AR PREFECTURE
017-200041614-20200617-COVID192020DE24-DE
Reçu le 19/06/2020

Aunis-Sud
Ma Communauté de Communes

DECISION DU PRESIDENT N°COVID19-2020-DE-24

Portant sur la vente d'un terrain (lot 11) sur le parc d'activités économiques du Fief Girard (Tranche 2) sur la commune du Thou

Le Président de la Communauté de Communes Aunis Sud

Vu la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19,

Vu l'ordonnance n° 2020-391 du 1er avril 2020 visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie de Covid-19 confiant de manière automatique aux exécutifs locaux l'intégralité des pouvoirs qui pouvaient être délégués par l'assemblée délibérante,

Vu le décret n° 2020-293 du 23 mars 2020 prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de Covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire et laissant apparaitre dans la liste des établissements recevant du public, les équipements sportifs couverts et non couverts y compris les piscines. Ces mesures ont également eut pour effet de limiter la possibilité d'ouverture de la plupart des commerces,

Vu la délibération n° 2014-04-01 du 17 avril 2014 de la Communauté de Communes Aunis Sud portant installation du conseil communautaire et élection du Président,

Vu la demande de Monsieur Mathieu BENOIT pour l'achat d'un terrain cadastré section X n° 338 d'une superficie de 4 514 m² (lot 11), sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (Tranche 2) au Thou, et situé en secteur à vocation d'activités économiques mixte « industrie, artisanat et de services » au PLUI-H, en vue d'y construire un ensemble de bâtiments contenant des cellules de stockage d'une surface unitaire comprise entre 25 et 50 m² accessibles aux professionnels et particuliers,

Vu l'estimation du service local des Domaines en date du 23 août 2018 et reçue le même jour, dont la durée de validité est de deux ans, fixant la valeur vénale des parcelles situées dans ce secteur à 21,50 € le m², estimation sollicitée conformément aux dispositions de la loi n° 95-127 du 8 février 1995, notamment codifiée aux articles L 311-1 et L 311-8-I du Code des Communes,

Vu la délibération n° 2014-10-12 en date du 21 octobre 2014 décidant le transfert des biens immobiliers des Communautés de Communes Plaine d'Aunis et de Surgères à la Communauté de Communes Aunis Sud, et formalisé par acte administratif publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière en date du 2 février 2015 (Volume : 2015 P N°318),

44 rue du 19 mars 1962 – BP.89 – 17700 SURGERES
Tél. 05.46.07.22.33 – Fax : 05.46.07.72.60
e-mail : contact@aunis-sud.fr – site web : www.aunis-sud.fr

AR PREFECTURE
017-200041614-20200617-COVID192020DE24-DE
Reçu le 19/06/2020

Vu l'article n° 268 du Code Général des Impôts qui prévoit que *« si l'acquisition par le cédant n'a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, la base d'imposition est constituée par la différence entre le prix exprimé et les charges qui s'y ajoutent »*, d'où l'application du principe de la T.V.A. sur marge par la Communauté de Communes,

Vu la doctrine fiscale (BOI-TVA-IMM-10-20-10-20160302) publiée en date du 2 mars 2016, ainsi que plusieurs réponses ministérielles qui prévoient que pour appliquer la T.V.A. sur marge il est nécessaire que le bien revendu soit identique au bien acquis quant à ses caractéristiques physiques et sa qualification juridique. Le fait de diviser un terrain, et à fortiori de l'aménager, constitue une modification des caractéristiques physiques et juridiques, ce qui a pour conséquence de devoir appliquer la T.V.A. sur la totalité du prix de vente de la cession envisagée,

Vu la décision du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 3 novembre 2016 qui s'oppose à cette doctrine fiscale et considère que seules les stipulations de l'article n° 268 du Code Général des Impôts s'appliquent (T.V.A. sur marge),

Considérant que même si l'Etat ne semble pas avoir fait appel de cette décision du Tribunal Administratif de Grenoble, il continue de faire des contentieux régulièrement en cas d'application de la T.V.A. sur marge dans le cas où cette dernière est mise en œuvre au regard des stipulations de l'article n° 268 du Code Général des Impôts,

Considérant que les acquisitions de terrains pour l'extension du Parc d'activités économiques du Fief Girard (Tranche 2) au Thou n'ont pas été soumises à T.V.A., il est néanmoins proposé, sur la base de la doctrine fiscale ci-dessus référencée, de ne pas appliquer le principe de la T.V.A. sur marge pour la cession envisagée,

Considérant que la vente de ce terrain pourra être réalisée par l'intermédiaire d'un avant contrat de vente et/ou d'un contrat de vente signé avec Monsieur Mathieu BENOIT, ou avec toute société de crédit-bail de son choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Monsieur Mathieu BENOIT,

Considérant que si un avant contrat de vente est nécessaire il précisera notamment la date butoir pour la signature du contrat de vente du terrain après la levée des clauses suspensives,

Considérant que la parcelle cadastrée section X n° 338 d'une superficie de 4 514 m² (lot 11) constitue un terrain d'une superficie moyenne (comprise entre 2 000 m² et 5 000 m²), qui est situé ni à l'entrée du Parc d'activités économiques, ni en façade le long d'une route départementale, il est proposé de réaliser cette vente au prix de 20,00 € H.T. le m², soit 90 280,00 € H.T. et 108 336,00 € T.T.C.,

AR PREFECTURE
017-200041614-20200617-COVID192020DE24-DE
Reçu le 19/06/2020

DECIDE

ARTICLE 1 :
De signer un avant contrat de vente et/ou un contrat de vente avec Monsieur Mathieu BENOIT, ou avec toute société de crédit-bail de son choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Monsieur Mathieu BENOIT, pour un terrain cadastré section X n° 338, d'une superficie de 4 514 m² (lot 11), sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (Tranche 2) au Thou, au prix de 20,00 € H.T. le m², soit 90 280,00 € H.T. et 108 336,00 € T.T.C..

ARTICLE 2 :
De fixer le prix avec la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.) incluse au taux actuellement en vigueur. En cas de modification de ce taux, le prix sera majoré ou minoré en fonction de sa variation.

ARTICLE 3 :
Si un avant contrat de vente est nécessaire il sera signé devant notaire, et il déterminera notamment la date butoir pour la signature du contrat de vente du terrain après la levée des clauses suspensives.

ARTICLE 4 :
De signer le contrat de vente devant notaire.

ARTICLE 5 :
De joindre à la présente décision l'estimation du service local des Domaines et le plan de bornage.

ARTICLE 6 :
L'ensemble des frais sera à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 7 :
De prendre toutes dispositions pour ce qui concerne le suivi administratif, technique et financier de la présente décision.

ARTICLE 8 :
Madame le Directeur Général des Services de la Communauté de Communes Aunis Sud est chargée de l'exécution de la présente décision, dont ampliation sera notifiée à :
- Monsieur le Sous-préfet de l'Arrondissement de Rochefort,
- Monsieur le Trésorier de Surgères,
- Monsieur Mathieu BENOIT,

Fait à Surgères, le 17 juin 2020

COMMUNAUTE DE COMMUNES AUNIS SUD

Le Président,

Jean GORIOUX

Acte exécutoire par télétransmission
Sous le numéro : 017200041614-20200617-COVID192020DE24-DE
En Sous-Préfecture le : 19.06.20
Et publication le :
Par délégation,
Le Directeur Général des Services
Christelle LAFAYE-PELLEFIGUE

COMMUNAUTE DE COMMUNES AUNIS SUD

44 rue du 19 mars 1962 – BP.89 – 17700 SURGERES
Tél. 05.46.07.22.33 – Fax : 05.46.07.72.60
e-mail : contact@aunis-sud.fr – site web : www.aunis-sud.fr