

Législature 2021-2026

Séance du 27 mars 2024

Communication du Conseil communal au Conseil général

N°75

Hôtel du Lac

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les membres du Conseil général,

Comme nous nous y sommes engagés lors du dernier Conseil général, nous vous informons de la situation concernant le litige qui oppose la Commune avec la Société Hôtel du Lac et Restaurant du Débarcadère SA.

Consécutivement à l'arrêt rendu par le Tribunal fédéral le 12 décembre 2023 et dont la motivation a été notifiée le 25 janvier 2024, le Tribunal cantonal a donné un délai de 30 jours aux deux parties pour se déterminer sur la suite de la procédure par correspondance du 1^{er} février 2024.

Le Tribunal cantonal doit désormais uniquement trancher si, en application de l'art. 108 ch. 1 du Code des obligations, les circonstances de cette affaire permettaient de se passer d'une mise en demeure formelle avant la dénonciation du contrat de superficie, à savoir que la fixation d'un délai n'est pas nécessaire « lorsqu'il apparaît d'emblée, eu égard à l'attitude du superficiaire, que cette mesure serait sans effet ».

La Commune d'Estavayer, à travers l'étude d'avocats qui la représente, a déposé en date du 6 mars 2024 une détermination auprès Tribunal cantonal. En reprenant les arguments du Tribunal fédéral, il en ressort notamment les points suivants :

- La Commune n'a pas commis un abus de droit en exigeant l'obligation de maintenir le bâtiment dans un état impeccable alors que le site était voué à de futures importantes rénovations (cf. arrêt du TF du 12.12.23 consid. 5.1 pp. 9-10) ;
- Le Tribunal cantonal a relevé l'attitude minimaliste de la Société Hôtel du Lac et Restaurant du Débarcadère SA s'agissant de l'entretien (cf. arrêt du TF du 12.12.23 consid. 6.3.2.1 p. 15) ;
- L'hôtel est dans un état de « décrépitude avancé » (cf. arrêt du TF du 12.12.23 consid. 6.3.2.1 p. 15) ;
- Dès 2013 déjà, l'hôtel-restaurant souffrait indubitablement d'un manque d'entretien auquel il n'a jamais été remédié (cf. arrêt du TF du 12.12.23 consid. 6.3.2.1 p. 16) ;
- La Société Hôtel du Lac et Restaurant du Débarcadère SA a violé son obligation d'exploiter en raison d'une absence d'exploitation ou une exploitation incorrecte de l'hôtel-restaurant pendant presque 4 ans cumulés sur les dernières années pour des motifs qui lui sont imputables (cf. arrêt du TF du 12.12.23 consid. 7.1 p. 16).

Par conséquent, la Commune d'Estavayer considère que le contrat de superficie a valablement été dénoncé.

De plus, en octobre 2023 et en mars 2024, la Police a dénoncé à la Préfecture de la Broye des problèmes de sécurité liés à l'état du bâtiment, en lien avec deux phénomènes :

- L'état général extérieur délabré de la construction et un manque d'entretien ;
- Des actes délictueux sur site.

La Société en gérance a été invitée sur site avec la Police cantonale. Elle a approuvé les demandes de la Police cantonale et s'est engagée à entreprendre certaines réparations rapidement, ce qu'elle a fait en érigeant un mur sur la terrasse du côté port.

Il est important de noter que la Société Hôtel du Lac et Restaurant du Débarcadère SA a demandé un délai supplémentaire pour répondre à la sollicitation du Tribunal cantonal et se déterminer suite à l'arrêt rendu par le Tribunal fédéral le 12 décembre 2023, et ce jusqu'au 19 avril 2024, soit 6 semaines supplémentaires au délai initialement imparti.

Dans ce contexte, complété par la création d'un site internet et la diffusion d'informations partielles et incomplètes à la population, le Conseil communal confirme que la relation de confiance avec la Société Hôtel du Lac et Restaurant du Débarcadère SA est sérieusement entamée et qu'il n'est pas possible de se projeter constructivement et sereinement dans ces conditions, ceci dans l'intérêt à terme de la Commune et de ses citoyens.

Les Autorités invitent également la population à compléter leurs connaissances du dossier, en consultant l'arrêt du Tribunal fédéral publié et disponible sur internet, pour une bonne compréhension de la situation.

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général, nos salutations distinguées.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Eric Chassot
Syndic

Armand Villadoniga
Secrétaire général

Conseiller communal responsable : Eric Chassot, syndic, Dicastère de l'administration communale