



MUNICIPALITÉ

PRÉAVIS N° 32-2023

AU CONSEIL COMMUNAL

Succession de M. Jean-François KRUMMEN  
Vente du chalet d'Ormont-Dessus

Préavis déposé en procédure d'urgence au Conseil communal du jeudi 2 février 2023

PRÉAVIS N° 32-2023

Succession de M. Jean-François KRUMMEN  
Vente du chalet d'Ormont-Dessus

---

**Table des matières**

<b>1</b>	<b>Préambule.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Estimation sommaire de la succession.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Liquidation de la succession .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Achat de la part du Canton pour l'immeuble sis rue du Léman 8 à Renens .....</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Vente du Chalet à Ormont-Dessus faisant l'objet du présent préavis.....</b>	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Conclusion de la Municipalité.....</b>	<b>4</b>

Renens, le 9 janvier 2023

AU CONSEIL COMMUNAL DE RENENS,

Monsieur le Président,  
Mesdames les Conseillères communales, Messieurs les Conseillers communaux,

## **1 Préambule**

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 de Renens s'élève à CHF 300'000.-, et requiert l'approbation du Conseil communal. En effet, selon les autorisations générales accordées par le Conseil communal en début de législature, la Municipalité est compétente pour statuer sur l'aliénation d'immeubles jusqu'à concurrence de CHF 100'000.- au plus.

Monsieur Jean-François KRUMMEN est décédé le 23 août 2018 sans laisser d'héritiers légaux. 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 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. 16 chiffre 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 et la Ville de Renens ont accepté la succession de Monsieur Jean-François KRUMMEN sous bénéfice d'inventaire.

## **2 Estimation sommaire de la succession**

Une estimation sommaire de la succession, lors de l'information de la Justice de Paix le 4 août 2020, présentait la situation suivante:

- un immeuble à la rue du Léman 8 à Renens, comprenant deux logements et un garage en annexe d'une valeur estimée de CHF 1'650'000.-\*;
- un chalet à Ormont-Dessus, comprenant deux petits logements, d'une valeur intrinsèque estimée de CHF 513'400.-\*;
- des valeurs pécuniaires d'environ CHF 100'000.- au 31 décembre 2019.

\* valeurs déterminées par des experts indépendants de la branche

Soit un total estimé pour la succession d'environ **CHF 2'263'400.-** à répartir paritairement entre le Canton et la Ville de Renens.

La liquidation du régime matrimonial devait également intervenir dans un premier temps, l'épouse Mme Ruth Krummen étant décédée le 26 juin 2018, laissant deux héritières (ses sœurs) et son époux M. Jean-François Krummen. Le régime matrimonial a été réglé en septembre 2021.

### **3 Liquidation de la succession**

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

En ce qui concerne les biens immobiliers, le Canton n'a pas manifesté d'intérêts pour acquérir l'un ou l'autre des biens immobiliers. La Municipalité a quant à elle décidé:

- d'acheter la part du Canton pour l'immeuble locatif sis rue du Léman 8 à Renens, en raison notamment de l'intérêt stratégique de l'emplacement de l'immeuble;
- de ne pas conserver le Chalet sis à Ormont-Dessus et de le mettre en vente en raison notamment de sa localisation, de sa vétusté, des travaux de rénovation importants à entreprendre et des possibilités quasiment inexistantes d'utilisation en dehors des locations.

La Municipalité a informé le Conseil communal de sa décision en date du 6 décembre 2021 par le biais de son communiqué.

L'opération concernant l'immeuble locatif sis rue du Léman 8 à Renens ayant été réalisée en 2021, la part revenant à Renens de CHF 800'000.- a été imputée au compte N° 2039.4690.00 - Dons, successions et legs, dans les comptes 2021.

Le solde du résultat net de la succession en faveur de la Commune, une fois toutes les démarches terminées, sera également comptabilisé au compte N° 2039.4690.00 - Dons, successions et legs.

### **4 Achat de la part du Canton pour l'immeuble sis rue du Léman 8 à Renens**

Après négociations avec le Canton, le prix d'acquisition a été fixé à CHF 1'600'000.-, y compris le mobilier garnissant la maison. Le 9 novembre 2021, la Ville de Renens s'est portée acquéreuse, de la part du Canton, pour un montant de **CHF 800'000.-**, et ceci dans le cadre du préavis N° 1-2021 - Autorisations générales pour la législature 2021-2026, chiffre 2, qui permet à la Municipalité d'acquérir des biens immobiliers jusqu'à concurrence de CHF 15'000'000.-.

### **5 Vente du Chalet à Ormont-Dessus faisant l'objet du présent préavis**

La procédure de vente du chalet a été repoussée en raison des faits suivants:

- le bail du locataire a été résilié pour le 31 mars 2022;
- une prolongation a été demandée par celui-ci au 15 mai 2022;
- des travaux sur la conduite d'eau potable ont été réalisés suite au remplacement par la Commune d'Ormont-Dessus de la conduite principale. Ceux-ci ont été réalisés dans le courant de l'été.

Ces différents points devaient être réglés avant la mise en vente, ceux-ci ayant une influence positive sur le prix de vente.

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, le chalet a été mis en vente par le biais d'un appel d'offres public (AOP). Huit offres ont été reçues pour des montants variant entre CHF 300'000.- et CHF 600'000.-. C'est cette dernière offre à CHF 600'000.- qui a été retenue, soit pour la part revenant à la Ville de Renens (avant frais inhérents au vendeur), de **CHF 300'000.-**. La vente a eu lieu devant notaire en date du 25 octobre 2022.

La Municipalité a cependant constaté après-coup, une erreur dans le processus de liquidation de cette succession. En effet, en acceptant la succession sous bénéfice d'inventaire, la Ville de Renens est devenue propriétaire à raison de 50% des deux biens immobiliers.

Pour l'achat de la part du Canton concernant l'immeuble sis rue du Léman 8 à Renens, la Municipalité est restée dans le cadre de la délégation de compétence octroyée par le Conseil communal en début de législature.

En revanche, en ce qui concerne la vente de la part de Renens de **CHF 300'000.-** du chalet à Ormont-Dessus, la Municipalité n'était pas compétente, puisque la délégation de compétence octroyée par le Conseil communal en début de législature prévoit pour la vente des biens immobiliers, un montant jusqu'à concurrence de CHF 100'000.- au plus par cas, charges éventuelles comprises.

Cette vente est donc du ressort du Conseil communal. Un préavis, même si la vente du chalet à Ormont-Dessus a déjà eu lieu, est obligatoire afin de légaliser cette opération.

## **6 Conclusion de la Municipalité**

Au vu de ce qui précède, la Municipalité est confuse de présenter ce préavis en ratification. En effet, elle a pensé à tort qu'elle était compétente pour gérer avec le Canton tout le processus de liquidation d'une succession en déshérence. 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.

La Municipalité a depuis lors changé sa procédure pour qu'une situation du même type ne se reproduise pas.

---

Fondée sur l'exposé ci-dessus, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes:

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE RENENS,

Vu le préavis N° 32-2023 de la Municipalité du 9 janvier 2023,

Où le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire,

Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

- **ACCEPTE** la vente du chalet d'Ormont-Dessus au prix de CHF 600'000.- (hors frais inhérents au vendeur), dont la part revenant à Renens se monte à CHF 300'000.- et permettant ainsi de finaliser la liquidation de la succession de Monsieur Jean-François KRUMMEN.

---

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 9 janvier 2023.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic:  Le Secrétaire municipal:   
Jean-François Clément Michel Veyre



The seal of the Municipality of Renens is circular, featuring a central coat of arms with a shield, a crown, and a banner. The text 'MUNICIPALITÉ DE RENENS' is written around the perimeter, and 'LIBERTÉ ET PATRIE' is on the banner. Two stars are positioned on either side of the shield.

Membres de la Municipalité concernés:

- M. Jean-François Clément, Syndic
- M. Didier Divorne