



# VILLE D'YVERDON-LES-BAINS

## MUNICIPALITE

JM

**Préavis n° 19**  
**28 avril 2005**

### RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

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,

#### **Historique**

A la fin des années 70, la Commune d'Yverdon-les-Bains a légalisé le PPA Derrière-la-Maladaire en zone hôtelière. Cette zone hôtelière englobe la parcelle de l'Hôtel de la Prairie, celle du Motel des Bains, ainsi que les terrains compris entre ces deux propriétés, l'av. des Bains et le quartier de la Prairie.

Dans la foulée, la Commune a vendu l'ancienne usine Arkina, dont elle était propriétaire depuis la fin des années 60, pour permettre à des privés d'en faire le Motel des Bains, tout en demeurant alors propriétaires des terrains non construits du périmètre, dont elle avait fait l'acquisition à la même époque, en même temps que de la Villa d'Entremonts et de Cité des Bains S.A.

Au début des années 80, la Municipalité a été abordée par M. Mulheim et Promoger S.A., qui se présentaient comme des spécialistes de la branche hôtelière, pour acquérir la parcelle sise derrière le pavillon Arkina en vue d'y construire un hôtel.

La vente a été autorisée par le Conseil communal en date du 13 novembre 1981 et l'acte fut finalement stipulé, après plusieurs prolongations de la promesse d'achat-vente, le 6 mars 1986 au profit de la SI Hôtel Jules César S.A., mise sur pied par M. Mulheim et Promoger S.A. pour la promotion de l'hôtel, au prix de fr. 51.-/m<sup>2</sup>. Un droit de réméré a été inscrit en faveur de la

Commune pour 10 ans. Le prix encaissé par la Commune était de fr. 510'510.- pour les 1'010 m<sup>2</sup> vendus.

Durant les 5 années qui suivirent, la SI Hôtel Jules-César S.A. a mis à l'enquête des projets d'hôtel qui ne purent se concrétiser, faute de trouver finalement le financement nécessaire.

En 1991, constatant que cette construction d'hôtel ne pouvait se concevoir raisonnablement dans un avenir proche, la Municipalité a pris la décision d'actionner le droit de réméré détenu par la Commune, pour obtenir le retour de propriété de la parcelle.

En 1996, le droit de réméré et son annotation au Registre foncier ont été prolongés en temps utile pour 5 ans. En 2001, il est venu à échéance et un nouveau droit a été inscrit après l'échéance du premier.

De 1991 à 2000, il y a eu plusieurs conventions de suspension d'instance pour permettre à la SI Hôtel Jules César S.A. de présenter un nouveau projet avec un plan de financement sérieux. Durant cette période, plusieurs projets furent soumis à la Municipalité, sans que la SI Hôtel Jules César S.A. ne soit en mesure de compléter sa proposition par un plan de financement. Lassée, la Municipalité a ouvert une nouvelle action devant la Cour civile du Tribunal cantonal le 6 septembre 2000, avant l'échéance au 6 mars 2001 du droit de réméré inscrit en 1986.

### **Créances du Crédit Suisse**

En 1986, immédiatement après le transfert de propriété et l'inscription du droit de réméré en faveur de la Commune, la S.I. Hôtel Jules César S.A. a grevé la parcelle acquise de plusieurs gages immobiliers. Ceux-ci sont détenus actuellement par le Crédit Suisse et se récapitulent comme suit :

- 2 cédules hypothécaires en 1<sup>er</sup> rang de fr. 500'000.-  
chacune fr. 1'000'000.-
- 4 cédules hypothécaires en 2<sup>e</sup> rang de fr. 500'000.-,  
fr. 900'000.-, fr. 900'000.- et fr. 500'000.- fr. 2'800'000.-  
fr. 3'800'000.-

Ces cédules garantissent un crédit de total de fr. 2'800'000.- (comprenant intérêts et frais) accordé par le Crédit Suisse à la S.I. Hôtel Jules César S.A.

## **Le procès devant la Cour civile**

Dans le procès, la SI Hôtel Jules César S.A. invoque le fait que le droit de réméré initial est périmé depuis le 6 mars 2001 et que la Commune ne peut plus invoquer que le second droit de réméré inscrit en avril 2001, nonobstant le fait que l'action a été ouverte en septembre 2000.

Les chances de gain ou de perte du procès ont été évaluées. Les détails nécessaires seront donnés à la Commission du Conseil communal chargée d'examiner le présent préavis, puisque ce document est public.

## **Rachat des créances du Crédit Suisse**

Durant l'année 2004, la Municipalité a eu des discussions avec des représentants du Crédit Suisse au sujet de la parcelle de la S.I. Hôtel Jules César S.A.

La Municipalité a eu l'occasion de confirmer :

- que la parcelle avait été vendue au prix de faveur de fr. 51.-/m<sup>2</sup> dans le but de favoriser la construction d'un hôtel, et pas d'un autre bâtiment ; le « rabais » était consenti en considération des difficultés bien connues de la branche hôtelière, que l'on ne rencontre pas dans d'autres domaines de la construction, comme les logements par exemple.
- que la Municipalité entendait maintenir à long terme l'affectation de la parcelle en cause à la zone hôtelière et n'entrerait pas en matière pour un changement de cette affectation, vers du logement par exemple : les affectations de terrains au logement sont possibles en bien d'autres endroits du territoire communal, tandis qu'une affectation à l'hôtellerie n'est opportune qu'au voisinage des installations thermales, de sorte que le maintien de l'affectation hôtelière doit se comprendre comme un objectif d'intérêt public à long terme.

Le Crédit Suisse, constatant qu'une mise en faillite de la SI Hôtel Jules César S.A ne lui permettrait de devenir (après avoir fait valoir ses créances hypothécaires) propriétaire que d'une parcelle demeurant en zone hôtelière, a proposé à la Commune de racheter ses créances et de transférer les gages immobiliers qui les garantissent.

Le Crédit Suisse a articulé un prix de fr. 1'400'000.- en se fondant non sur la totalité des sommes avancées à la SI Hôtel Jules César S.A., mais sur l'actualisation du prix de fr. 510'510.- payé en 1986 pour le terrain, en comptant les intérêts composés aux taux hypothécaires en 1<sup>er</sup> rang pratiqués dans l'intervalle.

Après contre-offres et contre-propositions, un montant de fr. 1'200'000.- a finalement été retenu.

Relevons que si l'on actualise le prix de fr. 510'510.- encaissé par la Commune en 1986 en comptant les intérêts composés calculés au taux moyen des emprunts contractés par la Commune durant l'intervalle, on arrive à un résultat de fr. 1'279'439.20 au 30 juin 2004. Si l'on considère que durant cette période, la Commune a eu fr. 510'510.- entre les mains et n'a pas eu besoin de les emprunter pour financer ses propres investissements, le rachat proposé constitue pratiquement une « opération blanche » (compte tenu des frais de procédure et d'avocat que nous avons engagés dans cette affaire jusqu'à présent).

### **Intérêt de l'opération proposée**

L'opération proposée présente plusieurs avantages :

- la Commune reprend la maîtrise d'une parcelle stratégique dans le secteur hôtelier de la Ville ; il lui est alors loisible d'en demeurer propriétaire les années (voire les décennies) nécessaires à l'attente d'un nouveau besoin (et sérieux cette fois-ci) pour la construction d'un nouvel établissement hôtelier, venant compléter le tissu touristique yverdonnois ;
- la Commune met un terme avec certitude à un litige amorcé en 1991 et dont l'issue n'est pas absolument certaine ;
- la Commune conserve toute liberté d'affirmer le maintien de l'affectation hôtelière de la parcelle en cause.

A ce dernier égard, relevons que l'an dernier, parallèlement aux tractations menées par la Municipalité avec le Crédit Suisse, la SI Hôtel Jules César S.A. a demandé le changement d'affectation de sa parcelle. Le but avoué était de pouvoir ensuite la vendre au prix du marché des terrains affectés au logement, espéré par cette société de fr. 300.-/m<sup>2</sup>, pour pouvoir rembourser ses dettes avec le bénéfice réalisé par rapport au prix d'achat de fr. 51.-/m<sup>2</sup>. La Municipalité a refusé d'entrer dans de telles vues.

Une décision formelle de refus de modification du PPA a été rendue par la Municipalité. Elle fait actuellement l'objet d'un recours au Tribunal administratif. L'opération proposée rendrait ce recours sans objet.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS  
sur proposition de la Municipalité,  
entendu le rapport de sa Commission, et  
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

Article 1.- Un crédit d'investissement de fr. 1'200'000.- est accordé à la Municipalité pour procéder au rachat des créances détenues par le Crédit Suisse contre la SI Hôtel Jules César S.A. ainsi qu'au transfert des gages immobiliers qui les garantissent.

Article 2.- La Municipalité est en conséquence autorisée à signer tous actes à cet effet.

Article 3.- La dépense sera financée par la trésorerie générale et amortie par imputation au compte n° 3301 « Achats-ventes de terrains »

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

R. Jaquier

J. Mermod

Délégués de la Municipalité : M. le Syndic, M. D. von Siebenthal