

COMMISSION D'INDEMNISATION AMIABLE

REGLEMENT D'INSTRUCTION DES DOSSIERS

Préambule :

Par délibération n° en date du 24 février 2025, le conseil municipal de Creil a validé le principe d'une indemnisation amiable des commerçants, artisans, agent immobilier pour les dommages anormaux et spéciaux subis au titre des travaux publics du projet de réaménagement de la place Saint-Médard.

Le présent règlement a pour objet de définir les modalités d'instruction des demandes d'indemnisation déposées par les commerçants impactés par les travaux de la Place Saint Médard.

La commune a défini un périmètre d'indemnisation qui est annexé au présent règlement.

Les commerçants, artisans, agent immobilier, dont le local où la clientèle est accueillie est situé dans le-dit périmètre déposeront un dossier de demande d'indemnisation de leur préjudice, qu'il leur appartient de prouver. Le demandeur devra établir le lien de causalité entre les travaux et le préjudice subi, et le caractère anormal du dommage. Il doit donc s'agir d'un préjudice commercial ou d'exploitation.

La Commission d'Indemnisation Amiable sera en charge d'examiner les propositions d'indemnisation préalablement à la délibération du conseil municipal.

Article 1 – les missions de la commission

La Commission d'indemnisation Amiable de la Ville de Creil est un organe purement consultatif.

Elle a pour mission d'instruire les demandes d'indemnisation présentées par toute entreprise riveraine donc le local est situé sur la place Saint-Médard et subissent une baisse d'activité et une perte de marge brut du fait des travaux.

Si l'embellissement permettra aux commerçants une meilleure attractivité, il n'en reste pas moins que les travaux génèrent de multiples nuisances qui parasitent l'activité commerciale du fait de la durée des travaux de plus de 17 mois, de la dégradation de la voirie, des difficultés d'accès et de visibilité, constituant pour les commerçants un risque pour la pérennité de leur entreprise.

A cet effet, la commission examine la recevabilité de la demande en vérifiant si les conditions juridiques ouvrant droit à indemnisation sont réunies, avant d'analyser le préjudice subi du fait des travaux et d'en arrêter le montant.

Pour chaque commerçant, une fois la réalité du préjudice subi confirmé et chiffré, la commission rend un avis et propose un montant d'indemnité. C'est au conseil municipal qu'il reviendra de refuser ou d'accepter le principe de l'indemnisation, de se prononcer sur son montant et d'autoriser la signature du protocole d'accord transactionnel, au sens de l'article L2541-12 du code général des collectivités territoriales.

Article 2 – le périmètre d'intervention

Sont concernés par l'indemnisation, les artisans, commerçants, agent immobilier, dont le local d'activités est situé sur la place Saint-Médard et qu'ils n'ont pas cessé leur activité durant la durée des travaux.

Les professionnels peuvent adresser leur dossier de demandes d'indemnisation s'ils ont été victimes des nuisances résultant des travaux d'embellissement de la place Saint-Médard et d'une perte de marge brute.

Article 3 – les conditions de dépôt des dossiers de demande d'indemnisation.

a) Le retrait des dossiers de demande d'indemnisation

Lorsque le commerçant constate une baisse significative de son activité économique imputable aux travaux d'embellissement de la place Saint Médard, il peut retirer un dossier :

- Auprès du service commerce sis allée du Musée – 60100 Creil
- Par mail à l'adresse suivante : commerce@mairie-creil.fr
- Soit en téléchargeant le dossier de demande d'indemnisation sur le site internet de la Ville de Creil : www.creil.fr

Seuls les dossiers complets et déposés dans les délais fixés au c) ci-dessous, seront instruits. Les bilans annuels devront être complets.

Le service commerce vérifiera la complétude du dossier reçu avant étude par la commission amiable d'indemnisation.

b) les principes d'indemnisation

Le dispositif est ouvert aux commerçants, artisans et agent immobilier. Les professions libérales ne peuvent bénéficier du dispositif.

- Rappel jurisprudentiel

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

- anormal est justifié par le fait que les commerçants de la place Saint Médard sont tenus de supporter sans indemnité en contrepartie des aisances de voirie (trottoirs, stationnement, visibilité, accès...) dont ils bénéficient en temps normal.
- spécial : le dommage ne concerne qu'un nombre limité de commerces situés sur la place et qui ne disposent pas d'une autre entrée donnant sur la rue de la République.
- actuel, certain et direct : la durée des travaux, leur organisation, les difficultés d'accès aux commerces, les gênes et nuisances sont de nature à caractériser ce lien de causalité.

- Autres conditions

Pour donner lieu à indemnisation, le demandeur devra prouver être à jour :

- de toutes cotisations
- des dossiers de demandes d'occupation du domaine public
- de toutes redevances d'occupation du domaine public.

c) Délai de dépôt des demandes

Deux dossiers pourront être déposés :

- un pour les préjudices subis en 2024, et jusqu'au 30 avril 2025
- un jusqu'à 3 mois après la fin des travaux, pour les préjudices subis en 2025.

Tout dossier déposé en dehors de ces délais pourront être rejetés.

Article 4 – procédure d’instruction des dossiers de demande d’indemnisation

La procédure d’instruction se fera par un seul passage en commission.

Le demandeur adresse dans un délai de 3 mois, après la fin des travaux, le dossier de demande d’indemnisation conforme au dossier fourni par la commission.

A réception du dossier d’indemnisation correctement complété et de l’ensemble des pièces justificatives nécessaires à l’analyse économique propre à chaque professionnel, celui-ci fera l’objet d’une pré-instruction de la part du service commerce avant l’analyse et avis de la commission d’indemnisation amiable. Un accusé réception du dossier et des pièces fournies sera communiqué au demandeur.

Seuls les dossiers complets seront instruits.

Sont exclues du bénéfice de l’indemnisation les entreprises en liquidation ou les entreprises installées après le début des travaux.

Le demandeur peut solliciter auprès du Président de la Commission d’être reçu par celle-ci afin d’exposer sa situation.

Au vu des éléments figurant dans le dossier, la Commission d’Indemnisation Amiable se prononce sur le périmètre d’exercice, sur la durée du préjudice et sur sa gravité.

Si elle ne constate pas de préjudices susceptibles d’être qualifiés « d’anormaux », elle rejette la réclamation. Si la commission constate que le demandeur n’est pas à jour des cotisations sociales et des redevances d’occupation du domaine public, elle rejette la demande. Un courrier motivé est adressé au demandeur.

Lorsque la commission constate le préjudice certain, actuel et anormal, en raison de la nature et de la durée du trouble causé par les travaux et, au vu des documents comptables fournis, elle évalue le préjudice et formule sa proposition d’indemnisation.

L’indemnité est calculée à partir d’une perte de marge brute constatée sur la période retenue par la commission, à savoir du démarrage des travaux à leur clôture) en comparaison des 2 années précédentes, en intégrant éventuellement des facteurs spécifiques à l’entreprise (saisonnalités, tendances constatées...). Le préjudice ne doit pas être lié à la conjoncture économique.

Seule est prise en compte la perte d’activité à l’exclusion de la perte de valeur d’un fonds de commerce ou de la perte de loyer.

Au cas où, une entreprise, installée récemment ne peut pas produire deux bilans, la commission appréciera la demande sur les éléments fournis, sans préjuger d’un avis favorable à l’indemnisation.

La perte de chiffre d’affaires se calcule par différence entre le chiffre d’affaires effectivement réalisé pendant la période sinistrée et celui enregistré pour la même période avant l’existence des travaux. Ce chiffre est éventuellement réduit du fait des statistiques sectorielles défavorables.

Les travaux ayant pour objectif la valorisation à court terme de la rue de la place Saint-Médard, un coefficient de réfaction du préjudice chiffré pourra être pris en compte dans le calcul de l'indemnisation.

Le montant maximum de l'indemnisation représentera 50 % de la perte de marge brute sur la période de travaux et sera plafonnée à 3 500 euros par commerce et par an (2024 et 2025)

Article 5 – la recevabilité de la demande

Le dossier demande d'indemnisation dûment rempli, que le demandeur adresse à la Commission d'Indemnisation amiable, comporte les pièces suivantes :

- Extrait K ou extrait Kbis ou justificatif d'inscription au Répertoire des Métiers ou avis INSEE datant de moins de 3 mois
- Copie de la pièce d'identité
- Liasses fiscales des 2 années précédant l'année de début des travaux faisant l'objet de la demande d'indemnisation (bilans, comptes de résultat et annexes). En cas d'activité multi sites, joindre le chiffre d'affaires annuel HT par site des 2 derniers exercices concernés
- Soldes Intermédiaires de Gestion des 2 années précédant la date de début des travaux faisant l'objet de la demande d'indemnisation
- Situation de trésorerie de l'année ou de la période en cours précédant la demande d'indemnisation, certifiée par le comptable
- Photos significatives sur la situation de l'entreprise pendant les travaux (facultatif)
- Justificatifs de valorisation des dépenses réalisées pour maintenir l'activité pendant les travaux
- Attestations de paiement des charges sociales et fiscales
- Relevé des congés des salariés pendant la période des travaux attesté par le comptable
- Relevé d'Identité Bancaire

Pour les commerçants nouvellement installés, produire :

- Le bilan de l'exercice 2024
- Les factures d'aménagement certifiées et acquittées

Pour pouvoir être recevable, la marge brute du demandeur doit marquer une baisse d'au moins 15 % par rapport à la moyenne établie sur la même période des années précédentes.

Article 6 – Avis de la commission

La commission se réunit sur saisine du service commerce. En tout état de cause, le délai de réponse (instruction, commission, délibération du Conseil Municipal) ne saurait être supérieur à 6 mois à partir du dépôt de la demande.

Les demandeurs recevront un accusé-réception de leur dossier et seront informés par courrier de l'avis rendu par la commission d'indemnisation et par le Conseil Municipal.

La commission propose un montant d'indemnisation ou un rejet de dossier. Le vote est exprimé à la majorité absolue des membres à voix délibérative, avec voix prépondérante du Président de la commission.

Les avis de la Commission font l'objet d'un compte-rendu.

Article 7– procédure après avis de la commission

L'avis de la commission est communiqué au conseil municipal de Creil qui se prononce sur la base d'un projet de protocole d'accord individuel et du montant sur lequel la commission de règlement amiable a émis son avis.

a) La décision du conseil municipal de Creil

Le conseil municipal examinera le rapport récapitulatif transmis par la Commission. En effet, le conseil municipal est seul habilité, par voie de délibération, à valider les propositions de la Commission, à approuver l'octroi et le montant de l'indemnisation et d'autoriser madame la Maire à signer les protocoles transactionnels avec les commerçants concernés.

En cas d'acceptation, la Maire de Creil notifie la décision, accompagnée du protocole transactionnel, au demandeur, qui sera invité à faire connaître s'il accepte les termes du protocole et l'indemnité.

b) Le protocole transactionnel

En cas d'indemnisation, il sera proposé à la signature du demandeur, un protocole transactionnel indiquant le montant de l'indemnisation. Ce document sera signé par madame la Maire et le requérant. La signature du protocole d'accord individuel par le pétitionnaire vaudra d'une part, transaction au et d'autre part, renonciation à recours contentieux et le montant alloué sera exclusif de toute autre demande indemnitaire, pour la période concernée par le préjudice.

c) Le paiement

Une fois la convention signée par les deux parties, la Ville de Creil procède dans les 30 jours, au mandatement du montant de l'indemnité.

Glossaire

Chiffre d'affaires :

Le chiffre d'affaires (CA) est la somme des ventes de biens ou de services d'une entreprise. Il est égal au montant (hors taxes) de l'ensemble des transactions réalisées par l'entreprise avec des tiers dans le cadre de son activité normale et courante. Sa formule : $\text{chiffre d'affaires} = \text{prix de vente} \times \text{quantité vendues}$. Le chiffre d'affaires peut se calculer pour n'importe quelle période, cela dit il est souvent calculé de façon mensuelle, trimestrielle et annuelle. Cette notion est le premier indicateur de performance des ventes d'une entreprise.

Marge brute : La marge brute désigne la différence hors taxe entre le prix de vente et le coût de revient de biens et de services. Pour un commerçant, elle désigne la différence entre prix de vente et prix d'achat. Elle permet donc de savoir si une activité particulière est susceptible de dégager un bénéfice ou non.