

REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'INDEMNISATION AMIABLE

Soumis au conseil municipal lors de sa séance du 24 mars 2022

Préambule

Le site de la place De Gaulle a été retenu par la Métropole du Grand Paris dans le cadre de l'appel à idées « Inventons la métropole du Grand Paris ».

Le projet retenu, présenté par les sociétés Nacarat et Pitch Immo, comporte, sur l'îlot Voltaire, un ensemble immobilier au sein duquel va être réalisé, pour la ville de Sceaux, un parking public de 150 places, dont l'acquisition et la signature du marché de travaux, ont été autorisées par délibération du conseil municipal du 19 décembre 2019.

La ville de Sceaux est également maître d'ouvrage des espaces publics et du dévoiement des réseaux nécessaires à la réalisation de l'ensemble immobilier accueillant le parking public.

La ville de Sceaux prendra toutes les mesures utiles pour limiter les nuisances qui pourront être générées. Cependant, il demeure possible que les travaux occasionnent une gêne anormale aux acteurs économiques riverains.

Article 1. Objet de la commission

Par délibération en date du 24 mars 2022, le conseil municipal a créé une commission d'indemnisation amiable du préjudice commercial pouvant résulter des travaux d'aménagement de la place De Gaulle - îlot Voltaire. La présente commission d'indemnisation amiable porte exclusivement sur le préjudice commercial pouvant résulter des travaux préparatoires nécessaires à la mise en œuvre du projet définitif. Ces travaux sont définis à l'article 8. La prise en compte des travaux nécessaires au projet définitif feront l'objet d'une autre commission d'indemnisation.

L'objet de la commission est le suivant :

- instruire les dossiers de demande d'indemnisation des préjudices commerciaux susceptibles d'être causés aux acteurs économiques riverains, en s'entourant de l'avis d'experts techniques et financiers afin de déterminer d'une part, la réalité du préjudice, et d'autre part, son évaluation financière ;
- émettre un avis motivé et une proposition de montant d'indemnisation.

Cette commission d'indemnisation amiable est un organe purement consultatif, dont l'avis sert à éclairer les décisions de la Ville qui reste souveraine dans le choix de refuser ou d'accepter le principe du versement d'une indemnisation aux professionnels et d'en arrêter le montant.

La mise en place de la commission ne garantit pas l'attribution systématique d'indemnités.

La commission examine d'abord la recevabilité de la demande en vérifiant si les conditions juridiques ouvrant droit à indemnisation sont réunies, avant d'analyser la part du préjudice indemnisable et d'arrêter une proposition de montant.

La commission d'indemnisation amiable se base, pour émettre ses propositions, sur les principes de la jurisprudence administrative.

Elle ne prendra en compte que les demandes d'indemnisation présentées par les acteurs économiques strictement riverains des travaux – et par conséquent à l'exclusion de ceux situés dans les voies adjacentes - et subissant une baisse d'activité et une perte de marge brute du fait desdits travaux.

La marge brute se définit comme la différence entre le chiffre d'affaires hors taxe et les achats hors taxe nécessaires à la réalisation de ce chiffre d'affaires, cette marge brute étant minorée de la réduction des charges de personnel constatée pendant la période indemnisée.

La perte de marge brute s'entend de la différence entre la moyenne des marges brutes constatées au cours des trois derniers exercices comptables sur une période correspondante à celle des travaux et la marge brute dégagée pendant lesdits travaux.

En cas d'accord de l'acteur économique concerné sur la proposition émise par la commission, un projet de protocole d'accord transactionnel sera soumis au maire.

Le siège de la commission est situé :
Hôtel de Ville de Sceaux
122 rue Houdan
92331 SCEAUX Cedex

Article 2. Composition de la commission

La commission est composée de 10 membres :

. 9 membres avec voix délibérative à savoir :

- 4 élus désignés par le CM
- 1 représentant de la CCI des Hauts-de-Seine
- 1 représentant de la CMA des Hauts-de-Seine
- 1 représentant de la DGFIP
- 1 expert-comptable
- Le président de l'association des commerçants

. 1 membre à voix consultative : le manager du commerce de la ville de Sceaux,

Chaque membre titulaire permanent de la commission sera représenté, en son absence, par son suppléant.

Le président de la commission est issu du conseil municipal.

Sur demande du président et avec l'accord des membres de la commission, celle-ci pourra entendre, à titre exceptionnel, des personnes compétentes dans un domaine spécifique.

Les membres de la commission d'indemnisation amiable n'appartenant pas au conseil municipal sont désignés par un arrêté du Maire.

Article 3. Lieu et périodicité de la commission

La commission d'indemnisation amiable se réunit dans les locaux de la mairie de Sceaux

La périodicité des réunions est annuelle (une par an).

Article 4. Convocation de la commission et ordre du jour des séances

Le président arrête l'ordre du jour de la séance.

Le secrétariat de la commission adresse à chaque membre de la commission une convocation reprenant cet ordre du jour 7 jours francs au moins avant la séance ainsi que l'ensemble des pièces nécessaires à une juste appréhension des dossiers.

En cas d'urgence, le président peut décider d'inscrire des points supplémentaires à l'ordre du jour de la réunion de la commission. La commission décide à la majorité des voix des membres présents, de l'examen ou non desdits points.

Article 5. Organisation des séances

La commission est présidée par son président ou, en son absence, par un vice-président.

A l'ouverture de la séance, le président ou son suppléant, constate la présence des membres et leur qualité. Il donne connaissance des absents excusés.

Un quorum de 5 membres à voix délibérative est nécessaire à la validité des avis rendus par la commission.

Si après une première convocation ce quorum n'est pas atteint, la commission est à nouveau convoquée à 3 jours au moins d'intervalle. Elle délibère alors sans condition de quorum.

Les procurations ne sont pas acceptées.

Les avis sont pris à la majorité des voix des membres présents. En cas de partage des voix, le président a voix prépondérante. Le vote a lieu à main levée.

Article 6. Tenue et police des séances

La commission se réunit à huis clos.

Les personnes éventuellement convoquées par la commission seront introduites lors de l'examen du dossier concerné et quitteront la salle après leur audition.

A la demande du président, la commission pourra procéder à l'audition de toute personne en mesure d'éclairer les débats et notamment du demandeur. Ces personnes quitteront la salle après leur audition.

Les demandeurs seront informés de la date de la séance au cours de laquelle leur dossier sera examiné.

Le président dispose seul de la police de la réunion.

A l'issue de chaque réunion, il est dressé un procès-verbal par un secrétaire désigné en début de séance qui sera soumis à l'approbation de la commission lors de la séance suivante.

Article 7. Confidentialité des séances

L'ensemble des informations communiquées par le demandeur ou échangées au cours des séances de la commission d'indemnisation amiable sont confidentielles. Les membres de la commission s'engagent à respecter cette confidentialité des séances en s'interdisant toute divulgation sous quelque forme que ce soit et en renonçant à assister tout professionnel requérant.

Article 8. Périmètre d'intervention

Les travaux se dérouleront en 2 phases. La présente commission instruira les demandes relatives aux travaux préparatoires nécessaires à la mise en œuvre du projet définitif, tels que précisés ci-après.

Travaux de dévoiement et de conformement des réseaux – calendrier prévisionnel, sous réserve des concessionnaires réseaux

- Rue du Four :
 - o Mai à juillet 22 : assainissement (VSGP)
 - o Aout à début septembre 22 : électricité et télécom

- Rue Houdan/place de Gaulle :
 - o Juillet à août 22 – eau potable (Véolia)
 - o 2023 – assainissement département (SEVESC)

- Rue Voltaire/entrée rue Houdan :
 - o Mai 2022 : électricité et télécom
 - o Aout – début septembre 2022 : défense incendie
 - o Fin 2022 : gaz rive Ouest rue Voltaire

Article 9. Acteurs économiques éligibles

Les acteurs économiques pouvant être concernés sont ceux situés du 4 au 16 place de Gaulle (côté pair) et qui seront assujettis à une contrainte d'accès à leur établissement du fait de travaux objet du présent règlement.

La procédure est ouverte aux seuls commerçants de détail et prestataires de service avec réception de clientèle.

Sont exclus du dispositif au regard de la jurisprudence administrative les professions libérales, pharmaciens, associations, banques, assurances, loueurs d'appartements.

Pour être éligible, l'acteur économique doit remplir les conditions suivantes :

- Secteur d'activité : l'acteur économique doit être inscrit au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire de la Chambre de Métiers - Critère d'antériorité : l'acteur économique doit être installé dans son point de vente depuis au moins le 19/12/2019 date à laquelle le conseil municipal a délibéré pour acter du projet avant le démarrage du secteur de travaux le concernant mentionné dans le présent règlement et ses avenants. Les commerçants installés en ayant connaissance des travaux projetés sont exclus du dispositif : les dommages subis ne doivent pas avoir pu être prévus et anticipés par les commerçants qui ne peuvent réclamer la réparation d'un préjudice résultant d'une situation à laquelle ils se sont sciemment exposés
- Critère géographique : l'acteur économique doit être strictement riverain de la voie publique concernée par les travaux du périmètre cité à l'article 8
- Critères économiques : l'acteur économique doit connaître une baisse significative de son activité en raison des travaux et en apporter la preuve.
- L'acteur économique ne doit pas occuper les locaux en vertu d'un bail commercial de courte durée ou dérogatoire, ou d'une convention d'occupation précaire
- L'acteur économique doit être confronté à une contrainte d'accès à son établissement du fait de travaux objet du présent règlement

Les entreprises en liquidation sont exclues du dispositif.

Les acteurs économiques riverains dont le chiffre d'affaires hors taxes, sur la période des travaux réalisés et ayant directement impacté l'activité du demandeur, a diminué de moins de 15 % par rapport au chiffre d'affaires annuel moyen réalisé au cours des années 2019, 2020 et 2021 ne sont pas éligibles au dispositif d'indemnisation.

Article 10. Conditions d'indemnisation

Pour donner lieu à indemnisation, le dommage doit être, au sens de la jurisprudence administrative :

- actuel et certain : pour prétendre à une indemnisation, le dommage ne saurait en effet être éventuel, le bénéficiaire seulement escompté n'ouvre pas droit à indemnité ;
- direct : le dommage doit présenter un lien de causalité direct et immédiat avec les chantiers correspondant aux différents travaux énumérés à l'article 8 ;
- spécial : le dommage ne doit concerner qu'un nombre limité de personnes placées dans une situation particulière ;
- anormal : le dommage doit excéder la part de gêne que les riverains de la voie publique sont tenus de supporter sans indemnité en contrepartie des aises de voirie dont ils bénéficient en temps normal.

Le caractère anormal du dommage est apprécié au regard : de la gêne occasionnée, son intensité et sa durée (nuisances, accès impossible ou excessivement difficile) ; des mesures mises en œuvre par la ville de Sceaux pour limiter la gêne (palissades ajourées, bornage des travaux, mesures de signalisation, prise en compte des périodes de vente ou d'ouverture des magasins...), des avantages que le commerçant pourrait éventuellement retirer des travaux achevés, qui viendraient en compensation du dommage subi, et enfin des éléments de conjoncture.

Tout recours contentieux formé devant une juridiction prive le demandeur de la possibilité de bénéficier de la procédure amiable.

Article 11. Modalités de calcul de l'indemnité

Le calcul pour établir la valeur de référence de l'indemnisation est le suivant :

$$I_r = 0,85 \times (CA_0 - CA_1) \times T$$

Où

- I_r : montant de l'indemnité proposé ;
- CA_1 est le chiffre d'affaires hors taxes constaté sur la période des travaux prise en compte ;
- CA_0 est le chiffre d'affaires annuel hors taxes moyen réalisé au cours des années 2019, 2020 et 2021 ;
- T : est le taux de marge brute de la société sur l'année de référence avant le début des travaux.

Pour mémoire, la marge brute se définit comme la différence entre le chiffre d'affaires hors taxes et les achats hors taxes nécessaires à la réalisation de ce chiffre d'affaires, cette marge brute étant minorée de la réduction des charges de personnel constatée pendant la période indemnisée.

Pour mémoire : les acteurs économiques riverains dont le chiffre d'affaires hors taxes, sur la période des travaux réalisés et ayant directement impacté l'activité du demandeur, a diminué de moins de 15 % par rapport au chiffre d'affaires annuel moyen réalisé au cours des années 2019, 2020 et 2021 ne sont pas éligibles au dispositif d'indemnisation.

Le calcul de l'indemnité se fait une fois par an, sur une période allant du 1^{er} janvier (ou du début des travaux) au 31 décembre (ou fin des travaux). Le chiffre d'affaire est calculée mois par mois puis les CA mensuel sont cumulés sur l'ensemble de la période et le calcul global de la perte se fait sur la totalité des mois concernés par l'indemnité.

Les périodes de fermeture pour congés et autres éléments significatifs pourront venir en déduction du montant de l'indemnité proposé.

Sont exclus les préjudices suivants : perte de valeurs du fonds de commerce, perte de loyer, perte de droits à la retraite

Article 12. Saisine de la commission

Tout acteur économique riverain tel que défini à l'article 9 qui constate une baisse de son activité, directement liée aux différents travaux définis ci-dessus, peut se procurer auprès du secrétariat de la commission dont les coordonnées figurent à l'article 15, ou sur le site internet de la ville de Sceaux <https://www.sceaux.fr/> un dossier de demande d'indemnisation (modèle en annexe).

Chaque demande est présentée selon le modèle joint en annexe au présent règlement.

La commission se réserve en outre le droit, au cas par cas, de demander la production de pièces complémentaires de nature à éclairer le dossier, le demandeur pouvant, quant à lui, produire toute pièce qu'il jugera utile pour l'examen de sa demande.

Le demandeur est tenu d'établir la réalité du préjudice subi, en faisant éventuellement appel aux services d'un conseil qu'il choisira et rémunérera. Les éléments financiers doivent être certifiés par un expert-comptable.

Le dossier de demande d'indemnisation doit être complété et adressé accompagné des pièces justificatives, par lettre recommandée avec accusé de réception au secrétariat de la commission, ou déposé à l'accueil de l'Hôtel de Ville de Sceaux contre récépissé.

Article 13. Déroulement de la procédure d'instruction

Les demandes d'indemnisation sont recevables annuellement dans un délai de 8 mois après la fin des travaux sur constat de fin de travaux établi par un agent assermenté

13.1. Pré-instruction administrative

A réception du dossier d'indemnisation et de l'ensemble des pièces justificatives nécessaires à l'analyse économique propre à chaque entreprise, une pré-instruction purement administrative sera effectuée par le secrétariat de la commission.

Seuls les dossiers complets seront instruits.

Lorsque le dossier sera réputé complet d'un point de vue administratif, le demandeur recevra un accusé réception l'en informant.

S'il manque des pièces, le requérant en sera informé par courrier et disposera d'un délai d'1 mois pour compléter son dossier. Passé ce délai, si le dossier n'est pas complet, il sera rejeté et ne fera l'objet d'aucune instruction de la part de la commission.

En cas de recevabilité de la demande, le dossier fera l'objet d'un examen technique et financier avant d'être étudié par la commission.

13.2. Expertise technique

Un rapport technique dressé par un agent du pôle Equipements et cadre de vie de la ville de Sceaux qui établira la réalité et l'importance de la gêne d'accessibilité de l'activité causée par le chantier (cause, étendue, effet, durée) grâce aux données issues des arrêtés de circulation et de stationnement, aux conditions de circulation des piétons, aux emprises du chantier, aux photos datées, aux schémas extraits des dossiers d'exploitation des entreprises, aux observations écrites formulées par le demandeur et aux auditions éventuelles nécessaires.

13.3. Expertise comptable

L'expertise financière sera réalisée par un expert-comptable.

Le demandeur s'engage à communiquer à l'expert chargé de l'examen comptable de sa demande, tout document ou information complémentaire qu'il jugera utile à sa mission, et ce pour la période de référence qu'il aura fixée.

Cette analyse comptable ne portera que sur la perte de marge brute subie par le demandeur. Toute perte liée notamment à la perte de valeur du fonds de commerce (dont la perte de clientèle), et autre manque à gagner de type perte de droits à la retraite, visés à l'article 11, ne sera pas indemnisée.

En l'absence de production desdits documents ou informations dans les délais impartis, la demande d'indemnisation sera classée sans suite.

Le demandeur sera dûment informé par courrier du classement de sa demande.

13.4. Examen par la Commission

Après établissement des rapports technique et financier, la commission se réunit et examine les pièces du dossier.

Le président désigne un rapporteur pour chaque dossier. Le rapporteur présente le dossier à la commission.

Sur la base du rapport technique, la commission d'indemnisation examine si le demandeur est placé dans une situation juridique susceptible d'ouvrir droit à indemnité en application des critères jurisprudentiels visés à l'article 10 du présent règlement.

Si elle ne constate pas de préjudice susceptible d'être qualifié "d'anormal", elle rejette la réclamation.

Un courrier motivé est adressé au demandeur.

Dans le cas contraire, elle poursuit l'instruction en examinant le rapport d'évaluation du préjudice économique établi par l'expert-comptable.

Lorsque le constat de gêne et de gravité est retenu, la commission procède ensuite à l'examen du rapport d'expertise comptable.

La commission détermine la période de perturbation et formule sa proposition quant à l'indemnisation (rejet, ajournement en attente de complément d'informations, proposition d'octroi d'une indemnisation d'un montant déterminé).

La réponse négative à une demande d'indemnisation devra être justifiée. Le demandeur aura la possibilité de déposer un nouveau dossier sur la base d'éléments nouveaux.

Ces deux étapes d'instruction pourront se dérouler au cours de la même séance, si le principe d'indemnisation ne souffre d'aucune contestation sérieuse.

Les propositions motivées de la commission sont transmises à la ville de Sceaux pour décision.

Article 14. Avis de la commission et protocole transactionnel

L'avis, ou la proposition d'indemnisation de la commission, est transmis au maire qui a reçu délégation du conseil municipal à cet effet, pour décision.

Le demandeur reçoit notification par lettre recommandée avec accusé de réception de la décision de la ville de Sceaux dans un délai de 30 jours à compter de la séance.

Le demandeur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la réception de la décision pour faire connaître son acceptation ou son refus de la proposition d'indemnisation.

En l'absence de réponse dans un délai de 30 jours francs, le demandeur sera réputé avoir refusé la proposition.

En cas d'acceptation de la proposition par le demandeur, un projet de protocole transactionnel sera établi par la ville de Sceaux et transmis, pour signature, au professionnel requérant.

Un tel protocole d'accord vaut transaction au sens de l'article 2044 du code civil et emporte renonciation du bénéficiaire de l'indemnisation à tout recours contentieux ultérieur concernant le montant proposé et tous les chefs de préjudice.

En cas de rejet de la demande d'indemnisation ou de la proposition d'indemnisation, il appartiendra au professionnel requérant de saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours de plein contentieux.

Tout recours contentieux formé devant une juridiction prive le demandeur du bénéfice de toute procédure amiable de la commission d'indemnisation amiable.

Article 15. Secrétariat de la commission

Le secrétariat de la commission est assuré par la ville de Sceaux

Hôtel de Ville de Sceaux
Secrétariat de la commission d'indemnisation amiable
122 rue Houdan
92331 Sceaux cedex

Article 16. Durée d'existence de la commission

La commission est créée à compter du 24 mars 2022, date de la délibération du conseil municipal.

La commission fonctionne jusqu'à l'achèvement de l'examen de l'ensemble des dossiers recevables.

Article 17. Modification du présent règlement

Toute modification portée au présent règlement devra faire l'objet d'un avenant soumis à l'approbation du conseil municipal.

Annexe : dossier de demande d'indemnisation