

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

Séance du 29 juin 2026

Nombre de membres en exercice : **64** **L'AN DEUX MILLE VINGT SIX, LE VINGT NEUF JUIN** à 14 h 00, le Conseil Communautaire s'est réuni au siège, 1 rue Eliard Laude, à Le Port, en salle du Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président.**

Nombre de présents : 50
Nombre de représentés : 10
Nombre d'absents : 4 **Secrétaire de séance : M. Kévin DAIN**

OBJET

**AFFAIRE N°2026_128_CC_17
ZI 2 et 3 Le PORT - régularisation d'une
occupation sur la parcelle AV 223 -
signature d'un protocole d'accord**

Nombre de votants : 60

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
23 juin 2026

- date d'affichage et de publication de la liste
des délibérations au plus tard le
06/07/2026

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Gabriel AUBERT - M. Christophe DAMBREVILLE - M. Dominique APAYA-GADABAYA - M. Cédric BOYER - Mme Audrey CESAR - M. Kévin DAIN - M. Jean Harry GADO - M. Sébastien GUYON - M. Ludovic LASAONE - Mme Alice MOREAU CLEMENTE - M. Irchad OMARJEE - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - M. Sergio PERFILLON - M. Guillaume PEROUX - Mme Annie PIGNOLET DUMONT - Mme Marina PONGERARD SINGAINY - Mme Nila RADAKICHENIN - M. Seeven RANGAMA-PETCHY - M. Eric RENE - M. Edie SOPHIE - Mme Jacqueline APAYA - M. Didier FOS - M. Karim JUHOOR - M. Lionel LEBEAU - Mme Lucette PALAS - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Denise DELAVANNE - Mme Vanessa MIRANVILLE - Mme Evane Nil AYDOGAR - Mme Mami BAMILI - M. Vincent RIVIERE - Mme Anaëlle DUFESTIN - Mme Aurélie NARAYANIN-RAMAYE - M. Mihidoiri ALI - M. Jean-Paul BURKIC - Mme Isabelle ERUDEL - Mme Gertrude Marie Josée SEYCHELLES HOARAU - M. Salim NANA-IBRAHIM - Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - M. Yann CRIGHTON - M. Philippe ROBERT - Mme Annick LE TOULLEC - M. Henry HIPPOLYTE - M. Jean-Claude ADOIS - Mme Jasmine BETON - M. Freddy BOYER - Mme Huguette BELLO - Mr Erick FONTAINE

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Thierry ROBERT - M. Jean Yves LANGENIER - Mme Virginie SALLE - Mme Eglantine VICTORINE

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

M. Cyrille MELCHIOR procuration à Mme Audrey CESAR - Mme Karine AGATHE FILAIN procuration à M. Seeven RANGAMA-PETCHY - Mme Karine LEBON procuration à M. Eric RENE - Mme Vanessa Judikaelle BALENCOURT procuration à Mme Lucette PALAS - Mme Marie Huguette VIDOT procuration à M. Lionel LEBEAU - Mme Manon VINCELOT procuration à M. Karim JUHOOR - M. Olivier HOARAU procuration à M. Henry HIPPOLYTE - Mme Bibi-Fatima ANLI procuration à Mme Annick LE TOULLEC - M. Tristan FLORIAN procuration à Mme Annie PIGNOLET DUMONT - M. Daniel PAUSE procuration à Mme Gertrude Marie Josée SEYCHELLES HOARAU

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 JUIN 2026

AFFAIRE N°2026_128_CC_17 : ZI 2 ET 3 LE PORT - RÉGULARISATION D'UNE OCCUPATION SUR LA PARCELLE AV 223 - SIGNATURE D'UN PROTOCOLE D'ACCORD

Le Président de séance expose :

La loi NOTRe du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, a transféré aux EPCI les compétences en matière de développement économique, de création et gestion des zones d'activités économiques à compter du 1^{er} janvier 2017.

Les biens affectés à l'usage de cette compétence ont été transférés aux intercommunalités. Notamment, la parcelle AV 223 située au sein de la zone d'activités économiques n°2&3 à Le Port ainsi que les constructions présentes ont été transférées à la Communauté d'agglomération du Territoire de l'Ouest.

Ce transfert a été constaté par procès-verbal de mise à disposition entre la Commune de Le Port et La Communauté d'Agglomération du Territoire de l'Ouest, signé le 10 mars 2020 (publié le 15 décembre 2022 2022P n°17226).

Par acte du 1^{er} décembre 1985, la Commune de Le Port a établi un contrat de bail à construction au profit de [REDACTED] sur la parcelle AV 223. Le bail à construction non renouvelable, a expiré le 30 novembre 2020.

La parcelle AV 223 sur laquelle le Territoire de l'Ouest exerce la qualité de propriétaire depuis le 1^{er} janvier 2017, comporte 2 bâtiments de type industriel, d'une surface totale d'environ 750 m², édifiés dans le cadre du bail à construction, ainsi que diverses installations techniques liées à l'activité de production de gaz d'air et d'oxygène.

Fin 2020, le preneur à bail à construction avait pris contact avec la Commune pour acquérir le foncier. Après plusieurs échanges, étalés dans le temps, également avec les services du Territoire de l'Ouest, l'hypothèse d'une cession foncière a été totalement exclue.

Par délibération n°2025_127_CC_5, adoptée le 31 octobre 2025, le Conseil Communautaire a adopté un cadre de principe en vue de la régularisation des situations d'occupation sans titre au sein des zones d'activités sous gestion intercommunale.

D'une part, la délibération permet d'envisager la pérennisation de certaines occupations existantes, sous réserve de 3 critères cumulatifs ci-dessous :

- une occupation effective donnant lieu à une exploitation directe
- une activité éligible conforme à la vocation et à l'usage de la zone
- la bonne foi de l'occupant

D'autre part, la délibération a fixé les modalités de régularisation, comprenant 2 volets interdépendants:

- Pour l'avenir : un contrat d'occupation, conforme au cadre général existant en matière de gestion des lots économiques ;
- Pour le passé : un acte permettant la régularisation des sommes dues ou impayés non prescrites légalement, le cas échéant, sous forme de protocole transactionnel.

Les 3 critères d'éligibilité étant remplis pour [REDACTED] le Territoire de l'Ouest lui a formulé une offre de régularisation par courrier du 19 février 2026, sous forme de bail commercial.

Ainsi, le 27 février 2026 un bail commercial, débutant à partir du 1^{er} janvier 2025, a été conclu avec une condition résolutoire de signer, dans un délai de 9 mois, un protocole transactionnel destiné à régler la situation antérieure des loyers impayés, sur la base de concessions réciproques entre les parties, conformément aux dispositions des articles 2044 à 2052 du Code civil.

Il est donc proposé de conclure le protocole aux conditions ci-dessous exposées, acceptées par l'occupant.

Concessions réciproques des parties

Concession de la Société Occupante

La société occupante concède à :

- régulariser son occupation sur le bien pour la période du 1er janvier 2021 au 1er janvier 2025, en versant la somme de 180 000€, correspondant aux loyers non prescrits légalement.

Ce montant sera versé en deux échéances :

- la première échéance sera réglée au plus tard dans le délai d'un mois à compter de la signature du protocole transactionnel ;
- La seconde échéance sera réglée au plus tard dans le délai de quatre mois à compter de la signature dudit protocole.

- conserver la propriété des éventuelles installations techniques liées à son exploitation, définies dans le contrat de bail et remettre le site en état en fin de bail.

- ne pas réclamer le remboursement des frais et taxes normalement à la charge du propriétaire et indûment acquittés par l'occupant depuis le 01 décembre 2020.

Concession du Territoire de la Côte Ouest

La Communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest concède à :

- régulariser la situation de la société occupante sur la parcelle AV 223, conformément à la délibération du 25 juin 2025 n°2025_055_CC_30, validant notamment la dérogation aux règles de publicité et de sélection préalable.

- renoncer à recouvrer les loyers antérieurs à 2021, légalement prescrits.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 21/05/2026.

A reçu un avis favorable en Commission Affaires Générales du 12/05/2026.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Où l'exposé du Président de séance,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ (PAR 0 ABSTENTION(S), 0 SANS PARTICIPATION, 0 CONTRE) DÉCIDE DE :

- APPROUVER la conclusion d'un protocole transactionnel entre la Communauté d'agglomération et [REDACTED] dans le cadre de la régularisation de l'occupation sans titre de la parcelle AV 223 à Le Port, sur la base des concessions réciproques susmentionnées ;

- AUTORISER le Président à signer le protocole transactionnel, ainsi que tous les actes nécessaires relatifs à cette affaire.

Pour extrait conforme au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération TCO

Fait à Le Port, le
Le Président de séance
Emmanuel SERAPHIN
Président