

Ma Communauté
de Communes

DECISION DU PRESIDENT N°COVID19-2020-DE-47

**Portant sur la vente d'un terrain (lot A) sur le parc d'activités économiques du Fief Girard
(extension sud) 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 1^{er} 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 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 décision n° COVID19-2020-DE-27 du 17 juin 2020 de la Communauté de Communes Aunis Sud sur la signature et le dépôt d'une déclaration préalable pour la division de la parcelle cadastrée section X n° 272, et le rattachement de la parcelle cadastrée section X n° 273 sur le parc d'activité économique du fief Girard (extension sud) au Thou, en vue de constituer deux lots A (8 500 m²) et B (4 630 m²) à bâtir,

Vu la demande de Monsieur Gilles GAUDISSARD pour l'achat d'un terrain d'une superficie de 8 500 m² qui correspond au futur lot A à bâtir localisé sur la parcelle cadastrée section X n° 273 (74 m²) et sur une partie de la parcelle cadastrée section X n°272 (13 216 m²), sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (extension sud) 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 musée automobile qui se composera d'un hall d'exposition, d'un atelier, de 2 réserves, d'un logement de gardiennage pour la surveillance du musée et de 66 places de stationnement dont 2 réservées aux bus,

Vu l'estimation du service local des Domaines en date du 4 juin 2020 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 21,60 € 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),

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 (extension sud) 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 avec Monsieur Gilles GAUDISSARD, ou avec toute société de crédit-bail de son choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Monsieur Gilles GAUDISSARD,

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 le futur lot A, objet de la vente, d'une superficie de 8 500 m², constitue un terrain d'une grande superficie (supérieur à 5 000 m²) situé à l'entrée du Parc d'activités économiques, mais n'est pas situé en façade le long d'une route départementale, il est proposé de réaliser cette vente au prix de 21,00 € H.T. le m², soit 178 500,00 € H.T. et 214 200,00 € T.T.C.,

DECIDE

ARTICLE 1 :

De signer un avant contrat de vente et/ou un contrat de vente avec Monsieur Gilles GAUDISSARD, ou avec toute société de crédit-bail de son choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Monsieur Gilles GAUDISSARD, pour un terrain d'une superficie de 8 500 m² qui correspond au futur lot A à bâtir localisé sur la parcelle cadastrée section X n° 273 (74 m²) et sur une partie de la parcelle cadastrée section X n° 272 (13 216 m²), sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (extension sud) au Thou, au prix de 21,00 € H.T. le m², soit 178 500,00 € H.T. et 214 200,00 € 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.

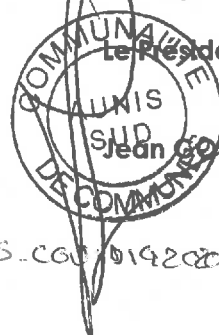
ARTICLE 8 :

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 Gilles GAUDISSARD,

Fait à Surgères, le 25 juin 2020

Le Président,
Jean GORIOUX



Acte exécutoire par télétransmission

Sous le numéro : 017-200041614-20200625-COVID192020DE47-DE

En Sous-Préfecture le : 26 - 6 - 20

Et publication le :

Par délégation,

Le Directeur Général des Services

Christelle LAFAYE-PELLEFIGUE



