Affaire de l'Hôtel du Lac: Estavayer ne parle pas de défaite

L'affaire litigieuse de l'Hôtel du Lac, qui oppose le propriétaire du bâtiment et la commune, retourne au Tribunal cantonal. Le Tribunal fédéral a admis le recours de la société de l'hôtel. L'exécutif local croit en ses chances d'avoir gain de cause.

La procédure judiciaire entre Estavayer et l'Hôtel du Lac et Restaurant du Débarcadère SA dure depuis plus de 6 ans et demi. © Alain Wicht-archives

Delphine Francey

Publié aujourd'hui
Temps de lecture estimé : **4 minutes**

«La population d'Estavayer, qui n'est pas allée lire les considérants du Tribunal fédéral (TF) sur l'affaire de l'Hôtel du Lac se dit: «Mince, la commune a perdu!» Non, nous n'avons pas perdu!» estime le syndic Eric Chassot. L'élu a tenu, au nom du Conseil communal, un point presse mardi matin pour commenter les décisions du TF.

Rappelons que l'affaire a déjà fait couler beaucoup d'encre. Estavayer est engagé dans une procédure judiciaire avec l'Hôtel du Lac et Restaurant du Débarcadère SA depuis plus de 6 ans et demi. La commune est propriétaire du terrain à Estavayer-le-Lac sur lequel est érigé l'établissement, fermé depuis 2016 et laissé à l'abandon. Elle a résilié, en 2017, le droit de superficie qui la lie avec la société détenant le bâtiment. Elle lui reproche d'avoir manqué à deux obligations contractuelles: l'obligation d'exploitation et le maintien des lieux en parfait état de propreté et d'entretien. Des accusations que conteste fermement la société, qui a porté l'affaire devant la justice.

Recours admis

Déboutée par le Tribunal cantonal (TC), la propriétaire du bâtiment a fait recours auprès du Tribunal fédéral. Celui-ci a publié récemment sa décision rendue en décembre dernier (La Liberté du 1er février). Il admet le recours en matière civile et renvoie le dossier au TC pour qu'il examine s'il était nécessaire que la commune établisse une mise en demeure en bonne et due forme. En d'autres termes qu'elle envoie une lettre explicite, une sorte d'avertissement, stipulant que la propriétaire de l'hôtel n'a pas respecté des obligations contractuelles et qu'elle dispose d'un délai pour y remédier.

Dans son arrêt, le TF relève que la commune a envoyé en mars 2017 un courrier qui ne constitue pas une mise en demeure conforme aux exigences légales. Il écrit qu'elle «n'enjoint aucunement à la recourante d'entreprendre des travaux ou d'exploiter l'hôtel-restaurant dans un certain délai.» A préciser que la manière dont la commune a dénoncé le droit de superficie constitue l'un des principaux griefs de la société de l'Hôtel du Lac, qui la juge illégale.

«Je considère que nous n’avons pas perdu»
Eric Chassot

«Je considère que nous n’avons pas perdu. Le Tribunal civil du district de la Broye a estimé que si une mise en demeure était requise, le contrat de superficie a été valablement dénoncé. Le TC n’a pas étudié la question de savoir s’il était nécessaire ou non d’établir une mise en demeure. C’est ce que le TF lui demande de faire», indique Eric Chassot.

Il poursuit: «Notre lecture de ces considérants est que le TF démonte les arguments de la partie adverse sur plusieurs pages. Il relève un problème sur la forme et non sur le fond. La décision du TF va faire jurisprudence car il considère que la résiliation d’un droit de superficie distinct et permanent doit se faire via une mise en demeure (sauf en cas de circonstances particulières, ndlr). Mais jusqu’à maintenant rien ne disait qu’il fallait le faire formellement.»

17 000
francs, le montant de l’indemnité qu’Estavayer doit verser au recourant

L’élu annonce que, dans le cadre de la procédure en cours, Estavayer va faire part de sa position auprès du TC. «Selon nous, la mise en demeure était inutile dans ce cas en raison de l’attitude de la recourante. Il n’y avait aucune reprise des activités possible dans un délai raisonnable», résume le syndic.

Même si Eric Chassot refuse de parler de défaite, le TF a admis le recours de la société. Conséquences: les frais de justice de 15 000 francs et une indemnité de 17 000 francs pour la propriétaire du bâtiment sont à la charge de la commune. «Ces montants seront couverts par notre protection juridique», assure le politicien.

Ambitions freinées

Ce dernier espère que cette affaire soit réglée au plus vite. Car cette bataille judiciaire freine les ambitions d’Estavayer de récupérer sa parcelle pour mettre en valeur le site touristique stratégique du bord du lac en permettant la construction d’un nouvel hôtel. Un projet mené par la société immobilière Anura.

«Nous sommes très sereins concernant l’aboutissement une fois pour toutes de cette affaire. La population et le Conseil communal s’impatientent. Nous avons conscience que lorsque le TC rendra sa décision, il y a un risque de recours auprès du TF», admet-il.

Quand la justice aura tranché et qu’il ne restera plus de voie de recours, il faudra encore régler un autre volet du dossier. Le montant des indemnisations en raison de la résiliation du droit de superficie. La propriétaire du bâtiment demande environ 4,8 millions de francs à Estavayer à titre d’indemnité équitable. Contactée par *La Liberté*, la société de l’Hôtel du Lac ne souhaite pas faire de commentaire.

publicité

Trader avec TradeDirect

Pour investir en toute sérénité et à un tarif attractif.

publicité

Jusqu'à 20.000 miles

Choisissez les cartes SWISS Miles & More et décollez.

publicité

Audi Q4 e-tron.

Dès CHF 469.–/mois