

## Rapport N° 38

### Parcelle N° 379, sise rue de Rive 13 à Nyon

Demande d'un crédit de CHF 2'746'000.- pour l'acquisition de la propriété  
Demande d'un crédit de fonctionnement annuel de CHF 22'000.- pour l'entretien courant  
du bâtiment

---

Nyon, le 22 mars 2017

Au Conseil communal de Nyon

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission, composée de Mmes B. Enggist, M. Miéville-Blondel, R. Sukiennik et de MM. R. Jenefsky (président-rapporteur), Ch. Kornaros, X. Paredes, J. Pittet et F. Tschuy, s'est réunie au complet le 9 mars 2017 en présence des représentants municipaux, M. Claude Uldry, Municipal et M. Patrik Troesch, chef du service Architecture et Bâtiments. Nous remercions MM. Troesch et Uldry pour la qualité des renseignements fournis ainsi que pour leurs réponses très circonstanciées aux questions posées par la commission.

### Objet du Préavis No 38

La parcelle No 379 (rue de Rive 13 à Nyon) est la dernière parcelle privée dans la zone Rive-Est, les autres (Nos 343, 350, 377, 378 et 380) appartenant déjà à la ville de Nyon. En l'achetant à un prix raisonnable, notre commune maîtriserait Rive-Est, permettant la développement d'un concept urbanistique cohérent au bénéfice de notre ville y compris l'enterrement, souhaité par le Conseil communal, du parking Rive-Est.

Le propriétaire actuel de la parcelle No 379, M. Santiago Wegmann, est également propriétaire-exploitant du restaurant « O'Les Terrasses du Lac » (issu de la transformation en 2011 de son restaurant « Le Latino ») sis dessus. L'achat proposé englobe la parcelle et le restaurant. Suite à sa mise en faillite en raison de poursuite par sa créancière principale, la Banque cantonale vaudoise, une vente aux enchères de la propriété par l'Office des poursuites du district de Nyon aura lieu le 25 avril 2017. L'objectif de la Municipalité est de réaliser l'achat comme convenu avec M. Wegmann avant cette date mais si cela ne s'avère pas possible pour les raisons évoquées ci-dessous, elle participera à la vente aux enchères.

M. Wegmann pour sa part souhaite trouver un acheteur pour sa propriété avant le 25.04.2017 pour pouvoir rembourser sa dette envers la BCV et ses autres créanciers et continuer à exploiter le restaurant, en tant que locataire, encore 5 ans, voire 15 ans. La Municipalité propose d'acheter la propriété et, simultanément, accorder un bail de 5 ans à M. Wegmann. Le bail prévoit un délai de résiliation de 6 mois et ne permet pas de sous-location à M. Wegmann, qui doit également fournir une garantie de 6 mois de loyer. Le montant demandé par le préavis pour l'achat (CHF 2'746'000) permettra le remboursement par M. Wegmann de la BCV ainsi que de ses autres créanciers, **En fixant le montant du préavis, la Municipalité s'est employée avec grande diligence à identifier non seulement le montant redevable à la BCV mais aussi celui dû aux autres**

**créanciers de M. Wegmann, afin d'éviter de devoir avoir recours plus tard à une demande de crédit supplémentaire. Elle a aussi analysé le coût de la mise en conformité technique (incendie, électricité) et commerciale (conditions d'exploitation, terrasses).** Ces coûts, ainsi que ceux engendrés par l'entretien courant du bâtiment, seront couverts par le crédit de fonctionnement annuel de CHF 22'000 également demandé par le préavis.

Le bail n'est pas inclus dans l'acte de vente notarié, ce qui permettra à la ville de Nyon de protéger ses intérêts en maintenant un contrôle sur les conditions de location.

Les annexes au préavis No 38 (extrait du SIT, plans, extrait du registre foncier, contrat de vente) fournissent une information complète sur la transaction proposée et il n'est pas nécessaire de les résumer ici.

Face à un échéancier très serré, dicté par les aléas des négociations avec M. Wegmann d'une part et par la date butoir de la vente aux enchères d'autre part, la Municipalité n'a quand-même pas souhaité présenter ce préavis avec clause d'urgence, afin de permettre à la commission et au Conseil communal de délibérer sereinement et en pleine connaissance de cause.

### **Historique des négociations avec M. Wegmann**

En ouverture de la séance de commission, M. Troesch nous relate les nombreuses étapes des négociations de la Municipalité (service Architecture et Bâtiments, ci-après AB) avec M. Wegmann (ci-après SW). Le résumé ci-dessous permet d'appréhender la complexité de ces négociations (une chronologie complète a été fournie à la commission par la Municipalité) :

**Décembre 2014 :** La Municipalité apprend que SW souhaite vendre la propriété

Courant **2015/16 :** Diverses séances de négociation avec SW

#### **2016**

20.07	1 <sup>er</sup> rendez-vous de négociation AB/SW
12.09	1 <sup>ère</sup> note en Municipalité pour accord conditions achat
16.09-21.09	Relance de SW à AB pour validation avancement; réponse AB à SW
26.09	Validation par la Municipalité des conditions d'achat (préavis)
25.10	Séance de proposition conditions d'achat à SW
03.10	Municipalité écrit à SW précisant modalités du bail.
25.10	Rencontre SW avec Municipalité
26.10	Courrier AB à SW pour confirmation conditions d'achat
28.11	Relance de AB à SW pour obtention réponse au courrier du 26.10
05.12	Prise de connaissance par la Municipalité de vente aux enchères (estimation de l'Office des poursuites du district de Nyon : CHF 2'380'000.-)
06.12	Courrier de SW à AB confirmant son accord avec conditions d'achat
06.12	Contact AB avec service juridique pour prise en charge du dossier
12.12	Obtention état des charges provisoire
15.12-17.12	Relance SW à AB pour validation avancement; réponse AB à SW Plusieurs séances de la Municipalité avec BCV, notaire etc. pour déterminer l'état exact de l'endettement de SW.
20.12	Séance AB avec service juridique, prise en charge du dossier par AB
21.12	Contact notaire et BCV pour prise de rendez-vous
23.12-06.01.17	Vacances

#### **2017**

11.01-16.01	Rédaction de l'acte de vente
17.01-18.01	Consultation de l'acte de vente par les 2 parties
19.01-26.01	Confirmation du montant dû à la BCV par le notaire (complication : plusieurs cédules) ; les intérêts encourus peuvent faire monter la dette totale
27.01	Prix de vente définitif peut finalement être déterminé
30.01	Acte de vente définitif soumis à SW

31.01	SW confirme son accord avec acte de vente
06.02	Préavis présenté en 1 <sup>ère</sup> lecture à la Municipalité
13.02	2 <sup>e</sup> lecture du préavis en Municipalité
14.02	Accord projet acte de vente SW
14.02	Dépôt du préavis au SAG pour séance du Conseil communal du 27.02
20.02 08h30	Rendez-vous pour signature acte de vente et bail
20.02 06h30	Annulation séance signature par SW pour « raisons familiales »
20.02-22.02	Relance SW par AB
22.02	SW informe Municipalité qu'il renonce à la vente, ayant signé avec un autre acheteur le 15.02 déjà (!) pour CHF 4,6 Mio.
27.02	Courrier accusé de réception AB à SW
03.03	Téléphone de la BCV : SW a téléphoné à la BCV pour dire qu'il avait signé avec la commune de Nyon.
06.03	Courrier confirmation désistement SW
09.03	La BCV informe la Municipalité officieusement qu'il est probable que SW ait signé avec un autre acheteur mais qu'elle encourage la Municipalité à poursuivre le préavis jusqu'à confirmation de cette hypothèse

### **Contrôle de conformité de la propriété par AB**

Si, comme indiqué dans le préavis, l'état général du bâtiment et son état d'entretien sont bons (le bâtiment ayant été rénové pour CHF 1,4 Mio en 2010-2011), il reste un certain nombre de finitions techniques (ECA) à mettre en conformité (ces montants sont déduits de l'acte de vente), ainsi que l'emprise partielle des terrasses sur le domaine public (police du commerce). Le service Architecture et Bâtiments a déjà défini les actions à entreprendre et leur coût sera couvert par le crédit de fonctionnement annuel à hauteur de CHF 22'000.-

### **Expertises et détermination du prix de vente et de location**

La commission a reçu 3 expertises de la Municipalité :

La première expertise, commanditée par M. Wegmann et effectuée par un bureau d'architecte nyonnais en octobre 2014, estime la valeur vénale de la propriété (parcelle avec restaurant) entre **CHF 6'200'000.- et CHF 6'500'000.-**

Une seconde expertise, effectuée en janvier 2015 par iConsulting SA à la demande de la Municipalité, estime cette même valeur vénale à **CHF 2'500'000.-** (comparable au montant de CHF 2'380'000.- estimé par l'Office des poursuites du district de Nyon).

Une troisième expertise, effectuée en avril 2016 par Gastroconsult SA, concerne uniquement les comptes d'exploitation du restaurant et estime que la valeur locative nette annuelle du restaurant se situe à hauteur de **CHF 108'000.-**

Après négociation avec M. Wegmann, un **prix de vente de CHF 2'746'000.-** a été convenu, ce qui permettrait à M. Wegmann de rembourser la BCV et ses autres créanciers.

En même temps, le **prix de location** prévu par le bail (à signer en même temps que l'acte de vente) a été fixé à **6% du chiffre d'affaires mais au minimum CHF 96'000.- par année**, ce qui peut être considéré comme raisonnable au vu de l'expertise, citée ci-dessus, de Gastroconsult SA.

Ces conditions ont été validées en Municipalité et, par un courrier du 14.02.2017 adressé à cette dernière, M. Wegmann a confirmé son accord.

### **Déroulement après le 20.02.2017**

Suite à l'accord donné par M. Wegmann, rendez-vous avec le notaire a été pris pour le 20.02.2017 à 08h30. Environ deux heures avant le rendez-vous, M. Wegmann a informé la Municipalité qu'il a eu un empêchement de dernière minute.

Le 22.02.2017, M. Wegmann a informé la Municipalité par courriel qu'il avait trouvé un autre acheteur prêt à payer environ CHF 4,6 Mio pour sa propriété et, dès lors, ne souhaitait pas poursuivre la vente à la ville de Nyon. A la demande de la Municipalité, il a confirmé son désistement par courrier recommandé le 06.03.2107. Selon les dernières informations officielles reçues de la BCV (qui aura été remboursée par M. Wegmann en cas de vente effective), la vente n'a pas encore eu lieu.

Face à cette situation confuse, et tant que la vente n'aura pas été confirmée, la Municipalité maintient son offre à M. Wegmann, tout en se préparant à participer à la vente aux enchères si elle devait avoir lieu comme prévu.

### **Question de la commission**

La commission a demandé pourquoi la Municipalité n'a pas signé, entre 2014 et 2016, un accord de principe ou autre lettre d'intention avec SW pour éviter de se faire échapper cette affaire. Réponse : un tel document n'aurait eu aucune valeur juridique, seul un acte signé devant le notaire a force de loi. De plus, la notion du 10% dû en cas de désistement n'étant pas applicable dans ce cas hypothétique, même un acte devant notaire, tel qu'une promesse de vente à terme, reste moins contraignant qu'un acte de vente directe entre deux privés.

### **Discussion en commission**

La commission est unanime à soutenir ce préavis. Elle estime sans réserve que l'acquisition de cette parcelle est une opportunité unique pour notre commune et que le prix proposé est raisonnable, étant basé sur l'expertise établie par iConsulting SA et permettant le remboursement complet de toutes les créances grevant la propriété. Le modèle de bail proposé garantit des revenus d'au moins CHF 96'000.- par année pendant au moins 5 ans, soit au total au moins CHF 480'000.- Le crédit d'exploitation annuel de CHF 22'000.- sera suffisant pour assurer la conformité technique et commerciale de l'établissement pendant ce temps. Si toutefois l'acquisition de cette propriété par la ville devait avoir lieu par le biais de la vente aux enchères, la Municipalité serait libre de choisir un autre exploitant que M. Wegmann, ce qui ne devrait pas poser de problème.

### **Recommandation de la commission**

L'acquisition de cette propriété stratégiquement située à Rive-Est représente une opportunité à saisir pour notre ville. **La commission, unanime, recommande vivement l'acceptation de ce préavis par le Conseil communal.**

Toutefois, au cas où la Municipalité devait participer à la vente aux enchères, elle devrait, de l'avis de la commission, bénéficier d'une certaine marge de manœuvre pour éviter de perdre cette affaire, étant donné que le montant exact accordé par ce préavis est désormais de notoriété publique. Les compétences nécessaires ont été accordées par le biais du préavis No 5, approuvé par le Conseil communal le 5 septembre 2016.

### **Conclusion**

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la (les) décision(s) suivante(s) :

## Le Conseil communal de Nyon

**vu** le préavis N° 38/2017 concernant l'achat de la parcelle N° 379, sise rue de Rive 13 à Nyon, pour un montant de CHF 2'746'000.-,

**ouï** les conclusions du rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,

**attendu** que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

### **décide :**

1. d'octroyer un crédit d'investissement de CHF 2'746'000.-, frais de transaction compris, pour l'achat de la parcelle N° 379, sise rue de Rive 13 à Nyon ;
2. de porter ce montant en augmentation du compte N° 9123.01 – *Terrains et bâtiments du patrimoine financier*, dépense amortissable en 30 ans ;
3. d'octroyer un crédit de fonctionnement annuel de CHF 22'000.- pour l'entretien courant du bâtiment ;
4. de porter ce montant en augmentation du budget de fonctionnement 2018, compte N° 355.3141.80 - *Entretien général des bâtiments du patrimoine financier*

La Commission :

Mmes  
Enggist, Béatrice  
Miéville-Blondel, Michèle  
Sukiennik, Renata  
MM  
Jenefsky, Robert (président-rapporteur)  
Kornaros, Christos  
Paredes, Xavier  
Pittet, Jacques  
Tchuy, Fred