



## Fil conducteur pour la vente des maisons des Amis de la Nature

Les maisons des Amis de la Nature (MAN) sont une partie inséparable du mouvement des Amis de la Nature. Elles représentent une des caractéristiques essentielles et ont une valeur de reconnaissance pour les Amis de la Nature. La disparition d'une MAN est une intervention importante dans l'existence du mouvement des Amis de la Nature.

Les MAN Suisse ont été créés exclusivement par des sections AN et exploités par leurs membres. La plupart des maisons ont plus que 60 ans, certaines même plus de 100 ans. La création et la construction s'est faite durant de longues années, par du travail bénévole. En général les membres de l'organisation responsable n'avaient que les coûts du matériel à assumer. Encore aujourd'hui, la plupart du temps, l'exploitation est assurée par l'organisation responsable. Peu de maisons sont exploitées par des tiers gérants ou des employés sous la responsabilité de l'organisation responsable.

L'organisation responsable trouvaient en général eux-mêmes le financement et de manière indépendante des fédérations subordonnées. Durant l'histoire de la fédération et pendant des laps de temps plutôt courts, un fond pour les maisons a existé (et existe à nouveau depuis 2012) il est renfloué par des sources différentes. À partir de ce fond, des co-financements pouvaient être maintenus. Dans le contexte général, par contre ils avaient peu d'importance.

Il en découle que les MAN ont un lien étroit avec l'organe responsable et ils réclament une autonomie totale pour les décisions à prendre, particulièrement en ce qui concerne une vente.

Cette intention est contraire aux buts de la fédération nationale et aussi du lien interne (juridique) entre la FSAN et les sections (organisations responsables).

À cause de la structure d'affiliation choisie (affiliation double auprès d'une section et de la fédération nationale) les sections sont étroitement liées avec la FSAN (malgré leur personnalité juridique). Elles ne sont donc plus totalement autonomes dans leurs agissements. Seulement l'association des deux et la présentation comme fédération ont donné au mouvement la notoriété nécessaire dans toute la Suisse. Une section isolée ne serait pas prise en considération si l'histoire centenaire de la fédération n'avait pas pris le tournant qu'on lui connaît. À travers nos prédécesseurs/-euses, chaque section a reconnu cette association et profité des avantages qui en découlent. Les sections ne seraient pas là où elles sont aujourd'hui sans cette unité dans la fédération. C'est un engagement supplémentaire.

Les structures existantes à l'intérieur de la fédération, et précisément le positionnement de chaque section par rapport à la fédération nationale, servent en premier lieu à la sauvegarde de l'unité. Ceci à l'intérieur de la vie dans la fédération comme dans les sections, donc à la poursuite des buts en communs.

Lors d'une affaire si importante comme la vente d'une MAN il apparaît tout naturellement de l'incertitude concernant l'agissement correcte. Ce fil conducteur est destiné à être aidant et à démontrer la procédure obligatoire.



## Table des matières

1	Intention .....	3
2	Définitions .....	3
3	Procédure à respecter (processus) .....	4
4	Questions récurrentes .....	5
5	Base juridique .....	6
5.1	Ligne directrice (qu'en Allemand) .....	6
5.2	Statuts.....	6
5.3	Règlement des Maisons .....	7
5.4	Règlement du fonds des maisons 2021 .....	8



## 1 Intention

La ligne directrice, les statuts et les règlements sont orientées d'une manière qui permet aux affaires des maisons de persister et d'être protégées. Ceci est atteint à travers l'exploitation des MAN par les rangs des AN (organisations responsables). Quand pour les organisations responsables actuelles une vente devient indispensable, la poursuite de l'exploitation doit être vérifié par d'autres organisations responsables AN et être accélérée. Le gain obtenu par une vente à des tiers, doit être investit pour le maintien d'autres MAN.

## 2 Définitions

<b>Mot clé</b>	<b>Signification</b>
AN	Amis de la Nature
FSAN	Fédération nationale des Amis de la Nature Suisse
MAN+CH	Affaires des maisons des AN Suisse. Toutes les organisations responsables sont membre des MAN+CH
Organisation responsables	Les propriétaires des MAN, indépendamment de la forme juridique. Les hôtels partenaires n'en font pas parti.
Section	Organisation de base à l'intérieur de l'organisation des Amis de la Nature, par la fédération nationale, associations cantonales, -inter cantonales et associations professionnelles.
Vente	Toutes les formes de séparation des organisations responsables et de leur MAN. Cela peut représenter une donation à une autre organisation responsable, ou à une section. Une fusion avec une autre organisation responsable jusqu'à la vente à des tiers, externes aux AN.



### 3 Procédure à respecter (processus)

<b>Considération</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Premières discussions au sein du comité directeur de l'organe responsable. Éventuellement, consultation des membres</li> </ul>
<b>Info MAN+CH</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Le comité de l'organisation responsable prend contact avec les MAN+CH, présente ses intentions et se laisse conseiller</li> </ul>
<b>Fiche d'information</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Élaboration d'une fiche d'information (documentation de vente) par l'organisation responsable. Cette fiche donne des informations transparentes et cohérentes sur la maison. Un futur exploitant aimerait être bien renseigné sur l'état de la propriété, d'éventuelles documents des autorités, et aussi au sujet des faits économiques concrets comme le nombre de nuitées, le chiffre d'affaire (frais en cas de dissolutions auprès des AN), la forme d'exploitation. Bref, toutes les informations nécessaires pour prendre la décision de reprendre une maison AN, de l'acquérir ou éventuellement d'en prendre la gérance. MAN+CH peut être demandé comme conseiller. Avant d'être publié, la fiche technique doit être soumise à MAN+CH</li> </ul>
<b>Solution AN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Trouver une solution interne dans laquelle la MAN à vendre est exploité par un autre ou un nouvel organisme responsable au sein des AN:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Transfert en propriété ou simplement en gestion à une autre section d'amis de la nature</li> <li>○ Coopération avec une autre section des Amis de la Nature, afin d'élargir les tâches et les responsabilités</li> <li>○ Location à une ou plusieurs personnes ou à une organisation à condition que la maison continue à être gérée comme une Maison des Amis de la Nature</li> <li>○ Transfert à la Naturfreundehaeuser AG contre échange d'actions</li> </ul> </li> <li>■ Durant cette phase, tous les organismes responsables et toutes les sections sont informés par le biais d'une fiche d'information et d'une annonce dans notre organe. Les délais doivent être fixés de manière à ce que le futur organe responsable puisse s'organiser et prendre les décisions nécessaires (généralement une assemblée générale extraordinaire)</li> </ul>
<b>Accord</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Convenir de la solution interne</li> <li>■ Si cette voie ne peut pas être suivie, l'organisme responsable et MAN+CH conviennent par écrit que l'organisme responsable peut procéder à une vente à des tiers. Cette convention contient toutes les dispositions nécessaires qui favorisent les intentions et les objectifs des affaires des maisons</li> </ul>
<b>Mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ L'organisme responsable développe toutes les activités nécessaires pour mettre en œuvre son projet conformément à la convention</li> <li>■ L'organisme responsable documente MAN+CH sur l'ensemble de la procédure et remet une copie du contrat d'achat certifié (si nécessaire) et un décompte. Lorsqu'une part du produit de la vente est réservée à l'organisme responsable, celui-ci met en place un suivi de l'utilisation future.</li> <li>■ L'organisme responsable documente MAN+CH par écrit et soumet des documents selon la liste séparée</li> </ul>



## 4 Questions récurrentes

Question	Réponse
Quels sont les documents que la FSAN demande à l'organe responsable	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'extrait du registre foncier actuel</li> <li>▪ Le dossier pour la vente complète avec des photos et un rapport sur l'état</li> <li>▪ Rapport final de trois dernières années- les détails au niveau du compte</li> <li>▪ Contrat d'achat/de vente certifié par le notaire</li> </ul>
Comment se calcule le gain net lors de la vente ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Du montant contractuel pour le prix de vente, y compris les équipement, machines et articles mobilier, plus éventuellement des droits monnayables, les obligations courantes peuvent être déduites. Le bilan donne des renseignements.</li> <li>▪ Sont compensés également les émoluments, frais et dépenses en lien avec la vente. Les investissements antérieurs ne sont pas activés et ne peuvent pas être déduites.</li> </ul>
Comment procéder avec le travail bénévole que les membres ont fourni durant des décennies ? Peut-il être pris en compte lors du calcul du gain net et de la part qui revient au fond des maisons FSAN ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Selon la ligne directrice des AN, l'investissement et l'engagement des membres pour l'association est gratuite. Cet état de fait seulement, permet la construction d'un réseau de maisons de la FSAN et la transmission à des générations futures. Ce travail gratuit, bénévole ne peut pas être pris en compte.</li> <li>▪ Les sections et leurs membres participent à 50% au gain de la vente. Ce gain est en lien direct avec la valeur de la maison. Cette valeur est déterminée essentiellement par les travaux de mise en état et d'entretien – et donc par les prestations fournis.</li> </ul>
Est-ce que les 50% du gain net doivent être rendu au fond dans tous les cas ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Non. Selon le règlement art. 3.4.1 la possibilité de gestion autonome existe jusqu'au moment de l'utilisation prévue.</li> <li>▪ Pour être équitable et assurer une utilisation non arbitraire, les critères d'attribution du fond des maisons de la FSAN sont à respecter. Pour atteindre cet objectif l'organisation responsable doit se coordonner étroitement avec l'administration du fond.</li> </ul>
Est-ce que la FSAN encaisse une partie du gain ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Non. Les gains des ventes vont dans le fond des maisons de la FSAN et sont utilisés selon les statuts et les règlements par les administrateurs du fond élus.</li> </ul>
Est-ce que les gains retenus des années précédentes doivent aussi être délivrés ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Non. Uniquement le gain de la vente est pris en considération.</li> </ul>
Pouvons-nous disposer librement des gains retenus précédemment et de la moitié du gain de la vente ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oui. Dans le cadre de l'utilisation prévue par les statuts. Il est à considérer que les moyens provenant du compte des maisons doivent être investit dans le but destiné aux affaires des maisons.</li> <li>▪ Il peut s'agir de prêts à des MAN, une participation à la MAN SA, un versement volontaire sur le fond des maisons ou une donation à une MAN.</li> <li>▪ Sur demande de la FSAN, des renseignements doivent être fournis ainsi que l'accès à la comptabilité de l'organisation responsable précédente.</li> </ul>
Qui décide d'une solution éventuelle à l'interne?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ C'est fondamentalement l'organisation responsable actuel qui décide d'une solution à l'interne. Pour ce faire, l'organe se fait conseiller par le MAN+CH</li> </ul>



## Annexe

### 5 Base juridique

Tant la Fédération nationale des Amis de la Nature Suisse (FSAN) que ses sections sont soumises à la charte générale (version actuelle du 23.2.2012), aux statuts généraux (version actuelle du 25.05.2019) et aux règlements. Le règlement des maisons des MAN (version actuelle du 05.06.2021) et le règlement du fonds des maisons des PRN (version actuelle du 05.06.2021) s'appliquent au domaine des maisons.

Les articles suivants des statuts et des règlements doivent être respectés lors de toute vente:

#### 5.1 Ligne directrice (qu'en Allemand)

Die Naturfreunde haben ... ● Häuser als gemütliche und kostengünstige Standorte für Aktivitäten und zur Förderung des Gemeinschaftslebens.

Infrastruktur	Mit den Naturfreundehäusern bieten die Naturfreunde günstige Aufenthaltsmöglichkeiten in naturnaher Umgebung an. Mit dem Engagement für Wanderwege, Velowege, Biotope oder Naturlehrpfade tragen die Naturfreunde zum sanften Tourismus und Naturschutz bei.
Organisation und Führung	● Die Naturfreunde sind dezentral und demokratisch organisiert. Landesverband und Sektionen stimmen ihre Aufgaben und Leistungen aufeinander ab.

#### 5.2 Statuts

Art. 4 Maisons Amis de la Nature Sens	4.1	Les maisons des Amis de la Nature de la FSAN constituent un des principaux éléments constitutifs de la communauté de l'IAN et reflètent le travail d'anciens membres et de membres actuels.
	4.2	Les maisons des Amis de la Nature doivent servir les principes, les buts et les objectifs du mouvement des Amis de la Nature.
	4.3	La totalité des sections possédants des maisons Amis de la Nature la Naturfreundehäuser AG (Maisons Amis de la Nature SA) ainsi que d'éventuels autres organes responsables des organisations des Amis de la Nature composent les Maisons Amis de la Nature Suisse (MAN+CH).
Règlement	4.4	La Naturfreundehäuser AG (NFH AG) (Maisons Amis de la Nature SA, MAN SA) gère des maisons Amis de la Nature qui sont cédées ou vendues par des sections ou des corporations des Amis de la Nature Suisse (FSAN/NFS, avec son siège à Berne) ainsi que par l'Internationale des Amis de la Nature (IAN, avec son siège à Vienne). Les actionnaires ne peuvent être que des organisations des Amis de la Nature.
	4.5	Le secteur des maisons de la FSAN et plus particulièrement la protection du patrimoine sont régis par le règlement des maisons des AN.
Dissolution	6.7	Les sections qui ne respectent pas les statuts, les règlements, les principes et autres décisions de la FSAN ou qui ne remplissent pas leurs obligations envers la FSAN sont conseillées de manière constructive par le comité FSAN en incluant l'AC/AIC et, le cas échéant, appelées à faire respecter une situation conforme aux exigences de la FSAN. Si ces efforts ne débouchent sur aucun résultat, le comité FSAN peut demander à l'AD de dissoudre la section. Les membres d'une section dissoute restent membres de la FSAN. Ils peuvent s'affilier à une autre section ou devenir membres directs.



	<p><b>6.8</b> En cas de dissolution librement choisie d'une section, l'ensemble du patrimoine subsistant après règlement de tous les engagements est versé à la FSAN ou, selon la décision de l'assemblée décidant la dissolution, à une autre section ou à une organisation des Amis de la Nature. En ce qui concerne le patrimoine versé à la FSAN, les dispositions selon l'art. 6.9 s'appliquent. Les membres d'une section dissoute restent membres de la FSAN. Ils peuvent s'affilier à une autre section ou devenir membres directs.</p>
Sortie	<p><b>6.10</b> Si une section déclare sa sortie de la FSAN ou si elle résilie de facto ou formellement les liens juridiques qui la lient à la FSAN, les dispositions de l'art. 6.8 sont alors applicables. En outre, le nom protégé Fédération Suisse des Amis de la Nature, resp. Amis de la Nature (et son complément) ne peuvent plus être utilisés.</p>

## 5.3 Règlement des Maisons

### 3.1. Responsabilité des organisations responsables

- 3.1.1. Chaque organisation responsable est libre d'acquérir, de construire, de louer et d'exploiter selon sa propre décision mais aussi de vendre des maisons après concertation avec le comité des maisons (NFH+CH).
- 3.1.2. Lorsqu'une maison est louée à un gérant, ce dernier doit s'engager par contrat à gérer la maison selon les lignes directrices de la FSAN.

### 3.2. La conservation en tant que principe – l'aliénation dans le dialogue

- 3.2.1. En principe, il convient de conserver toutes les maisons AN aussi longtemps que c'est supportable financièrement, opérationnellement et au niveau de la construction.
- 3.2.2. Dès qu'une organisation responsable prévoit (premières discussions dans la section ou au comité de la section) de vendre sa maison, elle soumet son projet au comité des maisons (NFH+CH) qui va préparer, dans le dialogue avec l'organisation responsable, le mode de vente ou des alternatives à la vente. (En particulier l'élargissement de la base des organismes participants, le rachat par une autre AN-section ou AN-organisation, le réinvestissement dans une autre AN-maison). Les résultats de ce dialogue sont fixés dans une convention établie entre l'organisation responsable et la Fédération nationale FSAN.

### 3.3. Convention lors de la vente

- 3.3.1. La convention lors de la vente à des tiers suit le principe suivant: Maintien de la valeur en faveur des maisons Amis de la Nature Suisse. La convention règle après attribution d'une part du gain net à l'organisation responsable, l'utilisation concrète du reste au sein de l'organisation des Amis de la Nature.
- 3.3.2. Si aucun accord ne peut être conclu, c'est l'organisation responsable qui décide de manière définitive lors d'une assemblée générale à laquelle elle convie un représentant du comité des maisons (NFH+CH) pour l'entendre.
- 3.3.3. Dans tous les cas, l'organisation responsable laisse au moins 50% du revenu net, à savoir le revenu de la vente moins les engagements liés à la maison et à la vente au fonds des maisons.
- 3.3.4. Des décisions à cet égard des assemblées générales des organisations AN sont non valide, si le comité NFH+CH n'est pas invité à l'assemblée générale en même temps que les membres.

### 3.4. Garantie de l'affectation prévue

- 3.4.1. Jusqu'à son affectation, le montant réservé au réseau des maisons AN peut rester propriété de l'organisation responsable. Dans ce cas, celle-là fournit un rapport au service des maisons des Amis de la Nature Suisse (NFH+CH) dans le cadre de sa clôture de comptes annuelle ou au plus tard à fin mars ainsi qu'avant une affectation totale ou partielle prévue du montant réservé.
- 3.4.2. L'utilisation du montant réservé s'oriente aux critères d'attribution du fonds des maisons.



#### 4.6. Construction et entretien

- 4.6.1. Seules les organisations responsables sont responsables et compétentes en matière de construction et d'entretien des maisons AN.
- 4.6.2. Outre le respect des dispositions légales (protection anti-incendie, protection des eaux etc.), il convient de prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir une protection durable du climat lors d'investissements de construction ou dans le cadre de la gestion d'une maison.
- 4.6.3. NFH+CH reste à disposition pour dispenser des conseils ou pour permettre de nouer des contacts compétents, y compris pour un soutien financier si nécessaire.

#### 5.2. Projets de construction

Le financement de projets de construction et d'investissements similaires est en principe du ressort des organisations responsables.

## 5.4 Règlement du fonds des maisons

#### Art. 3

Les maisons des Amis de la Nature constituent une œuvre commune intergénérationnelle qui doit être conservée en tant qu'héritage commun. Par conséquent, le réseau suisse des maisons des Amis de la Nature doit être entretenu et promu autant que possible.

#### Art. 4

La FSAN met en place un fonds des maisons pour soutenir financièrement les organisations dans l'exécution des travaux d'investissements dans les maisons des Amis de la Nature et, en général, pour financer des projets qui renforcent le réseau des maisons des Amis de la Nature.

#### Art. 8

Le fonds peut être alimenté par:

- 8.1 le produit de la vente de maisons des Amis de la Nature (selon le règlement des maisons de la FSAN, art. 3.3);