



**Justice** Accusé d'avoir placardé des autocollants anti-LGBT en ville de Fribourg, il invoque la liberté d'expression. » 10



**Crema explique son renoncement aux restoroutes**

**Economie** Le groupe laitier de Villars-sur-Glâne fermera ses enseignes situées dans les restoroutes de la Gruyère et de la Rose de la Broye. Parmi les raisons avancées, une baisse de la fréquentation. » 11

# RÉGIONS

7  
LA LIBERTÉ  
VENDREDI 16 FÉVRIER 2024

Les administrateurs de l'Hôtel du Lac estiment qu'ils ont gagné au Tribunal fédéral contre Estavayer

## «Nous nous battons jusqu'au bout»

« DELPHINE FRANCEY

**Estavayer-le-Lac** » Dix jours après les autorités d'Estavayer, la société Hôtel du Lac et Restaurant du Débarcadère SA commente la décision du Tribunal fédéral (TF) dans l'affaire qui l'oppose à la commune. Rappelons qu'elle est propriétaire du bâtiment à Estavayer-le-Lac et qu'elle conteste la décision prise en 2017 par Estavayer de résilier le droit de superficie. Entretien exclusif avec Pierre Aguet, président du conseil d'administration de la SA, et Patrick Cantin, secrétaire.

**La société Hôtel du Lac est très discrète depuis que l'affaire judiciaire a éclaté avec Estavayer en 2017. Pourquoi avez-vous accepté de sortir de votre silence?**

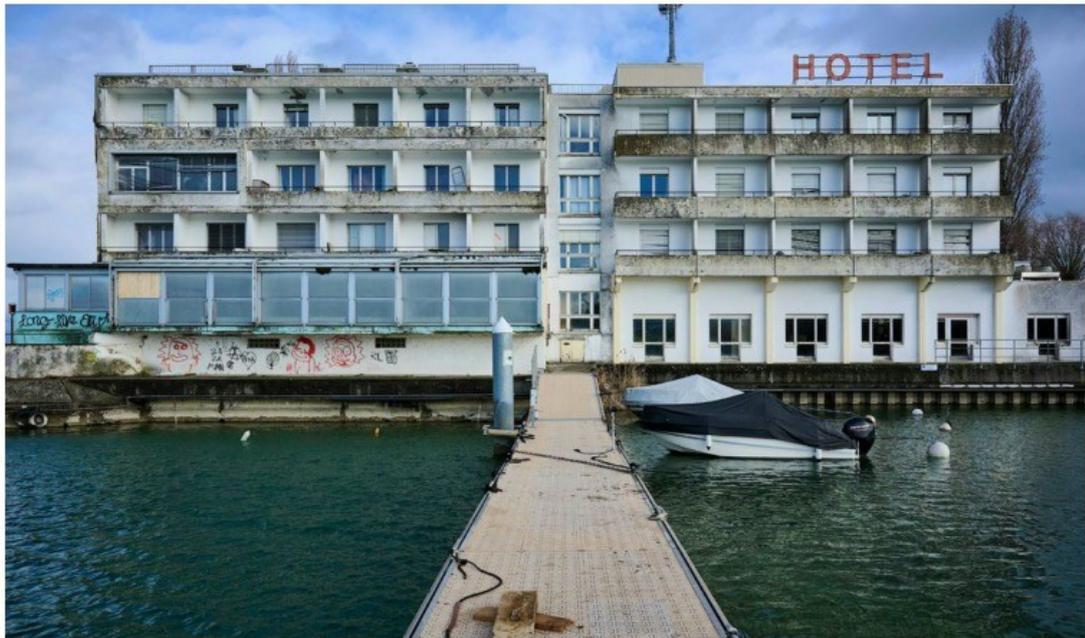
**Pierre Aguet (P.A.):** Le TF a rendu un jugement en notre faveur. Les autorités communales considèrent qu'elles n'ont pas perdu et qu'elles ont eu gain de cause sur certains griefs. J'estime que nous avons gagné. Nous avons dénoncé depuis le début de cette affaire la manière de faire d'Estavayer qui a, tout d'un coup en 2017, résilié le contrat de droit de superficie. Le TF dit que la mise en demeure était nécessaire et a demandé au TC d'établir si Estavayer a prouvé qu'une mise en demeure aurait été sans effet. Nous sommes très confiants quant à l'issue de la procédure car nous avons apporté la preuve que l'Hôtel du Lac a toujours voulu maintenir en exploitation l'établissement.

**Pourtant le TF a rejeté vos griefs en admettant que vous avez commis des violations contractuelles graves en raison de votre passivité pendant plusieurs années à entretenir les lieux et de l'état de déchéance avancé du bâtiment.**

**P.A.:** Les actionnaires de la société Hôtel du Lac ont acheté le bâtiment vétuste en 2013. L'objectif annoncé a toujours été de le détruire. Il a été aussi convenu de le maintenir en exploitation en concluant des baux de courtes durées afin de pouvoir le détruire le jour où on obtiendrait les autorisations. Dans cette optique, l'hôtel a été exploité dans son état initial en effectuant uniquement les travaux nécessaires à son fonctionnement.

**Patrick Cantin (P.C.):** On a toujours continué à essayer de trouver des solutions pour continuer à exploiter l'établissement.

**P.A.:** Pour preuve, en 2013, nous avons loué à un premier locataire, qui a fait faillite deux ans plus tard. Nous avons investi plus de 200 000 francs en 2014 pour améliorer la sécurité et permettre la réouverture des lieux. Nous avons reloué à



L'Hôtel du Lac et Restaurant du Débarcadère SA, qui détient le bâtiment, conteste la manière dont la commune d'Estavayer, propriétaire du terrain, a résilié le droit de superficie en 2017. Jean-Baptiste Morel

un second locataire, qui a stoppé son activité après 2 ans. Dès la résiliation du bail, nous avons recherché un successeur. Malgré nos nombreuses démarches, nos recherches n'ont pas abouti tout de suite. L'hôtel a été inexploité pendant une année et la commune a résilié le droit de superficie, ce qui a mis fin à nos recherches.

**Le TF relève que «le projet de nouveau complexe semblait n'avoir jamais connu de développement concret sous l'angle financier». Pourquoi votre projet Othello n'a jamais vu le jour?**

**P.C.:** Une partie des Stavaiçois était contre notre projet, ils craignaient que le lac ne soit plus accessible.



«Un projet d'hôtel de 73 chambres a été présenté en septembre 2022» Pierre Aguet

**P.A.:** Ce n'est pas pour des raisons financières, ni volontaires. Mais nous n'avons jamais obtenu le droit de le faire. Ce projet nécessitait une modification du plan d'aménagement local en classant le bout de la presqu'île en zone touristique. Nous n'avons pas pu obtenir ces modifications car les infrastructures communales ne permettraient pas la création de ce complexe hôtelier. Il fallait dès lors élaborer un plan d'aménagement de détail (PAD), notamment en incluant dans l'étude des parcelles voisines et en revoquant les voies de circulation publiques.

**En 2019, vous annoncez publiquement un projet de rénovation à 6 millions.**

**Estavayer, en tant que propriétaire foncier, a refusé de signer les documents nécessaires à la mise à l'enquête. Le projet est-il enterré?**

**P.A.:** A la suite de la résiliation du droit de superficie, nous avons décidé de déposer un projet de rénovation de l'hôtel et ainsi démontrer à la commune notre volonté de répondre aux besoins d'entretien. Le projet n'est pas définitivement abandonné mais afin d'avancer, en 2022, nous avons approché la commune. Après des séances, il a été décidé de travailler sur un projet plus ambitieux, tout en conservant la même emprise au sol et ainsi éviter l'élabo-ration d'un PAD. Un projet d'hôtel de 73 chambres et suites, devisé entre 25 et

28 millions, a été présenté à l'exécutif en septembre 2022. La commune nous a dit qu'elle attendait la décision du TF avant de se déterminer.

**P.C.:** Avec un soutien politique, le projet pourrait être soumis à l'enquête d'ici à la fin d'année.

**La société Hôtel du Lac a-t-elle les moyens pour financer cette construction?**

**P.A.:** Oui! Les cinq actionnaires de l'Hôtel du Lac sont composés d'investisseurs, de promoteurs et de spécialistes en hôtellerie. Ce sont des acteurs reconnus qui ont à leur actif de nombreux projets de construction. D'ailleurs, nous nous trouvons, pour cette interview, dans un complexe d'environ 120 appartements, à Morges, à 100 millions de francs. Primogérance SA, actionnaire de l'hôtel, est l'une des sociétés promotrices de ce complexe. Alhia Holding SA, une autre société actionnaire de l'Hôtel du Lac, est propriétaire de plusieurs hôtels et appartient à la famille Bottinelli, qui fait partie du classement des plus riches de Suisse, selon la presse. Nous avons remis à la commune une lettre de la plus grande banque de Suisse, qui confirme vouloir nous accompagner sur ce projet.

**Si vous perdez au TC, êtes-vous prêt à aller jusqu'au TF à nouveau?**

**P.A.:** Nous nous investissons depuis 15 ans dans ce projet. C'est évident que nous allons nous battre jusqu'au bout. »

## Des dommages et intérêts estimés à 2 millions

**Un second volet judiciaire n'est pas encore ouvert et concerne les 2 millions de dommages et intérêts que vous exigez de la commune en raison de la rupture du contrat de droit de superficie.**

**Comment justifiez-vous ce montant?**  
**Pierre Aguet (P.A.):** De 2017 à 2024, la résiliation du contrat nous empêche d'exploiter notre bâtiment, donc on ne peut plus le louer. Ce manque à gagner représente environ 1 million, si on prend en compte les 120 000 francs de loyer par an et les intérêts. Le reste du montant des dommages demandés concerne le dégat d'image dont notre société est victime. Si on perd au Tribunal fédéral (TF), on retournera aussi en procédure pour récupérer l'argent que nous avons investi dans cette opération, soit les 4,8 millions. Si on

gagne, la commune sera contrainte de payer plus de 500 000 francs, qui représentent nos frais engagés pour la procédure et les avocats.

**Imaginons qu'au final la justice vous donne gain de cause. Vous vous retrouverez toujours avec un bâtiment en déchéance avancée. Et avec un propriétaire foncier avec lequel les liens de confiance se sont rompus et qui reste propriétaire du terrain. Comment voyez-vous l'avenir?**

**Patrick Cantin:** La commune devra nous mettre en demeure. Elle sera ainsi obligée de nous indiquer ce qu'elle veut précisément et dans quel délai.

**P.A.:** Nous sommes propriétaires d'un hôtel, du moins des murs et nous dispo-

sons de droits. A quelque part, quoi qu'il arrive, si nous gagnons au TF, nous aurons le droit de rénover notre hôtel et d'investir de l'argent dans cette construction. Personne ne pourra nous l'interdire. La commune souhaite qu'on entretienne le bâtiment. Cette mise en demeure devra nous donner le délai nécessaire pour mettre à l'enquête notre projet de rénovation, pour obtenir le permis pour la rénovation et pour réaliser les travaux. La commune d'Estavayer aura en revanche le droit de refuser de prolonger le contrat de superficie à l'échéance en 2058. Mais nous espérons que les autorités communales viennent vers nous pour que nous puissions à nouveau discuter ensemble. »

DEF