Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le
ID : 974-249740101-20261109-2026_091_BC_9-DE

DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST
SAINT LEU – TROIS BASSINS – SAINT PAUL
LE PORT – LA POSSESSION

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Séance du 9 novembre 2026

Nombre de membres en exercice : **16**

Nombre de présents : 13
Nombre de représentés : 2
Nombre d'absents : 1

OBJET

AFFAIRE N°2026_091_BC_9
ZAE Vue Belle - régularisation d'une occupation au sein de l'atelier n°7 et conclusion d'un bail commercial

Nombre de votants : 15

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
3 novembre 2026

- date d'affichage et de publication de la liste des délibérations au plus tard le 16/11/2026

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX, LE NEUF NOVEMBRE à 13 h 30, le Bureau 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**.

Secrétaire de séance : Mme Manon VINCELOT

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Gabriel AUBERT - M. Irchad OMARJEE - Mme Marina PONGERARD SINGAINY - M. Eric RENE - M. Karim JUHOOR - Mme Manon VINCELOT - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Denise DELAVANNE - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - M. Henry HIPPOLYTE - M. Freddy BOYER - M. Daniel PAUSE - Mr Erick FONTAINE

ETAIT ABSENT(E) :

M. Salim NANA-IBRAHIM

ETAIENT REPRESENTE(E)S :

M. Olivier HOARAU procuration à M. Henry HIPPOLYTE - Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le
ID : 974-249740101-20261109-2026_091_BC_9-DE

DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST
SAINT LEU – TROIS BASSINS – SAINT PAUL
LE PORT – LA POSSESSION

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 9 NOVEMBRE 2026

AFFAIRE N°2026_091_BC_9 : ZAE VUE BELLE - RÉGULARISATION D'UNE OCCUPATION AU SEIN DE L'ATELIER N°7 ET CONCLUSION D'UN BAIL COMMERCIAL

Le Président de séance expose :

1. Contexte

Depuis 2006, Le Territoire de l'Ouest exploite 12 ateliers au sein de la Zone d'Activités Économiques (ZAE) de Vue-Belle à Saint-Paul, dont il est propriétaire. Les ateliers, à vocation artisanale, sont commercialisés sous la forme de baux commerciaux.

L'atelier n° 7 de la ZAE Vue Belle a fait l'objet d'un bail commercial au profit de la «[redacted]» (Siren n°392404927), géré par [redacted] Celui-ci a pris effet le 27 mars 2012, pour se terminer le 26 mars 2021.

Par délibération n°2021_027_BC_3 du 12 avril 2021, le Bureau communautaire a validé le principe du renouvellement du bail, toutefois la délibération mentionnait comme preneur l'« [redacted] », laquelle constitue une entité juridique distincte de la SEP initialement titulaire du bail.
Au delà de cette confusion quant à l'identité du preneur, un obstacle juridique supplémentaire a empêché la régularisation de l'acte de renouvellement. En effet, la SEP (société en participation), bien que régulièrement constituée et juridiquement existante, est dépourvue de personnalité morale en application de l'article 1871 du Code civil. À ce titre, elle ne peut être titulaire d'un bail commercial ni conclure valablement un acte de renouvellement.

Depuis l'échéance du bail, aucune régularisation n'ayant pu intervenir, celui-ci se poursuit sous le régime de la tacite prorogation et continue de produire ses effets aux mêmes conditions contractuelles, conformément aux dispositions de l'article L.145-9 du Code de commerce.

Afin de permettre la régularisation de cette situation et la poursuite de l'occupation des lieux dans un cadre juridique sécurisé, [redacted] a créé, le 04 décembre 2024, une entreprise individuelle dénommée [redacted], exerçant sous l'enseigne commerciale [redacted], immatriculée au RCS sous le SIREN 938 157 732.

2. Montage juridique proposé

Afin de mettre un terme à cette situation d'insécurité juridique et de régulariser les conditions d'occupation de l'atelier n° 7, il est proposé de procéder à une résiliation amiable du bail commercial conclu le 27 mars 2012, puis à la conclusion d'un nouveau bail commercial au profit de [redacted] (nom commercial « [redacted]»), laquelle assure de manière continue l'occupation et l'exploitation des locaux depuis l'origine.
La régularisation de cette situation pouvant s'analyser comme une situation d'occupation sans titre, s'inscrit dans la continuité de la délibération n°2025_127_CC_5 du 27 octobre 2025 relative à l'adoption d'un cadre de principe pour la régularisation des situations d'occupation sans titre au sein des zones d'activités économiques du Territoire de l'Ouest. Cette délibération prévoit dans des situations particulières caractérisées, la possibilité de déroger aux procédures de sélection préalable instaurées par délibération du 15 avril 2019 (n° 2019_014_CC_15). En l'espèce, les conditions d'application de la délibération cadre susvisée, du 27 octobre 2025, sont remplies.

Par courrier du 23 juillet 2026, le Territoire de l'Ouest a fait part à de cette proposition au gérant d[redacted] qui l'a acceptée.

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le
ID : 974-249740101-20261109-2026_091_BC_9-DE

Conditions essentielles du contrat de bail

- forme du contrat : bail commercial 3/6/9 avec droit au renouvellement
- désignation du bien : L'atelier n° 7 de la ZAE Vue Belle d'une superficie de 84 m²
- montant du loyer : 480,57 € Hors charges (TVA non applicable) + une provision sur charges et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) d'un montant de 59,86€ par mois soit un loyer annuel de 6 485,16 euros charges comprises.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 29/10/2026.

.

A reçu un avis favorable en Commission Affaires Générales du 13/10/2026.

A reçu un avis favorable en Commission Économie Tourisme Culture du 12/10/2026.

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,
Ouï l'exposé du Président de séance,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ DÉCIDE DE :

- APPROUVER la résiliation du bail signé le 27 mars 2012 au profit de [redacted] et la conclusion d'un nouveau bail commercial 3/6/9 avec droit au renouvellement au profit de [redacted] portant sur le lot atelier n°7 au sein de la ZAE Vue Belle à Saint-Paul, aux conditions tarifaires susmentionnées ;

- ABROGER la délibération n° 2021_027_BC_3 du 12 août 2021 relative à l'autorisation de renouvellement du bail commercial signé en 2012 au profit de [redacted] susvisée ;

- AUTORISER le Président à signer le bail commercial, ainsi que, le cas échéant, ses renouvellements successifs, sous réserve du respect des conditions contractuelles applicables à la date de chaque renouvellement.

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

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le
ID : 974-249740101-20261109-2026_091_BC_9-DE

