



SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF
—
3963 CRANS-SUR-SIERRE

Assemblée extraordinaire du 10 décembre 2025





SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF
—
3963 CRANS-SUR-SIERRE

L'ordre du jour:

1. Contrôle des présences
2. Informations / Achat / Expropriation des terrains du golf / Communes
3. Présentation du site internet: www.proprietairesgolfcrans.ch
4. Divers



SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF
—
3963 CRANS-SUR-SIERRE

Introduction de la discussion

par Alain Viscolo (Président)



SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF
—
3963 CRANS-SUR-SIERRE

Arrêt du Tribunal Fédéral du 17 mars 1961

LES FAITS:

- X louait une parcelle située dans l'aire du jeu de golf à la Société de développement de Crans;
- X a résilié le bail et a vendu son bien fonds à d'autres personnes;
- La Société, ne pouvant obtenir des nouveaux acquéreurs qu'ils lui louent les terrains, demanda au Conseil d'Etat de déclarer d'utilité publique l'expropriation de la parcelle;
- **Le Conseil d'Etat**, après une inspection locale, **autorisa** la société à exproprier la parcelle **pour cause d'utilité publique et avec prise de possession immédiate.**



LE DROIT:

- Toutes les installations d'une station touristique quelconque **ne sont pas forcément** d'intérêt général;
- Il faut tenir compte des circonstances du cas d'espèce, notamment **des traits caractéristiques** de la station en cause et de la nature de l'installation. **Dans le cas présent**, il a été admis que le golf est un des attraits essentiels de la station de Crans s/ Sierre;
- Pour que les terrains puissent être expropriés, il faut encore **qu'il soit nécessaire** pour l'exploitation du jeu ainsi déclaré d'utilité publique.

Remarques:

- Déjà en 1954, les terrains de golf faisaient l'objet d'un contrat de bail entre les divers propriétaires et la Société;
- Ce n'est pas la même configuration, puisque actuellement il y a 369 propriétaires;
- **AUCUN des propriétaires ne bloque la pratique du jeu du golf !**



Arrêt du Tribunal Fédéral du 24 novembre 1965

LES FAITS:

- Achat de deux parcelles sur le golf dans le but d'y construire un chalet;
- L'acheteur sollicita la commune de Lens pour un permis de construire mais celle-ci répondit que **le jeu de golf est d'utilité publique** et que la construction projetée était exclue;
- L'acheteur a demandé que ses parcelles soient expropriées et la Société de développement de Crans accepta;
- En 1962, la **Commission d'estimation** a fixé l'indemnité d'expropriation pour des terrains de golf à **15fr. le m²**;
- **L'exproprié a estimé avoir droit** à une indemnité de **80fr. le m²**.



LE DROIT:

- L'indemnité doit **tenir compte de tout dommage** qui résulte de l'expropriation;
- La Commission d'estimation doit accorder **une indemnité pleine et entière**, fondée sur la valeur réelle de l'immeuble expropriée;
- La valeur qui doit être prise en considération pour fixer l'indemnité est celle que l'immeuble possède **au moment où se déroule la procédure d'expropriation**;
- Au moment de l'ouverture de cette procédure, le fonds de l'acheteur **n'était pas encore frappé** de la restriction du droit de bâtir.

CONCLUSION: le TF a estimé que l'autorité cantonale s'était mise **en contradiction manifeste** avec les principes en fixant une indemnité à 15 francs. **Il a admis le recours de l'expropriant** et annulé la décision attaquée.



SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF
—
3963 CRANS-SUR-SIERRE

La procédure d'expropriation au niveau cantonal (Valais)

par Me Anne-Sophie Viscolo

Les principes généraux de l'expropriation

L'expropriation vise une atteinte à la garantie de la propriété (art. 26 Cst) et **suppose le respect de l'art. 36 Cst** (restriction des droits fondamentaux)

La décision de principe d'expropriation se base sur 3 éléments:

- 1. Une base légale claire** (ex: Loi fédérale sur l'expropriation, Loi cantonale sur l'expropriation (**LcEx**, ...))
- 2. Un intérêt public** (ex: construction d'une route, barrage, école, la pratique du golf...)
- 3. Le respect du principe de proportionnalité** (l'atteinte doit être nécessaire et appropriée)

Les grandes étapes de la procédure d'expropriation

1. Une décision de principe et l'admission d'un intérêt public par la Commune (art. 3 LcEx)

➤ *déterminer le besoin public et la nécessité de recourir à l'expropriation*

2. Dépôt d'une demande motivée auprès du Conseil d'Etat (art. 19 LcEx)

➤ *préparation des plans, indication des fonds touchés, estimation sommaire de son mode de financement, etc.*

3. Publication (avis personnel) et mise à l'enquête publique dans le BO (art. 21 LcEx)

➤ *mise à disposition du dossier pour consultation au secrétariat de la commune*

4. Délai d'opposition et observations par les propriétaires (art. 21 al. 3 LcEx)

➤ ***30 jours dès la publication dans le BO (version électronique)***



SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF
—
3963 CRANS-SUR-SIERRE

5. Tentative de conciliation (art. 23 LcEx)

➤ *possibilité de convoquer les parties à une séance de conciliation*

6. Décision d'expropriation par le Conseil d'Etat (art. 24 LcEx)

➤ *statut sur la demande et à défaut d'entente sur les oppositions*

7. Recours au Tribunal cantonal et Tribunal fédéral **dans les 30 jours** contre la décision du Conseil d'Etat (art. 24 al. 2 LcEx)

Remarque:

Il ne sera **pas possible** d'exproprier **qu'une partie** de la parcelle car les parties qui ne seraient pas expropriées ne pourront pas être utilisées **rationnellement** par l'exproprié (art. 6 LcEX) !



L' indemnité

L'expropriation n'a lieu que moyennant une indemnité **pleine et entière** (art. 11 LcEx), donc une indemnisation dite **intégrale** !

- **L'exproprié** ne doit ni subir de perte, ni réaliser un gain du fait de l'expropriation;
- Sur le plan économique, il doit être placé dans **la même situation** que si l'expropriation n'avait pas eu lieu;
- Selon le TF, la dépréciation à indemniser doit être calculée selon **la méthode différentielle**, c'est-à-dire la différence entre l'estimation de **la valeur vénale** avec et sans expropriation (TF 1C_156/2025 du 6 septembre 2025);
- **La valeur vénale** se calcule selon **la méthode comparative** (recherche de prix payés pour des biens-fonds, de même nature, de même qualité et de même situation).



SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF
—
3963 CRANS-SUR-SIERRE

Calcul de l'indemnité pour l'expropriation

Il y a deux possibilités de calculer l'indemnité dès l'entrée en force de la décision d'expropriation:

1. Un contrat d'expropriation (art. 26 LcEx)

➤ Les parties peuvent passer un **accord écrit** sur l'indemnité et les modalités

2. Procédure d'indemnisation devant la Commission d'expropriation (art. 27 ss LcEx)

➤ Elle établit d'office les faits;
➤ Elle peut inviter les parties à formuler l'indemnité qu'elles entendent offrir ou obtenir mais n'est pas liée par les offres des parties;
➤ La décision de la Commission peut faire l'objet d'un recours au **Tribunal cantonal** et au **Tribunal fédéral dans les 30 jours** dès sa notification.

Précisions pour les voies de recours

1. Chaque décision prise par le **Conseil d'Etat** ou par la **Commission cantonale d'estimation** est sujette à recours avec effet suspensif (art. 85 LPJA qui renvoi à l'art. 51 LPJA);
2. Ce recours doit être adressé au **Tribunal cantonal** dans **un délai de 30 jours** dès sa notification (art. 24 al.2 et art. 42 al.1 LcEx);
3. Cette décision du TC peut encore faire l'objet d'un recours auprès du **Tribunal fédéral** dans **les 30 jours** dès sa notification (art. 82 LTF);
4. La qualité pour recourir revient à **chaque propriétaire** d'une parcelle. Le syndicat **pourrait représenter** les intérêts confiés (conditions strictes) et assumer le coût de défense des propriétaires dans une certaine mesure (mandat au syndicat puis mandat au cabinet d'avocat)



SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF
—
3963 CRANS-SUR-SIERRE

Synthèse

1. L'expropriation est une mesure de dernier recours

- *Le droit suisse exige que l'expropriation ne soit utilisée que si aucune autre solution réaliste n'est possible (principe de proportionnalité)*

2. C'est une procédure qui est longue (10-15 ans) et complexe

- plusieurs étapes avec chaque fois des recours possibles

3. Elle engendre des moyens financiers conséquents

- *indemnités, frais d'expertise, honoraires d'avocats, coûts administratifs*

4. Elle détériore la relation avec les citoyens et nuit à l'image de l'autorité

5. L'indemnité finale peut être incertaine et dépasser ce que l'autorité avait anticipée

- *une valeur vénale plus élevée, des compensations pour des servitudes,...*



SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF
—
3963 CRANS-SUR-SIERRE

Questions à avoir à l'esprit

Et pour une commune en grave difficultés financières, qu'en est-il ?
Notamment pour la commune de Crans-Montana ?

Et si la commune doit être mise sous régie (art. 151 LCo) par le Conseil d'Etat
comme l'a été la commune de Loèche-les-Bains pour mise en péril de l'équilibre
des finances ? Que se passera-t-il ?



SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF
—
3963 CRANS-SUR-SIERRE

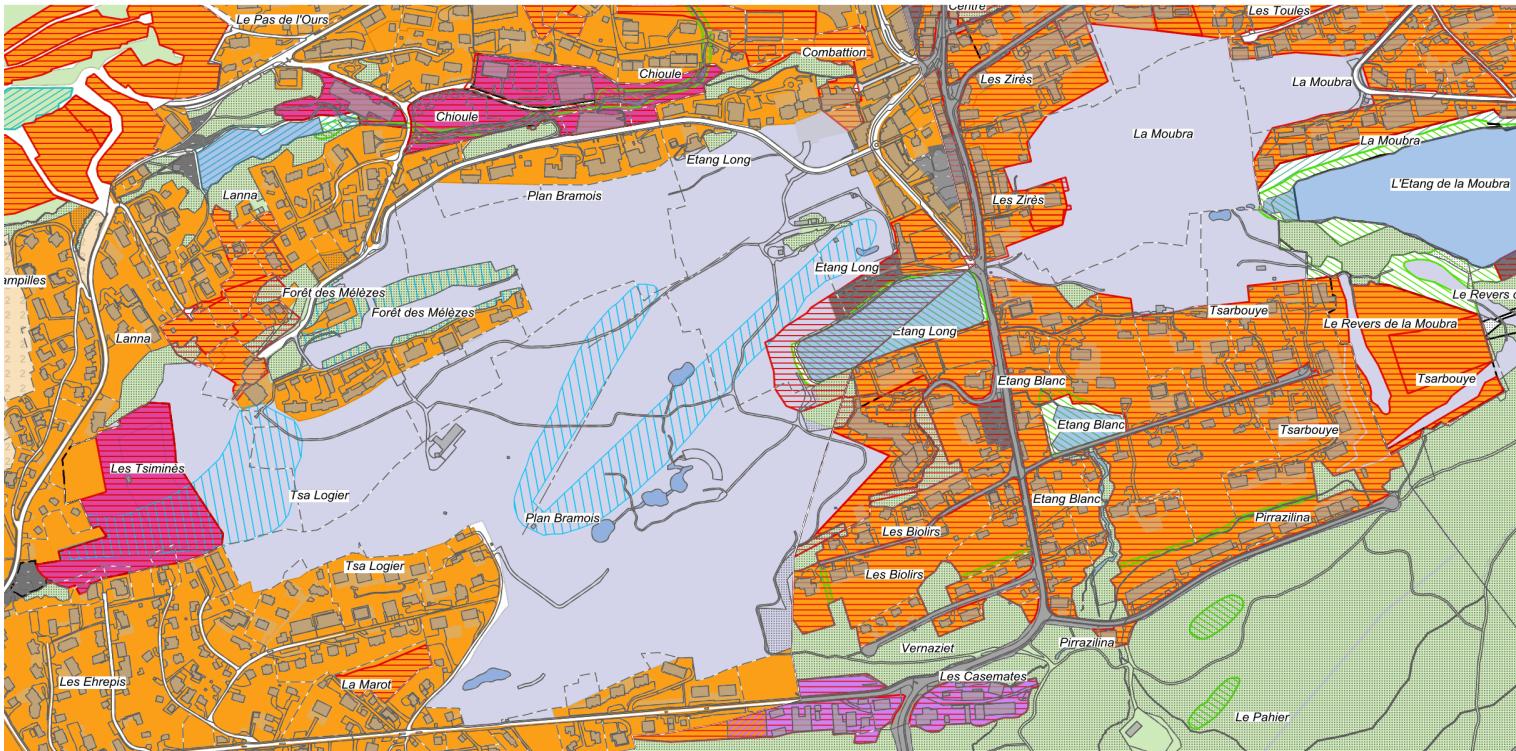
Les questions de territorialité

par Joseph Cordonier (Vice-Président)



SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF
—
3963 CRANS-SUR-SIERRE

Zone 12A équipement public & touristique



- Plan de zone en cours de refonte par les communes, échéance en **2029**
- Valeur base du foncier **environ 35.-/m²**



SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF
—
3963 CRANS-SUR-SIERRE

Aménagements



- Surface verte : rough, fairway, green
- Arrosage et aménagement généralisés, + 200Mio.
- Les propriétaires ont largement participé aux infrastructures dès 1911



SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF

Espaces résiduels



- Commercialisation des espaces résiduels (plus ou moins 100'000m²)



SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF
—
3963 CRANS-SUR-SIERRE

Exemple d'espace résiduel



- Situation selon orthophoto 2023



SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF

Zone à bâtir – zone golf

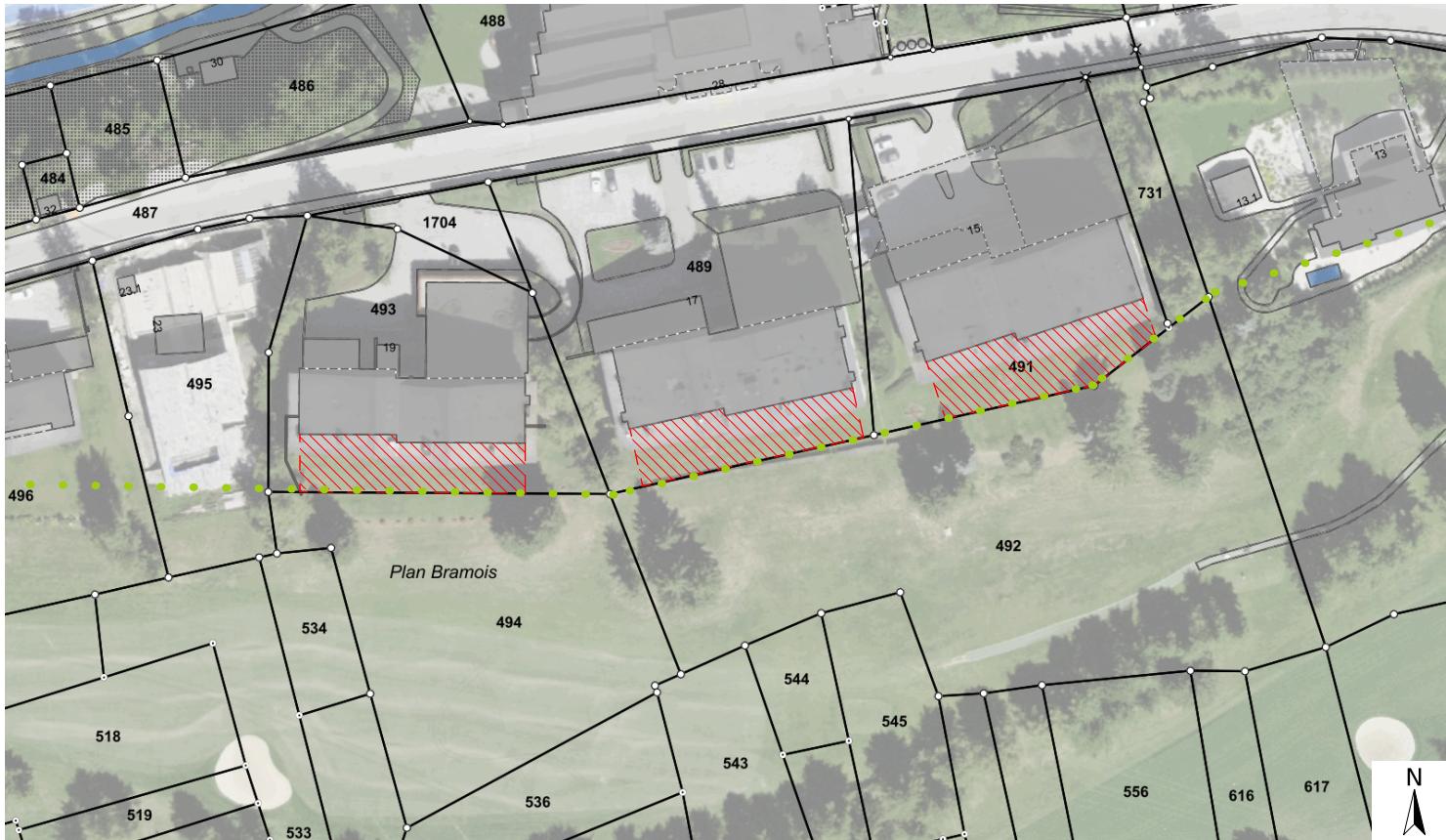


- ### ○ Distances aux limites



SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF
—
3963 CRANS-SUR-SIERRE

Avant-terrain



- Avantage(s) lié(s) aux distances aux limites



SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF
—
3963 CRANS-SUR-SIERRE

Les conclusions

- Ne pas céder aux pressions !
- Le cas échéant, exiger la valeur du bien
- Obtenir la part aux gains (20 ans minimum)



SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF
—
3963 CRANS-SUR-SIERRE

L'historique du syndicat des propriétaires des terrains de golf de Crans

Par Prosper Rey (Secrétaire)

Les débuts et la création du syndicat

- En l'an 1911, le 24 septembre à 14h00 les propriétaires ayant des terrains au lieu-dit « Cran » se sont réunis pour fonder une association sous la dénomination: **Association du Golf de Cran.**
- Le but était pour les propriétaires des terrains de les mettre à disposition du jeu de Golf en contrepartie d'une location annuelle de **18 ct d'époque**.
- Le 29 novembre 1959, est fondé **le Syndicat des propriétaires des terrains du Golf- Crans**, sous la présidence de M. Géronce Barras.
- Le but, cette fois, était **de défendre** le périmètre du golf sans cesse remis en cause par des projets de construction, de **faire valoir les droits** de ses membres, **d'assurer leurs intérêts** comme propriétaire ou usufruitier des terrains utilisés par le jeu du Golf et de **les représenter** pour la location des terrains. **Ce but figurant toujours à l'heure actuelle à l'art. 3 de nos statuts !**



SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF
—
3963 CRANS-SUR-SIERRE

L'implication des Bourgeois de Chermignon

- La Bourgeoisie de Chermignon a reçu une lettre de M. Albert de Preux, propriétaire du Palace Hôtel sur Randogne, par laquelle M. le Dr Lunn de Londres représentant une société anglaise propose que **la Bourgeoisie de Chermignon achète** la prairie de Crans comprise depuis la limite de juridiction entre Montana et Chermignon au levant jusqu'au chemin du Zier de Lens au couchant au prix de **18 ct le m²**.
- **En contre partie**, la commune de Chermignon doit construire à ses frais dans le terme de dix ans une route carrossable de Corin à Crans;
- L'Assemblée n'est pas rentrée en matière sur ces propositions;
- **Pourquoi la Bourgeoisie de Chermignon et non celle de Lens**, alors qu'une partie importante des terrains en question est située sur le territoire de la commune de Lens ?
- La réponse réside dans **l'identité des propriétaires** des terrains, qui sont, pour la plus part, **des bourgeois de Chermignon** !



SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF
—
3963 CRANS-SUR-SIERRE

L'implication des Bourgeois de Chermignon

- Mais la commune de Lens n'est pas oubliée pour autant !
- Le 16 juin 1908, le Conseil communal prend connaissance d'une nouvelle démarche **d'Albert de Preux**, demandant à louer une étendue de terrain **vers l'Etang-Long pour le jeu de golf** et de pouvoir la fermer pour empêcher le bétail de fouler le parcours.
- Le Conseil accède à cette demande moyennant **le prix de 50 francs par an** pour les années **1908 à 1911** inclusivement.



Les négociations et la finalité

- La Société de sports et de développement de Crans était alors **invitée** à prendre contact avec le Syndicat pour la négociation d'un nouveau contrat de location (les conditions antérieures qui avaient prévalu depuis 1911 devant être mise à jour).
- En conséquence, il est à n'en pas douter, que sans l'intervention et la volonté de ces précurseurs, les terrains occupés à l'heure actuelle, pour la pratique du jeu du Golf en été et en hiver pour de belles promenades et pratique du ski, auraient été affectés à d'autres destinations ...
- N'a-t-on pas parlé de Golf dans la ville, « de poumons verts » et de « Champs Elysées » de Crans-Montana. **Ce qui est unique !!**
- Le Syndicat, à l'heure actuelle, compte **369 propriétaires** de parcelles (pour la plupart de fonds privés) affectées et réservées à l'utilisation du jeu de Golf et ce, sur plus de **635'000 m2**.
- Le tout au milieu de la station de Crans-Montana. Il représente donc un acteur incontournable pour la pérennité et la conservation de ce site.



SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF
—
3963 CRANS-SUR-SIERRE

Les présidents successifs

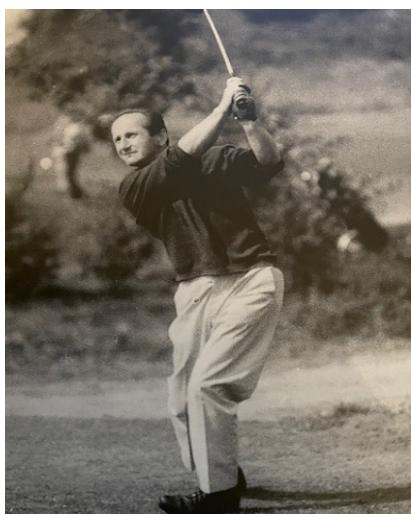
Géronce Barras (1959-1963)



Philibert Barras(1964-1987)



Amédée Duc (1988- 2012)



Alain Viscolo dès 2013





SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF
—
3963 CRANS-SUR-SIERRE

Les bourgeoisies et l'expropriation

Par Tony Lagger (Membre)



SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF
—
3963 CRANS-SUR-SIERRE

La propriété des bourgeoisies

La bourgeoisie de Lens: **10'455m²**

La bourgeoisie de Chermignon: **52'625m²**

La bourgeoisie de Montana: **3036m²**

Les bourgeoisies présenteront la situation lors des prochaines assemblées bourgeoisiales



SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF
—
3963 CRANS-SUR-SIERRE

La position de la bourgeoisie de Chermignon vis-à-vis des démarches communales



SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF
—
3963 CRANS-SUR-SIERRE

Les aspects financiers de la valeur des terrains et de la location qui y est rattachée

Par Suzanne Savoy Barras (Trésorière)



SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF
—
3963 CRANS-SUR-SIERRE

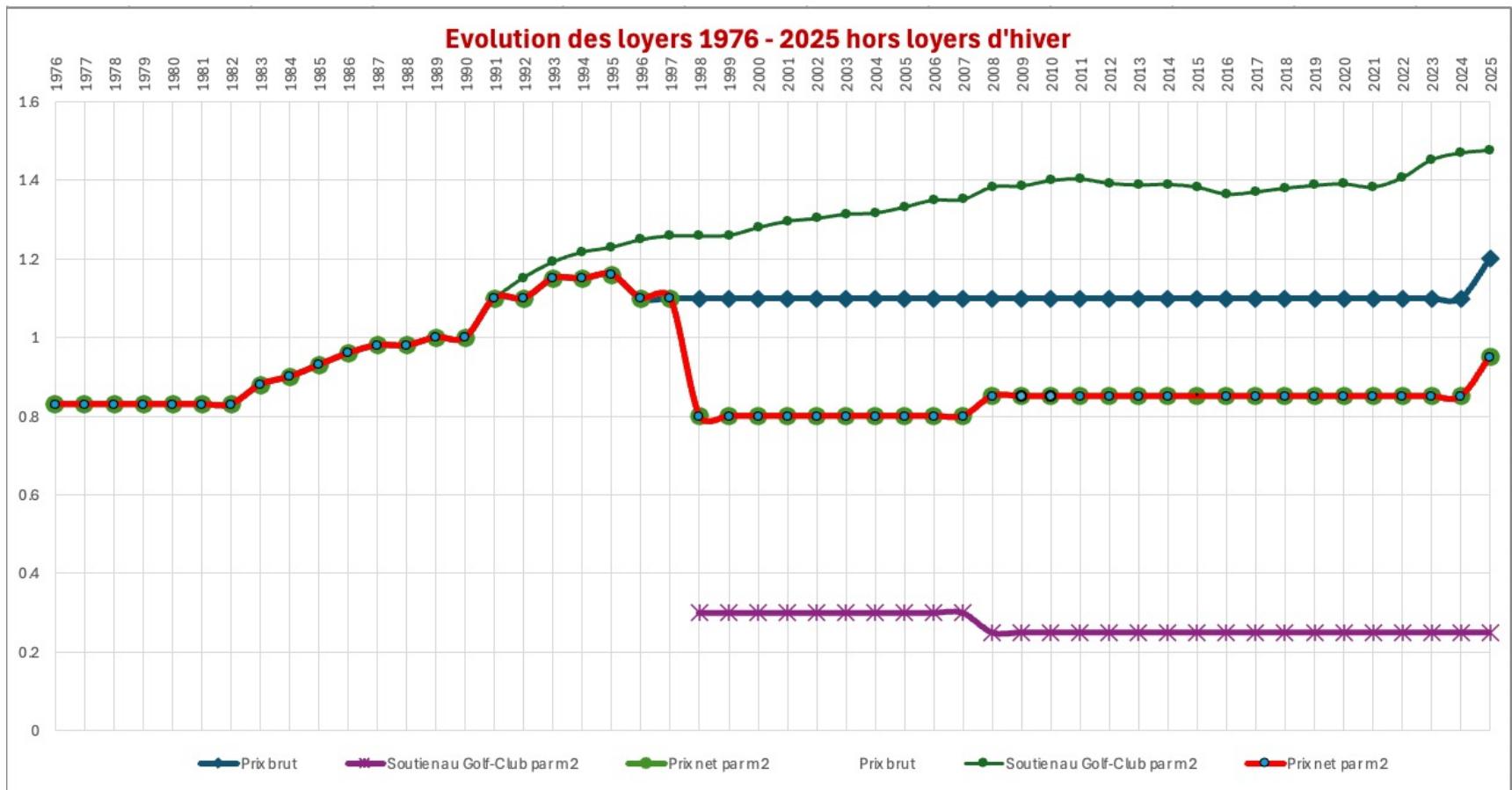
Des chiffres et des faits

Situation actuelle		
	Jusqu'en 2024	Dès 2025
Prix brut	1.10	1.20
Participation	-0.25	-0.25
Prix net	0.85	0.95



SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF
—
3963 CRANS-SUR-SIERRE

L'évolution des loyers

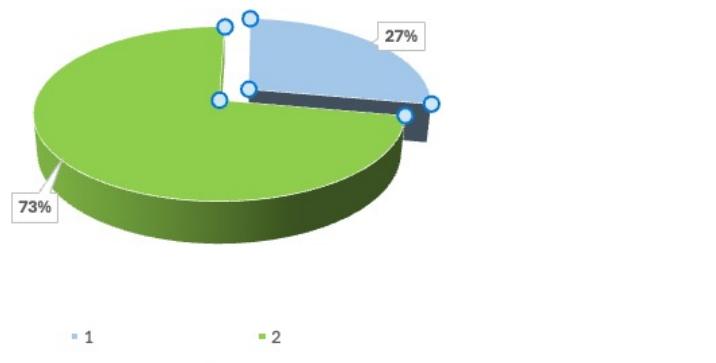




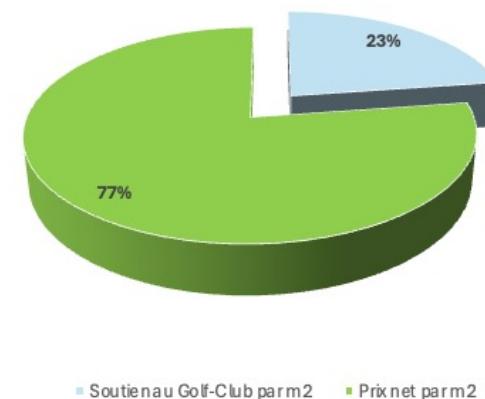
SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF
—
3963 CRANS-SUR-SIERRE

Le soutien des propriétaires au golf

Soutien du propriétaire au Golf-Club
par m² de 1998 à 2007



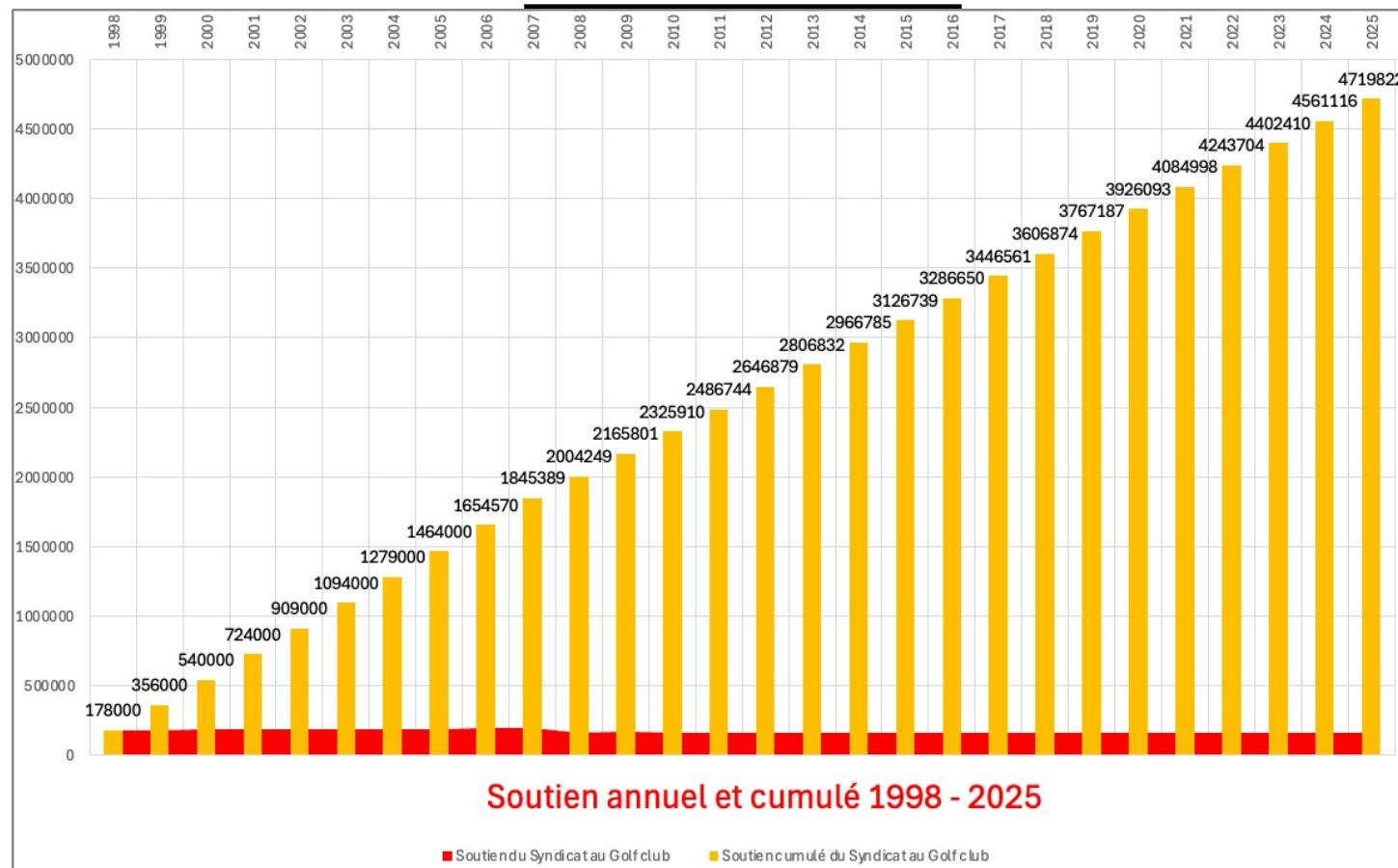
Soutien du propriétaire au Golf-Club par m²
entre 2008 et 2024





SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF
—
3963 CRANS-SUR-SIERRE

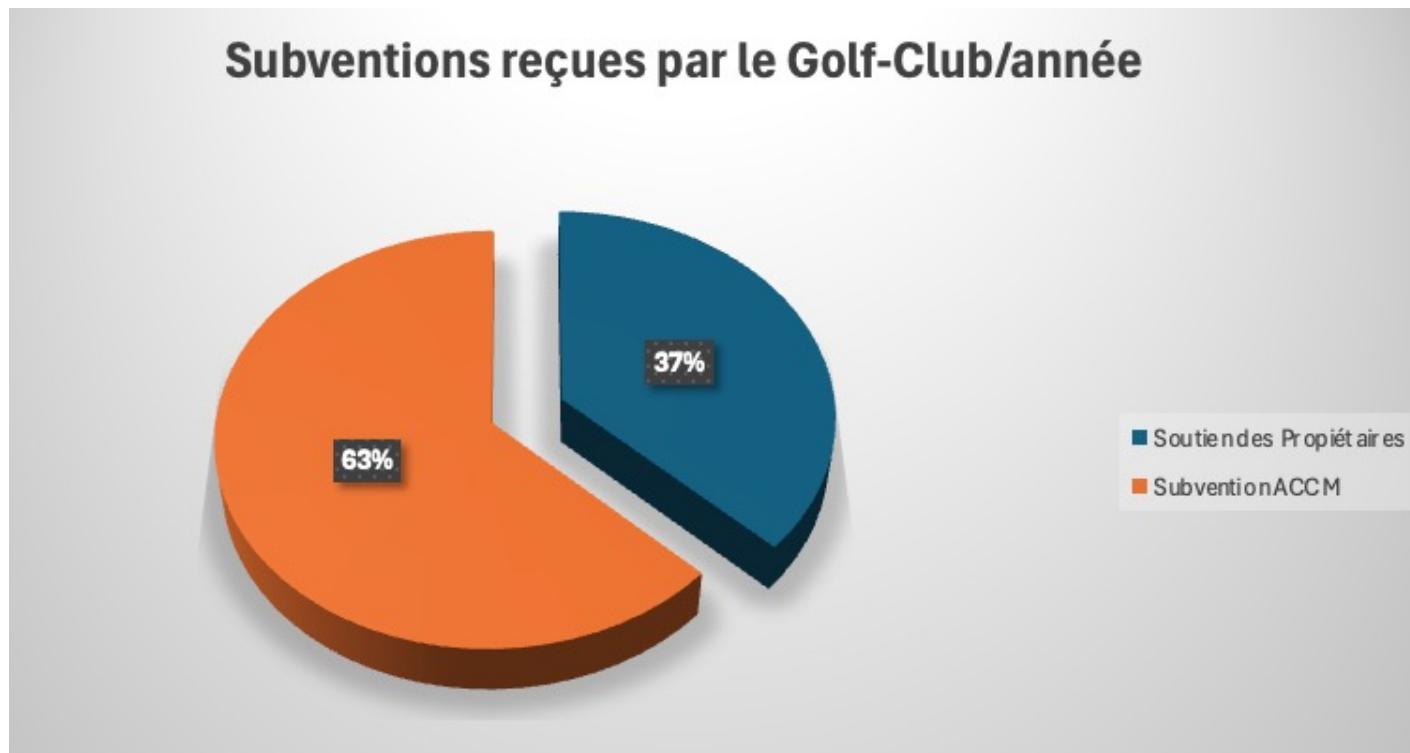
Le soutien financier des propriétaires au Golf club





SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF
—
3963 CRANS-SUR-SIERRE

Les subventions reçues par le Golf Club





SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF

Proposition du syndicat à l'ACCM pour le loyer hivernal

3. Loyer :

Le loyer relatif à l'utilisation de ces terrains privés, durant la période hivernale mentionnée ci-dessus, est fixé à CHF 0.50/m², soit CHF.

55'000.00/an, payables avant utilisation et au plus tard, au 30 novembre de chaque année.

Ce montant a été établi de la façon suivante :

Valeur de référence reconnue : CHf. 1.10/m²

Nombre de mois hivernaux : 4

Nombre de mois estivaux : 8

$$1.10 * 4/8 = 0.55$$

Loyer hivernal brut	110'000*0.55	CHF. 60'500.00
Participation du Syndicat à l'effort touristique ./.	110'000*0.05	CHF. 5'500.00
Loyer hivernal net		CHF. 55'000.00



SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF
—
3963 CRANS-SUR-SIERRE

Conclusion de la proposition

Proposition: $55'000/640'000 = 0.08/m^2$



SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF

—
3963 CRANS-SUR-SIERRE

Quelques comparaisons

Atitre comparatif: (comptes ACCM)	CHF
Alaia (2024)	216'200.00
Lac Moubra Location annuelle :	88'000.00
Crans-montana Camps Football	80'000.00
Caprices festival	200'000.00
Rencontres de Crans-Montana	300'000.00
Lac Grenon Location annuelle	2000.00
Lac de Chermignon Location annuelle	2000.00
Lac Miriouges Location annuelle	1000.00
Lac d'Ycoorlocation annuelle	1000.00



SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF
—
3963 CRANS-SUR-SIERRE

Présentation du site internet

www.proprietairesgolfcrans.ch

Les avantages:

1. Une meilleure information
2. Une meilleure visibilité
3. Une communication entre les membres
4. Une communication officielle vis-à-vis des médias
5. La possibilité d'une newsletter ?



SYNDICAT
DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS
DU JEU DE GOLF
—
3963 CRANS-SUR-SIERRE

L'essentiel c'est que le débat soit ouvert !



Merci pour votre attention !