

**Rapport au Conseil Communal d'Yverdon-les-Bains de la commission chargée de  
l'examen du Préavis n°19 du 28 avril 2005  
concernant  
« le rachat par la Commune des créances détenues par  
le Crédit Suisse contre la S.I. Hôtel Jules César S.A. »**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission s'est réunie le 25 mai 2005 à l'Hôtel de Ville. Elle était composée de Messieurs Claude Jaccard, Jean-Louis Klaus, Jacques Levailant, Vassilis Venizelos, Dominique Viquerat, Marc-Antoine Viquerat et de la soussignée désignée comme rapportrice et confirmée dans ses fonctions. Monsieur le Syndic Rémy Jaquier, Monsieur le Municipal Daniel von Siebenthal, et Monsieur Jean Mermod, secrétaire municipal, représentaient la Municipalité. Ils ont répondu avec précision aux questions de la commission, ce dont nous les remercions.

### Préambule

La genèse de ce préavis remonte à plusieurs années. En voici les grandes étapes : en mars 1986 a eu lieu la signature de la vente de ce terrain à la S.I. Jules César S.A., avec un droit de réméré pour 10 ans, au prix de fr. 51.— le m<sup>2</sup>, dans le but de favoriser le développement hôtelier à Yverdon-les-Bains. Après le transfert de propriété et l'inscription du droit de réméré en faveur de la Commune, la S.I. Jules César S.A. a grevé la parcelle acquise de plusieurs gages immobiliers qui sont détenus actuellement par le Crédit Suisse. En 1991, aucun hôtel n'étant encore construit, la Municipalité décide d'actionner son droit de réméré. Entre 1990 et 2000, plusieurs projets sont proposés aux Municipalités d'alors qui ont à chaque fois pris la peine de les étudier. Aucun de ceux-ci n'ont abouti faute des financements nécessaires. En 1996, le droit de réméré et son annotation au Registre foncier ont été prolongés en temps utile pour 5 ans. En septembre 2000, la Municipalité a ouvert une action devant la Cour civile, avant l'échéance du 2<sup>ème</sup> droit de réméré (2001). En 2004, le Crédit Suisse a proposé à la Municipalité le rachat des créances et le transfert des gages immobiliers qui les garantissent. En 2004 encore, la Municipalité a décidé de maintenir à long terme l'affectation de la parcelle en cause en zone hôtelière. Cette décision fait l'objet d'un recours de la part de S.I. Jules César S.A. auprès du Tribunal administratif.

### Actions ouvertes devant les tribunaux

- a) Cour civile - problématique relative à l'inscription du droit de réméré et de son annotation : la Municipalité, afin d'évaluer ses chances de succès, a demandé un avis de droit au Docteur en droit Paul-Henri Steinauer (Professeur à l'Université de Fribourg). Celui-ci, dans ses conclusions, estime que celles-ci ne sont pas élevées.
- b) Tribunal administratif : le recours invoque le fait que le plan de quartier (Maladaire) doit être révisé tous les 10 ans. Dans le cadre de l'étude sur le plan général d'affectation (PGA), on peut considérer qu'il a été révisé, l'affectation ayant été maintenue.

## Discussion au sein de la commission

La Commission est convaincue que la Commune doit garder la maîtrise sur ce terrain qui est situé à un emplacement stratégique de notre ville. Si les arguments de la S.I. Jules César S.A. et de son conseil qui tentent à démontrer qu'il n'y a pas d'avenir touristique à cet endroit-là s'avèrent réalistes, la Municipalité pourra toujours, dans 20 ou 30 ans, changer l'affectation de cette zone. Néanmoins, la Municipalité réfute les allégations de S.I. Jules César S.A. étant donné que la ville d'Yverdon-les-Bains se profile de plus en plus comme centre régional, qu'elle affirme sa position au niveau de l'offre d'enseignement, que de plus en plus de congrès s'y déroulent, et que, comme le confirment les dernières statistiques en matière de tourisme, les nuitées sont en augmentation.

Le choix qui est donné à la Commission, donc au Conseil, est le suivant : soit, comme le demande le préavis, la Municipalité est autorisée à racheter les créances détenues par le Crédit Suisse pour fr. 1'200'000.--, ou alors elle attend le jugement de la Cour civile et à ce moment-là, c'est une autre opération qui commence et qui lui coûterait certainement nettement plus cher. En effet, l'hypothèse la plus probable serait que le Crédit Suisse mette la S.I. Jules César S.A. en faillite et vende la parcelle aux enchères. Ce qui n'arrêterait pas davantage la procédure en cours devant le Tribunal administratif !

## Conclusion

Si nous voulons permettre à la Commune de retrouver la maîtrise de cette parcelle et qu'un terme soit mis aux 2 litiges pendants devant les tribunaux, votre commission, après délibération, et à l'unanimité de ses membres, vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les conseillers, d'accepter les articles 1, 2 et 3 du préavis no 19 tels que présentés par la Municipalité.

Pour la Commission



Nathalie Saugy, rapportrice