



Commission d'Indemnisation à l'Amiable (CIA) des préjudices économiques liés à la requalification de la Place Aristide Briand et l'abord des Halles

REGLEMENT D'INDEMNISATION

PREAMBULE

La dynamisation du tissu commercial constitue une priorité pour la ville de Mèze. Les travaux de requalification et d'aménagement de la Place Aristide Briand et de l'abord des Halles 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 de ces espaces et au développement de l'activité commerciale, ils sont susceptibles d'être source d'un certain nombre de désagréments pour les commerces situés sur le périmètre de ces travaux et de 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 commerçants 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.

A cet égard, 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. 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, la ville de Mèze 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 Mèze a décidé, par délibération du Conseil municipal en date du 7 Avril 2025, de mettre en place une procédure de règlement amiable pour l'indemnisation éventuelle des préjudices subis par les commerces riverains des travaux publics de la requalification de la Place Aristide Briand et de l'abord des halles 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 commerçants riverains du chantier (voir carte annexe définissant le périmètre du chantier).

ARTICLE 2 - COMPOSITION DE LA COMMISSION

La CIA est placée sous la Présidence de Monsieur le Maire de Mèze.

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

1 expert indépendant

- 1 représentant de l'Ordre des Experts Comptables

2 représentants du monde économique

- 1 représentant élu de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Hérault

- 1 représentant élu de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault

1 représentant de l'office de commerce de l'Agglomération

1 représentant élu de l'Agglomération, le vice-président en charge de l'économie

3 représentants du conseil municipal de Mèze dont l'adjointe en charge du commerce local, désignés par le maire.

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

ARTICLE 3 - SIEGE DE LA COMMISSION

La commission a son siège à : Hôtel de ville – Place Aristide Briand 34140 MEZE

ARTICLE 4 - LIEU DES SEANCES

La Commission se réunit au siège : Hôtel de ville – Place Aristide Briand 34140 MEZE

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 sont rappelées 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.

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 est confidentiel (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 l'éligibilité de leur dossier sera examinée en commission. 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

Sont concernées par la présente Commission d'Indemnisation à l'Amiable, les commerces situés strictement dans le périmètre des travaux liés à la requalification de la place Aristide Briand et de l'abord des halles (voir plan des travaux et phasage Annexe 1)

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 et des installations de chantiers mises en place par la ville de Mèze et les entreprises titulaires des marchés.

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 place Aristide Briand et de l'abord des halles, et selon le planning défini à l'annexe 1.

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, soit plus de 15 % du chiffre d'affaires annuel.

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 ou difficile 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 aucune indemnité dans le cadre de la CIA.

ARTICLE 11 – SAISINE DE LA COMMISSION

11.1. Pour obtenir un dossier de demande d'indemnisation

Tout commerce dûment immatriculé, et en respect de la réglementation relative à son activité, qui constate une baisse significative de son activité, directement liée aux différents travaux définis ci-dessus, peut se procurer un dossier de demande d'indemnisation soit :

- En écrivant à : Hôtel de ville de Mèze Place Aristide Briand 34140 MEZE
- En téléchargeant un dossier sur le site Internet de la ville de Mèze,
- 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 Mèze 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, documents comptables, etc.).

11.2. Dépôt du dossier d'indemnisation

Le dossier de demande d'indemnisation dûment complété est :

- Soit déposé à la mairie de Mèze contre récépissé établi par les services de la commune ;
- Soit adressé par lettre recommandée avec accusé de réception à : Mairie de Mèze Place Aristide Briand 34140 MEZE

11.3. Délai de dépôt des demandes

Les dossiers ne pourront être déposés qu'à l'expiration de l'exercice comptable concerné par la réalisation des travaux.

Ils seront déposés au plus tard le 31 Juillet 2026. Au terme de cette période, aucun dossier ne pourra être déposé. Seule la période d'instruction continuera à courir.

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 pourront également être joints à ce rapport technique.

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

12.2. Examen de la recevabilité

Chaque dossier est présenté en séance par le président de la commission ou son représentant.

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 Mèze s'assure, en exécution d'un marché public, le concours d'un expert-comptable qui est chargé 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.

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 définies à l'article 12.4 ou, à défaut depuis la date d'installation.

L'expert-comptable pourra solliciter du demandeur tout document ou information complémentaire qu'il jugera utile à sa mission, et ce pour la période de référence qu'il aura fixée. 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 un délai de deux mois, 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 10 Janvier 2025. L'étude du préjudice sera faite en fonction du planning de réalisation des travaux.

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

- La perte de marge brute (et/ou perte de marge sur coûts variables) constatée sur les périodes de référence retenues à savoir :
 - Pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2025 en comparaison aux périodes du 1er janvier au 31 décembre 2024 et du 1er janvier au 31 décembre 2023
 - Pour la période du 1er janvier au 30 juin 2025 en comparaison aux périodes du 1er janvier au 30 juin 2024 et du 1er janvier au 30 juin 2023
 - Pour la période du 1er juillet 2025 au 31 Décembre 2025 en comparaison de la période du 1er Juillet 2024 au 31 Décembre 2024 et du 1er Juillet 2023 au 31 Décembre 2023

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 les périodes de référence.

Le conseil municipal appréciera librement le montant de l'indemnité proposée par le maire sur la base du rapport de l'expert-comptable 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 10.000€ (dix mille euros).

Les activités ouvertes postérieurement au 1^{ER} Janvier 2024 ne pourront accéder à une indemnisation, couvrant le préjudice éventuellement subi. Elles ne disposeront pas de l'antériorité demandée.

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 annuel de la période de référence.

ARTICLE 13 – PROCEDURE APRES LA DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL

13.1. Convention d'indemnisation

En cas d'indemnisation, la ville de Mèze 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 Place Aristide Briand et les abords des Halles, 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 Mèze et des suites qu'elles auront reçues.

13.2. Paiement

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

13.3. 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 Montpellier 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 responsable du service commerce de la ville de Mèze.

Le secrétariat de la commission établira un tableau de suivi des dossiers.

ARTICLE 15 – MODIFICATION DU PRESENT REGLEMENT

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