



LA MUNICIPALITE  
D'ORMONT-DESSUS

Ormont-Dessus, le 26 août 2025

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

***Préavis municipal n°09-2025, relatif au renouvellement du DDP n° 5470 – Restaurant Les Mazots, sis sur la parcelle RF n° 3600 de la Commune d'Ormont-Dessus, laquelle est grevée d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) en faveur de Diablerets Immobilier SA, échéant le 25 octobre 2025***

---

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

## **1. Situation**

La société Diablerets-Immobilier SA est propriétaire du DDP n° 5470 d'Ormont-Dessus, représentant un droit de superficie distinct et permanent grevant la parcelle RF n° 3600, il s'agit du restaurant Les Mazots et de la fromagerie. Dite société ne souhaite pas renouveler ce DDP à son échéance fixée au 25 octobre 2025.

A l'échéance du DDP, les bâtiments font retour à la propriétaire du fonds, soit la Commune d'Ormont-Dessus qui devient pleinement propriétaire. Elle doit, dans cette hypothèse, verser au bénéficiaire du DDP une « indemnité équitable » correspondant à la valeur que représentent les constructions au moment du retour, comme le prévoit l'acte de DDP.

De quelle indemnité s'agit-il ? Selon la jurisprudence, il s'agit de la valeur résiduelle actuelle des constructions qui font retour au propriétaire superficiaire. En résumé, il s'agit de la valeur au 24 octobre 2025. Dans la pratique, les immeubles sont estimés par un expert qui tiendra compte de tous les paramètres, comme les investissements consentis et la valeur commerciale. En cas de désaccord sur le prix, c'est un Tribunal arbitral, prévu par l'acte constitutif de DDP, qui statue. Sa décision sera définitive, sans possibilité de recours à une autre instance.

Diablerets-Immobilier SA a cherché un repreneur, sans succès en raison des conditions de reprise.

Après de longues négociations avec la société TVGD SA, qui portait un intérêt pour l'acquisition de cette propriété appartenant à Diablerets-Immobilier SA, les parties se sont mises d'accord sur la valeur à reprendre. Cette acquisition est toutefois expressément subordonnée à la prolongation et à la modification du droit de superficie distinct et permanent nouveau à obtenir de la Commune d'Ormont-Dessus pour une durée de 30 ans, soit jusqu'au 24 octobre 2055.

## **2. Constitution du renouvellement du droit de superficie distinct et permanent DDP n° 5470 sur la parcelle RF n° 3600**

Les discussions avec Diablerets-Immobilier SA, concernant le renouvellement du DDP, ont débuté en février 2020. Un accord semblait avoir été trouvé, plus particulièrement sur le montant de la rente annuelle qui serait revu à la hausse. Jusqu'alors et jusqu'au terme de l'échéance fixée en octobre 2025, la rente est de CHF 2'000.00/an. Il était convenu, que nous n'attendrions pas l'échéance d'octobre 2025 et que nous anticiperions, d'un commun accord, le renouvellement avec les nouvelles conditions pour une période de 30 ans. Les parties semblaient trouver leur compte à l'issue de ces négociations difficiles.

En août 2020, diverses conditions étaient proposées à la Commune, comme la prolongation de la durée de 30 à 50 ans, ou encore un échange de terrain contre l'acquisition du terrain sis aux Mazots. La Municipalité n'a pas accepté ces propositions léonines pour la Commune. En conséquence, le Conseil d'administration de Diablerets-Immobilier SA a fait savoir à la Municipalité que l'actionnaire majoritaire de la société avait décidé de renoncer à la signature du nouveau DDP, selon le projet pourtant présenté et convenu avec les représentants de la société. Le statu quo a prévalu jusqu'à ce jour.

Ce n'est qu'au début de l'année 2024 que la société Diablerets-Immobilier SA, relancée par le Syndic, a repris langue avec la Municipalité pour examiner la suite à donner à ce dossier. Les représentants de Diablerets-Immobilier SA ont demandé un nouveau temps de réflexion.

Finalement, le 30 janvier 2025 après une année sans nouvelle aucune, et après une nouvelle interpellation de la Municipalité, celle-ci a été informée que Diablerets-immobilier SA renonçait à prolonger le DDP échéant en octobre 2025.

En février 2025, une expertise de la valeur du bien, estimée par un bureau spécialisé, a été transmise à la Municipalité, avec les précisions d'usage qu'en cas de désaccord sur la valeur des bâtiments souhaitée par la venderesse, la valeur serait déterminée par le Tribunal arbitral, comme prévu dans l'acte constitutif.

Une rencontre avec le Conseil d'administration a été sollicitée. Elle s'est tenue au printemps, elle a été cordiale et constructive. La solution d'un acquéreur tiers a été largement évoquée, car les prétentions souhaitées par Diablerets-Immobilier SA n'étaient pas envisagées par la Municipalité. Les représentants de la société et la Municipalité se sont accordés sur le fait qu'il fallait éviter une procédure soumise au tribunal arbitral pour écarter le risque que la procédure ne s'éternise, entraînant la fermeture du restaurant jusqu'à ce qu'un accord soit trouvé, avec toutes les conséquences que l'on peut imaginer avec une fermeture du restaurant durant la saison d'hiver.

De longues négociations parallèles entre la Municipalité et TVGD SA se sont immédiatement engagées, s'agissant des conditions de prolongations du DDP en cas d'acquisition du restaurant par la société des remontées mécaniques qui portait un intérêt à acquérir les bâtiments, mais pas à n'importe quel prix.

Un accord a été trouvé entre la Commune et TVGD SA sur les conditions nouvelles du DDP à renouveler pour une période de 30 ans et, finalement, après de longues et difficiles négociations, un accord a été trouvé entre Diablerets-Immobilier SA et TVGD SA pour le rachat des bâtiments sis sur le DDP n° 5470.

### **3. Conditions et modalités du renouvellement**

Il a été convenu avec TVGD SA que le droit de superficie serait renouvelé moyennant le versement à la Commune d'Ormont-Dessus d'une rente annuelle forfaitaire de CHF 10'000.00 (dix mille francs) (au lieu de CHF 2'000.00 jusqu'à l'échéance du 25.10.2025). Cette rente sera exigible chaque 31 décembre, la première fois, depuis la prolongation, le 31 décembre 2025 (prorata temporis). Elle sera indexée une fois l'an sur l'indice suisse des prix à la consommation, l'indice de référence étant celui du 30 novembre 2025.

D'autre part, le sort de l'entretien du chemin d'accès qui mène de la route du Col de la Croix aux Mazots (servitude Passage à pied et pour tous véhicules ID.001-1999/006607) n'avait jamais été réglé, laissant, de fait, la Commune seule en charge des coûts.

Désormais, les frais de réfection et d'entretien seront supportés par les propriétaires des parcelles RF n° 3600 (Commune d'Ormont-Dessus), par les propriétaires des DDP n° 5470 (TVGD SA dès le 25.10.2025), DDP n° 7512 (TVGD SA) et DDP n° 7537 (TVGD SA), chacun pour une part d'un quart.

En outre, le propriétaire des DDP n° 7512 et DDP n° 7537 (TVGD SA) participera à ces frais dès terminaison des travaux de construction du nouvel hangar-atelier pour dameuses prévu sur la parcelle DDP n° 7512 et le propriétaire du DDP n° 5470 y participera dès le renouvellement du DDP n° 5470. La propriétaire de la parcelle RF n° 3343 (Commune d'Ollon, départ du chemin sur quelques mètres) ne participe pas aux frais de réfection et entretien du passage.

### **4. Promesse par devant notaire de modification et de prolongation du DDP 5470**

La Commune d'Ormont-Dessus par son Syndic et son Secrétaire municipal, lesquels agissent en vertu de la loi sur les Communes en qualité de propriétaire de la parcelle RF n° 3600 grevée d'un droit de superficie distinct et permanent représentant le DDP n° 5470, ont signé, par devant notaire, une promesse de prolongation et de modification du droit de superficie mentionné pour une durée de 30 ans, soit jusqu'au 24 octobre 2055.

La promesse de modification et de prolongation du droit de superficie précité est conditionnée à l'obtention, par la Municipalité de la Commune d'Ormont-Dessus, de l'autorisation donnée par le Conseil communal, droit référendaire échu, objet du présent préavis, et à l'acquisition par Télé-Villars-Gryon-Les Diablerets SA des bâtiments érigés sur le DDP n° 5470 de la Commune d'Ormont-Dessus au prix convenu entre les parties.

### **5. Conclusions**

La Municipalité relève que les accords conclus entre Diablerets-Immobilier SA et la société TVGD SA aboutissant à la vente des bâtiments érigés sur le DDP n° 5470 ont été d'une grande aide pour sortir la Commune d'une situation compliquée.

La Municipalité salue avec force les efforts considérables entrepris par le Président de TVGD SA dans les négociations avec Diablerets-Immobilier SA pour aboutir à l'acquisition des bâtiments et agréer au renouvellement du DDP en faveur de TVGD SA pour une nouvelle période de 30 ans.

L'exploitation continuera avec la locataire actuelle du restaurant.

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

### LE CONSEIL COMMUNAL D'ORMONT-DESSUS

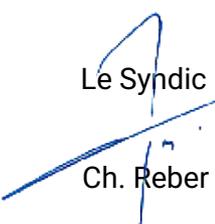
- Vu** le préavis municipal n° 09-2025, relatif
1. au renouvellement du DDP n° 5470 – Restaurant Les Mazots, sis sur la parcelle RF n° 3600 de la Commune d'Ormont-Dessus, où sont érigés les bâtiments ECA n° 2586a, ECA n° 2586b et ECA n° 2586c, dès le 25 octobre 2025 pour une durée de 30 ans, soit jusqu'au 24 octobre 2055, renouvelables, en faveur de TVGD SA, aux conditions décrites dans le présent préavis ;
  2. à la modification des conditions du DDP comme décrites dans le présent préavis.
- Où** le rapport de la commission des finances 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 renouveler le DDP N° 5470 – Restaurant Les Mazots, sis sur la parcelle RF n° 3600 de la Commune d'Ormont-Dessus, où sont érigés les bâtiments ECA n°2586a, ECA 2586b et ECA 2586c, dès le 25.10.2025 pour une durée de 30 ans, soit jusqu'au 24 octobre 2055, renouvelables, en faveur de TVGD SA, aux conditions nouvelles décrites dans le présent préavis, notamment en fixant la rente annuelle forfaitaire de CHF 10'000.00 (dix mille francs) (au lieu de CHF 2'000.00 jusqu'à l'échéance du 25.10.2025). La rente sera exigible chaque 31 décembre, la première fois, depuis la prolongation, le 31 décembre 2025. Elle sera indexée une fois l'an sur l'indice suisse des prix à la consommation, l'indice de référence étant celui du 30 novembre 2025, et en traitant le sort des frais de réfection et d'entretien du chemin d'accès.**
2. **D'autoriser la Municipalité à signer tous les actes relatifs à cette convention.**

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 26 août 2025.

**AU NOM DE LA MUNICIPALITE**

Le Syndic :  Ch. Reber



Le Secrétaire municipal :  M. Roch

**Annexes :** Promesse de prolongation et modification de droit de superficie ;  
Plan de situation

Délégués de la Municipalité à disposition de la Commission : M. Christian Reber, Syndic.