



LA MUNICIPALITE
D'ORMONT-DESSUS

**La Municipalité d'Ormont-Dessus
au Conseil communal**

Préavis municipal n°01-2024, relatif à :

- 1. L'extension du droit distinct et permanent de superficie (DDP) n° 7512 sis à l'arrivée sommitale de la télécabine Diablerets-Mazots ECA n° 3068 ;**
 - 2. La constitution d'un droit de superficie distinct et permanent DDP 4405 sis sur la parcelle 3600 propriété de la Commune d'Ormont-Dessus, où sont érigés les bâtiments, ECA n° 3059 et ECA n° 2037 ;**
-

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Situation

1. Extension du droit distinct et permanent de superficie (DDP) n° 7512

La société Télé-Villars-Gryon-Diablerets SA (TVGD SA) est propriétaire de la parcelle 7512 d'Ormont-Dessus, représentant un droit de superficie distinct et permanent, il s'agit de la gare d'arrivée sommitale de la télécabine « Diablerets - Mazots » (préavis communal 11-2018)

TVGD souhaite joindre à ce bâtiment un hangar-atelier à dameuses, sous réserve des procédures de droit public liées à ces travaux. Actuellement les machines sont stationnées à l'extérieur y compris en été, ce, à côté du restaurant Les Mazots et de la buvette, ce qui n'est pas idéal comme premier coup d'œil pour la clientèle qui fréquente les établissements en dehors de la saison d'hiver.

L'emplacement retenu pour ce garage à machines, soit le site des Mazots, fait suite à diverses études et réflexions menées par la direction de TVGD et le conseil d'administration. Plusieurs autres projets ont été envisagés sur la Commune d'Ollon, finalement le site des Mazots a été retenu.

Pour mener à bien cette construction, il est nécessaire d'étendre la superficie d'une surface supplémentaire de 1'042 m² de la parcelle immatriculée 7512 d'Ormont-Dessus, selon le plan présenté en annexe (**Figure 2**). L'extension porte la surface totale de 2453 m² à 3495 m²

L'atelier permettra en outre de déplacer des postes de travail à l'année sur ce site.

En 2018, les Autorités et le Conseil communal de l'époque ont, à juste titre d'ailleurs, consenti cette superficie sans rente annuelle, marquant ainsi la participation de la Commune à l'effort de tous, pour mener à bien la construction de la télécabine dans un délai record.

La Municipalité de l'époque avait, en contrepartie, négocié des droits de passages sur ses terrains. Ceux-ci rapportent un peu plus de CHF 17'000.00 par année.

La Municipalité qui vous présente aujourd'hui ce préavis propose d'étendre la surface de ce DDP en maintenant les accords de 2018, à savoir ; sans rente annuelle, pour les motifs qui seront exposés un peu plus bas dans ce préavis.

2. Constitution d'un droit de superficie distinct et permanent DDP 4405 sur la parcelle 3600

La société TéléDiablerets SA était bénéficiaire d'un droit de superficie distinct et permanent DDP 4405 sur lequel sont érigés les bâtiments ECA 2037 (ancien départ du télésiège) et ECA 3059 (buvette). La société Diablerets-Immobilier SA a repris les actifs et les passifs de TéléDiablerets SA, de sorte que la parcelle DDP 4405 a été transférée à Diablerets-immobilier SA. Cette servitude grèvera la surface de 3'085 m².

Ce DDP est échu depuis 2008... il est actuellement radié.

En 2015, TéléDiablerets SA a transféré un certain nombre d'actifs à la société TVGD SA par contrat de transfert de patrimoine. Les bâtiments précités auraient dû être transférés à TVGD SA, ils étaient compris dans le prix.

Le DDP étant échu, légalement la propriété des bâtiments a fait retour à la propriétaire du fonds, soit la Commune d'Ormont-Dessus. Pour autant, aucune indemnité n'a été versée comme le prévoit la loi. On doit admettre qu'il s'agit de négligence de part et d'autre et que ce dossier doit maintenant être clarifié et régularisé.

Pour ces motifs, la Municipalité et la société TVGD SA ont trouvé un accord sur les modalités et souhaitent constituer un nouveau droit de superficie, qui permettrait au superficiaire d'être légalement propriétaire des bâtiments actuels sis sur l'assiette du DDP échu.

En 2019, lorsque la Municipalité a constaté cette situation laissée sans traitement depuis 2008, elle a aussi constaté que la rente annuelle pourtant modeste de CHF 1'600.00 n'était plus payée depuis des années.

Toujours en 2019, une facture rétroactive portant sur les dernières années a été envoyée à Diablerets-Immobilier SA. Dite société a alors fait valoir l'article 128 alinéa 1 du CO qui indique que le délai de prescription pour les redevances périodiques est de 5 ans. Seules les 5 dernières années ont été réglées.

Les arriérés s'élèvent à CHF 17'600.00, bien que ne portant aucune responsabilité dans cet état de fait, la société TVGD SA s'est engagée à régler ce montant dès la signature du nouveau DDP. Cette condition figurera dans l'acte du notaire.

Lors des discussions pour le renouvellement du DDP, La Municipalité a fixé la rente annuelle à CHF 7'000.00, elle est soumise à indexation. Celle-ci a été acceptée par TVGD SA qui sans attendre le règlement acté de cette affaire, s'acquitte de ce nouveau montant depuis 2021.

La Municipalité salue les décisions et engagements pris par TVGD SA.

La Municipalité a aussi souhaité joindre aux négociations le montant des indemnités servies par TVGD SA pour sa participation à l'entretien des parkings et aux salaires des gardes-parc. Jusqu'alors un montant forfaitaire annuel de CHF 15'000.00 était facturé. L'année dernière un montant supplémentaire de CHF 20'000.00 a été payé à titre exceptionnel, notamment en compensation pour les 2 années COVID durant lesquelles la Commune a dû organiser des parkings supplémentaires à cause des mesures d'éloignement.

Aujourd'hui nous avons trouvé un accord pour pérenniser la participation de TVGD SA à ces frais de parking et de gardes-parc. Dans la foulée des nouveaux DDP, une convention sera signée, elle engagera la société à payer à la Commune, CHF 35'000.00 par année.

La Municipalité précise encore qu'elle a aussi réglé le sort de l'entretien du chemin d'accès qui conduit de la route du Col de la Croix aux Mazots. Chaque bénéficiaire d'un DDP assumera $\frac{1}{4}$ des frais, le dernier $\frac{1}{4}$ sera à charge de la Commune. Ce chapitre sera indiqué dans l'exercice des DDP. La condition sera applicable dès le renouvellement de tous les DDP qui régissent le secteur ($\frac{1}{4}$ gare d'arrivée, $\frac{1}{4}$ buvette et atelier, $\frac{1}{4}$ restaurants des Mazots)

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité tient à souligner que la société TVGD SA assume pleinement ses responsabilités, tant sur la situation ubuesque du non-renouvellement du DDP depuis 2008, de la situation héritée avec les arriérés, que sur le paiement par anticipation de la nouvelle rente fixée. On relèvera aussi qu'elle n'est pas la seule bénéficiaire de ces parkings, mais la seule qui participe à son financement.

Conclusion

En conclusion, nous avons l'honneur, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de vous demander de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'ORMONT-DESSUS

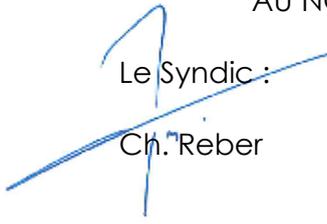
- Vu** Le préavis municipal n° 01-2024, relatif à :
1. L'extension du droit distinct et permanent de superficie (DDP) n° 7512 à l'arrivée sommitale de la télécabine Diablerets-Mazots ECA n° 3068 ;
 2. La constitution d'un droit de superficie distinct et permanent DDP 4405 sur la parcelle 3600 propriété de la Commune d'Ormont-Dessus, où sont érigés les bâtiments, ECA n° 3059 et ECA n° 2037 ;
- Ouï** Le rapport de la commission chargée de l'étudier ;
- Considérant** Que cet objet a été porté à l'ordre du jour de cette séance.

DECIDE

1. D'autoriser la Municipalité à constituer, l'extension du droit distinct et permanent de superficie DDP n° 7512 aux conditions décrites dans le préavis, sis à l'arrivée sommitale de la télécabine Diablerets – Mazots, bâtiments ECA n° 3068, 3067, 2556, en faveur de Télé-Villars-Gryon-Diablerets SA.
2. D'autoriser la Municipalité à constituer un droit de superficie distinct et permanent DDP 4405 pour une durée de 30 ans renouvelable, aux conditions décrites dans le préavis sur la parcelle 3600 propriété de la Commune d'Ormont-Dessus, où sont érigés les bâtiments, ECA n° 3059 et ECA n° 2037 en faveur de Télé-Villars-Gryon-Diablerets SA.
3. D'autoriser la Municipalité à signer tous les actes relatifs à cette transaction.

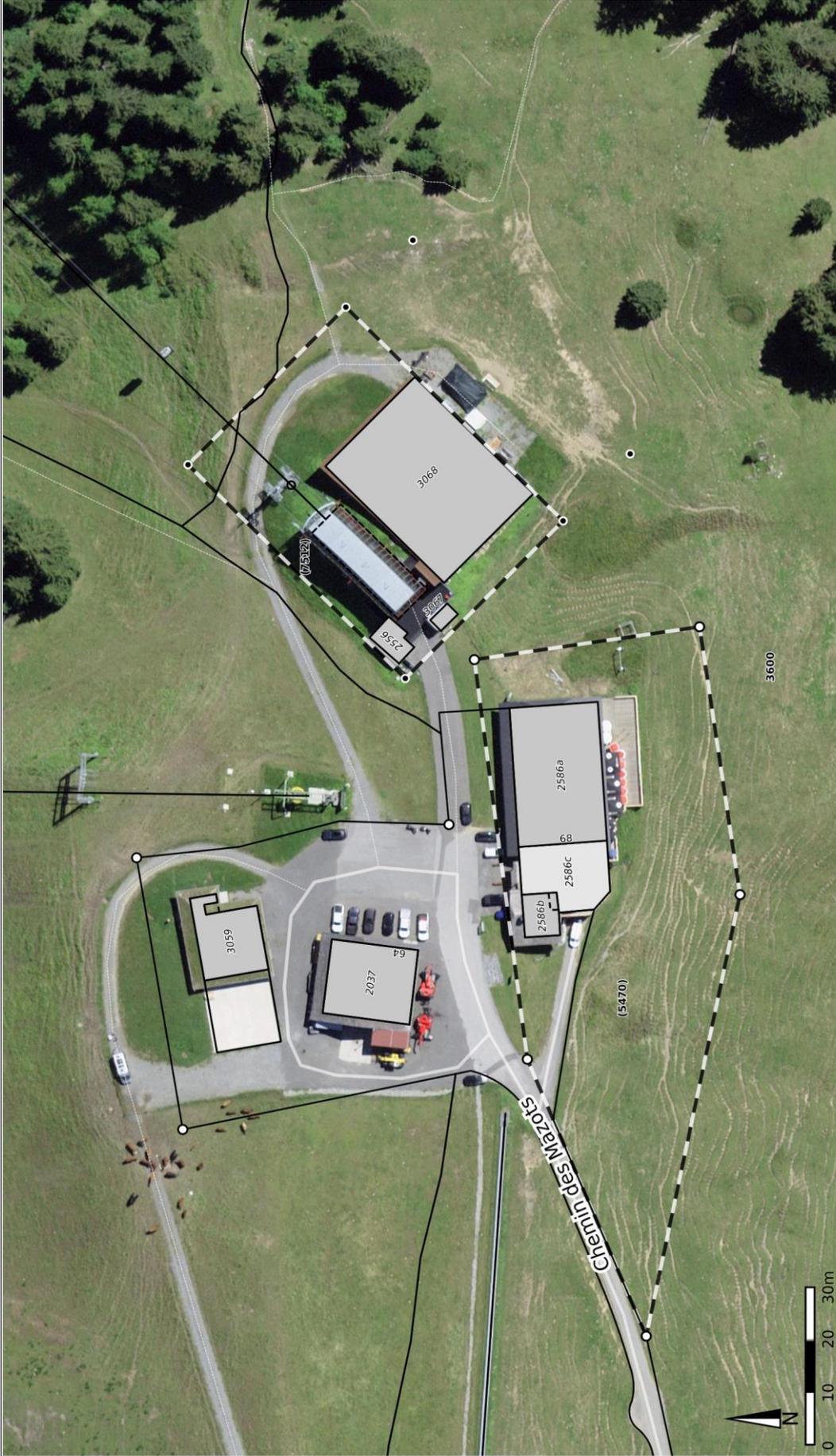
Adopté par la Municipalité dans sa séance du 5 mars 2024.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

 Le Syndic : Ch. Reber		 Le Secrétaire municipal e.r. : M. Roch
--	--	--

Annexes : - Vue aérienne DDP Les Mazots
- Figure 1 : Plan de situation DDP
- Figure 2 : Plan de situation avec extension souhaitée

Délégué municipal à disposition : M. Christian Reber, Syndic



Commune d'Ormont-Dessus
ormont-dessus.geocommunes.ch

DDP Les Mazots
Vue aérienne



geocommunes
Partenaire et développeur : GÉO SOLUTIONS

Echelle 1: 1'000

Imprimé, le 01.03.2024 07:59

© Géodonnées : Etat de Vaud / swisstopo

Informations dépourvues de foi publique. Les informations à caractère légal sont fournies par les autorités compétentes. Aucune garantie n'est donnée sur l'exactitude, l'exhaustivité et l'actualité des données. La position des conduites est à vérifier par sondage.

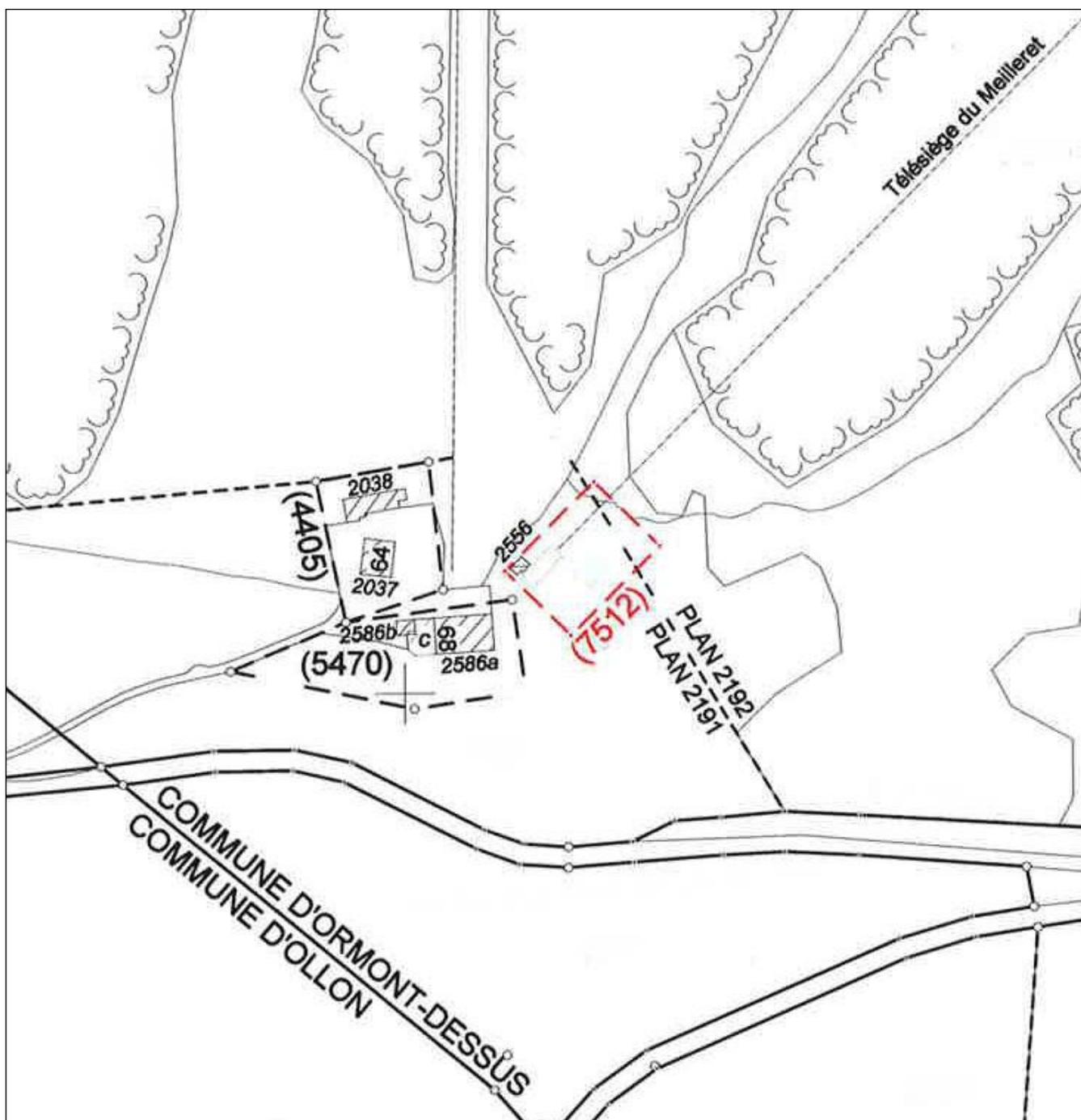


Figure 1 : Plan de situation avec le droit DDP (7512) de 2453 m² existant en faveur de TVGD avec le DDP échu 4405 et le DDP 5470 en faveur de Diablerets-Immobilier SA

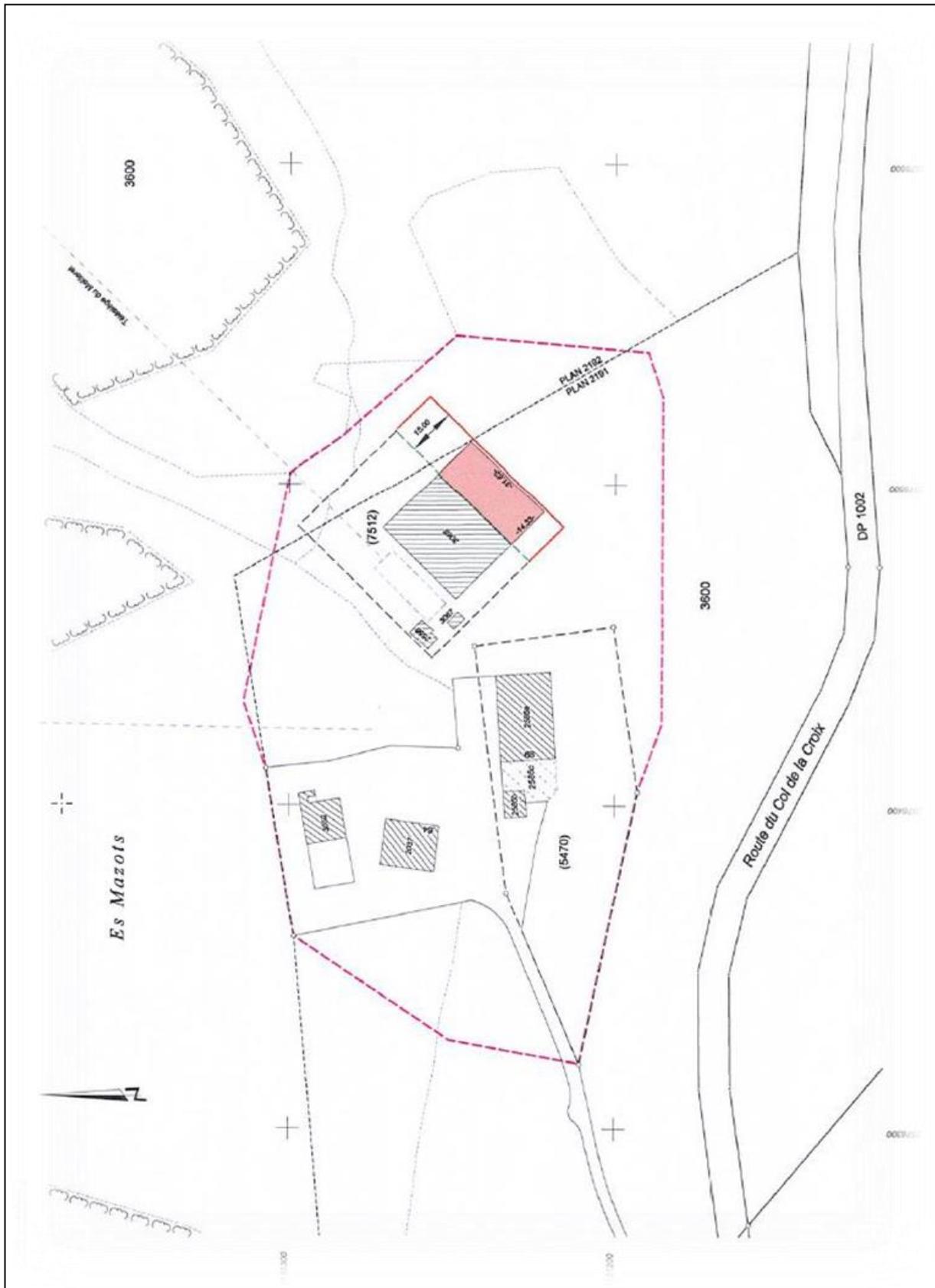


Figure 2 : Plan de situation avec l'agrandissement souhaité du DDP n° 7512