



Épalinges
Commune

Préavis au Conseil communal

Succession de Mme Ilse PEIER – Vente de la villa
sise au ch. de la Pierraz 17

Finances

M. le Syndic Alain Monod

Préavis n° 23/2024

Préavis adopté par la Municipalité, le 14.10.2024

Table des matières

1	Objet du préavis	2
2	Estimation sommaire de la succession	3
3	Liquidation de la succession	3
4	Vente de la villa faisant objet du présent préavis	4
5	Conclusion	5

1 Objet du préavis

Le but de ce préavis est de soumettre en procédure d'urgence à l'approbation du Conseil communal la vente d'un immeuble provenant d'une succession acceptée à part égale entre le Canton et la Commune. Le montant de la vente de la part d'Épalinges s'élève à CHF 455'500.-, et requiert l'approbation du Conseil communal. En effet, selon les autorisations générales accordées par l'organe législatif en début de législature, la Municipalité est compétente pour statuer sur l'aliénation d'immeubles jusqu'à concurrence de CHF 100'000.- au plus.

Mme Ilse PEIER est décédée en octobre 2020 sans laisser d'héritiers légaux, ni de testament. Ce type de situation est réglé par la loi sur les successions et par l'article 466 du Code civil (CC): « A défaut d'héritiers, la succession est dévolue au Canton du dernier domicile du défunt ou à la Commune désignée par la législation de ce Canton. ». Dans le Canton de Vaud, les successions en déshérence sont réparties paritairement entre le Canton et la Commune concernée.

La Loi sur les communes (art. 4, al. 1, chiffre 11) et le Règlement du Conseil communal (art. 17 chiffre, alinéa 11) prévoient que le Conseil délibère sur « l'acceptation de legs et de donations (sauf s'ils ne sont affectés d'aucune condition ou charge), ainsi que l'acceptation de successions, lesquelles doivent au préalable avoir été soumises au bénéfice d'inventaire. ».

Cette succession étant libre de toute affectation, le Canton de Vaud et la Commune d'Épalinges ont accepté la succession de Mme Ilse PEIER sous bénéfice d'inventaire, lors de la séance du Conseil communal du 28 mars 2023 (préavis n° 05/2023).

2 Estimation sommaire de la succession

Une estimation sommaire de la succession, lors de l'information de la Justice de Paix, présentait la situation suivante:

INVENTAIRE

SUCCESSION

PEIER Ilse

1. Actifs inventoriés d'office

2. Actifs produits

Total actif brut

3. Passifs inventoriés d'office

4. Passifs produits

Résultat net

Biens propres du défunt	Biens propres du conjoint survivant	Acquêts du défunt	Acquêts du conjoint survivant
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	-------------------------------

2'264'385.75			
539'582.45			
2'803'968.20			
741.80			
2'803'226.40			

Total acquêts du défunt (net) *

Total acquêts du conjoint survivant (net) *

Total des acquêts

Part au bénéfice revenant à la succession

0.50

Déficit des acquêts du défunt (art. 210 CC)

Biens propres du défunt (net)

2'803'226.40

Total au jour du décès

2'803'226.40

5. Passif successoral selon liste annexée

-56'549.20

Montant revenant aux héritiers

2'746'677.20

* Il n'est pas tenu compte d'un déficit (art. 210 CC)

Demeurent réservés les éventuels arriérés d'impôts.

Aucun cautionnement n'a été porté à la connaissance du Juge de paix.

Inventaire clôturé le : 30.01.2023

Inventaire notifié le : 30.01.2023

Soit un total estimé pour la succession d'environ CHF 2'746'677.- à répartir paritairement entre le Canton et la Commune d'Épalinges. La part nous revenant sera enregistrée sous le compte n° 2010.4690.00 - Dons, successions et legs.

3 Liquidation de la succession

Comme cela est de coutume pour toutes les successions en déshérence, la Commune confère au Canton, section « Successions et donations », une procuration lui permettant de procéder à la liquidation de la succession.



Le Canton n'a pas manifesté d'intérêts pour acquérir le bien. La Municipalité a quant à elle décidé de ne pas conserver la villa sise au ch. de la Pierraz 17 et d'autoriser le Canton à la mettre en vente en raison notamment de sa localisation, de sa vétusté et des travaux de rénovation importants à entreprendre. Autre élément majeur, la superficie du terrain n'est que de 874 m², ce qui limite les possibilités d'agrandissement.

4 Vente de la villa faisant objet du présent préavis

Comme expliqué au chapitre 3, la Municipalité a donné procuration au Canton, section « Successions et donations » du Département des finances afin de procéder à la liquidation de la part de la succession revenant à la Commune.

Pour ce faire, la villa a été mise en vente par le biais d'un appel d'offre public (AOP) paru fin août 2024 tant dans la FAO que dans le journal 24 heures. Cinq offres ont été reçues au 30 septembre 2024, avec des montants variant entre CHF 540'000.- et CHF 911'000.- (après les visites qui ont eu lieu jusqu'à la fin septembre). C'est cette dernière offre qui a été retenue, soit pour la part revenant à la Commune d'Épalinges un montant de CHF 455'000.-.

Il s'avère qu'en acceptant la succession sous bénéfice d'inventaire la Commune d'Épalinges est devenue propriétaire à raison de 50% de la villa. L'acceptation de cette vente est donc du ressort du Conseil communal.

La Municipalité regrette de devoir présenter ce préavis en rectification. En effet, elle a pensé que l'acceptation de la succession entraînait de facto l'autorisation de la vente d'un bien dont nous n'étions pas forcément propriétaire et dont nous ne connaissions pas le prix de vente.

Or, même lorsqu'une fraction d'un bien immobilier revenant à la Commune se trouve dans l'inventaire d'une succession pour liquidation, c'est bien l'article 4 chiffre 6 de la loi sur les communes, relatif à l'achat et à l'aliénation des biens immobiliers qui doit s'appliquer. Ceci nous a été confirmé par des exemples vécus dans d'autres communes.

5 Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'ÉPALINGES

- vu le préavis n° 23/2024 de la Municipalité du 14.10.2024 ;
- entendu le rapport de la Commission des finances ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide

- 1. d'accepter la vente de la villa sise au ch. de la Pierraz 17, au prix de CHF 911'000.-, dont la part revenant à la Commune d'Épalinges se monte à CHF 455'500.-, permettant ainsi de finaliser la liquidation de la succession de Mme Isle PEIER.**

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Alain Monod



La Secrétaire municipale

Sarah Miéville

Annexe(s) : néant.