

COMMISSION D'INDEMNISATION AMIABLE

TRAVAUX D'AMENAGEMENT D'UN TCSP SUR LA RUE AUGUSTE DE VILLELE ET L'AVENUE JEAN JAURES A SAINT-BENOIT

REGLEMENT INTERIEUR

Par délibération du 02 octobre 2024, la Communauté Intercommunale Réunion Est a créé, une Commission d'Indemnisation Amiable (CIA) et a approuvé le règlement intérieur d'indemnisation amiable des activités dans le cadre des travaux de l'opération d'aménagement d'un TCSP sur la rue Auguste DE VILLELE et de l'avenue Jean JAURES sur la commune de Saint-Benoît.

Par délibération du 17 février 2026, le Conseil Communautaire a actualisé le projet de règlement intérieur d'indemnisation amiable des professionnels pour tenir en compte des modifications apportées par la CIA lors de ses séances de septembre 2025 et décembre 2025.

La rue Auguste DE VILLELE et surtout l'avenue Jean JAURES concentrent une forte densité de commerces et services. Aussi, en dépit des mesures et des précautions prises dans l'organisation du chantier afin de limiter au maximum les nuisances, ces travaux, compte tenu de leur nature et de leur durée, sont susceptibles d'occasionner une gêne anormale et des difficultés d'accès aux commerces et locaux professionnels riverains et d'avoir un impact sur leur activité.

Ainsi, le présent règlement intérieur actualisé fixe les modalités d'organisation, de fonctionnement de la CIA et d'instruction des demandes d'indemnisation amiable.

I. OBJET DE LA COMMISSION D'INDEMNISATION AMIABLE

Pendant les travaux de réalisation du projet, une Commission d'Indemnisation Amiable est mise en place pour les professionnels riverains ayant une activité commerciale qui invoquent des troubles sérieux directement liés aux travaux et entraînant une diminution notable de leurs activités.

La procédure d'indemnisation amiable a pour objet de proposer la réparation de ces préjudices avant tout contentieux. La CIA a pour mission :

- D'instruire les demandes d'indemnisation des préjudices d'exploitation susceptibles d'être causés aux professionnels riverains en sollicitant, le cas échéant, l'avis d'experts techniques et financiers afin de déterminer d'une part, la réalité du préjudice et d'autre part, son évaluation financière ;
- De formuler des propositions au Président de la CIREST sur le caractère indemnisable ou non du préjudice et sur le montant de l'indemnisation.

II. COMPOSITION DE LA COMMISSION D'INDEMNISATION AMIABLE

La CIA est présidée par un membre titulaire du Tribunal Administratif de la Réunion ou son suppléant, tous deux désignés par le Président de la juridiction.

Elle est composée, en outre :

- De deux membres titulaires ou leurs suppléants représentants de la CIREST
- D'un membre titulaire ou son suppléant représentant de la Commune de Saint-Benoît
- D'un membre titulaire ou son suppléant représentant de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion
- D'un membre titulaire ou son suppléant représentant de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Réunion
- D'un membre titulaire ou son suppléant représentant de la Direction Régionale des Finances Publiques,
- D'un membre titulaire ou son suppléant représentant de l'Ordre des Experts Comptables de la Réunion.

Chaque membre de la CIA a voix délibérative à l'exception du représentant de l'Administration Fiscale et du représentant de l'Ordre des Experts Comptables.

Chaque membre titulaire permanent de la commission sera représenté en son absence par son suppléant. Les membres de la CIA peuvent se faire assister de techniciens mandatés par les organismes ou la collectivité qu'ils représentent.

Le siège de la Commission d'Indemnisation Amiable (CIA) est :

**CIREST- 28 rue des Tamarins – Pôle Bois BP 124
97470 SAINT-BENOIT**

La CIA siège pendant toute la durée des travaux jusqu'à l'expiration du délai de réception des dossiers de demande d'indemnisation, fixé à douze (12) mois à compter de la date de réception définitive des travaux par la CIREST.

III. ORGANISATION DES SEANCES

La Commission d'Indemnisation amiable se réunit en son siège. Les dates des réunions sont fixées par le Président de la Commission en tenant compte des nécessités d'un traitement diligent des demandes dont la CIA est saisie.

Le Président fixe l'ordre du jour qu'il transmet avec la convocation aux membres de la commission.

En cas d'urgence, il peut décider l'inscription de dossiers supplémentaires en séance.

Dix jours ouvrés avant la date de chaque séance, le secrétariat de la CIA adresse, par courriel, aux membres de la commission, une convocation à laquelle est joint un rapport synthétique des dossiers inscrits à l'ordre du jour. Ce délai peut être réduit par décision du Président ou de son représentant en raison de l'urgence ou des nécessités de l'instruction des dossiers.

IV. DEROULEMENT DES SEANCES DE LA COMMISSION D'INDEMNISATION AMIABLE

La CIA est présidée par le président ou son suppléant.

Un quorum d'au moins quatre membres ayant voix délibérative, dont le Président ou son suppléant est nécessaire afin que la CIA puisse délibérer. Les procurations et pouvoirs ne sont pas acceptés.

Si le titulaire et le suppléant sont présents simultanément, seul le titulaire a voix délibérative. Les membres de la CIA ne peuvent participer aux débats et statuer s'ils ont un lien direct personnel ou professionnel avec l'un des requérants. Ils sont alors tenus de se retirer de la réunion.

La CIA délibère à huis clos. Les débats, votes et prises de position des membres de la commission demeurent secrets.

Toutes les informations, documents et pièces produits ou portés à la connaissance des membres de la CIA et de toute personne participant à l'instruction des demandes demeurent confidentiels et obligent ceux qui en ont ainsi connaissance au respect de la confidentialité.

Les avis de la CIA sont pris à la majorité des voix des membres présents. En cas de partage des voix, le Président a voix prépondérante.

V. SAISINE DE LA COMMISSION

A. Retrait du dossier de demande d'indemnisation

Les demandes d'indemnisation doivent être présentées selon le formulaire mis à la disposition du requérant :

- Soit sur demande auprès de la CIREST - 28 rue des Tamarins Pôle Bois BP 124 97470 SAINT-BENOIT, cia@cirest.fr – 02 62 94 70 00
- Soit par téléchargement sur le site de la CIREST : www.cirest.fr

B. Dépôt du dossier de demande d'indemnisation

Le dossier de demande d'indemnisation doit obligatoirement être signé par le représentant légal des entreprises.

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

Délai de dépôt de la demande : Les dossiers ne pourront être déposés qu'à l'expiration d'un délai minimum de 3 mois après le début de la perte de marge brute imputable au chantier.

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. Il est précisé que l'indemnisation est strictement liée à la durée des travaux au droit du Commerce.

Aucune demande de dossier d'indemnisation ne sera recevable à l'expiration d'un délai de douze (12) mois à compter de la date d'achèvement des travaux, matérialisée par la réception des travaux et la décision de la CIREST relative à la levée des éventuelles réserves.

Le dossier de demande d'indemnisation doit être déposé sur le site internet de la CIREST, rubrique TCSP.

C. Dépôt du dossier de demande d'indemnisation

A la réception du dossier, le secrétariat de la CIA, de compétence CIREST, s'assure de leur complétude conformément à la liste des documents à remettre. Dans le cas où le dossier est incomplet, le secrétariat de la CIA invite par courriel (avec accusé de lecture), le demandeur à compléter sa demande. Le demandeur dispose alors d'un délai de 21 jours à compter de la date de réception de ce courrier pour régulariser sa demande. Les dossiers qui demeureront incomplets malgré la demande de pièces ne pourront être instruits et seront rejetés comme étant irrecevables par la CIA.

VI. INSTRUCTION DE LA DEMANDE D'INDEMNISATION

L'instruction de la demande d'indemnisation présentée par le professionnel comporte les étapes suivantes :

- L'établissement et le dépôt du dossier de demande initiale ;
- La vérification de la complétude du dossier de demande d'indemnisation par le secrétariat de la CIA ;
- La vérification par la CIA de la recevabilité de la demande au vu de ce dossier et d'un rapport établi par la Direction des Mobilités Durables de la CIREST accompagnée de son Assistance à Maîtrise d'Ouvrage;
- Si elle admet la recevabilité de la demande, la CIA, après analyse économique du préjudice invoqué, émet un avis comportant, le cas échéant, une proposition d'indemnisation ;
- La CIA peut demander un rapport complémentaire avant d'émettre une proposition sur la demande d'indemnisation.

Le demandeur est informé qu'il peut venir présenter ses observations lors de la séance d'examen de son dossier. Il peut être accompagné d'un conseil de son choix. Il devra quitter la salle après son audition et avant toute délibération.

A. Recevabilité de la demande

La CIA rend un avis après examen de la demande d'indemnisation et du rapport établi par la Direction des Mobilités Durables de la CIREST accompagnée de son Assistance à Maîtrise d'Ouvrage. L'étendue du préjudice subi par le requérant relève de la compétence de la CIA.

Ce rapport est établi sur la base de procès-verbaux de constat d'état des lieux dressés si besoin par un commissaire de justice et/ou des plans d'emprises de chantier et/ou le planning des travaux et/ou de photos (ou vidéos) horodatées.

Ce rapport est transmis par le secrétariat de la CIA aux membres dix jours ouvrés avant la date de la séance à laquelle la recevabilité sera examinée. En cas d'urgence, ce délai peut être réduit après accord du président de la CIA.

À l'issue de la séance, la CIA prend l'une des décisions suivantes :

- Soit elle constate par une décision motivée l'irrecevabilité de la demande ;
- Soit elle renvoie le dossier à une séance ultérieure pour un nouvel examen de recevabilité au regard de nouveaux arguments ;
- Soit elle admet la recevabilité de la demande, poursuit l'instruction et statue sur le préjudice et l'indemnisation éventuelle.

B. Principes d'indemnisation liés au préjudice

L'indemnisation est accordée aux professionnels riverains ayant une activité commerciale qui subissent ou ont subi des troubles sérieux et une diminution notable de leurs activités, liés directement aux travaux de l'opération d'aménagement du TCSP : rue Auguste De VILLELE, Avenue Jean JAURES, rue de la Mairie, rue Lucien DUCHEMAN, rue Joseph HUBERT, rue Pierre Benoit DUMAS et extension possible à la discrétion de la CIA.

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, c'est-à-dire en lien de causalité immédiat avec le chantier, tant géographiquement que chronologiquement ;
- Il doit être spécial, c'est-à-dire porter sur un dommage particulier et indépendant d'une baisse d'activité générale ;
- Il doit être anormal et grave, c'est-à-dire entraîner une diminution significative des activités et non une simple gêne. Il doit présenter un degré de gravité qui est déterminé en tenant compte de la gêne provoquée, de son intensité mais également des mesures prises par le maître d'ouvrage pour la limiter.

C. Principes d'indemnisation liés aux activités

a. Activités éligibles

Sont éligibles à demander une indemnisation pour la réparation du préjudice commercial subi en raison de la réalisation des travaux, objet de la présente CIA, les commerçants, artisans, prestataires de service, les auto-entrepreneurs, les professions libérales et associations ayant une activité commerciale :

- Situés en rez-de-chaussée et en étage sur les rues concernées ;
- Et, réceptionnant la clientèle de manière habituelle et réelle.

Les activités qui s'exercent au moyen d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public ou pour lesquelles une autorisation préalable d'installation est nécessaire 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.

b. Durée d'activité

Le professionnel riverain doit justifier d'une installation d'au moins deux (2) années pleines d'activité, dans ce secteur, à la date effective de démarrage des travaux (ordre de service) de la CIREST sur la rue Auguste DE VILLELE et l'avenue Jean JAURES lié à la réalisation d'un Transport en Commun en Site Propre (TCSP), soit :

- Le 17 juin 2024 pour la rue Auguste DE VILLELE,
- Le 14 avril 2025 pour l'avenue Jean JAURES

Les activités implantées postérieurement aux dates ci-dessus ne peuvent pas prétendre à une indemnisation au titre des conséquences desdits travaux.

Cette exclusion s'applique également aux activités présentant un caractère annexe, accessoire ou complémentaire à des activités antérieurement installées, y compris lorsque ces dernières sont susceptibles d'ouvrir droit à indemnisation.

Toutefois, la CIA peut prendre en considération des situations particulières pour proposer l'indemnisation du préjudice subi par une entreprise qui n'existait pas à la date de la déclaration susvisée, notamment dans les cas suivants :

- Entreprises créées après le rachat d'une activité cédée du fait du départ à la retraite du cédant, dès lors que les principes précités, liés au préjudice, sont applicables à ce dernier ;
- Création d'activités après une cession d'entreprise postérieure à ladite déclaration dès lors qu'il est démontré que les démarches préalables à cette cession ont été entreprises antérieurement ;
- Modification de la situation juridique de l'entreprise à l'époque de ladite déclaration telle qu'une exploitation sous forme sociétaire après une exploitation sous forme individuelle, qu'une fusion, qu'une scission, ou qu'un apport partiel d'actif. La fin de la période ouvrant droit à l'indemnisation interviendra six (6) mois après l'achèvement des travaux à l'origine du préjudice.

c. Liste des pièces demandées par la CIA

La CIA fixe la liste des pièces administratives et comptables à demander aux requérants en distinguant le cas des sociétés et le cas des entreprises individuelles (ou micro-entreprises) soumises à un régime social et fiscal simplifié.

Les requérants doivent être à jour de leur cotisations sociales et fiscales.

Une entreprise qui ne serait pas à jour de ses obligations sociales et fiscales verra son dossier jugé irrecevable à moins qu'elle ne produise un protocole de résorption de ses dettes, fourni par les organismes compétents.

D. Analyse économique du préjudice et proposition d'indemnisation

Pour l'examen des dossiers de demande d'indemnisation, la CIA s'appuiera sur les principes qui ont été dégagés par la jurisprudence administrative.

Elle peut toutefois prendre, à sa libre appréciation, d'autres éléments en compte si elle le juge nécessaire.

Afin que le demandeur soit éligible au versement d'une indemnité, le professionnel riverain doit apporter la preuve du lien de causalité direct et certain entre les travaux et le préjudice invoqué, à savoir une baisse de sa marge brute, par comparaison avec les exercices précédents depuis 2021 (ou depuis l'année de début d'exploitation, pour les entreprises qui ont été créées depuis moins de 4 ans).

L'incidence de la pandémie COVID sur l'exercice 2021 sera prise en compte par la CIA lors de l'analyse des dossiers.

La CIA pourra être amenée à intégrer aussi, au besoin, dans l'analyse du préjudice, le coût des mesures spécifiques, ponctuelles et inhabituelles prises par le demandeur pour tenter de prévenir une baisse d'activité liée aux perturbations nées des travaux.

E. Proposition de la CIA

En tant qu'instance amiable chargée de donner un avis sur les dossiers présentés, la CIA proposera au Président de la CIREST, sur la base du calcul arrêté en commission d'une part, pour les sociétés et les micro-sociétés en tenant compte de leurs chiffres d'affaires et de leurs taux de marges brutes, et d'autre part, pour les autoentrepreneurs en tenant compte de leurs chiffres d'affaires et de leurs coefficients de marge commerciale, une indemnisation non

plafonnée ou un refus d'indemnisation en l'absence de préjudice ou en cas de préjudice non-indemnisable.

L'avis, voire la proposition d'indemnisation de la CIA sur les dossiers qui lui sont présentés, sont transmis au Président de la CIREST pour décision.

VII. PROCEDURE APRES AVIS DE LA COMMISSION D'INDEMNISATION AMIABLE

A. Le protocole transactionnel

À l'issue de la proposition finale de la CIA, le Président de la CIREST reste souverain dans le choix d'accepter ou refuser le principe du versement d'une indemnisation et d'en arrêter le montant. Il a donc seul compétence pour adresser au requérant un projet de protocole transactionnel.

En acceptant et signant ce protocole transactionnel, le requérant s'engage à renoncer à tout recours ultérieur à l'encontre de la CIREST sur les mêmes faits ayant le même objet, durant la même période.

Toutes les propositions de protocole transactionnel sont soumises à l'approbation du Conseil Communautaire. La délibération afférente autorise le Président de la CIREST à signer les protocoles transactionnels.

La CIA est tenue informée des protocoles transactionnels proposés par le Président de la CIREST et des suites qu'elles auront reçues.

En cas de rejet de la demande d'indemnisation, un courrier sera adressé au requérant par le Président de la CIREST.

B. Paiement de l'indemnisation

La CIREST s'engage à procéder au paiement du montant de l'indemnisation dès la signature du protocole transactionnel par les deux parties. Le paiement de l'indemnisation **est** effectué dans les 30 jours de la notification du protocole transactionnel.

C. Recours

Si la demande d'indemnisation est rejetée ou si le requérant refuse la proposition d'indemnisation, il peut saisir, s'il s'y croit fondé, la juridiction compétente, le Tribunal Administratif de la Réunion, par 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.

D. Réclamations

Sur demande de la CIREST ou après saisine émanant du requérant, la CIA peut réexaminer un dossier si des éléments nouveaux sont présentés.

Ce règlement intérieur actualisé a été adopté par la Commission d'Indemnisation Amiable.