



BASSINS

Préavis municipal n° 04/14 relatif à une demande de crédit extrabudgétaire de 403'126 CHF pour restitution de loyers, dommages et intérêts en faveur de l'ancien aubergiste de la Couronne.

Bassins, le 2 mai 2014

Madame la Présidente,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

En date du 18 mars 2014, la Municipalité a reçu un courrier de Maître Micheli de Lausanne, agissant au nom de Monsieur l'Aubergiste de la Couronne, dont les conclusions étaient les suivantes :

1. Mon client va cesser son activité à l'Auberge de la Couronne le **30 mars 2014**.
2. Libération des locaux et départ définitif de l'auberge le 30 avril 2014.
3. Le bail à loyer du 9 novembre 2011 est nul ex tunc.
4. Votre commune est invitée à restituer à M. [REDACTED] les loyers et frais accessoires payés depuis le 1^{er} janvier 2012 jusqu'à fin mars 2014.
5. En outre, mon mandant réclame à la commune, à titre de dommages-intérêts, la somme de fr. 322'126.- mentionnée dans son courrier du 22 mars 2013.

Devant le caractère urgent de l'opération, la Municipalité a dû s'en remettre aux bons offices d'un avocat afin de défendre les intérêts de la commune.

Historique

Les anciens tenanciers annoncent leur cessation d'activité pour cause de maladie selon le bail signé le plus vite possible (juin 2011).

Ils ont la possibilité de trouver un repreneur.

Ce repreneur signe le bail au 1^{er} janvier 2012 après 2 séances avec la municipalité.

Entre le mois de mars et septembre 2012, le tenancier signale et demande à la municipalité d'entreprendre des réparations et exécuter le déplacement de la hotte ainsi que différents aménagements pour être conforme aux normes d'hygiène. La chambre froide tombe en panne.

Devant de telles sollicitations et malgré les explications initiales à la signature du bail, la Municipalité rencontre le tenancier pour lui expliquer les limites financières de notre budget. Ce dernier demande quelles sont les visions de l'autorité face au problème de délabrement du bâtiment.



BASSINS

En date du 23 octobre 2012, la Municipalité a présenté les possibilités à moyen et long terme de l'aménagement de l'auberge.

Un avant – projet lui a été présenté avec soit des appartements ou / et des chambres d'hôtel. Il lui a été clairement indiqué que de telles démarches ne correspondaient au plan de législature 2011-2016. Il lui a aussi été dit que toutes ces projections devaient rencontrer l'aval du Conseil Communal.

En résumé, notre intention consistait à démontrer qu'il était inutile de nous demander des changements et des modifications dans le bâtiment actuel avec notre budget annuel.

Il y a eu un débat sur les appartements à loyers modérés et l'influence négative que cela pouvait avoir sur l'exploitation de l'auberge.

Cette discussion s'est transformée de la manière suivante dans la demande de l'avocat :

Lors d'un entretien avec vous-même du 23 octobre 2012, mon mandant a appris que d'importants travaux relatifs à la rénovation totale de l'immeuble abritant l'Auberge de la Couronne et des bâtiments environnants étaient prévus. Ni les vendeurs du fonds de commerce ni les représentants de votre commune n'ont informé M. [REDACTED] de ces importants travaux lors de la conclusion des contrats mentionnés sous chiffres 1 et 2.

Ces travaux, compte tenu de leur ampleur et des nuisances inévitablement liées à leur exécution, rendent l'exploitation de l'Auberge de la Couronne impossible ou du moins gravement problématique pendant une longue durée.

Mon client n'aurait jamais conclu le bail à loyer ni n'aurait racheté le fonds de commerce si, avant de signer ces deux accords, il avait été avisé des projets de travaux de votre commune.

Aussi, M. [REDACTED] estime-t-il avoir été induit en erreur par la commune.

Des discussions entre les parties ont dès lors été entamées concernant la cessation de l'exploitation de l'auberge, la fin du bail à loyer et le dédommagement réclamé par mon client. Je me réfère à ce sujet notamment au courrier que M. [REDACTED] vous a adressé, à votre demande, le 22 mars 2013 dans lequel il avait chiffré son préjudice à fr. 322'126.-.

En page 1 de cette lettre, mon mandant a listé les frais qu'il a engagés depuis la reprise de l'Auberge de la Couronne. En page 2, il a ajouté les dépenses qu'il va devoir supporter en relation avec son déménagement et le manque à gagner qu'il va subir jusqu'à la fin de la durée prévue pour le bail.



BASSINS

Le 2 octobre 2013, une rencontre a eu lieu entre mon mandant et vous-même au cours de laquelle il a réitéré sa position, à savoir qu'il estimait avoir été trompé lors de la signature du bail. A cette occasion, dans l'espoir de mettre un terme à ce litige, M. [REDACTED] avait accepté de réduire ses prétentions à fr. 179'000.- dans le cadre d'un arrangement transactionnel.

Dans sa détermination du 21 janvier 2014, votre Municipalité a informé mon client qu'elle ne pouvait pas accepter les conditions financières demandées. Elle lui a fait savoir qu'il était libre de « partir » sans délai.

M. [REDACTED] et sa compagne ont été extrêmement affectés par la tournure prise par cette affaire. Leur santé s'en est également trouvée atteinte.

Déroulement des actions

La Municipalité a pris acte, avec impuissance, de la décision unilatérale de l'aubergiste de cesser son activité au 31 mars 2014 (point 1).

La Municipalité a pris acte de la libération des locaux au 30 avril 2014 (point 2). Un état des lieux a été effectué en date du 30 avril 2014 à 7h00.

Position de la Municipalité par rapport au fait de déclarer le bail nul ex tunc (points 3 et 4).

La Municipalité a remis la défense des intérêts communaux à notre avocat.

Dans la pratique, l'argumentation de déclarer le bail nul ex tunc se traduit par dire qu'il n'y a pas eu de validité au bail. Cela a comme conséquence que la demande de restitution des loyers peut paraître choquante mais d'une logique juridique totale.

Il est évident que la Municipalité ne peut pas admettre de restituer un montant car l'usage de l'outil a été fait.

Une lutte juridique va s'engager avec toutes les pertes de temps et retour de procédure.

Impact financier des points 3 et 4 (81'000 CHF).

Le montant des locations est de 81'000 CHF, soit 27 mois de loyer à 3'000 CHF.

Vous constaterez qu'il n'y a pas de contestation sur un mois de la présence de l'aubergiste.

Dommmages et intérêts point 5 (322'126 CHF).

Le tenancier a basé le calcul de ses dommages et intérêts (322'126 CHF) en fonction du terme de son bail en 2017 et de son prétendu chiffre d'affaire se justifiant sur le fait d'avoir été trompé sur le produit « Auberge de la Couronne ».

La Municipalité a demandé une justification (2 octobre 2013) permettant de définir un montant raisonnable et le tenancier avait articulé le montant de 179'000 CHF. Si tromperie,



BASSINS

il y eu, ce n'est en aucun de la part de la Municipalité. Seul le tenancier précédent possédait cette indication. Nous rappelons que la Municipalité ne possède pas le chiffre d'affaires de l'auberge.

Position de l'autorité exécutive

La Municipalité ne tient pas restituer une quelconque somme à l'ancien aubergiste.

Nous estimons que les motifs invoqués ne sont pas crédibles.

Notre avocat le pense aussi mais il est nécessaire de posséder un signal fort.

Ce signal consiste à soumettre au Conseil Communal une demande de crédit extrabudgétaire et de vous enjoindre à refuser ce montant. Cette stratégie est une pièce complémentaire à notre dossier.

Il faut savoir que la Municipalité a reçu l'aubergiste à plusieurs reprises dès la reprise de l'établissement.

Sa volonté consistait à faire tourner l'auberge dans l'état de reprise.

Après quelques semaines et comme depuis de nombreuses années, les premières demandes de transformations, de mise en conformité du service de l'hygiène et autres fuites d'eau de la verrerie ou de la salle de bains ont été formulées.

Dans les dispositions budgétaires connues, la Municipalité a déjà investi des montants importants. Au mois de mars 2013, nous avons rencontré l'aubergiste pour définir ce que notre budget permettait de financer ses investissements pour travaux et équipements. La transformation de parquets a déjà suscité des commentaires sachant que les factures présentées venaient d'Angleterre.

Nous avons dû mettre clairement les choses au point en lui signifiant que nous ne pouvions pas faire du neuf avec de l'ancien.

A cette prise de position, l'aubergiste nous a demandé nos visions par rapport à l'établissement et les nuisances du chantier planifié des logements à loyers abordables.

Nous lui avons expliqué qu'une étude de faisabilité démontrait la nécessité de vider le bâtiment et de le rafraîchir complètement si nous voulions faire un travail impeccable et cohérent. Le montant de ces travaux se montait en projection à 4'000'000 CHF. Le problème du loyer a été abordé. Est-il raisonnable de lui proposer un loyer à 7'000 CHF pour couvrir de pareils frais, gage d'une faillite annoncée. De plus, il lui a été mentionné que ce dossier n'était pas dans le plan de législature



BASSINS

Conclusion

En fonction des explications données, **La Municipalité vous propose de voter « non » à ce préavis** et demande au Conseil Communal de Bassins

vu le préavis municipal n° 4/14 du 2 mai 2014,

où les conclusions du rapport de la commission des finances chargée d'étudier ce préavis,

considérant que cet objet figure à l'ordre du jour,

d'accepter le préavis municipal no 04/14 relatif à une demande de crédit extrabudgétaire de 403'126 CHF pour restitution de loyers, dommages et intérêts en faveur de l'ancien aubergiste de la Couronne.

Au nom de la Municipalité de Bassins

Le Syndic :

la Secrétaire :

 

D. Lohri

M. Noirot

