

Rapport N° 84/2017

Autorisation d'aliéner un bien immobilier dans le cadre de la liquidation d'une succession

Nyon, le 7 décembre 2017

Au Conseil communal de Nyon

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission chargée d'étudier le préavis n° 84 s'est réunie le 4 décembre à la Ferme du Manoir. Étaient présents : Mmes Corinne Vioget Karadag, Danièle Schwerzmann et Stéphanie Sahli. Ainsi que MM. Jean-François Flüglister, Pierre Girard, Olivier Tripet, Raymond Carrard et Yves Gauthier-Jaques (président et rapporteur).

La commission remercie M. le Municipal Claude Uldry et Madame Marianne Savary, Juriste de la Ville, pour les précisions qui ont été transmises durant la séance.

Introduction

Le dépôt de ce préavis urgent, qui s'apparente à une clause d'urgence, est motivé par un dossier de succession complexe.

Une présentation très détaillée de Mme Savary à la commission a permis à cette dernière de prendre connaissance de la genèse de ce dossier. Tous les éléments communiqués, à l'exception du contenu du préavis et du rapport, sont confidentiels. Tous les membres de la commission ont pris acte de cette demande.

Discussions

Concernant la procédure judiciaire en cours

La vente de l'appartement du chemin des Tines 12 intervient dans un contexte particulier, la liquidation de la succession de feu Mme Elisabeth Garin étant liée à celle de son mari décédé en 2010.

Cette dernière, toujours pas réglée, fait l'objet d'une procédure devant la justice civile. Une avocate spécialisée dans le droit des successions a été mandatée par l'Etat de Vaud et la Ville de Nyon pour représenter leurs intérêts communs dans cette affaire. Il est donc important que cet appartement puisse être vendu rapidement.

Dans ce but, un courtier a été mandaté en commun par les parties pour trouver un acheteur. Suite aux nombreuses visites de l'appartement effectuées par le courtier, la meilleure offre se monte à CHF 653'000.-. Celle-ci a été acceptée par les différentes parties, sous réserve de l'approbation du Conseil communal.

Au vu de l'estimation immobilière portée à la connaissance de la commission, l'offre proposée est tout à fait satisfaisante. A noter que le bien a fait l'objet d'une estimation immobilière en mai 2017.

Conformément aux dispositions applicables du Code civil, l'Etat de Vaud et la Ville de Nyon ont droit chacun à une moitié de la succession de feu Mme Elisabeth Garin.

Éléments techniques liés à l'appartement lui-même

L'appartement, sis au chemin des Tines 12, dispose d'une surface de 85 m² et d'un garage fermé. Appartement et garage portent respectivement les nos de lots de PPE 2110 et 2093 et se situent sur les parcelles no 1216 et 326 du cadastre.

Selon le Registre foncier (RF), ces deux lots représentent :

- a. Appartement - lot 2110 : 34/1000 (29 lots de PPE) ;
- b. Garage - lot 2093 : 3/1000 (55 lots de PPE).

La part du lot 2110 au fonds de rénovation de la PPE a été prise en compte dans l'estimation immobilière.

Il n'y a pas de créanciers pouvant faire valoir des droits sur cette succession.

Conclusion

La commission a pris connaissance des enjeux de cette vente, et elle comprend les raisons pour lesquelles elle doit réagir dans un temps relativement court afin de permettre de tenir compte des délais impartis avec l'acheteur.

Par ailleurs, la commission partage l'intérêt de la Ville à se séparer de ce bien dans les plus brefs délais.

La commission, soucieuse de respecter la sphère privée, dans un dossier complexe qui à ce jour n'est pas encore clos devant la justice, invite le Conseil à rejoindre la commission dans sa décision, unanime, d'accepter le préavis.

Au de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la (les) décision(s) suivante(s) :

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N° 84/2017 concernant l'autorisation d'aliéner un bien immobilier dans le cadre de la liquidation d'une succession,

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 :

- d'autoriser la Municipalité à procéder à la vente de l'appartement de feu Mme Elisabeth Garin au chemin des Tines 12 (lots de PPE 2110 et 2093 situés sur les parcelles n° 1216 et 326 de la commune de Nyon), pour un montant minimum de CHF 600'000.-.

La Commission :

Corinne Vioget Karadag

Danièle Schwerzmann

Stéphanie Sahli

Jean-François Fluglistner

Pierre Girard

Olivier Tripet

Raymond Carrard

Yves Gauthier-Jaques (président et rapporteur).