



DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

COMMUNE DE LA PLAINE-DES-PALMISTES

Affaire 15-271125

Mutation foncière - Cession des parcelles communales cadastrées AI 987 et AI 265 | Vente au profit de la société KHEOPS DEVELOPPEMENT

NOTA. / Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, que la convocation avait été faite le 21 novembre 2025 et que le nombre de membres en exercice étant de **29**, le nombre de présent(s) est de : **21**

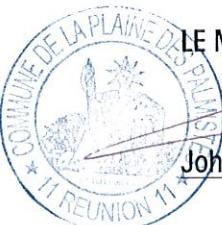
Absents : 04

Procurations : 04

Total des votes : 22

Secrétaire de séance : Emilie NALEM

LE MAIRE,
Johnny PAYET



EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU VINGT-SEPT
NOVEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq le VINGT-SEPT NOVEMBRE à DIX-HUIT HEURES ET VINGT-CINQ MINUTES le Conseil municipal de La Plaine-des-Palmistes dûment convoqué par Monsieur le Maire s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la Présidence de Monsieur PAYET Johnny.

PRÉSENTS : Johnny PAYET Maire – Sabine IGOUFE 1^{ère} adjointe – Jean-Yves FAUSTIN 2^{ème} adjoint – Gina DALLEAU 5^{ème} adjointe – Jean-Claude DAMOUR 6^{ème} adjoint – Marie-Héliette THIBURCE 7^{ème} adjointe – Joan DORO conseiller municipal – Sonia ALBUFFY conseillère municipale – Frédéric AZOR conseiller municipal – Micheline CLAIN conseillère municipale – Alain RIVIERE conseiller municipal – Joseph Luçay CHEVALIER conseiller municipal – Marie-Lourdes VÉLIA conseillère municipale – Elisabeth BAGNY conseillère municipale – Victorien JUSTINE conseiller municipal – Emilie NALEM conseillère municipale – Sophie ARZAL conseillère municipale – Mélissa MOGALIA conseillère municipale – Sylvie LEGER conseillère municipale – Jean-Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal – Joëlle DELATRE conseillère municipale

ABSENT(S) : Érick BOYER conseiller municipal – Sabrina HOARAU conseillère municipale – Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY conseiller municipal – Jean-Yves VACHER conseiller municipal

PROCURATION(S) : Mylène MAHALATCHIMY 3^{ème} adjointe à Sabine IGOUFE – Sandra GRONDIN conseillère municipale à Johnny PAYET – Mickaël PAYET conseiller municipal à Alain RIVIERE – Yannick BOYER conseiller municipal à Sophie ARZAL

Publicité faite le 08/12/2025

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20251127-DCM15-271125-DE
Date de télétransmission : 05/12/2025
Date de réception préfecture : 05/12/2025

Affaire 15-271125

Mutation foncière - Cession des parcelles communales cadastrées AI 987 et AI 265 | Vente au profit de la société KHEOPS DEVELOPPEMENT

Le Maire informe l'assemblée que la commune est propriétaire des parcelles Al 987 et Al 265 situées rue De Peindray D'ambelle.

Il rappelle que par délibération en date du 15 octobre 2025, le Conseil municipal a validé la cession du terrain cadastré AI 899 au profit de la société KHEOPS DEVELOPPEMENT pour la création d'un programme de logement social. Dans le prolongement de son opération en cours, la société KEHOPS DEVELOPPEMENT a manifesté son intérêt par courrier en date de 19 novembre 2025 d'acquérir les parcelles AI 987 et AI 265 contiguës à la parcelle AI 899.



Situation parcelles Al 987 et Al 265

Ainsi, la Ville a sollicité l'avis des Domaines en date du 19 novembre 2025. Cependant, la valeur étant inférieure au seuil de 180 000 euros, ce dernier ne produire aucune évaluation.

Monsieur le Maire fait part à l'assemblée que les parcelles AI 987 et AI 265 sont des fonds dominés (supportant la servitude) de la parcelle AI 899 et que l'acquéreur aurait de fait le droit d'utilisation des dites parcelles.

- Al 987 , au prix de 69 000 € pour une surface de 944 m²
 - Al 265 au prix de 68 620 € pour une surface de 940 m²

Les conditions suspensives sont les suivantes :

- Etude Faune-Flore pouvant générer des contraintes
- La mise à jour du Plan de prévention des Risques
- Dossier loi sur l'eau
- Obtention du PC purgé de tout recours pour une opération de logement social
- Acquisition par un organisme social de préférence la SEMADER ou la SODEGIS, qui travaillent sur un cahier des charges tenant compte des spécificités des logements des hauts
- Obtention d'un financement
- Bornage contradictoire en tout point
- Absence de servitude ;
- Absence de toute sureté ;
- Absence de pollution
- Délai : 17 mois à compter de la délibération du conseil

Ce prix de vente s'entend hors frais notariaux devant rester à la charge de l'acquéreur. Cette offre est assortie d'un délai de 17 mois, à réception de la décision du Conseil municipal, pour que l'acquéreur lève l'option. Au-delà de ce délai de réalisation de la vente, l'offre deviendra caduque et la Commune se réserve le droit d'annuler la présente décision, sans autre formalité.

Appelé à en délibérer, le Conseil municipal à la **MAJORITÉ** des membres présents et représentés, **4 contres** (Frédéric AZOR, Joseph Luçay CHEVALIER, Micheline CLAIN, Jean-Luc SAINT-LAMBERT) et **3 abstentions** (Sophie ARZAL, Yannick BOYER, Sylvie LEGER),

- **INVITE** les membres du Conseil municipal ayant un intérêt direct ou indirect à cette affaire à ne pas prendre part au vote,
- **VALIDE** les termes du présent rapport,
- **VALIDE** la cession du terrain référencé AI 987, d'une superficie de 944 m² au prix de 69 000 € et le terrain cadastré AI 265 d'une superficie de 940 m² au prix de 68 620 € au profit de la société KHEOPS DEVELOPPEMENT, hors frais notariaux,
- **CHARGE** le notaire, Maître LOCATE, à Saint-Denis, de la rédaction de l'acte de vente,
- **AUTORISE** le Maire ou en son absence, l'adjoint délégué, à effectuer toutes les démarches y afférentes.

Fait et délibéré en mairie les jours, mois et an ci-dessus et ont signé les membres présents



Pour copie conforme,
Le Maire,

Johnny PAYET

KHEOPS

DEVELOPPEMENT

10 Chemin Fanny Mouta
97412 BRAS-PANON
Tél : 0262.30.78.95



A l'attention de M. Le Maire de La Plaine
des Palmistes

A Bras-Panon, le 19/11/2025

LRAR n° 2C 182 919 3923 7

Objet : Proposition acquisition des terrains AI 265 et AI 987 – LA PLAINE DES PALMISTES

Monsieur Le Maire,

Je vous confirme mon intérêt pour l'acquisition des parcelles AI 265 et AI 987 à LA PLAINE DES PALMISTES sous les conditions suspensives suivantes :

- Obtention d'un PC purgé de tout recours pour une opération de logement social (20 villas PSLA et 40 logements RPA)
- Acquisition par un organisme social de 60 logements
- Obtention d'un financement pour 2 000 000 euros sur 2 ans TEG : 3.5%
- Bornage contradictoire en tout point
- Absence de servitude
- Absence de toute sureté
- Absence de toute pollution
- Délai : 17 mois à compter de la délibération du conseil municipal ; ce délai est plus long qu'habituellement pour prendre en compte l'ampleur de l'opération et les contraintes associées (prise en compte du PPR, étude faune flore, dossier loi sur l'eau, etc.).
- Prix : estimation FRANCE DOMAINE

Par ailleurs, merci d'inscrire à la délibération que la cession pourra se faire au profit de KHEOPS DEVELOPPEMENT ou tout autre organisme de substitution pour les parcelles AI 265 - 899 – 987.

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires.

Veuillez agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

La Direction,
Christian TECHER

KHEOPS DEVELOPPEMENT

