession d'un acte de vente d'un appartement. Cet ordre a été contresigné, de manière électronique par le secrétaire.**

**Il est vrai que, pour leur défense, président et secrétaire justifient leur démarche en exécution d'une décision du Conseil, conformément à l'art. 97 al. 2 LCo. Les experts laissent ouverte la question de la responsabilité pénale des deux intervenants ci-dessus ainsi que des autres élus, la Municipalité ayant demandé un avis de droit sur cette question à un avocat de la place de Sion.**

**Il est temps d'évoquer la question de la parcelle 415 inscrite au Cadastre d'Icogne au nom de l'Etat du Valais. Cette parcelle s'étend à la route cantonale qui traverse le village. Par endroits, comme c'est le cas pour la place de la Thoune, cette parcelle est aussi constituée de place de débordement ou de parc, voire même de soultes de parcelles issues d'expropriations.**

**A l'emplacement qui nous occupe, l'Etat du Valais, par son Service des routes, négociait depuis de nombreuses années, soit déjà du temps où la «Maison d'Adrien» était encore habitée, pour pouvoir créer un trottoir qui cheminait**

déjà du fond du village jusque vers la sortie direction Lens. Il y avait donc un goulet d'étranglement à cet endroit.

Le Service des routes de l'Etat, a envisagé, durant la période où [REDACTED] et Eric Kamerzin étaient propriétaires de la parcelle 425, de créer un encorbellement sous le premier étage de la «Maison d'Adrien» pour donner de la place au trottoir. Cette idée n'a pas été poursuivie vu sa complexité liée à l'état du bâti et son coût prohibitif.

Finalement, durant l'automne 2012, alors même qu'Eric Kamerzin avait revendu sa part dans la parcelle de base et les PPE constituées, la négociation s'est poursuivie entre les Service des routes et Eric Kamerzin pour aboutir, entre autre, à la solution suivante :

- détachement de 55 m2 -qui constitue l'emplacement de la fontaine- de la parcelle 415 et rattachement à la parcelle 425, propriété dorénavant de [REDACTED] seul ;
- détachement de 22 m2 de la parcelle 425 ([REDACTED]) et rattachement à la parcelle 415 Etat du Valais, pour créer le trottoir le long de la parcelle 425 ;
- détachement de 182 m2 de la parcelle 415 et rattachement à la parcelle 422 propriété de la Commune d'Icogne ?

Dans cette négociation, Eric Kamerzin a fait fi de l'intérêt public puisqu'il a mené les discussions, au titre de président de commune et également de représentant de [REDACTED], qui ont finalement abouti à l'attribution à un privé, d'une partie de parcelle ressortant du domaine public de l'Etat du Valais et sur laquelle est érigée une fontaine payée par la collectivité d'Icogne, ce dont il ne pouvait ignorer. Cette situation est choquante en soi. Si l'Etat du Valais, par son Service des routes, était disposé à céder une partie de son terrain, il tombe sous le sens commun, sans l'existence d'un droit de préemption de la Commune par rapport à l'Etat, que cette partie de terrain, vu sa situation au cœur du village, devait revenir à la collectivité locale, pour des besoins publics, en place de parc, place de village, aire de dégagement et autre.

On pourrait imaginer, mais ce n'est pas le cas ici, une attribution à un privé, des 55 m2 si ceux-ci avaient été indispensables à la réalisation d'un projet. Or, le projet de construction était en force et ces m2 ne pouvaient lui servir pour un calcul de densité, puisque la zone relevant du **Plan d'Aménagement du Territoire** ne connaît pas, à l'endroit, de norme de densité. S'il s'agissait d'octroyer un passage plus aisé pour atteindre les garages prévus sur parcelle 425, une inscription de servitude de passage, pour autant qu'elle fût nécessaire, aurait largement suffi.

**Enfin, le Conseil n'a pas été nanti de ces pourparlers avec les Services de l'Etat et n'a donc pas eu la possibilité de se prononcer.** Reste tout de même qu'à plusieurs reprises, dans les pourparlers de rachat de la parcelle 425, les élus ont été appelés à se prononcer sur le rachat connexe des 55 m2 et le premier prix retenu était de Fr. 40'000.-, alors même qu'ils avaient été cédés par l'Etat du Valais à la valeur d'expropriation de Fr. 130.- le m2, soit Fr. 7'150.-. On ne manquera pas de s'étonner ici du peu de curiosité des élus et leur manque de réflexion. **Comment accepter de payer plus de 700.- le m2, alors que la valeur moyenne des transactions, dans le Village oscille entre Fr. 180.- et 200.- le m2 suivant les situations, emplacements et affectations ?**

Dans ce chapitre, les experts ont traité la première phase de l'achat de la parcelle 425, avec le projet qui lui était lié ainsi que les frais en découlant. L'analyse des mutations projetées sur parcelle 415 (Etat du Valais) a également été menée. Nous allons maintenant traiter la deuxième phase qui débute après la signature de l'acte du 14 août 2013 pour aboutir en février 2014.

En préambule à ce deuxième volet, il faut relever l'absence du président pour cause de maladie sur une période courant de mi-août 2013 au 12/13 novembre 2013, date à laquelle il préside une séance de Conseil au cours de laquelle, devant les élus réunis, il fait un téléphone à Me [REDACTED] qui lui confirme ne pas devoir se récuser sur le dossier «Maison d'Adrien». Après cette parenthèse du 12/13 novembre 2013, le président se récuse systématiquement sur le dossier en question et les éléments qui suivent ne concernent donc que les 4 autres élus.

Le 22 août 2013, [REDACTED] fait une nouvelle pétition qui conteste l'achat, mais cette pétition subit le même sort que la première, c.à.d. qu'elle ne sera traitée que bien plus tard, soit le 12 novembre 2013.

Entretemps, le Conseil entreprend des démarches avec [REDACTED] pour tenter de sortir de l'impasse. Plusieurs schémas sont élaborés surtout ceux consistant à fractionner les coûts d'achat, afin de ne pas dépasser les compétences du Conseil communal fixées par l'art. 17 LCo.

C'est ainsi que l'on trouve une proposition d'achat pour Fr. 250'000.- plus 15'000.- de frais et l'achat dans un deuxième temps des 55 m2 pour 25'000.- (CC du 21.10.2013). Le 29 octobre 2013, le CC décide, à trois voix et une abstention, l'achat pour Fr. 250'000.- de la parcelle 425 et de mettre au budget 2014 un montant de Fr. 40'000.- pour l'achat des 55 m2.

Durant tout l'automne 2013, on voit le CC et l'Administration communale, tenter «mille contorsions» afin de concrétiser l'achat de la parcelle 425 et ses annexes. Mais tous les chiffres additionnés, y compris ceux sous-jacents, ramènent l'achat in globo à Fr. 320'000.-, soit le prix de départ de la transaction.

Ces contorsions violent clairement l'art. 64 al. b) de l'Ordonnance sur la gestion financière des communes qui précisent :

**«Chaque dépense doit être calculée dans sa globalité. Le fractionnement des coûts d'un même objet, pour rester dans les limites des compétences, n'est pas admis».**

Dans le cas d'espèce, le fractionnement faisait acquérir la parcelle 425 en 2013 pour Fr. 250'000.-, les 55 m2 pour Fr. 40'000.- en 2014 (c.à.d. plus de Fr. 727.- le m2 !), montants auxquels il faut rajouter les frais de rétrocession de l'acte signé le 14 août 2013 pour Fr. 34'285.-, d'où ce montant final qui avoisine toujours les Fr. 320'000.-.

Force est de constater ici que, en l'absence du Président, soit pour cause de maladie soit par récusation, les élus du Conseil Communal, continuent leur

**fuite en avant** en ayant très certainement perdu l'objectif de départ qui était l'achat d'une parcelle nue dont le prix n'a jamais été sérieusement évoqué ni jamais négocié.

En conclusion de cette deuxième partie, pour faire aboutir une transaction qui au final avoisine toujours les Fr. 320'000.- les élus violent l'art. 64 al b) de l'Ordonnance sur la gestion financière des communes en pensant ainsi contourner celles de l'art. 17 c) de la LCo.

Cette décision est communiquée par la Commune à [REDACTED] par lettre du 19.7.13, signée par le président et le secrétaire communal, en violation des dispositions légales et notamment des compétences financières du CC.

Pourquoi cette précipitation et cet empressement tout soudain ? A-t-on parlé d'achat de la parcelle ou du projet de PPE ? A-t-on évoqué un prix et l'objectif envisagé par la Commune en rachetant ce terrain actuellement nu ?

## **7. Pétitions de [REDACTED]**

Conformément à l'art. 71 de la LCo, M. [REDACTED], citoyen et ancien président d'Icogne a adressé une pétition, en date du 31 juillet 2013, au président du Conseil Communal. Une copie de cette pétition a été transmise, le même jour, à tous les élus de l'exécutif ainsi qu'aux anciens présidents. Il y soumettait le vœu que la Commune d'Icogne acquiert la «Maison d'Adrien» pour un montant forfaitaire de Fr. 200'000.-comprenant l'achat de la parcelle 425 pour Fr. 130'000.- et en y incluant des frais d'achat de Fr. 3'250.- et Fr. 66'750.-d'indemnité de dédommagement. Rapporté à la parcelle de 504 m<sup>2</sup>, cela représente un prix au m<sup>2</sup> de Fr. 396.80. A noter que le sceau de réception de la pétition à la Commune porte la date du 7 août 2013 !

Le 12 août 2013, l'administration communale accuse réception de la pétition.

Le 22 août 2013, inquiet du fait que sa pétition n'avait pas été traitée par le Conseil Communal du 6 août 2013, [REDACTED] reformule une nouvelle pétition conformément à l'art. 71 LCo. Par courrier du 31 août 2013, il relance l'Administration communale.

En séance ordinaire du Conseil du 3 septembre, les membres de l'exécutif prennent connaissance des courriers de [REDACTED], des 22 et 31 août 2013 sans se positionner sur leur contenu. Lors de cette séance, la pétition du 31 juillet 2013 n'est pas évoquée.

Ce n'est que lors de la séance du 12 novembre 2013 que le Conseil Communal décide de «ne pas donner suite à sa proposition ([REDACTED])».

**La LCo, art. 73 – Traitement, prévoit :**

- «1. L'autorité examine sans retard la pétition et lui donne la suite jugée utile, à moins qu'elle ne doive la déclarer irrecevable.
2. Les pétitionnaires ou leur représentant sont informés de la suite donnée à la pétition.
3. La décision ne peut faire l'objet d'un recours ordinaire... »

Lors des auditions menées par les experts, il est clairement ressorti que l'ensemble des élus de la Commune d'Icogne ont reçu, en copie, la pétition de [REDACTED] du 31 juillet 2013, le président ayant reçu lui l'original.

La pétition portant précisément sur un objet figurant à l'ordre du jour du 6 août 2013, les experts ne peuvent que s'étonner qu'aucun membre de l'exécutif n'ait souhaité prendre position d'abord sur le sort de la pétition et ensuite sur l'achat de la parcelle 425.

Les experts ne comprennent pas que le président, régulièrement interpellé par une pétition qui semble tout à fait respecter les exigences de l'art. 71 LCo, ainsi que l'ensemble des élus passent sous silence cette pétition lors des débats pour l'achat de la parcelle 425, alors même que le cœur de la cette pétition porte précisément sur le prix à payer pour cette acquisition. Pour le surplus, l'objet est d'importance et - comme on l'a vu - ressort de la compétence de l'Assemblée primaire.

Cela est d'autant plus vrai que l'art. 73 al. 1 préconise que l'autorité examine sans retard la pétition. Le président était tenu, au regard de l'art. 43 al. G de la LCo d'en accuser réception et de la communiquer à l'organe concerné lors de la

première séance suivant sa réception, c'est-à-dire le 6 août 2013. On en est bien loin puisque ce n'est que le 12 novembre 2013 que, porté à l'ordre du jour du Conseil, celui-ci, traitant de la pétition [REDACTED] «ne donne pas suite à sa proposition».

Force est donc de constater que le président et son Conseil, n'ont pas prêté l'attention suffisante au traitement sans retard de la pétition [REDACTED]. Ce faisant, en prenant position pour l'achat de la parcelle 425 tout en ne traitant pas la pétition, le CC a violé un droit du citoyen prévu dans la LCo, en particulier l'art. 43 al. g pour ce qui concerne le président.

## **8. Considérations sur la question de la récusation**

### **A. Base légale**

La loi sur les Communes (LCo) du 5 février 2004, art. 90, stipule :

- 1. Les membres des autorités exécutives et des commissions appelés à rendre ou à préparer une décision doivent se récuser :**
  - a) S'ils ont un intérêt personnel dans l'affaire ;**
  - b) S'ils sont parents ou alliés d'une partie, en ligne directe, ou jusqu'au troisième degré en ligne collatérale, ou s'ils sont unis par mariage, fiançailles ou adoption ;**
  - c) S'ils représentent une partie ou ont agi dans la même affaire pour une partie.**
- 2. Ces personnes doivent se récuser et quitter la salle. Elles peuvent cependant être appelées à fournir des renseignements.**

La lecture de la **Chronologie des faits** de la «Maison d'Adrien», qui fait partie intégrante de ce rapport d'expertise, démontre que dès le 30.7.2007, Eric Kamerzin, est propriétaire, pour moitié, de la parcelle 425. L'autre moitié appartient à M. [REDACTED].

S'ensuit depuis 2008 jusqu'en automne 2010, toute une série d'actes relatifs à l'obtention d'une autorisation de bâtir.

Le 5.10.2010, lors d'une séance ordinaire du CC traitant de l'objet «Maison d'Adrien», **Eric Kamerzin se récusé, mais ne quitte pas la salle.** C'est dire que le prénommé avait conscience de l'obligation de récusation, sans toutefois respecter à la lettre son obligation puisqu'il ne quitte pas la salle de séance.

Par courrier du 5.10.10 Me ██████████, chargé par le CC de traiter les oppositions suscitées par la mise à l'enquête publique d'une demande en autorisation de bâtir, évoque «le mélange des intérêts et fonctions».

Il faut relever ici qu'Eric Kamerzin revend sa part des PPE constituées dans le cadre du projet autorisé à ██████████ le 9.7.12.

Cependant, il continue à traiter, au titre de président de Commune, avec les services de l'Etat, pour la division et réunion de la parcelle 415, propriété de l'Etat du Valais. Dans les discussions, il préconise, en automne 2012, le détachement de 22 m<sup>2</sup> de la parcelle de base 425 appartenant en totalité à ██████████ pour créer le trottoir le long de la route cantonale, de 55 m<sup>2</sup> comprenant la fontaine publique à rattacher à la propriété 425 (██████████) et le solde de 182 m<sup>2</sup> à attribuer à la Municipalité d'Icogne.

**Pendant cette période de négociation, Eric Kamerzin préside plusieurs séances de Conseil où la discussion porte sur la «Maison d'Adrien», sans se récusé.**

Cela aboutit à la séance du CC du 15.7.13, présidée par Eric Kamerzin, au cours de laquelle la décision d'achat de la parcelle 425 est prise à l'unanimité dudit Conseil.

A la lecture de ce qui précède, force est de constater que le président, bien que parfaitement conscient de son obligation de récusation (voir à ce propos sa récusation volontaire du 5.10.10), **préside et agit sans aucune retenue** et ne se récusé pas malgré quelques conseils qui lui auraient été donnés par les différents intervenants dans ce dossier. Il faut noter ici que la première trace de demande de récusation par ses collègues de Conseil, n'intervient qu'après la première décision formelle d'achat de la parcelle de base 425, soit après le 15.7.2013.

Les experts ne manquent pas ici de s'étonner de la prise de position de Me ██████████ qui, lors d'une conférence téléphonique à laquelle

participaient l'ensemble des élus, aurait affirmé qu'Eric Kamerzin n'avait aucune obligation de se récuser dans le dossier de la «Maison d'Adrien».

## **B. Jurisprudence**

En matière communale, l'art. 90 al. 1 de la LCo du 5 février 2004 prévoit que les membres des autorités exécutives et des commissions appelés à rendre ou à préparer une décision doivent se récuser dans trois hypothèses, dont la description correspond exactement aux lettres a) à c) de l'art. 10 al. 1 de la Loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA). Conformément au principe de la primauté de la loi spéciale sur la loi générale et de la loi postérieure sur la loi antérieure, l'art. 90 al. 1 LCo prime sur l'art. 10 al. 1 LPJA (décision Conseil d'Etat/ B. c/Commune de...).

En l'espèce, Eric Kamerzin a agi en qualité de président de Commune dans une procédure d'obtention d'autorisation de bâtir et ensuite d'achat pour la collectivité de la parcelle de base 425 et des PPE constituées, alors même qu'il était ou avait été copropriétaire de cette parcelle de base et à ce titre, promoteur du projet immobilier.

Indépendamment du droit cantonal, l'art. 29 al. 1 Cst. féd. permet d'exiger la récusation des membres d'une autorité administrative dont la situation ou le comportement est de nature à faire naître un doute sur leur impartialité. Cette protection tend notamment à éviter que des circonstances extérieures à l'affaire ne puissent influencer une décision en faveur ou au détriment de la personne concernée. Elle n'impose pas la récusation seulement lorsqu'une prévention effective du membre de l'autorité est établie, car une disposition interne de sa part ne peut guère être prouvée. Il suffit que les circonstances donnent l'apparence de la prévention et fassent envisager comme plausible une activité partielle. Cependant, seules des circonstances constatées objectivement doivent être prises en considération; les impressions purement individuelles des personnes impliquées ne sont pas décisives (ATF 1C\_389/2009 du 19 janvier 2010, consid. 2.1 et les références).

**Objectivement, les experts constatent qu'Eric Kamerzin, lorsqu'il agissait ou a agi, dans le dossier «Maison d'Adrien», au nom de la Commune d'Icogne, a fait naître un doute sur son impartialité, car les circonstances donnaient**

**l'apparence de prévention et faisaient envisager comme plausible une activité partielle.**

**Ses collègues successifs élus à la Municipalité d'Icogne auraient dû exiger sa récusation dès la toute première discussion sur la «Maison d'Adrien». En effet, ils n'ignoraient pas et ne pouvaient ignorer qu'Eric Kamerzin était ou avait été copropriétaire-promoteur de ladite Maison.**

**D'après la jurisprudence, le motif de récusation doit être invoqué dès que possible par la partie qui en a connaissance. Celui qui omet de dénoncer immédiatement un tel vice et laisse la procédure se poursuivre sans intervenir, agit contrairement à la bonne foi et voit se périmer son droit de se plaindre ultérieurement de la violation qu'il allègue (ATF 121 I 225, consid. 3). La règle s'applique au cas de récusation facultative et obligatoire (ATF 121 I 30, consid. 5f; A. Kölz/l. Häner, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, no 258; M. Müller, *Bernische Verwaltungsrechtspflege*, p. 26), donc également aux motifs énoncés par l'art. 90 LCo, quand bien même ceux-ci doivent être pris en compte d'office. Cette incombance oblige la partie qui connaît l'existence d'un motif de récusation concernant un membre d'un conseil communal à l'invoquer sans tarder.**

**Les experts reprochent donc aux élus successifs de la Commune d'Icogne de n'avoir pas immédiatement exigé la récusation d'Eric Kamerzin, car ils connaissaient ou auraient dû connaître, en faisant preuve de l'attention voulue, les liens économiques existants ou ayant existé du prénommé avec la parcelle de base 425 et [REDACTED]**

**En outre, ils soulignent que la non-récusation d'Eric Kamerzin entache toutes les décisions concernant la «Maison d'Adrien» d'annulabilité et non de nullité (ATF des assurances I 688/03 du 15 mars 2004, consid. 3 et les références).**

### **C. Constat**

**A toutes les étapes des discussions et négociations du dossier de la «Maison d'Adrien», pour la Municipalité, Eric Kamerzin savait ou aurait dû savoir son obligation de récusation.**

**Cela est démontré clairement par son attitude lors de la séance du 5.10.10 au cours de laquelle il s'est de lui-même récusé.**

Même après la vente de sa part des PPE constituées sur la parcelle 425, soit après juin 2012, il ne pouvait ignorer son obligation et ce malgré qu'un avocat-notaire lui affirme le contraire.

Les autres élus successifs de l'exécutif n'ont pas exigé la récusation d'Eric Kamerzin, alors même qu'ils étaient parfaitement au courant de la relation économique existante ou qui avait existé à propos de la parcelle de base 425 et/ ou avec [REDACTED]

## **9. Propositions concernant le règlement de ce dossier ainsi que la gestion administrative et organisationnelle de la Commune**

### **Remarques et propositions générales**

Le bon déroulement de la gestion administrative d'une Municipalité passe par le strict respect des normes légales en vigueur. Il ne saurait y avoir de quelconques dérogations à ce principe faute de tomber dans l'inégalité de traitement, dans l'iniquité ou de graves conflits d'intérêts.

Cela étant, les experts constatent tout d'abord que le CC est régulièrement convoqué selon l'art. 37 LCo et que l'ordre du jour porte sur les objets à traiter (art. 38 LCo).

Afin d'éviter dans le futur les mêmes égarements liés à une méconnaissance des dossiers, ils suggèrent que tous les dossiers figurant à l'ordre du jour soient déposés en un lieu accessible à tous les élus et ce en même temps que l'établissement de l'ordre du jour. Pour ce faire, il y aurait lieu d'établir un **Règlement d'organisation interne** précisant notamment la classification des divers documents à disposition des élus, la possibilité d'en faire des copies ou pas, etc.

Cette manière plus ouverte donnerait aux élus la faculté d'analyser plus en détail les tenants et aboutissants d'un dossier. Il permettrait aussi durant le temps du dépôt et avant la séance de Conseil, de prendre des renseignements, de consulter d'autres organes, de recueillir les informations utiles et nécessaires à la bonne compréhension d'un dossier, de discuter avec les autres

élus de l'opportunité ou pas d'une démarche ou d'une autre. Bref, cela faciliterait le **travail transparent** de l'ensemble de l'administration communale et amènerait indiscutablement une amélioration de la diffusion des informations, de manière à ce que chaque conseiller ait le même niveau de **connaissance des dossiers avant la délibération et la décision du Conseil.**

A propos de la tenue des **PV de Conseil**, régie par l'art. 99 LCo, les experts relèvent leur bonne qualité qui approche les exigences légales. On pourrait plus clairement mentionner les propositions présentées et débattues selon l'al. c) dudit article sans toutefois aller jusqu'à indiquer le nom de l'intervenant. Par contre, il n'est pas prévu dans la loi, l'obligation de mentionner le nom d'un élu qui n'est pas d'accord avec une décision prise. Cela serait même préjudiciable pour la cohésion générale et l'harmonie qui doivent guider les élus.

Les experts notent que le Conseil, dans le prolongement de l'affaire de la «Maison d'Adrien» a désigné une **Commission de contrôle interne**. Celle-ci aura notamment pour mission d'éviter tout dysfonctionnement ou débordement à chaque niveau de fonction et dans tous les domaines de la gestion des aspects financiers du ménage communal. L'art. 45 LCo attribue aux communes municipales la faculté «d'instituer des commissions permanentes et non permanentes en plus de celles qui sont prescrites par la législation spéciale».

Ils rappellent aussi aux élus une lecture attentive de l'art. 46 LCo qui définit l'organisation d'une commission, en insistant sur le rôle moteur qu'elle peut avoir dans la diffusion d'une saine information.

Pour ce qui est de l'**administration en général**, les experts relève sa bonne organisation. A tous les stades de notre démarche, nous avons obtenu rapidement et complètement les informations et documents demandés. On a pu constater que les dossiers étaient classés dans un très bon ordre et rapidement trouvés. A l'intérieur de ces dossiers, la chronologie est parfaitement respectée. Enfin, il y a concordance entre le dossier administratif et la comptabilité générale. Certes, on pourra toujours améliorer une administration générale, mais les experts retiennent sa bonne tenue.

Pour ce qui concerne le **Cadastre**, les dispositions relevant du «Règlement concernant les teneurs des registres d'impôts dans les communes » du 2 avril

1969 sont respectées. En particulier, l'art. 5, qui définit les devoirs et obligations des teneurs des registres, est appliqué. Cependant, les experts suggèrent, pour le futur, que le teneur tienne un **cahier annexe** où figurent en particulier, l'année de la transaction, la zone, la nature et le prix au m2.

Ce cahier, qui doit faire abstraction des comparants à un acte, a une grande valeur dans la pratique de tous les jours. Il permet rapidement, par la méthode dite «comparative» dont font référence les tribunaux, de se faire une idée sur la valeur vénale d'un objet déterminé, en particulier sur la valeur des terrains dans les zones à bâtir.

### **Propositions particulières**

- 1. La Commune devrait convaincre [REDACTED] de lui revendre les 55 m2 détachés de la parcelle 415 ainsi que la parcelle 425 pour un prix global de l'ordre de maximum Fr. 140'000.-.**
- 2. Me [REDACTED] devrait annuler l'acte signé le 14 août 2013 et instrumenter un nouvel acte d'achat par la Commune des deux parcelles pour le montant précité, tout en renonçant à ses honoraires concernant ces deux actes.**
- 3. Repréciser les règles de la récusation à tous les membres du CC, des commissions et de l'administration.**
- 4. Etablir un règlement d'organisation interne de fonctionnement du CC, des commissions et de l'Administration communale (principes de base : gestion rationnelle des affaires publiques, collégialité, transparence et circulation de l'information, compétence des personnes désignées, polyvalence en cas d'absence...). Voir art. 71 de l'Ordonnance sur la gestion financière des communes et quelques exemples de règlement d'autres communes valaisannes en vigueur.**
- 5. Régler clairement la question des suppléances au sein du CC, des Commissions ou de l'Administration communale.**
- 6. Revoir les règles de distribution du courrier et de rédaction des PV (reflet de l'esprit des décisions et décision prise, ne pas effectuer des amendements en fonction des intérêts personnels d'une personne, fixer clairement l'entrée en force de la décision (en règle générale après l'adoption du PV ?) ainsi que la distribution et mise à disposition des dossiers traités au sein du CC. Voir l'art. 97 LCo.**

7. **Traiter les pétitions et les initiatives sans retard.**
8. **Revoir l'organisation et déroulement des Assemblées primaires (police de l'assemblée) : contrôle à l'entrée; droit de vote à préciser; emplacement dans la salle pour les personnes sans droit de vote, pour les médias; désignation d'une personne responsable de la gestion et de la diffusion de la communication. Voir les articles 13 et art. 97 et ss de la LCo.**
9. **Informers de façon transparente les membres du CC, des Commissions, les employés communaux et les citoyens.**
10. **Tout dépassement de coût par rapport aux budgets adoptés doit être justifié dès l'apparition d'un imprévu et soumis pour approbation au CC.**
11. **Repréciser les attributions et le fonctionnement de la CoCo et d'autres commissions sur la base de la législation cantonale.**
12. **Prendre sans tarder les sanctions qui s'imposent envers les membres des autorités communales et de l'administration qui n'observent pas la législation ou les règles usuelles de gestion des affaires publiques. Voir article 87 de la LCo.**
13. **Elaboration d'un règlement concernant les jetons de présence ou tantièmes versés aux élus représentant la Commune au sein d'autres institutions ou sociétés.**

## **14. Considérations finales**

Ayant examiné les documents en rapport avec la «Maison d'Adrien» et auditionné plusieurs personnes sur les faits qui se sont produits entre 2007 et 2014, les experts évoquent ci-après quelques pistes susceptibles de résoudre rapidement et de façon durable les **questions politiques, administratives, juridiques et économiques** liées à ce dossier. Cela contribuera certainement à mettre un terme aux égarements, attermolements et hésitations multiples qui ont préoccupé pendant plusieurs années les élus, le personnel communal et la population d'Icogne et paralysent depuis trop longtemps le déroulement des affaires publiques de la Commune. Il est donc capital de **réparer et régler sans tarder les erreurs et dysfonctionnements**, de façon à ce que les activités communales puissent reprendre à l'avenir sur des bases saines, collégiales et rationnelles, pour la sérénité et le mieux-être de la collectivité locale.

## **Aspects politiques**

Les personnes qui ont commis des erreurs ou ont violé la législation et les règles usuelles de gestion des affaires publiques devraient elles-mêmes en tirer les conséquences. Cette façon d'agir serait à la fois plus élégante pour elles et causerait moins de vagues au sein de la population et dans les médias. Cette décision serait en tout cas plus efficace plutôt que d'attendre que d'autres instances s'en chargent et que les contraintes et sanctions proviennent de l'extérieur du microcosme local.

En conséquence, les experts estiment qu'en particulier **le président de commune** devrait assumer ses responsabilités. Comme on l'a décrit dans ce rapport, il ne s'est pas récusé spontanément et systématiquement dans toutes les phases de l'évolution de ce dossier et a mélangé à maintes reprises les intérêts publics avec ses intérêts personnels. Il a donc violé de façon répétée la LCo et d'autres principes légaux, administratifs et constitutionnels. Dès l'achat de la «Maison d'Adrien» et de la parcelle 425, il a été d'abord l'associé et ensuite l'agent de [REDACTED] qui a su faire valoir ses exigences auprès du président et des élus pendant toute la durée de l'opération.

**Les autres élus communaux ne sont pas non plus sans reproche dans cette affaire.** Même s'ils ont réagi tardivement, ils ont «marché» pendant longtemps dans le sillage des propositions faites par le président et sans approfondir vraiment le dossier et les coulisses de ce dernier, sans se soucier de ce qui se tramait derrière la «scène». En particulier, ils ont d'abord «toléré» la non-récusation du président dans cette affaire, puis accepté à l'unanimité le rachat du projet de PPE à un prix totalement surfait. Et malgré les absences-maladie répétées du président, ils ont poursuivi dans le même sens, tout en tentant - qui plus est- de fractionner les dépenses liées au projet, pour éviter le passage obligé au-devant de l'Assemblée primaire, ce qui n'est pas du tout conforme aux critères déterminants fixés à l'art. 64 de l'Ordonnance sur la gestion financière des communes.

Ces éléments prouvent aussi la faiblesse du Conseil face à un président qui a derrière lui certes des années de présidence, mais qui est peu transparent, autoritaire, peu respectueux du droit et des lois. Les autres élus, trop

**confiants en la personne du président et peut-être sans vraiment maîtriser ce dossier, ont cautionné sans réagir aux dires, agissements et comportements du président, lequel a indiscutablement violé à maintes reprises la législation et n'a pas défendu l'intérêt public dans ce dossier.**

**Comment peuvent-ils assumer aujourd'hui leurs responsabilités d'élus, alors que leur crédibilité est également passablement entamée vis-à-vis des citoyennes et citoyens de la Commune d'Icogne ?**

### **Aspects administratifs**

Dans ce rapport, il a été relevé que [REDACTED], employé communal, portait depuis longtemps plusieurs «casquettes» au niveau de l'administration communale (teneur du Cadastre et responsable du Service technique), mais qu'il exerçait en parallèle depuis de nombreuses années la fonction de dessinateur, notamment pour l'architecte [REDACTED]. Il participait également aux séances de la CoCo et de la Commission du Vieux-Village et en rédigeait les PV de réunion.

Même dans une petite collectivité locale, où l'on ne trouve pas toujours les personnes compétentes pour assumer les différentes tâches imparties aux communes, on ne peut néanmoins pas mélanger les fonctions et les intérêts et c'est un devoir de se récuser lorsqu'il y a conflit d'intérêt entre les intérêts publics et privés. La LCo ne fait pas de distinction entre les grandes et les petites communes !

**Faut-il a posteriori donner une sanction à l'employé communal qui a quitté ses fonctions depuis environ 2 ans et faut-il encore adresser un reproche au président et au secrétaire communal qui ont toléré cette situation ambiguë depuis toujours, alors qu'ils sont et l'un et l'autre responsables du personnel communal ?**

**A relever aussi que le secrétaire communal est allé signer avec le président l'acte d'achat de la parcelle 425 et du projet de PPE, alors qu'il avait fait remarquer à maintes reprises au président son devoir de récusation et au CC qu'il dépassait ses compétences financières dans ce dossier, en vertu de la LCo.**

**Pourquoi aller co-signer l'acte dans ces circonstances ? Pourquoi ne pas y renoncer alors que cette situation était carrément contraire à la législation et à ses convictions ? Comme on le sait, l'acte avait finalement été bloqué par Me [REDACTED], suite à son intervention auprès de l'Inspectorat des finances.**

### **Aspects économiques**

**La valeur vénale de la parcelle 425, actuellement nue de construction peut être estimée à Fr. 180.- à 200.- le m<sup>2</sup>, compte tenu de sa situation centrale au milieu du village, l'accès direct à la route cantonale, son potentiel de construction et la comparaison avec d'autres objets immobiliers analogues sur le territoire communal. On peut rajouter à cela deux éléments importants pour la Commune de se porter acquéreuse de cette parcelle 425 avec les 55 m<sup>2</sup> de la parcelle 415 avec la fontaine, dont le prix est fixé par l'Etat à Fr. 130.- le m<sup>2</sup>, soit Fr. 7'150.-: 1) dégagement vers l'Ouest des parcelles publiques 422 affectées à des activités de délasserement, de rencontres et sportives, dont la Commune est déjà propriétaire, pour faciliter l'accès piétons ou à de petits véhicules, et 2) possibilité de construire un parking public sous une construction destinée à des bureaux ou à d'autres activités communales.**

**Selon les experts et au vu de tous ces éléments, la parcelle 425 et les 55 m<sup>2</sup> de la parcelle 415 pourraient valoir actuellement au maximum Fr. 140'000.- et c'est la proposition concrète qu'ils adressent aux élus de la Commune d'Icogne d'acheter la parcelle 425 et les 55 m<sup>2</sup> de la parcelle 415 à ce prix maximum.**

**Quelques réflexions encore finalement sur le « mobile économique » probable du déroulement du dossier de la « Maison d'Adrien ». Selon des indices déclarés aux experts, Eric Kamerzin serait redevable depuis un certain temps à [REDACTED] pour cette affaire ou pour d'autres affaires. Les éléments décrits ci-dessus prouvent l'évidence que le président est devenu clairement l'agent de [REDACTED] dans le but de revendre à la Commune la parcelle 425 pour un montant de près de 3 fois plus cher que la valeur vénale actuelle du terrain nu. L'objectif des différentes propositions réitérées faites par [REDACTED] au Conseil**

communal étant finalement de se répartir, entre eux deux et en fin de compte le produit de la vente à la Commune du projet de PPE I

Comme les experts l'ont expliqué, il n'appartient pas à la Commune ni à ses contribuables à payer le prix surfait proposé par [REDACTED] et d'entrer dans le jeu des exigences du promoteur et des accords particuliers passés entre Eric Kamerzin et [REDACTED]. Le risque pris par le promoteur de ne pas avoir pu commercialiser ces PPE n'a absolument pas à être supporté par la collectivité publique d'icogne.

Si la proposition précitée était acceptée par le promoteur, il faudrait évidemment annuler l'acte signé le 14.8.13 et signer un nouvel acte de vente entre les parties.

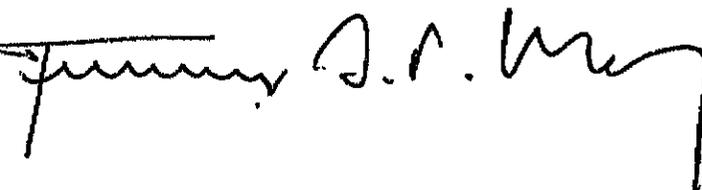
#### **Aspects judiciaires**

Des menaces d'avocats planent sur plusieurs personnes, voir sur l'ensemble des membres de l'exécutif, s'agissant de la mauvaise

Gestion par la Commune de ce dossier. Les protagonistes, surtout le président, ont clairement violé en particulier les articles 17 et 43 al.3 let. E de la LCo ainsi que le principe de l'art. 29 al. 1 de la CF et vraisemblablement de l'art. 314 du Code pénal. Au cas où des plaintes civiles ou pénales seraient lancées, il faut savoir que les procédures peuvent durer des années avec de lourdes charges et conséquences à supporter par la Commune et les intéressés. La réparation amiable et raisonnable des erreurs et égarements par les personnes responsables serait nettement préférable à de longues et coûteuses procédures judiciaires !

Les experts : Martial AYMON et Jean-Paul Rey

Signatures :



Ayent et Pully, le 8 septembre 2014