



MUNICIPALITE D'ORMONT-DESSOUS

**Au Conseil communal
d'Ormont-Dessous**

Le Sépey, le 26 février 2009

PREAVIS N° 304/2009

Autorisation d'acquérir les propriétés de la masse en faillite de la société Etude de faisabilité Pic-Chaussy S.A. (bâtiments et installations) ¹

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Avant-propos

C'est dans le courant du printemps de l'année 1960, bientôt un demi-siècle maintenant, que débutèrent les relations concrètes entre notre commune et les instigateurs de ce que fut le domaine skiable du Pic Chaussy, cette montagne dont l'esthétique altière domine la vallée des Ormonts.

Le 25 mai 1960 le Conseil communal autorisait la Municipalité à signer un droit ² de superficie avec la société Télécabine Col des Mosses – Pic Chaussy S.A. pour ce qui allait devenir la télécabine du Pic Chaussy qui obtient le 6 mai 1961 une concession fédérale pour son exploitation.

Les installations mécaniques, les stations de départ, intermédiaire et d'arrivée furent, successivement, mises au bénéfice de permis de construire après enquêtes publiques. Suivirent quelques belles années d'exploitation avec une piste noire naturellement bien enneigée et fort appréciée par de nombreux skieurs des Alpes vaudoises. Malheureusement le vent tourna et en 1987 l'exploitation fut interrompue. Nous abordons une époque marquée par l'espoir de pouvoir conserver cet atout touristique. Malgré une ferme volonté entrepreneuriale, il ne fut pas possible de concrétiser la réalisation de nouvelles installations.

¹ Les installations sont localisées sur l'extrait de la carte nationale annexée.

² Le droit de superficie, cessible, a été constitué pour une durée illimitée. Il se rapporte à toutes les installations, bâtiments et accessoires.

2. De 1987 à l'annulation des plans d'affectation en 2007

Initiative privée

Dès la fin de l'exploitation, divers lobby envisagèrent la continuation de l'exploitation. C'est ainsi, qu'en 1993, , la société Etude de faisabilité Pic-Chaussy S.A. fut constituée par quelques personnes qui rachetèrent la télécabine à la famille Baessler. La commune possède encore 88 actions portées au bilan à une valeur nulle (la valeur nominale de l'action s'élevait à CHF 500.00).

Mesures d'aménagement du territoire

De son côté, la Municipalité ne resta pas inactive puisqu'elle présenta au Conseil communal un plan d'affectation ³ tendant à asseoir le développement du domaine skiable du Pic Chaussy. Après de longs pourparlers préalables un projet de plan partiel d'affectation (PPA) fut soumis à la procédure d'enquête. Relevons, aussi, qu'une partie du secteur du Pic Chaussy est incluse dans la zone réservée du site marécageux du Col des Mosses – La Lécherette.

Le 30 septembre 2003 le Conseil communal adoptait le PPA « Pic Chaussy ».

Au cours de la procédure d'affectation du plan cité ci-dessus des oppositions, déterminées, furent consignées au dossier. Elles firent l'objet de subséquentes procédures de recours.

Décision du Département des institutions et des relations extérieures/DIRE (ci-après le Département)

Statuant sur les recours déposés par les opposants dans le cadre de la procédure du PPA « Pic Chaussy » le Département décida le 5 avril 2007 d'admettre les recours et d'annuler, en particulier, la décision du Conseil communal du 30 septembre 2003 ainsi que d'autres portant sur des plans communaux simultanément adoptés (PPA « L'Arsat », PPA « Terreaux-Pleines Mosses ») et, enfin le PAC ⁴ 292 résultant d'une décision de l'Etat lui-même.

Après consultation, la Municipalité n'a pas formé un recours contre les décisions du Département car les chances de succès en regard de l'Arrêt étaient quasi nulles ; elle ne désirait pas, par ce recours, bloquer le développement des autres installations de remontées mécaniques situées dans le PAC c'est-à-dire la quasi-totalité.

La boucle était bouclée.

3. Depuis l'annulation des plans d'affectation

Concession fédérale

Conséquemment à la décision d'annulation, l'Office fédéral des transports, par acte du 28 juin 2007, décidait d'abroger les concessions octroyées et notifiait à l'Etat l'obligation de démolir qu'il devait former à l'encontre du propriétaire des installations, soit les conséquences légales de l'abrogation.

³ Ce plan a été financé par la commune.

⁴ Plan d'affectation cantonal.

Ordre de démantèlement

Le 8 août 2007, le Service du développement territorial notifiait à la Municipalité l'obligation de notifier elle aussi l'ordre de démantèlement à la société propriétaire, soit Etude de faisabilité Pic-Chaussy S.A.. Le 24 août 2007 cette obligation fut concrètement formulée.

Faillite de la société Etude de faisabilité Pic-Chaussy S.A.

L'investissement à consentir pour la démolition des installations ne pouvant pas être couvert par la société et celle-ci se trouvant sous le coup des dispositions de l'article 725 alinéa 2⁵ du Code des obligations elle déposait son bilan.

La faillite de la société fut prononcée le 8 novembre 2007.

Procédure de réalisation des actifs selon Loi sur la poursuite pour dettes et faillites/LP

Au sens de la législation et dans la situation de cette affaire, l'Etat devait se prononcer sur l'acceptation de la cession des actifs à son chapitre.

Le 28 novembre 2008, il déclarait ne pas accepter cette cession.

Vente aux enchères publiques

Appliquant la Loi sur la poursuite pour dettes et faillites, l'Office des faillites mettra en vente en bloc pour CHF 1.00 les biens de la société en liquidation.

L'avis de vente précise :

« Cette estimation tient compte de la décision de l'office fédéral des transports du 28 juin 2007, à savoir que la concession pour une télécabine est abrogée et que le démantèlement des installations doit être effectué. Le service du développement territorial cantonal a défini que toutes les constructions et installations devenues inutilisables soient supprimées : bâtiments des trois stations (départ, intermédiaire et arrivée) ainsi que les pylônes et socles de pylônes sur l'entier du tracé ».

Conséquences de la non-réalisation des actifs mis en vente

L'obligation citée ci-dessus aura, sans nul doute possible, pour conséquence la non réalisation des actifs.

Dans ce cas de figure, l'Etat ayant renoncé à la cession, les biens sans maître reviendront, d'office, à la Commune avec l'obligation qui s'y rattache.

Droit de préemption légal lié au droit de superficie

Le nu-propiétaire (en l'occurrence la Commune d'Ormont-Dessous qui a octroyé un droit de superficie) est au bénéfice d'un droit de préemption légal en vertu de l'article 681 alinéa 1 du Code civil suisse. C'est-à-dire qu'il peut acquérir, de manière privilégiée, le bien mis en vente mais uniquement au moment de la vente publique elle-même.

⁵ Art. 725 al. 2 CO : S'il existe des raisons sérieuses d'admettre que la société n'est plus solvable, un bilan intermédiaire est dressé, où les biens sont portés pour leur valeur vénale.

4. Acquisition des propriétés

Les obligations légales liées à la propriété (démantèlement des installations) laissent supposer l'absence probable d'acquéreur.

Le fait d'acquérir les biens en usant du droit préemption ⁶ a pour unique but d'accélérer la procédure liée à la démolition.

La vétusté des installations, les bâtiments en général et en particulier la station d'arrivée, est un réel danger.

La sécurité publique n'est plus d'actualité pour ce bâtiment sommital laissé à l'abandon depuis plus de vingt ans. Un risque de rupture de certaines parties d'ouvrage n'est pas à exclure. De fait, la Commune a une responsabilité publique de protection qu'elle ne peut pas ignorer au présent stade. Elle ne pouvait pas agir effectivement tant et aussi longtemps que la procédure liée à la liquidation de la société n'avancait pas. Relevons qu'elle s'était inquiétée auprès du Gouvernement vaudois des retards accumulés.

Il sied, également, de rappeler que les nombreuses interventions de tiers, randonneurs et médias au sujet de la vétusté, du danger, de ces ouvrages ainsi que des associations de protection diverses parties aux procédures. La situation n'est, à l'évidence, plus compatible avec l'intérêt général de sauvegarde du site.

Enfin, pour agir face à la concurrence une image dynamique, vendable, est indispensable. Cette belle région des Ormonts bien fréquentée et encore relativement préservée le mérite. Le délabrement des bâtiments ne favorise pas une bonne promotion à l'heure où le Col des Mosses se place à l'une des entrées du Parc naturel de la Gruyère Pays d'Enhaut ⁷.

Malgré la situation « obligatoire » de cette acquisition tous ces éléments militent aussi en faveur de la régularisation rapide de cette question. Avancer avec confiance.

5. Après l'acquisition

Comme on l'a vu, les installations devront être démantelées au plus court délai, aux frais de la ou des corporations de droit public. A ce stade de notre préavis, nous pouvons clairement vous présenter les étapes qui succéderont à votre décision :

<u>Etape</u>	<u>Description</u>
Etape I	Elaboration du projet de démolition. Accord des services concernés sur les principes d'intervention, d'évacuation et de remise en état.
Etape II	Mise à l'enquête publique de la démolition.
Etape III	Etablissement du devis des travaux.
Etape IV	Demande de crédit au Conseil communal.
Etape V	Mise œuvre de la démolition et mise à jour des droits.

Certaines étapes peuvent être simultanées

L'objectif premier est de pouvoir, toute procédure échue, procéder à une partie de démolition cette année encore.

⁶ L'autre cas de figure est que la vente n'aboutisse pas et que les propriétés échoient d'office au patrimoine communal. Le résultat serait identique mais la conséquence inéluctable ne serait pas modifiée, à savoir : démolir.

⁷ Notons encore que la station de départ se situe dans une zone à bâtir au Col des Mosses.

Notons que l'investissement du démantèlement a été porté au plan des investissements, soit pour une somme de CHF 600'000.00, l'établissement du coût définitif après étude d'ingénierie demeurant réservé. Une demande de crédit vous sera donc déposée incessamment.

Le soutien financier de l'Etat (50 % du coût projet) est acquis sur le principe selon la détermination de M. le Conseiller d'Etat Mermoud. Un dossier sera présenté selon les procédures établies dans le cadre de la Loi sur le développement économique (LADE).

6. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'ORMONT-DESSOUS

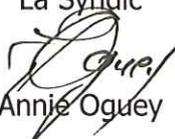
- Vu** le préavis municipal no 304/2009 du 26 février 2009,
Ouï le rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,
Considérant que cet objet a été valablement porté à l'ordre du jour,

D é c i d e

- **d'autoriser la Municipalité à acquérir les propriétés de la société Etude de faisabilité Pic-Chaussy S.A. en liquidation lors des enchères publiques et, dès lors, de faire usage du droit de préemption légal en application de l'article 681 alinéa 1 du Code civil suisse;**
- **de donner à la Municipalité tous les pouvoirs pour la signature d'actes subséquents en relation directe avec cette acquisition ;**
- **de prendre acte du principe des étapes liées au démantèlement des installations du Pic-Chaussy.**

====*==*

Veuillez agréer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

La Syndic

Annie Oguey

AU NOM DE LA MUNICIPALITE



Le Secrétaire

René Parrat

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 3 mars 2009

Délégué municipal : Mme Annie Oguey, Syndic



Ormont-Dessous - Préavis au Conseil communal No 304/2009 (Pic Chaussy)



