



Rapport complémentaire du Conseil communal au Conseil général concernant les transactions immobilières, l'octroi d'une subvention d'investissement et le cautionnement d'emprunts pour contribuer à la construction d'une auberge de jeunesse par la Fondation 'Au Suchiez'

(Du 16 avril 2008)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

En complément de notre rapport no 08-008 concernant les transactions immobilières, l'octroi d'une subvention d'investissement et le cautionnement d'emprunts pour contribuer à la construction d'une auberge de jeunesse par la Fondation 'Au Suchiez', du 13 mars 2008, nous vous présentons le résultat de nos recherches au sujet de l'origine de la propriété par la Ville de Neuchâtel du bien-fonds 11965 situé rue Jehanne-de-Hochberg 13. En effet, suite à l'évocation du legs de ce bien-fonds au cours de la séance du 7 avril dernier de votre Autorité, un rapport complémentaire a été sollicité.

2. Legs en faveur de la Ville de Neuchâtel

a) Historique

Issu d'une vieille famille patricienne neuchâteloise, M. Samuel de Petitpierre a rédigé, le 13 août 1859, un testament au terme duquel il a légué à la Commune de Neuchâtel le bien-fonds faisant l'objet de l'article actuel 11965 du cadastre, rue Jehanne-de-Hochberg 13. A cet égard, son testament prévoyait plus précisément ce qui suit :

« A la Commune de Neuchâtel, la propriété soit jardin et vigne en dépendant située entre l'ancienne route de France et la route de l'Evoles dans A no 1 telle qu'elle est contenue dans les limites actuelles entre les propriétés Perrot et Petitpierre à l'Est, Bruand et Bouvier à l'Ouest et des routes sus dites au Nord et au Sud. Exprimant relativement à ce legs le simple désir que ledit immeuble soit utilisé par la Commune pour servir d'emplacement à telle fondation pieuse ou d'utilité publique dont le besoin se fera sentir. Le présent legs exigible tant seulement après le décès de ma mère à laquelle j'en réserve la jouissance sa vie durant ».

M. Samuel de Petitpierre est décédé à Neuchâtel le 18 février 1863, à l'âge de 34 ans.

Sa mère, Mme Fanny L'Eplattenier (nom qu'elle a pris à la suite de ses secondes noces) avait, de son côté, rédigé un testament olographe, le 15 juin 1889, dans lequel elle léguait une somme de 100'000 francs en faveur d'un établissement destiné aux convalescents, exprimant le « désir » que cet établissement fût installé dans la propriété léguée par son fils à la Commune.

A la suite du décès de Mme Fanny L'Eplattenier, le 28 février 1893, la « Fondation Samuel de Petitpierre pour convalescents de la Ville de Neuchâtel » a été créée selon acte constitutif et statuts de fondation du 13 novembre 1894. Elle a été inscrite au registre du commerce de Neuchâtel le 13 novembre 1913 ; elle est toujours en activité.

Dans un rapport adressé au Conseil général, daté du 6 juin 1893, le Conseil communal de la Ville de Neuchâtel abordait déjà le problème de l'utilisation du terrain en relation avec la clause du legs. L'Exécutif communal relevait notamment ce qui suit :

« Il y avait d'autre part, au sujet de l'affectation à donner à cette propriété, une question de convenance à trancher. En effet, la mère de M. Samuel de Petitpierre, Mme L'Eplattenier, en disposant d'une partie de sa fortune en faveur d'un établissement destiné aux convalescents,

avait exprimé le « désir » que cet établissement fût installé dans la propriété léguée par son fils à la commune. Comme cependant il se trouvait que les fonds à affecter à l'établissement en question n'auraient suffi qu'à bâtir l'asile, de telle sorte qu'il ne serait rien resté pour en couvrir les frais de ménage et d'entretien, il n'a pas été possible de déférer au vœu ci-dessus quel que respectable qu'il fût. Mais nous pensons qu'il est convenable de tenir compte dans la mesure du possible de l'opinion des exécuteurs testamentaires de Mme L'Eplattenier quant à l'usage à faire du legs de son fils, or l'un d'eux s'exprime comme suit dans une lettre du 28 novembre 1895 adressée au Président de notre Conseil :

Je me suis demandé si, comme œuvre d'utilité publique on ne pourrait pas songer à établir dans le jardin Petitpierre l'école de commerce. Par l'Evole, un escalier la rendrait très abordable. Ce serait le genre des écoles américaines ou anglaises avec leur jardin, isolées. Il y aurait, me semble-t-il, aussi tout avantage à éloigner l'école de commerce de l'Académie où la gente étudiant ne pourrait qu'exercer une influence désavantageuse.

Nous avons omis de dire que M. de Petitpierre, en léguant à la Commune la propriété dont sa mère devait conserver l'usufruit sa vie durant, avait dans son testament exprimé le simple désir que le dit immeuble soit utilisé par la Commune pour servir d'emplacement à une telle fondation pieuse ou d'utilité publique dont le besoin se fera sentir. Le plus autorisé des amis personnels du défunt, par la lettre dont nous venons de donner un extrait, est en quelque sorte venu au devant de nous pour nous assurer qu'en donnant à la propriété en question l'affectation que nous vous proposons aujourd'hui, nous ne risquions pas de nous mettre en désaccord avec les intentions du testateur ».

Dans sa séance du 14 juillet 1896, le Conseil général décida la construction, sur la propriété Samuel de Petitpierre, d'un bâtiment destiné à l'Ecole de commerce.

Le 8 février 1897, le Législatif approuva les plans et devis d'un bâtiment destiné à ladite école à construire sur le jardin de feu Samuel de Petitpierre. Il octroya dans ce but un crédit de 400'000 francs.

Dans sa séance du 17 janvier 1898, le Conseil général renonça à ériger l'Ecole de commerce sur le terrain légué par Samuel de Petitpierre en raison des problèmes techniques liés à la construction du bâtiment sur une corniche.

Le 13 janvier 1964, le Conseil général accorda un crédit de 486'000 francs au Conseil communal pour la construction de 8 salles de classe destinées à l'Ecole secondaire régionale, sur l'emplacement de l'ancien jardin légué par Samuel de Petitpierre.

b) Interprétation de la clause testamentaire relative au legs fait par M. Samuel de Petitpierre

Consulté, le Service juridique de la Ville est favorable à la vente du terrain légué par M. Samuel de Petitpierre, eu égard au fait que ce dernier n'a pas laissé de descendants et que, par conséquent, aucun membre de sa lignée directe n'existe pour s'opposer à l'aliénation de ce terrain.

En outre, dans la mesure où le sens de la clause testamentaire en question ressortit plus particulièrement à la compétence de la profession notariale, il a été fait appel à un notaire reconnu, qui a été requis de donner son avis quant à l'interprétation à donner au legs fait, à l'époque, par M. Samuel de Petitpierre. Rappelant la disposition de l'article 482 al.1 CCS, qui prescrit que « *Les dispositions testamentaires peuvent être grevées de charges et de conditions dont tout intéressé a le droit de requérir l'exécution dès que les dispositions elles-mêmes ont déployé leurs effets* », le notaire consulté relève que la question topique est de savoir si le défunt a effectivement grevé son legs d'une charge ou d'une condition. Dans cette perspective, il est d'avis que « *le simple désir que ledit immeuble soit utilisé par la Commune pour servir d'emplacement à telle fondations pieuse ou d'utilité publique dont le besoin se fera sentir* » ne saurait être considéré comme l'expression d'une charge ou d'une condition, d'autant plus qu'à l'époque le Code civil n'était pas encore en vigueur.

Qui plus est, le testateur était avocat de formation, comme l'attestent tant les registres de l'office d'état-civil que la rubrique nécrologique du Messenger boiteux de l'année 1864 qui comprend un chapitre consacré au décès de M. Samuel de Petitpierre. Par conséquent, en tant que juriste, ce dernier n'eût pas mentionné un « simple désir » s'il eût voulu instituer spécifiquement une charge ou une condition s'agissant de l'affectation de son legs.

De surcroît, le même notaire, citant un représentant éminent de la doctrine juridique, le professeur Paul-Henri Steinauer (Précis de droit Stämpfli, édition 2006, Paul-Henri Steinauer – Le Droit des successions p. 296ss), rappelle que la durée de la charge est limitée : « *Si cette*

durée ne peut pas être établie par interprétation, elle ne peut pas aller au-delà du délai pendant lequel la personne tenue dispose des biens reçus dans la succession et, de toute façon, ne devrait pas dépasser cent ans ».

Or, le testateur est décédé le 18 février 1863, de sorte que le délai centenaire est aujourd'hui largement dépassé.

En résumé, l'on ne saurait qualifier de charge ou de condition un « simple désir », d'une part et, en tout état de cause, si tant est que le legs eût été grevé d'une charge ou d'une condition, celles-ci ne peuvent plus déployer d'effet aujourd'hui, d'autre part.

Dès lors, tant le Service juridique de la Ville que le notaire consulté sont d'avis que la Ville de Neuchâtel peut, en 2008, disposer librement du terrain légué par M. Samuel de Petitpierre.

Par acquit de conscience, nous nous sommes enquis de l'existence d'éventuels descendants de celui-ci. M. Samuel de Petitpierre était célibataire à son décès et la question d'une descendance directe peut ainsi être écartée. En outre, vu le contexte du milieu du 19^{ème} siècle, l'existence d'enfants naturels peut également, selon toute probabilité, être exclue. A son décès, la famille s'est éteinte.

3. Conclusion

Tant la construction d'une auberge de jeunesse à la rue de l'Ecluse que la construction par un privé d'un bâtiment à la rue Jehanne-de-Hochberg comprenant des appartements non subventionnés, adaptés aux besoins des personnes âgées encore autonomes ne nécessitant pas de structures de soins, et qui abritera la crèche que nous souhaitons emménager, poursuivent un but d'intérêt général.

L'augmentation de l'espérance de vie des personnes âgées et l'amélioration de leur état de santé grâce aux progrès de la médecine leur permettent aujourd'hui de rester autonomes très longtemps. De plus, les effets positifs du système de prévoyance en vigueur dans notre pays les amènent à être plus nombreuses à disposer de moyens financiers suffisants voire confortables pour assurer leur autonomie financière. Le projet consistant à construire des appartements adaptés aux besoins des personnes âgées en termes de surface (plus restreinte) et de sécurité comporte l'avantage de libérer les appartements et les maisons plus spacieux qu'elles occupent et de les remettre par

conséquent sur le marché. Nous considérons dès lors que ce projet participe aussi à un but d'intérêt général dans la mesure où notre ville, malgré les nombreuses constructions nouvelles réalisées ces dernières années, souffre toujours de pénurie de logement, en particulier dans la catégorie des grands appartements.

Quant à la crèche du centre-ville, nous recherchons depuis deux ans environ une solution pour l'aménager dans un site plus adapté. Actuellement, les locaux sont non seulement mal situés pour les activités extérieures, mais ils sont aussi mal conçus pour une crèche (surfaces des locaux insuffisantes) et souffrent des inconvénients provoqués par le trafic automobile, tant sur le plan de la pollution de l'air que des nuisances sonores.

Enfin, il convient de rappeler que la Commission pour l'élaboration du plan d'aménagement communal, lors de sa séance du 31 mars 2008, a préavisé favorablement, à l'unanimité, le projet d'arrêté II modifiant le plan d'aménagement communal de ce bien-fonds. La Commission financière a également préavisé favorablement, à la majorité, les projets d'arrêtés I, III, IV et V.

Espérant avoir ainsi répondu aux légitimes interrogations qui sont apparues lors de la séance du 7 avril 2008 de votre Autorité, nous vous invitons, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, à prendre acte du présent rapport complémentaire, à classer les motions nos 139 et 265 et à adopter les cinq projets d'arrêtés annexés au rapport no 08-008.

Neuchâtel, le 16 avril 2008

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le vice-président,

Le chancelier,

Pascal Sandoz

Rémy Voirol