

Commission d'Indemnisation à l'Amiable (CIA) des préjudices économiques liés à la requalification de la Grande rue à Divonne-les-Bains

Règlement d'indemnisation

PREAMBULE

La dynamisation du tissu commercial constitue une priorité pour la ville de Divonne-les-Bains. Les travaux de requalification et d'aménagement de la Grande Rue s'inscrivent dans cette perspective.

Si à terme, les travaux entrepris par la Ville vont contribuer au renforcement de l'attractivité du centre-ville et au développement de l'activité commerciale, ils sont susceptibles d'être source d'un certain nombre de désagréments pour les commerces et conduire à une baisse de leurs chiffres d'affaires durant la période du chantier.

Bien que la loi n'ait pas prévu d'indemnisation systématique, le principe restant que les riverains d'une voie publique peuvent être amenés à subir les désagréments temporaires résultant d'opération de travaux réalisées pour l'intérêt général, les préjudices peuvent être indemnisés dans les conditions et le respect des principes de la jurisprudence administrative. Les entreprises riveraines potentiellement pénalisées par ce type de dommages peuvent ainsi tenter une action contentieuse devant le Tribunal Administratif en vue d'obtenir une indemnité.

Toutefois, si une procédure amiable a été spécifiquement mise en place par la collectivité, une indemnisation peut être accordée, après expertise économique et financière de la perte de marge brute subie, puis examen par une commission ad hoc. Cette procédure d'indemnisation amiable a pour particularité d'être à la fois souple et rapide comparée à la voie contentieuse.

Aussi, en complément des précautions prises dans la conduite du chantier et la réouverture de la rue du vendredi 17h au lundi 7h permettant notamment le maintien du marché dominical, la ville de Divonne-les-Bains a souhaité engager les démarches relatives à la mise en place d'une procédure de règlement amiable pour l'indemnisation éventuelle des préjudices subis par les commerces.

Eu égard aux différents travaux réalisés par ses soins en qualité de maître d'ouvrage, la ville de Divonne-les-Bains a décidé, par délibération du Conseil municipal en date 13 novembre 2023, de mettre en place une procédure de règlement amiable pour l'indemnisation éventuelle des préjudices subis par les entreprises riveraines des travaux publics de la requalification de la Grande rue et de créer, à cet effet, une commission *ad hoc* d'indemnisation.

L'ensemble des clauses prévues au présent règlement forme un ensemble indivisible.

ARTICLE 1 - OBJET DE LA COMMISSION

La Commission d'Indemnisation à l'Amiable des préjudices économiques liés au projet de requalification est un organe consultatif.

Elle a pour objet :

- D'instruire les demandes d'indemnisation présentées par les riverains professionnels des chantiers,
- De formuler des propositions à la ville de Divonne-les-Bains sur le caractère indemnisable ou non du préjudice et sur le montant de l'indemnisation.

ARTICLE 2 - COMPOSITION DE LA COMMISSION

La CIA est placée sous la Présidence de M. le Maire de Divonne-les-Bains.

Elle a une composition équilibrée de 9 membres ayant voix délibérative :

- **1 expert indépendant**
 - 1 représentant de l'Ordre des Experts Comptables et son suppléant
- **2 représentants du monde économique**
 - 1 représentant élu de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ain et son suppléant
 - 1 représentant élu de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Ain et son suppléant
- **2 représentants des commerçants divonnais** désignés par la Groupement économique divonnais (GED) et leurs suppléants
- **4 représentants élus** de la ville de Divonne-les-Bains et leurs suppléants

En cas d'absence ou d'empêchement d'un membre titulaire, ce dernier est remplacé par un suppléant désigné par son organe délibérant d'origine. Il en est de même en cas de conflits d'intérêts.

La participation effective aux réunions de travail de la Commission n'est pas rémunérée. Cependant, les membres de la Commission peuvent être remboursés de leur frais de déplacements s'ils résident en dehors du périmètre de la commune. Les demandes de remboursement de ces frais seront accompagnées des pièces justificatives correspondantes. Le paiement de ces défraiements sera opéré par mandat administratif.

ARTICLE 3 - SIEGE DE LA COMMISSION

La commission a son siège à : Hôtel de ville – 73 avenue de Thermes – 01220 Divonne-les-Bains.

ARTICLE 4 - LIEU DES SEANCES

La Commission se réunit au siège : Hôtel de ville – 73 avenue de Thermes – 01220 Divonne-les-Bains.

ARTICLE 5 - PERIODICITE DES SEANCES

La périodicité des réunions est fixée par le Président de la Commission. Elle est fonction du nombre de demandes d'indemnisation à traiter et fera l'objet d'un calendrier trimestriel arrêté par le Président. La date et l'heure de la réunion à venir est rappelée aux membres à la fin de chaque séance.

ARTICLE 6 - ORGANISATION DES SEANCES

Le Président arrête l'ordre du jour de la séance qui est transmis par le Secrétariat de la Commission au moins 7 jours francs avant la tenue de la séance. Ce délai peut être réduit par décision du Président ou de son suppléant en raison de l'urgence ou des nécessités de l'instruction des dossiers. Une liste et un rapport synthétique des dossiers présentés sont joints à la convocation.

De même, en cas d'urgence, le Président peut décider l'inscription de dossiers supplémentaires, jusqu'à l'ouverture de la séance.

ARTICLE 7 - TENUE ET POLICE DES SEANCES

La commission est présidée par le Président ou, en son absence, par son suppléant.

A l'ouverture de la séance, la présence des membres et leur qualité sont constatées par le Président qui donne connaissance des absents excusés.

Un quorum d'au moins 4 membres à voix délibérative, dont le Président ou son suppléant, 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 se réunit alors valablement sans condition de quorum.

Les avis motivés sont pris à la majorité absolue des voix exprimées des membres présents. En cas de partage des voix, le Président ou son suppléant a voix prépondérante.

Les votes ont lieu à main levée.

ARTICLE 8 - CONFIDENTIALITE DES SEANCES

Les réunions de la Commission ne sont pas publiques.

Le Président de la Commission ou son suppléant pourra toutefois demander à entendre toute personne extérieure en mesure d'éclairer les travaux et débats et notamment le requérant.

Les personnes que la commission aura éventuellement convoquées pour procéder à leur audition seront introduites au moment opportun et quitteront la salle après leur audition.

L'ensemble des informations communiquées ou échangées au cours des séances de la Commission sont confidentielles (débats et votes). 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 toute personne requérante.

Cette confidentialité n'est pas limitée dans le temps.

Les requérants seront informés, par téléphone et courrier de la date de la séance au cours de laquelle leur dossier sera examiné en commission (éligibilité et indemnisation). A cette occasion, ils seront invités à produire par retour de courrier et s'ils le souhaitent, des observations écrites, à transmettre, deux jours francs avant la tenue de la séance.

ARTICLE 9 - PERIMETRE D'INTERVENTION – TRAVAUX ELIGIBLES

Périmètre d'intervention.

Sont concernées par la présente Commission d'Indemnisation à l'Amiable, les entreprises situées strictement dans le périmètre des travaux liés à la requalification de la Grande rue. Le périmètre d'intervention est : du 2 place des quatre vents au 242 Grande Rue sur son côté paire et du 1 Grande Rue au 233 Grande Rue sur son côté impaire.

Au titre du caractère direct du lien, il sera vérifié que l'activité ayant subi un préjudice anormal et spécial entre dans le périmètre géographique d'indemnisation qui n'englobe que les seules activités se situant au droit des zones (riveraines de celles-ci) et des installations de chantiers mises en place par la ville de Divonne-les-Bains et les entreprises titulaires des marchés.

La commission arbitrera au cas par cas pour des demandes en limite de périmètre.

Travaux éligibles.

L'indemnisation portera sur les travaux spécifiques de la Grande Rue ainsi que sur les travaux connexes.

ARTICLE 10 – PRINCIPES D'INDEMNISATION

10.1. Principes liés au préjudice

L'indemnisation est accordée aux commerçants, artisans, membres de professions libérales ou civiles qui subissent ou ont subi des troubles sérieux et une diminution notable de leurs activités, **liés directement** aux travaux de requalification de la Grande Rue.

Principes jurisprudentiels

Par définition et selon la jurisprudence en vigueur, le préjudice n'est indemnisable que s'il répond cumulativement aux caractéristiques suivantes :

- **Il doit être actuel et certain**, c'est à dire avéré et non potentiel ;
- **Il doit être direct** ; le lien de causalité direct avec les chantiers doit être prouvé, tant géographiquement que chronologiquement ;
- **Il doit être spécial**, c'est-à-dire porter sur un dommage particulier (situation particulière de quelques personnes, indemnisation individuelle au titre d'un établissement donné),
- **Il doit être anormal et grave** ; c'est-à-dire entraîner une diminution notable des activités commerciales excédant la part de gêne que les riverains de la voie publique sont tenus de supporter en contrepartie des aisances de voirie dont ils bénéficient en temps ordinaire.

Ainsi, et pour mémoire l'obtention d'une indemnité est conditionnée par la jurisprudence à la preuve que du fait des travaux, l'accès aux commerces a été rendu impossible sur une durée significative.

Le principe d'une baisse de chiffre d'affaires, concomitante avec les travaux et engendrant une perte de marge brute importante pour l'entreprise est retenu, en particulier lorsque cette perte est susceptible de porter atteinte à la pérennité de l'entreprise.

10.2. Principes liés aux activités

Les activités qui s'exercent EXCLUSIVEMENT par occupation temporaire du domaine public ou pour lesquelles une autorisation préalable d'installation est nécessaire ne peuvent faire l'objet d'une indemnisation. Cette situation ne prive pas le requérant de solliciter une relocalisation temporaire de son activité mais un refus ou une impossibilité de relocalisation n'ouvre pas davantage droit à une indemnisation.

De même, les associations, les cabinets médicaux, paramédicaux, juridiques, les cabinets d'assurance, les études notariales, les établissements bancaires ainsi que les agences immobilières ne pourront prétendre à aucunes indemnités dans le cadre de la CIA.

ARTICLE 11 – SAISINE DE LA COMMISSION

11.1. Pour obtenir un dossier de demande d'indemnisation

Toute entreprise dument immatriculée, et en respect de la réglementation relative à son activité, qui constate une baisse significative de son activité, directement liées aux différents travaux définis ci-dessus, peut se procurer un dossier de demande d'indemnisation soit :

- En écrivant à : Hôtel de ville de Divonne-les-Bains, 73 avenue des Thermes, 01220 Divonne-les-Bains
- En téléchargeant un dossier sur le site Internet de la ville de Divonne-les-Bains,
- En le retirant directement à l'accueil de l'Hôtel de ville.

La demande d'indemnisation doit être présentée selon le modèle de dossier mis à la disposition du requérant par la ville de Divonne-les-Bains et comprenant également les justificatifs et documents visés à l'article 12.4.

Le requérant peut compléter sa demande en y annexant toute pièce qu'il juge utile (photographies, témoignages, documents comptables, etc.).

11.2. Dépôt du dossier d'indemnisation

Le dossier de demande d'indemnisation dûment complété est :

- Soit déposé à l'Hôtel de ville de Divonne-les-Bains contre récépissé établi par les services de la commune ;
- Soit adressé par lettre recommandée avec accusé de réception à : Hôtel de ville, 73 avenue des Thermes, 01220 Divonne-les-Bains.

11.3. Délai de dépôt des demandes

Les dossiers ne pourront être déposés qu'à l'expiration d'un délai minimum de 3 mois après le début de la perte de chiffre d'affaires imputable aux chantiers de requalification, sauf en cas d'urgence motivée.

Ils seront déposés au plus tard le 1^{er} octobre 2024.

11.4. Nombre de demandes

Plusieurs demandes d'indemnisation concernant des périodes de travaux successives pourront être déposées par le même requérant en respectant toutefois un délai de 3 mois minimum entre 2 demandes, sauf en cas d'urgence motivée.

ARTICLE 12 – INSTRUCTION DES DOSSIERS DE DEMANDE D'INDEMNISATION

La procédure d'indemnisation se veut être réactive, rapide et souple. Seuls les dossiers complets seront instruits.

12.1. Pré-instruction

A réception du dossier d'indemnisation et de l'ensemble des pièces justificatives nécessaires à l'analyse économique propre à chaque entreprise, celui-ci fera l'objet d'une pré-instruction purement technique de la part du Secrétariat de la Commission avant analyse et premier avis de la CIA.

Un rapport technique, rédigé par les services de la ville avec l'appui de l'équipe projet en charge des travaux établira la réalité et l'importance de la gêne d'accessibilité de l'activité causée par le chantier (cause, étendue, effet, durée) et notamment si le commerce a été fermé ou si l'accès au commerce a été temporairement et matériellement impossible, 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.

Des avis des chambres consulaires et du Groupement économique divonnais ou des référents commerçants pourront également être joints à ce rapport technique.

Le rapport technique mentionne également le caractère de gravité du préjudice, apprécié, au regard des critères mentionnées à l'article 10.1.

12.2. Examen de la recevabilité

Chaque dossier est présenté en séance par le Manager de Centre-ville.

Sur la base du rapport technique, la commission examine le dossier. Elle appréciera si le dossier est complet et s'il répond aux conditions de recevabilité énoncées au travers du présent règlement. Elle se prononce sur la riveraineté, sur la durée du préjudice et la gravité avant de décider ou non de sa transmission à l'expert-comptable chargé de déterminer la perte de marge brute subie par l'entreprise requérante durant la période des travaux.

En cas d'irrecevabilité manifeste de la demande, l'entreprise sera dûment informée par courrier des raisons justifiant le rejet de son dossier d'indemnisation.

En cas de recevabilité de la demande, la commission détermine la période de référence et le dossier sera alors transmis à l'expert-comptable avec l'ensemble des pièces justificatives pour établissement d'un rapport financier.

12.3. Examen comptable du préjudice économique

La ville de Divonne-les-Bains s'assure, en exécution d'un marché public, le concours de plusieurs experts-comptables qui sont chargés d'établir une analyse économique de la situation de chaque requérant dont la demande a été préalablement jugée recevable.

La CIA veillera à ce que l'expert-comptable désigné pour instruire le dossier de demande d'indemnisation d'un requérant n'ait aucun lien avec ce requérant. Si un lien était identifié, la CIA désignerait un autre expert-comptable.

Lorsque la CIA constate la recevabilité de la demande, les services de la ville de Divonne-les-Bains désignent l'expert-comptable chargé d'instruire le dossier du requérant et de le rapporter devant la Commission ; ils en informent le Président de la Commission.

La mission de l'expert-comptable désigné tend à la détermination de la valeur comptable précise et argumentée du préjudice susceptible d'ouvrir droit à une indemnisation, sous réserve que les conditions fixées par le présent règlement et notamment à l'article 10 soient réunies. A cette fin, l'expert-comptable analyse l'historique des données comptables sur les périodes définis à l'article 12.4 ou, à défaut depuis la date d'installation.

L'expert-comptable de la commission pourra demander au demandeur tout document ou information complémentaire qu'il jugera utile à sa mission, et ce pour la période de référence qu'il aura fixé. Il pourra également demander à rencontrer le requérant autant que de besoin pour recueillir tout élément d'information susceptible de permettre une évaluation la plus précise et la plus exacte possible du préjudice.

En l'absence de production desdits documents ou informations dans les délais impartis, la demande d'indemnisation sera classée sans suite. Le requérant sera dûment informé par courrier du classement de sa demande.

12.4. Modalités de calcul des indemnités

Le début de la période ouvrant droit à l'indemnisation commence à partir de la date de démarrage des travaux soit le 29 août 2022 et se terminera le 31 août 2024.

Le préjudice subi, servant de base à la fixation de l'éventuelle indemnité proposée par la Commission est évalué en prenant en considération les éléments suivants :

- **La perte de marge brute** (et/ou perte de marge sur coûts variables) constatée sur la Période de Référence retenue par la commission à savoir :
 - Pour la période du 29 août au 31 décembre 2022 en comparaison de la période du 29 août au 31 décembre 2021 ;
 - Pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023 en comparaison de la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022 ;

- Pour la période du 1^{er} janvier au 31 août 2024 en comparaison de la période du 1^{er} janvier au 31 août 2022 ;

En intégrant éventuellement des facteurs spécifiques à l'entreprise (saisonnalité, tendances constatées...)

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, minorée de la variation de stock. La perte s'entend de la différence entre la moyenne des marges brutes constatées sur une période correspondante à celle des travaux et définie dans le présent article et la marge brute dégagée pendant lesdits travaux.

L'entreprise sollicitant une indemnisation devra communiquer à l'appui de son dossier de demande d'indemnisation, les documents comptables certifiés par son expert-comptable (compte de résultat, attestations...) venant établir la perte de marge brute sur la Période de Référence.

- Les surcoûts exceptionnels liés aux mesures spécifiques et ponctuelles prises pour pallier ou limiter les effets du trouble subi résultant de l'existence même du chantier (publicité, communication, promotion, etc.) pourront être intégrées à l'analyse de la CIA.

La commission appréciera librement le montant de l'indemnité proposée au regard de ces éléments, sans que l'indemnité constitue la somme des différents préjudices invoqués par les commerçants au titre de la perte de marge brute ou de tout autre élément.

En aucun cas, le montant total de l'indemnisation ne pourra excéder la somme de 12.000€ (douze mille euros).

De même, les activités ouvertes postérieurement au 28 août 2021 qui ne disposeraient donc pas de l'antériorité nécessaire à la production des documents comptables justificatifs, pourront, après avis de la CIA et selon la procédure décrite au présent Règlement, accéder à une indemnisation, couvrant le préjudice éventuellement subi sur la période comprise entre l'ouverture du commerce et au plus tard le 31 août 2024 et directement lié aux travaux de la Grande Rue, d'un montant maximal de 4.000€ (quatre mille euros). L'indemnité n'est pas assujettie à la TVA.

Dans ce cas, la demande d'indemnisation devra être accompagnée de tous les documents, notamment comptables, et justificatifs permettant à la CIA d'apprécier la réalité et l'étendue du préjudice invoqué sur la période visée à l'alinéa précédent, sans que les commerçants soient tenus de produire les pièces exigées au titre l'article 12.4 afin de justifier de la perte de marge brute sur la totalité de la Période de Référence et d'une année sur l'autre.

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

La variation à la baisse de l'activité liée aux travaux est appréciée en fonction des variations du chiffre d'affaires mensuel de la période de référence.

Le cas échéant, il peut être fait référence aux données historiques du prédécesseur s'il est démontré que les conditions d'exploitation n'ont pas été substantiellement modifiées.

L'impact d'éléments extérieurs aux travaux doit être apprécié par l'expert-comptable en mettant en œuvre des méthodes statistiques fiables (par exemple moyennes mobiles, régression linéaire). Ainsi, l'appréciation du préjudice subi par une activité de caractère saisonnier, qui ne peut résulter d'une projection annuelle, peut être estimée en considération des données comptables et fiscales du secteur concerné, notamment au vu des statistiques des centres de gestion, des chambres consulaires.

12.5. Propositions de la commission

L'existence d'un préjudice est retenue en application de l'article 10 du présent règlement, la commission se réunit et examine les rapports techniques, financiers et les autres pièces du dossier.

En tant qu'instance amiable chargée de donner un avis, la commission pourra ainsi :

- **Ajourner l'étude du dossier** dans l'attente de compléments d'informations ;
- **Proposer une indemnisation** sur la base du montant proposé par l'expert-comptable et validé par la commission conformément aux critères fixés par le présent règlement ;
- **Formuler une proposition d'indemnisation autre que celle évaluée par l'expert-comptable** pour tenir compte des conditions de fait et de droit propre à l'espèce ;
- **Proposer un refus d'indemnisation** si le dossier comporte des éléments motivant l'absence de préjudice, le caractère non indemnisable de celui-ci.

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

Le document de synthèse, qui ne fera apparaître que la proposition de la commission pour chaque dossier, sera validé par le Président et le secrétariat de la Commission.

L'avis et la proposition d'indemnisation de la Commission sont transmis à M. le Maire de Divonne-les-Bains, pour décision.

L'avis émis par la commission, tant sur l'existence d'un préjudice indemnisable en ce qu'il répond aux critères rappelés à l'article 10, que sur son montant n'est que consultatif et indicatif ne saurait lier le Maire et plus généralement la collectivité sur la décision finale de celle-ci de reconnaître ou non l'existence d'un préjudice anormal et spécial en lien avec les travaux de la Grande Rue et donc un droit à l'indemnisation du commerçant demandeur, consécutivement à cette opération de travaux publics.

ARTICLE 13 – PROCEDURE APRES L’AVIS DE LA COMMISSION

13.1. Décision

Par délibération n° DE_2023_161, du 19 décembre 2023, le Conseil municipal de Divonne-les-Bains a autorisé :

- M. le Maire de Divonne-les-Bains, à établir une convention d’indemnisation et engager les sommes proposées dans la limite du plafond visé à l’article 12.4.

13.2. Convention d’indemnisation

En cas d’indemnisation, la ville de Divonne-les-Bains notifiera au requérant sa décision, accompagnée d’un projet de convention d’indemnisation.

Le requérant sera invité à faire connaître s’il accepte ou non l’indemnité envisagée.

L’acceptation de cette offre vaudra transaction au sens de l’article 2044 du Code Civil.

En acceptant et signant cette convention d’indemnisation, le requérant s’engage à ne pas déposer de recours contentieux en demande d’indemnité du fait des travaux publics réalisés sur la Grande Rue, au titre de l’établissement et de la période concernés.

Une clause spécifique sera insérée en ce sens dans la convention d’indemnisation.

Il est donné communication à la CIA et au Conseil municipal, des conventions signées par le M. le Maire de Divonne-les-Bains et des suites qu’elles auront reçues.

13.3. Paiement

La convention d’indemnisation précisera les modalités de paiement de l’indemnisation.

13.4. Recours

Si la demande est rejetée ou si le requérant refuse la proposition d’indemnisation, il lui reviendra de saisir, s’il le souhaite, le Tribunal Administratif de Lyon pour faire examiner ses arguments.

ARTICLE 14 - SECRETARIAT DE LA COMMISSION

Le secrétariat de la commission est assuré par les services de la ville avec notamment l’appui du Manager de Centre-ville & Commerce de la ville de Divonne-les-Bains.

Le secrétariat de la commission établira un tableau de suivi des dossiers au niveau sectoriel et au niveau géographique.

ARTICLE 15 – MODIFICATION DU PRESENT REGLEMENT

Toute modification portée au présent règlement devra faire l’objet d’un avenant.

