



LA MUNICIPALITE
D'ORMONT-DESSUS

Ormont-Dessus, le 5 novembre 2024

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

Préavis municipal n° 11-2024, relatif à la régularisation administrative d'un captage de sources sur la parcelle RF n° 2220, d'un droit de superficie et passage de conduites, de division de bien-fonds – vente d'une surface de la parcelle RF n° 2221, propriété de la Commune d'Ormont-Dessus, constitution d'une servitude de superficie d'une surface équivalente sur la parcelle RF n° 2220, constitution de servitudes de canalisations et de passages, bénéfice de droit d'eau.

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

En 1990, la Municipalité et les propriétaires de la parcelle RF n° 2220, MM. Michel Borghi et André Lugin, ont convenu d'un accord portant sur le captage d'une source sur dite parcelle, d'une cession d'environ 500 m² de la parcelle RF n° 2221, propriété de la Commune, en échange d'un droit de superficie de la même surface pour permettre la construction du captage envisagé. En complément à ces accords, la Municipalité s'est engagée à accorder des droits d'eau pour différents bâtiments des propriétaires précités : chalet La Moraine, chalet Le Bourdier et chalet Mukgin, ainsi qu'à exonérer ce dernier de la taxe de raccordement au réseau d'égout, même en cas de transformation future.

Le 18 février 1991, les parties ont signé un projet de convention qui détaille les différents droits d'eau et passages de conduites accordés pour 99 ans, ainsi que l'exonération de la taxe de raccordement précitée. Il est encore indiqué que les actes et la convention définissant cet accord seront établis par le notaire Ansermoz et signés par les parties.

Dans un courrier du 26 décembre 1991, la Municipalité confirme ce qui suit :

«

La signature de la convention ne devant intervenir qu'au cours de l'année 1992, la Municipalité a décidé de vous mettre au bénéfice de la cession d'eau prévue, dès le 1^{er} janvier 1992, soit :

- 1. Abonnement gratuit à l'eau communale jusqu'à concurrence de 1'000 m³ par an pour le chalet Mukgin, ECA n° 1426 – parcelle RF n° 2220 ;*
- 2. Abonnement gratuit à l'eau communale jusqu'à concurrence de 1'500 m³ par immeuble et par an, pour les immeubles ECA n° 1928 et n° 882 (chalet La Moraine et chalet Le Bourdier), sis respectivement sur les parcelles RF n° 2227 et n° 2165.*

»

Le surplus sera facturé au tarif du réseau communal, de même que la location des compteurs. La durée de cette cession est de 99 ans.

Le captage a été réalisé, ainsi que les conduites y relatives, la gratuité de l'eau a été accordée aux différents bâtiments depuis le 1^{er} janvier 1992, toutefois, les actes et conventions n'ont jamais été légalisés devant un notaire. Cette situation en suspens depuis plus de 33 ans doit être régularisée.

2. Situation

Durant toute la période écoulée depuis les accords de 1991, les parties ont plusieurs fois essayé de régulariser cette affaire devant notaire. Hélas sans succès. Les points de désaccords portaient sur l'interprétation des différents courriers signés dans les années nonante. Il est à préciser que selon les documents signés à l'époque, il est très clairement indiqué que ce sont les bâtiments qui sont au bénéfice du droit d'eau. En ce sens, il en résulte que les droits conférés sont transmissibles et sont au bénéfice des propriétaires actuels des bâtiments, soit en particulier : M. Michel Borghi (déjà propriétaire en 1991) et les héritiers de M. André Lugin : Mme Françoise Favre, Mme Martine Pachoud et M. Boi Lugin. Les droits seront aussi au bénéfice de tout nouvel acquéreur puisqu'ils suivent les bâtiments.

Pour se conformer à l'aspect fiscal des droits, il a été nécessaire de déterminer la valeur capitalisée du droit d'eau en faveur de chaque bâtiment pour la période restante, soit pour 67 ans. Ainsi, en cas de vente ultérieure d'un des bâtiments, la valeur capitalisée du droit d'eau sera ajoutée au prix de vente de la propriété pour le calcul sur les gains immobiliers, dont une partie revient à la Commune.

Pour le surplus, l'accord de l'époque prévoyait un échange de surface de même dimension. Ainsi, la surface concédée par M. Borghi et les hoirs Lugin pour le captage de la Commune est de 463 m². Les cédants reçoivent, en contrepartie, une surface de 455 m² provenant de la parcelle RF n° 2221, propriété de la Commune.

3. Procédure

Par acte notarié, il y a lieu de procéder au morcellement de la parcelle RF n° 2221 et à la vente d'une surface de 455 m² (selon plan du bureau Géosolutions du 1^{er} mars 2024). Le prix de vente de cette surface est fixé à CHF 1'000.00 – ce prix sera entièrement payé par compensation totale avec la valeur déterminée par les parties pour le terrain grevé de la servitude de superficie d'une surface de 463 m² (plan du géomètre Bertrand Croisier du 19 juin 2006) et le passage de diverses conduites et différents droits de passages en faveur de la commune d'Ormont-Dessus, à charge du bien-fonds feuillet RF n° 2220, propriété de M. Michel Borghi, Mme Françoise Favre, Mme Martine Pachoud et M. Boi Lugin. Cette servitude est illimitée, elle comporte tous les droits accessoires nécessaires à son exercice (surveillance, entretien, réparation).

L'acte indiquera également les droits d'eau accordés en 1991 avec effet au 1^{er} janvier 1992, à savoir la fourniture de l'eau par la Commune d'Ormont-Dessus, et ce jusqu'au 31 décembre 2091, pour les bâtiments ECA n° 1426 « Chalet Mukgin », ECA n° 1928 « Chalet La Moraine » et ECA n° 882 « Chalet Le Bourdier ».

Les frais de l'acte notarié et des opérations préliminaires et accessoires (géomètre, notaire), ainsi que les émoluments du Registre foncier seront à la charge de la Commune.

La Commune par le notaire chargé des actes, sollicitera une exonération des impôts sur les gains immobiliers en relation avec la vente de la fraction du bien-fonds RF n° 2221, ainsi que du droit de mutation en relation avec la constitution de la servitude personnelle en sa faveur et la concession des droits d'eau en faveur des immeubles feuillets RF n° 2220, n° 2227, et n°2165 d'Ormont-Dessus.

4. Conclusions

Vu ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'ORMONT-DESSUS

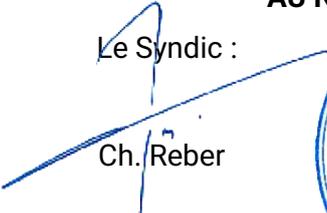
- Vu** le préavis municipal n°11-2024, relatif à la régularisation administrative d'un captage de sources sur la parcelle RF n° 2220, d'un droit de superficie et passage de conduites, de division de bien-fonds – d'une vente d'une surface de la parcelle RF n° 2221, constitution d'une servitude de superficie d'une surface équivalente sur la parcelle RF n° 2220, constitution de servitudes de canalisations et passages, bénéfice de droit d'eau.
- Oui** le rapport de la commission chargée de l'étudier ;
- Considérant** que cet objet a été valablement porté à l'ordre du jour de cette séance ;

DECIDE

1. **D'autoriser la Municipalité à constituer la division de bien-fonds, la vente d'une surface contre l'acquisition en DDP du morcellement d'une autre surface en compensation, de constituer toutes les servitudes relatives aux accords passés entre les parties, notamment pour les droits d'eau pour une durée de 99 ans, à compter de 1992 ;**
2. **D'autoriser la Municipalité à signer, auprès du notaire Véronique Ansermoz à Aigle, tous les actes relatifs à ces droits et servitudes.**

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 5 novembre 2024

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :  Ch. Reber



Le Secrétaire municipal :  M. Roch

Annexes :
- Correspondance municipale du 4.10.1990 à M. Michel Borghi
- Projet municipal de captage des sources sur parcelle RF n° 2220 du 18.02.1991
- Correspondance municipale du 26.12.1991 à M. André Lugin
- Plan cadastral – Mutation du 19.06.2006
- Plan cadastral – Mutation du 01.03.2024
- Projet d'acte officiel de la Notaire Ansermoz

Délégué de la Municipalité à disposition de la commission : M. Christian Reber, Syndic.



Ormont-Dessus, le 4 octobre 1990

REÇU le

05 OCT. 1990

Rép: T. B...

LA MUNICIPALITÉ

D'ORMONT-DESSUS

1865 Les Diablerets

Administration: tél. 025/53 14 77

N^oréf.: JFM/jmm

Monsieur

Michel BORGHI

Chalet Zanfleuron

1865 LES DIABLERETS

Concerne : Captage des sources sur la parcelle no 2220,
commune d'Ormont-Dessus.

Messieurs,

Dans sa dernière séance, la Municipalité a examiné vos différentes remarques relatives à l'objet cité en marge.

Nous vous communiquons le texte modifié comme suit :

a) Cession d'environ 500 m² de la partie A de la parcelle no 2221, en échange d'un droit de superficie de la même surface sur la parcelle no 2220, pour permettre la construction du futur captage, avec droit d'accès audit captage, lequel devra être clôturé aux frais de la commune et d'entente avec les propriétaires.

b) En échange des zones de protection définies après captage de l'eau, la commune s'engage à exonérer les bénéficiaires, MM. André LUGRIN et Michel BORGHI, des taxes suivantes :

1) Lors de la construction du réseau d'égoût communal, le chalet Mukgin, no ECA 1426, sera exonéré de la taxe de raccordement, même en cas de transformation future. Au surplus, il sera mis au bénéfice gratuit d'un abonnement à l'eau communale jusqu'à concurrence de 1000 m³ par an, pour la durée du droit de superficie.

La Moiraine

2) Les bâtiments nos ECA 1928 et 882 sis respectivement sur les parcelles no 2227 et 2165, seront également mis au bénéfice gratuit d'une concession d'eau à concurrence de 1500 m³ par an, pour la durée du droit de superficie.

Le surplus sera facturé au tarif du réseau communal, de même que la location des compteurs.

Nous ne pouvons toutefois définir la zone exacte de protection car celle-ci sera déterminée seulement après le captage.

La convention définissant cet accord sera établie par le notaire Ansermoz et signée par les parties.

En espérant que cette nouvelle proposition vous convienne, nous vous prions d'agréer, Messieurs, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

J.-F. Maillen



Le secrétaire :

J. M. Morend



LA MUNICIPALITÉ

D'ORMONT-DESSUS

1865 Les Diablerets

Administration: tél. 025/53 14 77

Signé 18.02.91

N°ref.:

Concerne : Captage des sources sur la parcelle no. 2220, commune
d'Ormont-Dessus.

P R O J E T

A) Cession d'environ 500 m² de la partie A de la parcelle no. 2221, en échange de la même surface de la parcelle no. 2220, au droit du futur captage à réaliser, avec droit d'accès audit captage, lequel devra être cloturé aux frais de la commune et ce d'entente avec les propriétaires. Un droit d'établir des conduites d'amenée d'eau potable sera concédé à la commune d'Ormont-Dessus entre le futur captage et la parcelle no. 2221 au travers de la parcelle no. 2220; soit : les fouilles nécessaires pour l'implantation des conduites et autres ouvrages tels que regards de vannes, ventouses, etc., exécution de tous travaux et ouvrages nécessaires à la surveillance, au contrôle et à l'entretien desdites conduites.

B) En échange des zones de protection définies après captage de l'eau, la commune s'engage à exonérer les bénéficiaires, Mm. André LUGRIN et Michel BORGHI, des taxes suivantes :

1) Lors de la construction du réseau d'égout communal, le chalet Mukgin, no. ECA 1426, sera exonéré de la taxe de raccordement, même en cas de transformation future. Au surplus, il sera mis au bénéfice gratuit d'un abonnement à l'eau communale jusqu'à concurrence de 1'000 m³ par an, pour une durée de 99 ans. Le surplus sera facturé au tarif du réseau communal, de même que la location des compteurs.

2) Les bâtiments no. ECA 1928 et 882, sis respectivement sur les parcelles no. 2227 et 2165, seront également mis au bénéfice gratuit d'une concession d'eau à concurrence de 1'500 m³ par an, pour une durée de 99 ans. Le surplus sera facturé au tarif du réseau communal, de même que la location des compteurs.

De plus, suite aux explications données par Mm. MAUTNER, hydrogéologue cantonal et BRODBECK, hydrogéologue au bureau C.S.D., lors de la séance du 27 novembre 1990, les points suivants ont été garantis :

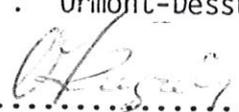
- 1) La zone S I sera aménagée plus au Nord-Est que prévu sur le document annexe 2.
- 2) La zone S II ne sera en aucun cas supérieure à la zone S III dudit document.
- 3) Le bâtiment existant, no. ECA 1426, pourra être entretenu, reconstruit, transformé ou agrandi dans le respect des dispositions de la LATC.

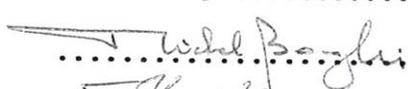
Les actes et la convention définissant cet accord seront établis par le notaire ANSERMOZ et signés par les parties.

Les frais relatifs aux documents sus-mentionnés seront à charge de la commune d'Ormont-Dessus.

Le plan de mutation, figurant les parcelles échangées, sera établi après réalisation des travaux de captage, il en va de même de l'inscription au Registre foncier des conventions établies ci-dessus.

Signatures pour accord : Ormont-Dessus, le 18.2.91.....

André LUGRIN : 

Michel BORGHI : 

Fernand MOILLEN : 

les propriétaires seront avisés avant la mise à l'enquête publique.



Ormont-Dessus, le 26 décembre 1991

LA MUNICIPALITÉ

D'ORMONT-DESSUS

1865 Les Diablerets

Administration: Tél. 025/53 14 77
Fax 53 26 45

v/réf.:
n/réf.: JMM/L 00/R 790/D 465

Monsieur
André LUGRIN
Le Bourdier
Rue de la Gare

1865 Les Diablerets

Concerne : convention relative au Domaine des Sources

Monsieur,

Nous nous référons à nos divers entretiens et échanges de correspondance relatifs à l'objet cité en marge.

La signature de la convention ne devant intervenir qu'au cours de l'année 1992, la Municipalité a décidé de vous mettre au bénéfice de la cession d'eau prévue, dès le 1er janvier 1992, soit :

1. Abonnement gratuit à l'eau communale jusqu'à concurrence de 1'000 m3 par an pour le chalet Mukgin, no ECA 1426.
2. Abonnement gratuit à l'eau communale jusqu'à concurrence de 1'500 m3 par immeuble et par an, pour les immeubles no ECA 1928 et 882, sis respectivement sur les parcelles no 2227 et 2165.

Le surplus sera facturé au tarif du réseau communal, de même que la location des compteurs. La durée de cette cession est de 99 ans.

Dans l'attente de la signature de la convention, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

J.-F. Millen



Le secrétaire :

J. M. Morend

COPIE

DT 1045.1.011

PLAN CADASTRAL - MUTATION

COMMUNE D'ORMONT-DESSUS

Plan n° 302

Coord. moy.: 578°715 / 132°720

N° du journal :

Zone : "agricole et alpestre"

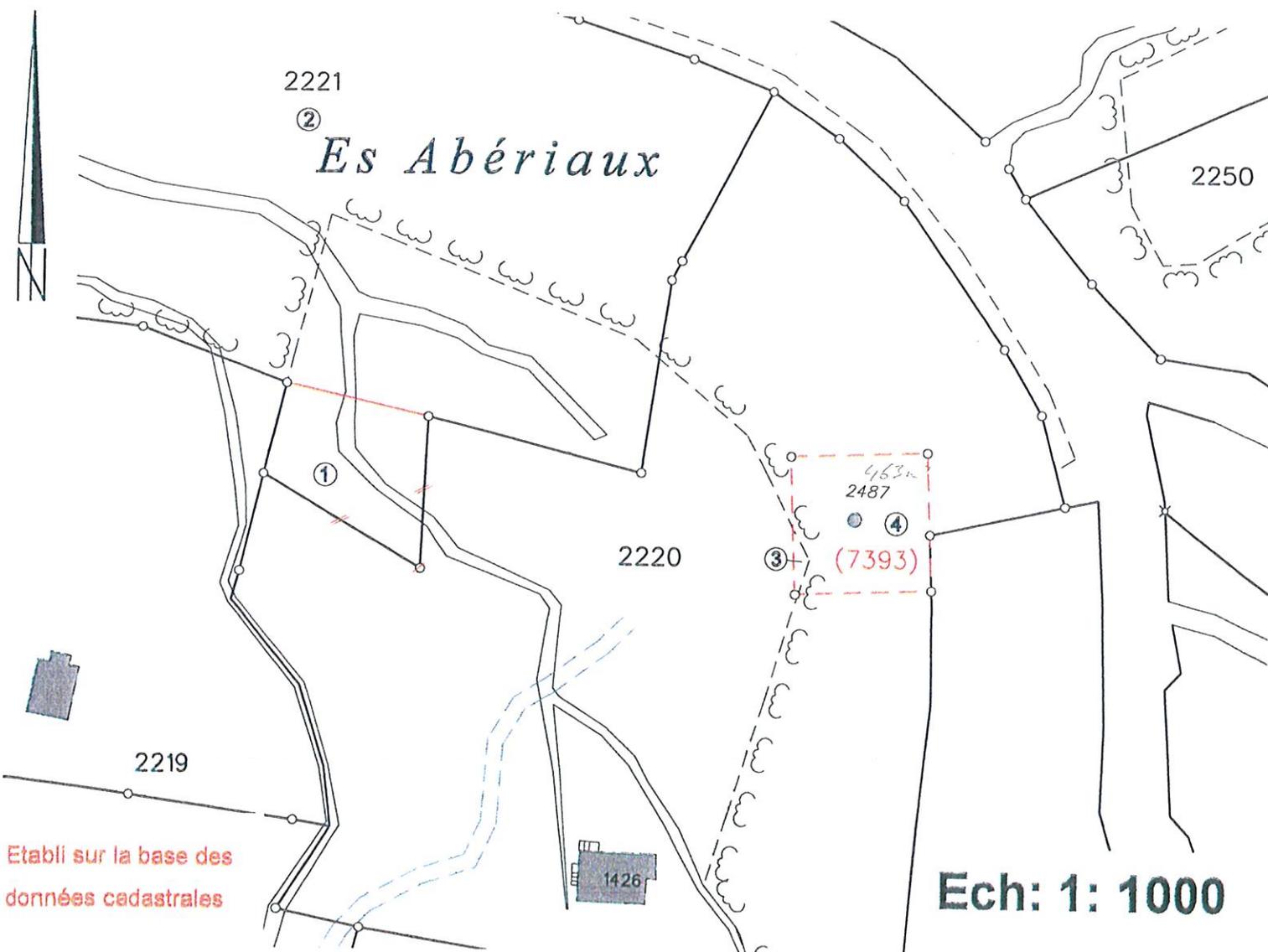
Date de l'inscription :

EFA+C Ing. géomètres officiels S.A.
1865 LES DIABLERETS

MENSURATION GRAPHIQUE

Les Diablerets, le 19 juin 2006

Bertrand CROISIER
Ing. EPFL / géom. officiel



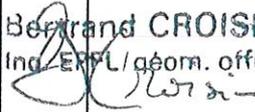
Etabli sur la base des
données cadastrales

District : AIGLE

Commune : ORMONT-DESSUS

Dossier technique : 1045.1.011

Tableau de mutation
Nouvelle description des parcelles

Feuille de plan	Parcelle	Propriétaire	Nom local	Nature et désign. des bât.	Vient de la parcelle	Surfaces			Observations
						No ad hoc	subdivision	par nature totale	
							m2	m2	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
302	2220	BORGHI Michel FAVRE Françoise LUGRIN Boï PACHOUD Martine	Es Aberiaux	Bâtiment n° 2487 Habitation n° 1426 Champ, pré, pâturage Champ, pré, pâturage Forêt	2220 2220 2220 2221 2220	1	5'761 463	4 90 6'224 4'790	
								11'108	
302	2221	Ormont-Dessus la Commune	Es Aberiaux	Bâtiment n° 1599 Bâtiment n° 1603 Bâtiment public n° 2528 Bâtiment public n° 2686 Jardin Forêt Champ, pré, pâturage	2221 2221 2221 2221 2221 2221 2221	2		16 7 16 99 209 14'488 1'265	
								16'100	
302	(7393)	Ormont-Dessus la Commune	Es Aberiaux	Champ, pré, pâturage Forêt Bâtiment n° 2487	2220 2220 2220	3 4		13 446 4	
								463	
<p>Les Diablerets, le 19 juin 2006</p> <p>Bertrand CROISIER Ing. EPFL / géom. officiel</p>  <p>EFA+C ing. géomètres officiels SA 1865 LES DIABLERETS</p>									

PLAN CADASTRAL - MUTATION

COMMUNE D'ORMONT-DESSUS

Plan n° 2302

Coordonnées moyennes : 2'578'635 / 1'132'735

Zone d'affectation : "zone agricole et alpestre"

N° du journal :

Date d'inscription :

N° ConverCe : 11-24-193237-PB

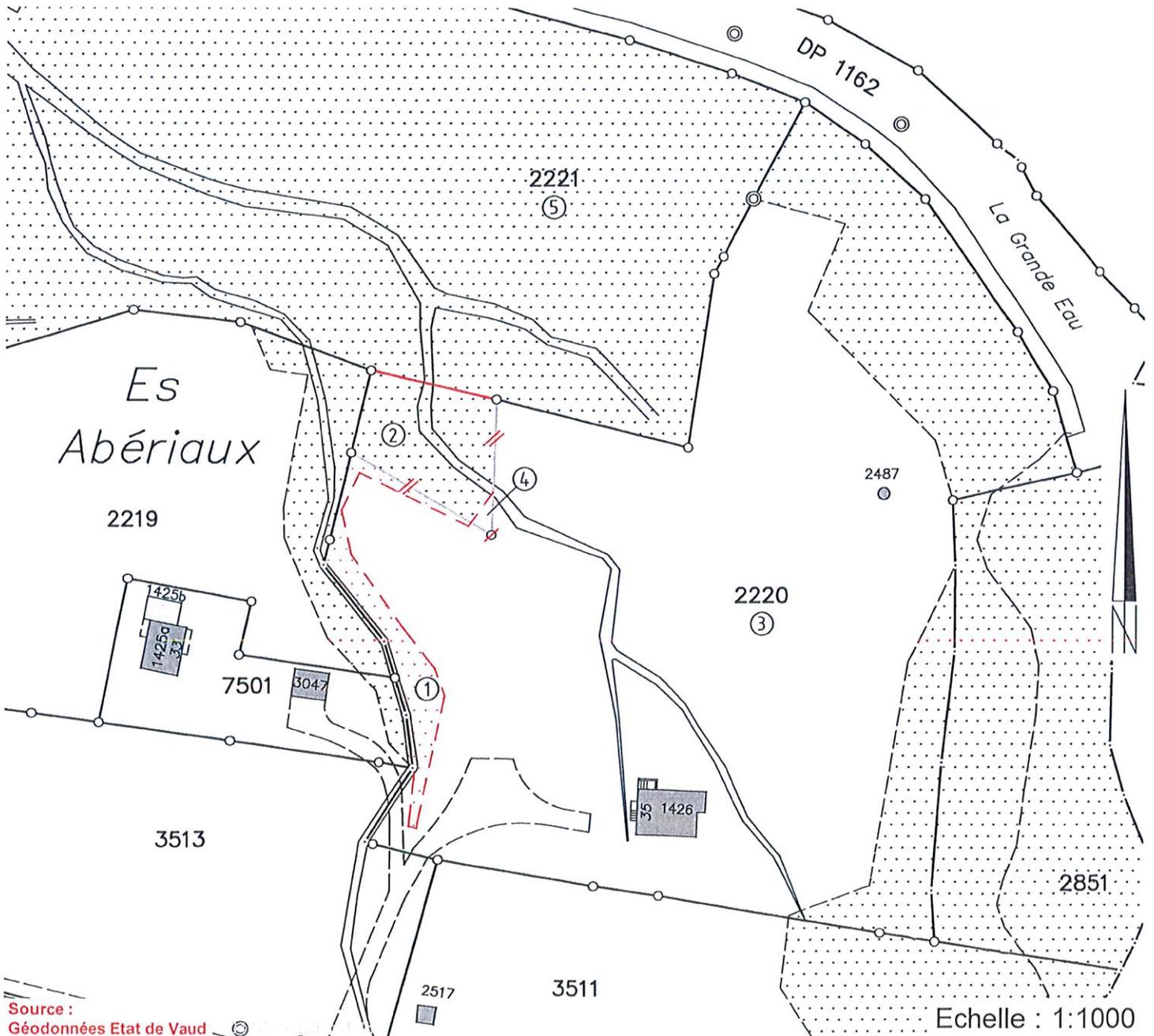
Mensuration graphique numérisée



Chemin du Plan 35 | 1865 Les Diablerets | 024 492 24 14
diablerets@geo-solutions.ch
www.geo-solutions.ch

Les Diablerets, le 1^{er} mars 2024

Etienne BORLOZ
Ing. HES / geom. officiel



Contrôle de la mutation

Parcelles anciennes										Parcelles nouvelles	
2220	2221										
1 10 645	2 455 16 108	3	4	5	6	7	8	9	10	11 11 100 16 108	12 2220 2221
10 645	16 563									27 208	Balance

Lieu et date : Les Diablerets, le 1^{er} mars 2024

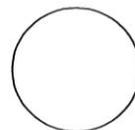
Le géomètre officiel :

Calcul des surfaces : voir dossier technique

(date) :

GÉO SOLUTIONS ingénieurs SA
1865 LES DIABLERETS

Inscription faite au registre foncier sous n°
, le



Le conservateur du registre foncier :