

**COMMUNAUTE INTERCOMMUNALE REUNION EST**  
Bras-Panon – Plaine des Palmistes – Saint-André  
Saint-Benoît – Sainte-Rose - Salazie

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**AFFAIRE 2025\_C\_143V2**

**ZI3**

**DE**

**BRAS-FUSIL**

**COMPLEMENT**

**D'INFORMATION**

**DELIBERATION**

**N°**

**2024\_C207**

**CESSION DES PARCELLES BD 547 ET 548 A L'ENTREPRISE SAS ZARLOR**

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, LE DEUX OCTOBRE**, le Conseil Communautaire de la Communauté Intercommunale Réunion Est, dûment convoqué, s'est réuni dans la Salle du Conseil Communautaire, la séance a été ouverte sous la présidence de **Monsieur Patrice SELLY**.

Le Président certifie que la convocation initiale du Conseil Communautaire avait été faite, le **26/09/2025**.

Le nombre des membres en exercice est **48**.

Nombre de membres :

Présents	Représentés	Absents	Total des votes
32	9	7	41

**ETAIENT PRESENTS :**

Monsieur Patrice SELLY, Monsieur Dominique PANAMBALOM, Monsieur Joé BEDIER, Monsieur Jeannick ATCHAPA, Monsieur Johnny PAYET, Madame Sidoleine PAPAYA, Monsieur Ridwane ISSA, Madame Isabelle PERMACAONDIN, Madame Monique MARIMOUTOU-TACOUN, Monsieur Georges PARVEDY, Monsieur Patrice BOULEVART, Madame Elodie PRAUD, Monsieur Mario MOREAU, Monsieur Jean-Marc PEQUIN, Monsieur Jean-Paul CONSTANT, Madame Alexa SOUPOU, Monsieur Jean Yannick RAMIN, Madame Stéphanie POÏNY TOPLAN, Monsieur Laurent PAPAYA, Madame Jimmye COUPOU, Monsieur Jean Marie VIRAPOULLE, Madame Marie Lise CHANE TO, Madame Viviane PAYET BEN HAMIDA, Monsieur Jean Claude FENELON, Monsieur Augustin CAZAL, Madame Sylvie PAYET, Madame Odile DAMOUR, Monsieur Jean Louis VITAL, Madame Valentine SERRANO, Monsieur Axel BOUCHER, Monsieur Patrick DALLEAU, Monsieur Bertrand PICARD

**ETAIENT ABSENTS :**

Madame Sabrina DIJOUX, Madame Primilla CEVAMY, Monsieur Moussa SAÏD, Monsieur Jean Stéphane SOUPRAMANIEN, Madame Michèle MARIAYE, Madame Sabrina RAMIN, Monsieur Daniel GONTHIER

**ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION :**

Madame Sonia ALBUFFY donne procuration à Monsieur Johnny PAYET, Madame Anne CANAGUY donne procuration à Monsieur Bertrand PICARD, Monsieur Laurent RAMASSAMY donne procuration à Monsieur Jean-Paul CONSTANT, Madame Catherine Anne PAYET donne procuration à Madame Stéphanie POÏNY TOPLAN, Monsieur Gilles NAZE donne procuration à Madame Isabelle PERMACAONDIN, Monsieur Bruno ROBERT donne procuration à Madame Sylvie PAYET, Madame Sophie AUDIFAX-LEBON donne procuration à Monsieur Jean Louis VITAL, Madame Lorraine MERGY donne procuration à Monsieur Jeannick ATCHAPA, Madame Cindy SOUCANE donne procuration à Monsieur Dominique PANAMBALOM

**SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur Patrice BOULEVART** qui accepte, a été désigné pour remplir les fonctions de Secrétaire de séance.

Que la condition de quorum a été atteinte.

## **AFFAIRE - 2025\_C\_143V2**

### **ZI3 DE BRAS-FUSIL COMPLEMENT D'INFORMATION DELIBERATION N° 2024\_C207 CESSION DES PARCELLES BD 547 ET 548 A L'ENTREPRISE SAS ZARLOR**

---

#### **I – CONTEXTE**

Les parcelles BD 547 et 548 qui étaient l'objet d'un bail à construction depuis le 11 juin 2020 ont été libérées de toute occupation par jugement dûment signifié (jugement civil du 19 mars 2024, affaire N° RG 23/03706).

Par délibération 2024\_C\_207 en date du 16 décembre 2024, le Conseil communautaire a autorisé le Président à régulariser la signature d'un bail à construction avec option d'achat des parcelles BD 547 et 548 à la Société SAS ZARLOR, représentée par Monsieur Fadil BHEEKY pour installer une entreprise d'insertion spécialisée dans le domaine du BTP de tous corps d'état dans la ZI3 de Bras-Fusil.

L'assemblée délibérante a approuvé la location avec option d'achat des parcelles BD 547 et BD 548, au prix de 10,14€/m<sup>2</sup>/an, d'une superficie totale de 1548 m<sup>2</sup>, se décomposant comme suit :

- Loyer : 9,00€ HT
- Surloyer : 1,14€ HT

#### **II- PRÉSENTATION**

Il convient de compléter cette décision avec les informations suivantes :

- Les principales conditions suspensives et obligations contractuelles mises à la charge du preneur, à savoir :
  - durée du Bail à Construction VINT-CINQ (25) années entières et consécutives ;
  - Loyer (cf. éléments financiers ci-dessus).

- Condition suspensive d'obtention de prêt(s) :

Le BÉNÉFICIAIRE devra obtenir son ou ses prêts bancaires, pour un montant maximum de 550 000 € (CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS).

- Engagement de construction :

La SAS ZARLOR s'engage à édifier, à ses frais exclusifs, un immeuble conforme au permis de construire délivré, sans modification sans accord écrit préalable du PROMETTANT.

- Délais d'exécution :

- Délai de démarrage des travaux : SIX (6) MOIS maximum à compter de la purge du permis de construire ;
- Délai d'achèvement des travaux : DOUZE (12) MOIS à compter du démarrage des travaux, sauf cas de force majeure ;
- Dépôt de la déclaration d'achèvement et de conformité auprès de la Mairie dans un délai de DOUZE (12) MOIS à compter de la date de commencement effective des travaux sauf cas de force majeure ou de cas de report
- Résiliation de plein droit à l'initiative de la CIREST en raison d'un défaut de :
  - paiement du loyer depuis plus de SIX (06) mois consécutifs,
  - souscription d'assurance,
  - entretien général avéré du bâti et de la surface non-bâtie du bien,
  - réalisation du projet de construction,
  - respect des caractéristiques des constructions,
  - respect des délais.
- La disposition d'un Pacte de préférence

Un pacte de préférence sera accordé à la CIREST, en cas de revente par la SAS ZARLOR des constructions ou du bien immobilier concerné après transfert de propriété. Ce pacte de préférence s'appliquera pour une durée de DIX (10) ANS à compter dudit transfert.

### III- ÉLÉMENTS FINANCIERS

- Loyer  
Le Bail à construction est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe, hors charge de :QUINZE MILLE SEPT CENT TRENTE-CINQ EUROS (**15 735,00 EUR**) HT et HC ;
  - La taxe sur la valeur ajoutée au taux de 8,5 % étant d'un montant de :MILLE TROIS CENT TRENTE-SEPT EUROS ET QUARANTE-SEPT CENTIMES (**1 337,47 EUR**) annuel soit, toutes taxes comprises, au jour des présentes de DIX-SEPT MILLE SOIXANTE-DOUZE EUROS ET QUARANTE-SEPT CENTIMES (**17 072,47 EUR**) TTC annuel (hors révision)
  - Le montant des loyers cumulés toutes taxes comprises au jour des présentes sur la durée du Bail sera donc de QUATRE CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT ONZE EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES (**426 811,75 EUR**).
- **VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;  
- **VU** la délibération n° 2024\_C207 relative à cession des parcelles bd 548 et 547 à l'entreprise SAS ZARLOR ;  
- **VU** le jugement civil du 19 mars 2024 – Affaire N° RG 23/03706, ayant conduit à la résiliation judiciaire du contrat d'occupation passé avec la société Éco-Déchets ;  
- **VU** les statuts de la communauté d'agglomération.

**Considérant,**

- les compétences de la communauté d'agglomération en matière de développement économique ;
- la volonté de la CIREST de soutenir des entreprises engagées dans des démarches de développement du territoire
- la volonté de la CIREST de valoriser son patrimoine foncier au sein de la zone d'activités concernée ;

**Le Conseil Communautaire décide, à l'unanimité des suffrages exprimés, avec 41 « Pour »,**

- **D'APPROUVER** les termes du présent rapport ;
- **DE VALIDER** et prendre acte de ce complément d'information et disposition ;
- **D'AUTORISER** le Président à signer la promesse unilatérale de Bail à Construction pour une durée maximale de 12 mois, tout avenant et l'acte définitif de bail à construction contenant une promesse synallagmatique de vente ;
- **D'AUTORISER** le Président ou son représentant à signer tout document relatif à cette décision et à prendre les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Fait à Saint Benoît,

Le ou la secrétaire de séance  
Monsieur Patrice BOULEVART

**Pour extrait conforme ,  
Le président de la CIREST**

Patrice SELLY