

CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 15 MAI 2025**Extrait du registre des délibérations**
République Française**N°DEL_2025_071****VERSEMENT D'UNE INDEMNITE A UN COMMERÇANT SUITE AUX TRAVAUX DE LA
PLACE MAURICE BERTEAUX (LA VOGLIA)**

L'an deux mille vingt cinq, le quinze mai à 20 h 30

Le Conseil Municipal, dûment convoqué par le Maire, le , s'est assemblé dans l'Auditorium du Conservatoire, 85 boulevard de la République, sous la présidence de Madame Michèle GRELLIER Maire.

Présents :

Michèle GRELLIER, Pascal PONTY, Malika BARRY, Paul MARSAL, Inès de MARCILLAC, Pierre ARRIVETZ, Virginie MINART-GIVERNE, Vincent GRZECZKOWICZ, François SCHMITT, Véronique CHANTEGRELET, Eric DUMOULIN, Nicole CABLAN-GUEROULT, Laurence GNEMMI, Emmanuel LOEVENBRUCK, Dominique BAUD, Cécile DELAUNAY, Jean-Baptiste GODILLON, Véronique LIGNIER, Laurence BOUDER, Levon MINASSIAN, Sandrine COMBASTEIL, Christelle HANNEBELLE, Jean-Manuel PARANHOS, Laurent LEFEVRE, Arnaud BEAUVOIR, José TOMAS, Yves ENGLER, Edith MOLDOVAN, Franck PACQUET

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Véronique FABIEN-SOULE à Pascal PONTY, Olivier LASSAL à Jean-Baptiste GODILLON, Pascale PATAT à Cécile DELAUNAY, Laurent MALOCHET à Christelle HANNEBELLE, Arménio SANTOS à Jean-Manuel PARANHOS, Sophie LEFEBURE à Michèle GRELLIER, Pierre GUILLET à José TOMAS, Béatrice BELLINI à Yves ENGLER, Line HUANG à Virginie MINART-GIVERNE

Absents :

Nathalie MOULIN

Secrétaire :

Pierre ARRIVETZ

Les 29 membres présents forment la majorité des membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 39.

NOTE DE SYNTHÈSE

Dans le cadre du réaménagement de la Place Berteaux, le Conseil municipal de la commune de Chatou a, par délibérations en date des 29 mars et 20 décembre 2024, décidé la mise en place d'une commission d'indemnisation amiable des préjudices économiques liés aux travaux. Ce dispositif vise à reconnaître le principe d'une indemnisation à l'amiable des commerçants et artisans pour les dommages anormaux et spécifiques qu'ils auraient subis.

La mission de cette commission est d'instruire les demandes d'indemnisation déposées par les commerçants et artisans implantés dans le périmètre concerné, et exerçant leur activité au moment du démarrage des travaux. Elle est chargée de formuler un avis ainsi qu'une proposition d'indemnisation destinée à éclairer la décision du Conseil municipal.

Il est précisé que les dommages accidentels ainsi que ceux survenus dans le cadre d'activités exercées exclusivement au titre d'une occupation temporaire du domaine public ne sont pas éligibles à ce dispositif d'indemnisation.

Le secrétariat de la commission est assuré par la Direction de la Culture, du Tourisme, du Développement économique et commercial. Les services de la commune sont chargés de vérifier la recevabilité des demandes, notamment en s'assurant de la complétude des dossiers déposés.

Lorsque le secrétariat de la Commission d'Indemnisation Amiable constate la recevabilité de la demande d'indemnisation, il transmet cette demande à un expert-comptable mandaté par la commune qui procédera à une instruction technique et comptable.

La commission est placée sous la présidence d'un magistrat du Tribunal Administratif de Versailles.

Lorsqu'elle siège, la commission comprend, en sus de son Président, 9 membres avec voix délibératives :

- Un représentant de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Yvelines,
- Un représentant de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
- Un représentant de la Direction Générale des Finances Publiques,
- Un représentant de l'association des commerçants,
- Cinq élus désignés par le Conseil municipal.

La commission est saisie par le dépôt du dossier de demande d'indemnisation amiable, adressé par lettre recommandée avec accusé de réception, ou remis au Centre administratif.

Chaque demande d'indemnisation doit être accompagnée de la liste des pièces justificatives mentionnées en annexe du dossier à renseigner. Dans le cas où le dossier est complet, le secrétariat adresse un récépissé d'enregistrement de la demande au professionnel concerné, en indiquant sa date de réception. Dans le cas où le dossier est incomplet, le secrétariat invite, à une seule reprise et par courrier, le demandeur à compléter sa demande dans le délai de 15 jours.

Pour donner lieu à indemnisation le dommage doit être :

- Certain : le dommage ne saurait être éventuel
- Direct : le dommage doit présenter un lien de causalité direct et certain avec le déroulement du chantier dans le périmètre défini
- 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 aisances de voirie dont ils bénéficient en temps normal.

Le dommage est anormal lorsque l'accès à un local professionnel riverain de la voie publique a été totalement supprimé pendant une certaine durée ou lorsque l'accès à un local professionnel riverain de la voie publique a été rendu très difficile pendant une certaine durée.

Seul le préjudice d'exploitation est indemnisable ; le préjudice d'un manque à gagner lors de la vente d'un fonds de commerce ne l'est pas.

La commission d'indemnisation a reçu trois dossiers de demande d'indemnisation. Elle s'est réunie le 12 mars 2025. Un dossier a été retenu.

Pour les travaux Place Berteaux, l'indemnité est calculée à partir d'une perte de marge brute sur la période retenue de 15 % par la commission.

La commission d'indemnisation a statué de la façon suivante sur le dossier du restaurant la SAS NYLS, enseigne la Voglia :

La commission a analysé la demande au regard des éléments fournis, notamment l'expertise comptable. Il ressort de cette analyse que l'activité du restaurant présente une instabilité et une baisse significative de chiffre d'affaires de l'ordre de 10 % sur les deux dernières années, indépendamment des travaux. Par ailleurs, les autres restaurateurs implantés sur la Place Berteaux n'ont pas subi de baisse comparable sur la même période, ce qui rend incertaine l'existence d'un lien de causalité direct entre les travaux et le préjudice invoqué.

Afin d'évaluer précisément l'impact des travaux, la commission a délimité la période d'impact direct à celle du mois de juin 2024, période durant laquelle la terrasse a été supprimée et des travaux ont été réalisés devant l'établissement. Durant ce mois, une baisse de chiffre d'affaires de 38 280 euros a été constatée, représentant 37 % du chiffre d'affaires par rapport aux années précédentes.

Cependant, tenant compte de la tendance baissière déjà observée hors période de travaux, la commission a estimé que 9 % de cette baisse ne pouvait être attribuée aux travaux. Ainsi, la perte de chiffre d'affaires imputable directement aux travaux est estimée à 28 969 euros, soit 28 % du chiffre d'affaires comparé aux exercices antérieurs.

Cette perte excédant le seuil de 15 % défini par l'article 10 du règlement, elle ouvre droit à une indemnisation. En appliquant le taux de marge brute de 79,85 %, l'indemnité s'élève à 23 132 euros.

Bien que ce montant soit supérieur à la somme initialement sollicitée par le demandeur, la commission, conformément à sa position exprimée lors de sa séance du 27 novembre 2024, estime qu'il convient d'attribuer l'indemnité correspondant au droit du commerçant tel que prévu par le règlement.

Par conséquent, la commission émet un avis favorable à l'indemnisation de la SAS NYLS – La Voglia et propose l'attribution d'une indemnité de 23 132 euros.

Un protocole transactionnel, incluant le versement de cette indemnité contre renonciation à tout recours relatif au montant proposé, a été présenté au commerçant, qui l'a accepté.

L'avis et la proposition d'indemnisation sont désormais soumis au Conseil municipal pour approbation.

DELIBERATION

Vu le Code général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code des relations entre le Public et l'Administration et notamment son article L.423-1,

Vu le Code civil et notamment les articles 2044 et 2052,

Vu la circulaire du 6 avril 2011 relative au développement du recours à la transaction pour régler amiablement les conflits,

Vu la délibération du Conseil municipal du 29 mars 2024 portant sur la création d'une Commission d'indemnisation Amiable des commerçants impactés par les travaux de la commune de Chatou,

Vu la délibération du 20 décembre 2024 portant sur une modification du règlement intérieur de la commission d'indemnisation,

Vu l'avis de la commission Locale d'indemnisation Amiable en date du 12 mars 2025,

Vu l'avis de la Commission Culture - Tourisme - Évènementiel municipal - Développement économique et commercial en date du 9 avril 2025,

Considérant que la Commission locale d'Indemnisation Amiable s'est réunie le 12 mars 2025 pour instruire les dossiers de demande d'indemnisation déposés par les commerçants,

Considérant que le préjudice doit être anormal et spécial au sens de la jurisprudence administrative et avoir un lien direct, actuel et certain avec les travaux,

Considérant que la commission constate qu'il ressort de l'instruction et notamment de l'analyse de l'expert-comptable que l'activité du restaurant est instable et connaît depuis deux ans, et en l'absence de travaux, une baisse significative du chiffre d'affaires de l'ordre de 10%.

Considérant que cet élément est corroboré par la circonstance que les autres restaurateurs présents sur la place n'ont pas connu de baisse de chiffre d'affaires significative pendant les travaux.

Considérant que cette constatation, qui rend délicate la détermination du lien de causalité entre les travaux et le préjudice invoqué, conduit la commission à déterminer avec précision l'incidence des travaux sur l'activité du demandeur afin d'éviter l'indemnisation d'une perte de chiffre d'affaires qui serait dépourvue de tout lien avec les travaux.

Considérant qu'en premier lieu, la commission estime que, au regard de la nature des travaux et de la l'activité du commerçant, la période des travaux qui a eu un impact direct et certain sur l'activité est celle du mois de juin en raison de la suppression de la terrasse et des travaux engagés devant le local du restaurateur. La commission décide donc de retenir comme période d'impact des travaux le seul mois de juin 2024 et constate, sur cette période, une baisse de chiffre d'affaires de 38 280 euros représentant une baisse de 37% de chiffre d'affaires par rapport aux années précédentes.

Considérant qu'en second lieu, la commission considère que, au regard de l'activité générale du restaurant, il y a lieu de tenir compte de ce qu'une partie de cette baisse de chiffre d'affaires ne présente pas de lien avec les travaux. Au regard des éléments apportés par l'expertise comptable et notamment de la baisse de chiffre d'affaires que connaît le restaurant sur la période durant laquelle il n'y avait pas de travaux, la commission estime que 9% de la baisse de chiffre d'affaires ne présente aucun lien avec les travaux. Après application de cette déduction, la perte de chiffre d'affaires s'élève à 28 969 euros.

Considérant que cette perte, qui excède les 15% exigés par l'article 10 du règlement, ouvre droit à une indemnisation qui, calculée dans les conditions prévues à l'article 10 (montant de perte de chiffre d'affaires multiplié par le taux de perte de marge brute soit 79,85%), s'élève à 23 132 euros.

Considérant que bien que cette indemnité soit supérieure à la demande du commerçant, la commission estime, comme elle l'avait fait dans sa précédente séance du 27 novembre 2024, qu'il y a lieu d'allouer au demandeur l'indemnité à laquelle il a droit en application du règlement.

La Commission locale d'Indemnisation Amiable, à l'unanimité, propose d'indemniser le commerçant à hauteur de 23 132 €.

Le Conseil Municipal,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

DECIDE :

- **d'approuver** l'avis de la commission d'indemnisation à l'amiable du 12 mars 2025,
- **d'autoriser** le Maire à signer le protocole transactionnel avec le gérant de la SAS NYLS, enseigne la Voglia.

A L'UNANIMITÉ,

Publiée le : 19/05/2025