

Aunis-
SudMa Communauté
de Communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES AUNIS SUD

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 18 octobre 2022
DELIBERATION n°2022_10_05PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES DU FIEF GIRARD (EXTENSION SUD) – LE THOU –
VENTE D'UN TERRAIN (LOT 2)

Nombre de membres :			L'an deux mille vingt-deux, le dix-huit octobre à dix-huit heures, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Aunis Sud, légalement convoqué, s'est réuni au siège de la Communauté de Communes sur la commune de Surgères, sous la présidence de Monsieur Jean GORIOUX.
En exercice	Présents	Votants	
50	32	38	
Quorum : 26			
Présents / Membres titulaires :			
Jean GORIOUX – Catherine DESPREZ (a reçu pouvoir de Laurent ROUFFET) – Gilles GAY (a reçu pouvoir de Joël LALOYEAUX) - Raymond DESILLE – Micheline BERNARD - Christian BRUNIER - Walter GARCIA - Christophe RAULT – Pascal TARDY – Barbara GAUTIER – Pascale GRIS - Sophie DESCAMPS (a reçu pouvoir de Marie-France MORANT) - Florence VILLAIN - Eric BERNARDIN - Éric GUINOISEAU – Lydia BERETTI – Philippe BARITEAU, Jean-Michel SOUSSIN (a reçu pouvoir d'Emmanuel NICOLAS) – Christelle GRASSO – David CHAMARD (a reçu pouvoir de Steve GABET) - Pascale BERTEAU - Bruno CALMONT - Philippe BODET – Martine LLEU - Didier BARREAU (a reçu pouvoir de Marylise BOCHE) – Sylvie PLAIRE – Jean Yves ROUSSEAU – Stéphane AUGÉ - Didier TOUVRON - Danielle BALLANGER – Thierry PILLAUD			
Présente/ Membre suppléant :			
Françoise DURRIEU			
Absents :			
François PELLETIER, Hervé GAILDRAT, Olivier DENECHAUD, Baptiste PAIN, Matthieu CADOT, Jean-Pierre SECQ, Younes BIAR, Thierry BLASZEZYK Angélique PEINTRE, Nadia AUDEBERT, Alisson CURTY, Frédérique RAGOT			

Secrétaire de Séance : Bruno CALMONT
Convocation envoyée le : 12 octobre 2022
Affichage de la convocation le : 12 octobre 2022

Auteur de l'acte : Jean GORIOUX, Président
Télétransmission en préfecture le : 21 OCT. 2022
n°: 017-200041614-20221018-2022_10_05-DE
Date de publication sur le site Internet : 25 OCT. 2022

PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES DU FIEF GIRARD (EXTENSION SUD) – LE THOU - VENTE D'UN TERRAIN (LOT 2)

Vu la demande de Monsieur Stéphane BORDRON représentant l'entreprise HAMM SERVICES spécialisée dans la pose d'options sur les bateaux, peinture et vernis (climatisation, chauffage, groupe électrogène, panneaux photovoltaïques, batterie lithium, etc.), pour l'achat d'un terrain formant le lot N°2, d'une superficie de 1 310 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 bâtiment d'activité.

Vu l'estimation du service local des Domaines, établie en date du 15 juin 2022 et reçue le même jour, dont la durée de validité est de deux ans, fixant la valeur vénale des lots à bâtir à 21,00 € 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. 311-8-1 du Code des Communes,

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,

Vu les divergences de position entre l'administration fiscale et les juridictions du fond quant aux conditions à remplir pour appliquer le régime de la T.V.A. sur marge,

Vu l'arrêt du 27 mars 2020 du Conseil d'Etat (CE, 27 mars 2020, N°428234) qui avance le principe selon lequel seuls les terrains à bâtir qui ont été acquis précédemment comme terrains n'ayant pas le caractère d'immeuble bâtis entrent dans le champ d'application du régime de taxation sur la marge (BOI-TVA-IMM-10-20-10-13/05/2020 N°20), arrêt qui a été repris depuis par deux nouvelles décisions du Conseil d'Etat du 1^{er} juillet 2020,

Vu qu'à la lecture de cet arrêt la condition que l'acquisition du bien n'ait pas ouvert droit à déduction de la T.V.A. ne suffit pas, à elle seule, pour soumettre automatiquement la revente au régime de la marge, et que la condition d'identité juridique semble exigée et l'identité de caractéristique physique écartée,

Vu les questions posées par le Conseil d'Etat à la Cour de Justice de l'Union Européenne sur l'interprétation de l'article N°392 de la directive T.V.A. du 28 novembre 2006 sur lequel repose le régime national de la T.V.A. sur marge prévu à l'article N°268 du CGI,

Considérant qu'en l'absence d'un nouvel éclairage sur ce sujet, et pour sécuriser cette cession, il convient d'appliquer le régime de la T.V.A. sur marge,

Considérant que les acquisitions de terrains dédiés au Parc d'activités économiques du Fief Girard au Thou n'ont pas été soumises à T.V.A.,

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 Stéphane BORDRON, ou avec toute société de crédit-bail de son choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Monsieur Stéphane BORDRON,

Monsieur Walter GARCIA, Vice-président, propose la vente du terrain formant le lot N°2, d'une superficie de 1 310 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, à Monsieur Stéphane BORDRON, ou à toute société de crédit-bail de son choix, ou à toute autre personne morale représentée par Monsieur Stéphane BORDRON. Cette vente se traduira par la signature d'un avant contrat de vente et/ou d'un contrat de vente. 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,

AR Prefecture017-200041614-20221020-2022_10_05-DE
Reçu le 21/10/2022

Il est proposé de réaliser cette vente au prix de 29,00 € H.T. le m², selon le mode de calcul suivant :

Surface cessible	1 310 m ²
Prix d'achat ramené à la surface cessible	5 423,40 €
Prix de vente H.T.	37 990,00 €
Marge H.T.	32 566,60 €
T.V.A. sur marge	6 513,32 €
Marge T.T.C.	39 079,92 €
Prix de vente T.T.C.	44 503,32 €

Cependant, et en fonction de l'évolution de la jurisprudence concernant l'application ou pas du régime de la T.V.A. sur marge pour cette vente de terrain à bâtir, et si ce régime vient à ne plus s'appliquer au moment de la réitération par acte authentique, il conviendra alors de réaliser cette vente au prix de 29,00 € H.T. le m², soit 37 990,00 € H.T. et 45 588,00 € T.T.C.,

Ces explications entendues, **Monsieur le Président** demande au Conseil Communautaire de se prononcer sur la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire,

à l'unanimité

- Donne acte au rapporteur des explications ci-dessus détaillées,
- Autorise Monsieur le Président à signer un avant contrat de vente et/ou un contrat de vente avec Monsieur Stéphane BORDRON, ou avec toute société de crédit-bail de son choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Monsieur Stéphane BORDRON, pour un terrain formant le lot N°2, d'une superficie de 1 310 m², sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (extension sud) au Thou, au prix de 29,00 € H.T. le m², soit 37 990,00 € H.T. et 44 503,32 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

Surface cessible	1 310 m ²
Prix d'achat ramené à la surface cessible	5 423,40 €
Prix de vente H.T.	37 990,00 €
Marge H.T.	32 566,60 €
T.V.A. sur marge	6 513,32 €
Marge T.T.C.	39 079,92 €
Prix de vente T.T.C.	44 503,32 €

- Dit qu'en fonction de l'évolution de la jurisprudence concernant l'application ou pas du régime de la T.V.A. sur marge pour cette vente de terrain à bâtir, et si ce régime vient à ne plus s'appliquer au moment de la réitération par acte authentique, il conviendra alors de réaliser cette vente au prix de 29,00 € H.T. le m², soit 37 990,00 € H.T. et 45 588,00 € T.T.C. Que le prix ainsi fixé est taxé 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,
- Dit que si un avant contrat de vente est nécessaire il sera signé devant notaire, et qu'il déterminera notamment la date butoir pour la signature du contrat de vente du terrain après la levée des clauses suspensives,
- Dit que le contrat de vente sera signé devant notaire,

AR Prefecture

017-200041614-20221020-2022_10_05-DE
Reçu le 21/10/2022

- Joint à la présente délibération l'avis du Domaine sur la valeur vénale et le plan de bornage établie par un Géomètre-Expert,
- Dit que l'ensemble des frais sera à la charge de l'acquéreur,
- Annule et remplace la délibération N°2022-02-07 du 15 février 2022,
- Autorise Monsieur le Président ou Monsieur le Vice-président en charge du Développement Economique à prendre toutes dispositions pour ce qui concerne le suivi administratif, technique et financier de la présente délibération.

Pour Extrait Conforme :
Les signatures sont au registre.
Fait à Surgères,
Le 20 octobre 2022

Le Président

Jean GORIOUX



Le secrétaire de séance

Bruno CALMONT


Délais et voies de recours

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans le délai de deux mois suivant la publication et/ou la notification. Le recours peut également être déposé sur l'application internet Télérecours citoyens à l'adresse suivante : www.telerecours.fr. La délibération peut également faire l'objet d'un recours administratif auprès du Président dans le même délai ; en cas de réponse négative ou en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois, le demandeur dispose d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux.

AR Prefecture

017-200041614-2022-05-DE
Reçu le 21/10/2022



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA CHARENTE-MARITIME

Pôle métiers : animation et expertise
Mission domaine et politique immobilière de l'Etat
24 Avenue de Fetilly
BP 40587
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1
Téléphone : 05 46 30 08 73

Le 15/06/2022

Le Directeur départemental des Finances publiques de la Charente-Maritime

POUR NOUS JOINDRE :

à

Affaire suivie par : Aurélie BOUCHET
Téléphone : 05 46 30 08 73
Courriel : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Réf OSE: 2022-17447-39596
Réf DS : 8823555

Monsieur le Président de la Communauté de Communes Aunis Sud

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN :	Parcelles de terrain à bâtir en zone d'activités
ADRESSE DU BIEN :	Parc d'activités du « Fief Girard », rue des Franches, LE THOU
VALEUR VÉNALE :	486 780 €

1 - SERVICE CONSULTANT : CC AUNIS SUD

AFFAIRE SUIVIE PAR : XAVIER BRIANNE

2 - Date de consultation : 18/05/2022

Date de réception : 18/05/2022

Date de visite : néant

Date de constitution du dossier « en état » : 18/05/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession lots de terrain à bâtir dans la zone d'activités du fief Girard

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : parcelles cadastrées X n°383, X n°390 à 402 pour une contenance totale de 23 180 m² (issues des parcelles X n°270 et 272)

Il s'agit de 14 lots de terrains à bâtir, actuellement en nature de terre cultivée, situées au sud de la zone d'activités économiques du Fief Girard.

Les lots sont desservis par la voirie communautaire, et sont raccordés aux réseaux d'eau potable, d'électricité, de télécom et de gaz (pour les lots 3, 4 et 13 qui en ont fait la demande).

AR Prefecture

5 - SITUATION JURIDIQUE

017-200041614-20221020-2022_10_05-DE
Reçu le 21/10/2022
- Nom du propriétaire : Communauté de Communes Aunis Sud
- Situation d'occupation : libre
- origine de propriété : ancienne

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Au PLUI-H approuvé le 11/02/2020 : Zone urbaine U (secteur à vocation économique : industrie, artisanat et services)

VRD : à proximité

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

La valeur vénale de l'ensemble est estimée à un total de 486 780 €, soit 21 €/m², décomposé comme suit :

Lots	parcelle	surfaces m ²	prix/m ²	valeur vénale
1	X 390	1251	21	26 271 €
2	X 391	1310	21	27 510 €
3	X 392	2050	21	43 050 €
4	X 393	1600	21	33 600 €
5	X 394	1132	21	23 772 €
6	X 395	1565	21	32 865 €
7	X 396	2207	21	46 347 €
8	X 397	1504	21	31 584 €
9	X 398	1370	21	28 770 €
10	X 399	1197	21	25 137 €
11	X 400	1130	21	23 730 €
12	X 401	1117	21	23 457 €
13	X 402	1117	21	23 457 €
Lot B	X 383	4630	21	97 230 €
total		23180		486 780 €

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de cet avis est de 2 ans

9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, au plomb ou à la pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

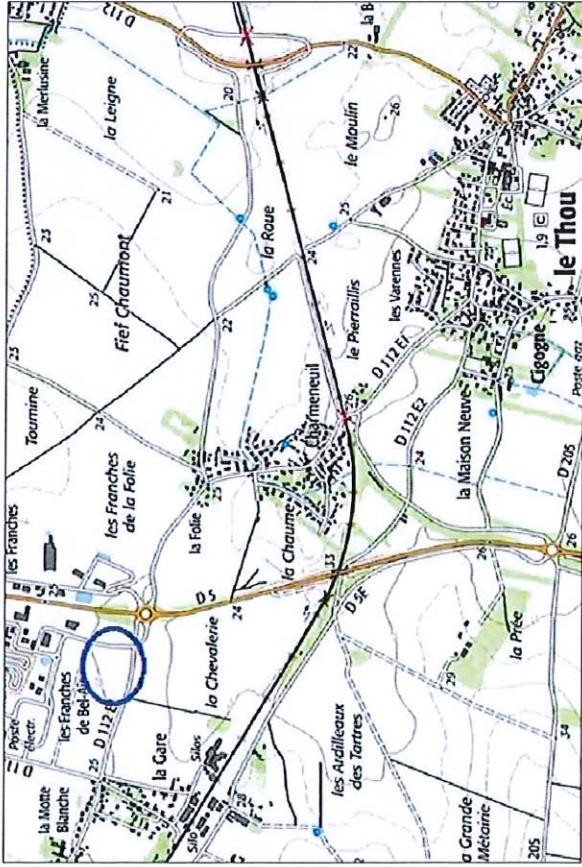
Pour le Directeur départemental des Finances publiques,
La Responsable de la Mission Domaine et Politique
Immobilière de l'État,



Noëlle VIAUD

COMMUNE de le THOU
 ZA Fief Girard
 PLAN DE SITUATION
 Sans échelle

017-200041614-20221020-2022_10_05-DE
 Recu le 21/10/2022



ZA Fief Girard
 PLAN D'ENSEMBLE
 Echelle : 1/2000



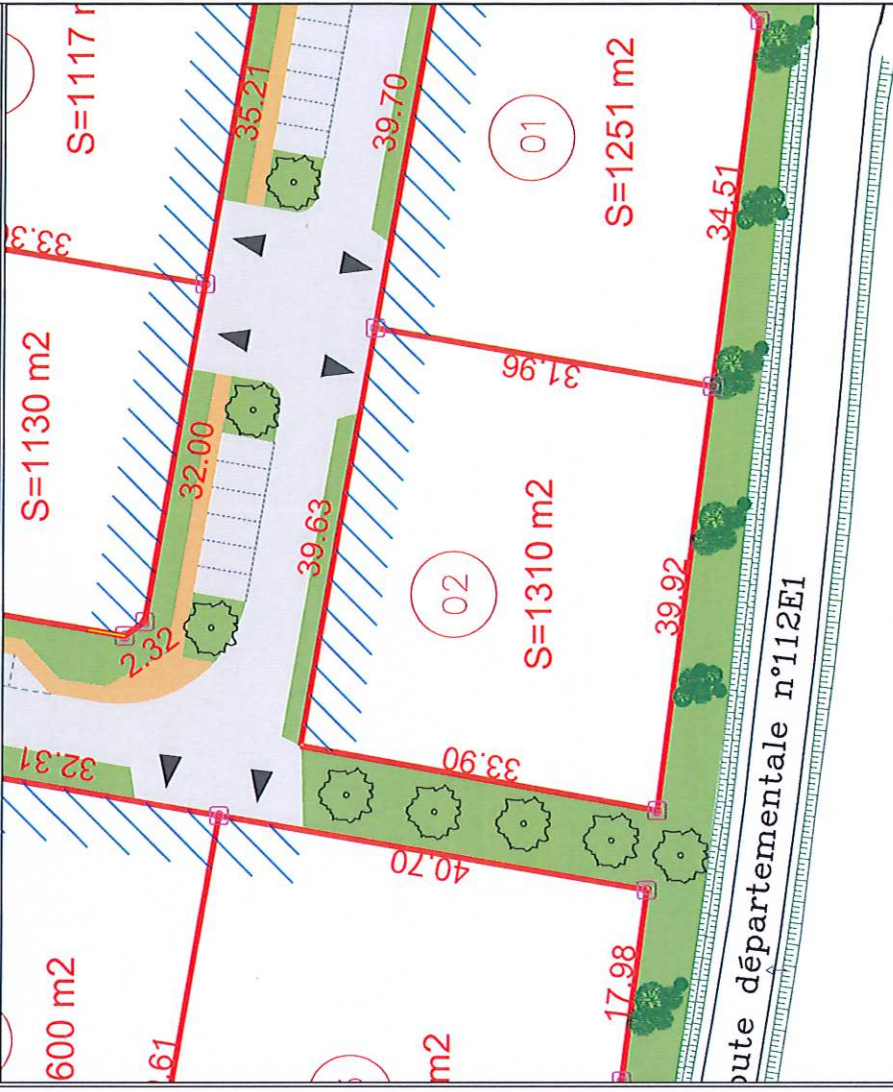
COMMUNE de le THOU
 ZA DU FIEF GIRARD
 Arrêté municipal en date du 27/09/2021










LOT n° 2 Cadastre : Section X n°391

Contenance : 1310 m²

ECHELLE : 1/500

Levé et dressé par le Cabinet DEVOUGE Géomètre-Expert à ROYAN le 10/05/2022



-  Voie routière
-  Voie piétonne
-  Espaces verts à créer
-  Haie champêtre
-  Zone non aedificandi
-  Borne
-  Bosquet
-  Arbre à planter
-  Accès à la parcelle (8 m imposé)

