AR Prefecture

017-200041614-20221220-2022_12_17-DE
Reçu le 27/12/2022

Aunis-Sud
Ma Communauté de Communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES AUNIS SUD

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 20 décembre 2022
DELIBERATION n°2022_12_17

PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES FIEF SAINT-GILLES
VENTE DE LA PARCELLE CADASTRE SECTION ZM N°249 (LOT C)

Nombre de membres :		
En exercice	Présents	Votants
50	35	39
Quorum : 26		

L'an deux mille vingt-deux, le vingt décembre 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.

Présents / Membres titulaires :

Jean GORIOUX – Catherine DESPREZ - Christian BRUNIER – Raymond DESILLE - Gilles GAY – Micheline BERNARD - Walter GARCIA – Pascal TARDY - Christophe RAULT (a reçu pouvoir de Florence VILLAIN) – Barbara GAUTIER – Didier BARREAU (a reçu pouvoir de Marylise BOCHE) - Pascale GRIS (a reçu pouvoir de Sylvie PLAIRE) – Anne Sophie DESCAMPS – Joël LALOYAUX (a reçu pouvoir de François PELLETIER) - Marie-France MORANT - Baptiste PAIN – Emmanuel JOBIN – Eric BERNARDIN - Nadia AUDEBERT - Éric GUINOISEAU – Lydia BERETTI - Philippe BARITEAU - Jean-Michel SOUSSIN - Emmanuel NICOLAS – Christelle GRASSO - Matthieu CADOT - Pascale BERTEAU – Bruno CALMONT - Philippe BODET – Martine LLEU - Stéphane AUGE – Frédérique RAGOT – Danielle BALLANGER – Thierry PILLAUD

Présent/ Membre suppléant :
Yannick BODAN

Absents :
Olivier DENECHAUD, Steve GABET, David CHAMARD, Jean Yves ROUSSEAU, Jean-Pierre SECQ, Younes BIAR, Laurent ROUFFET, Didier TOUVRON, Thierry BLASZEZYK
Angélique PEINTRE, Alisson CURTY

Secrétaire de Séance : Christelle GRASSO	**Auteur de l'acte :** Jean GORIOUX, Président
Convocation envoyée le : 14 décembre 2022	**Télétransmission en préfecture le :** 27 DEC. 2022 n°: 017-200041614-20221220-2022_12_17-DE
Affichage de la convocation le : 14 décembre 2022	**Date de publication sur le site Internet :**

AR Prefecture

017-200041614-20221220-2022_12_17-DE
Reçu le 27/12/2022

PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES FIEF SAINT-GILLES – VENTE DE LA PARCELLE CADASTRE SECTION ZM N°249 (LOT C)

Vu la demande de Monsieur Nicolas OLIVIER représentant l'entreprise B2 ENTREPRISE spécialisée dans les travaux de chaudronnerie, serrurerie, métallerie, domiciliée à Aytré, pour l'achat d'un terrain cadastré section ZM N°249 (lot C) d'une superficie de 2 406 m², sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Saint-Gilles à Saint-Georges du Bois (extension rue de l'Industrie), 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 artisanal avec bureau d'environ 600 m²,

Vu l'estimation du service local des Domaines, établit en date du 16 mars 2022, dont la durée de validité est de deux ans, fixant la valeur vénale des parcelles à 18,00 € 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-I 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 1er 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 Saint-Gilles à Saint-Georges du Bois 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 à Monsieur Nicolas OLIVIER, ou à toute société de crédit-bail de son choix, ou à toute autre personne morale représentée par Monsieur Nicolas OLIVIER,

Monsieur Walter GARCIA, Vice-président, propose la vente du terrain cadastré section ZM N°249 (lot C) d'une superficie de 2 406 m², sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Saint-Gilles à Saint-Georges du Bois (extension rue de l'Industrie), et situé en secteur à vocation d'activités économiques mixte « industrie, artisanat, et de services » au PLUI-H, à Monsieur Nicolas OLIVIER, ou à toute société de crédit-bail de son choix, ou à toute autre personne morale représentée par Monsieur Nicolas OLIVIER. 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 Prefecture

017-200041614-20221220-2022_12_17-DE
Reçu le 27/12/2022

Il est proposé de réaliser cette vente au prix de 18,00 € H.T. le m², soit 43 308,00 € H.T. et 50 266,25 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

Surface cessible	2 406 m²
Prix d'achat ramené à la surface cessible	8 516,77 €
Prix de vente H.T.	43 308,00 €
Marge H.T.	34 791,23 €
T.V.A. sur marge	6 958,25 €
Marge T.T.C.	41 749,48 €
Prix de vente T.T.C.	50 266,25 €

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 18,00 € H.T. le m², soit 43 308,00 € H.T. et 51 969,60 € T.T.C.,

Enfin, il propose d'annuler la délibération N°2021-10-02 du 19 octobre 2021. L'acquéreur n'a jamais donné suite à cette délibération, et aucun avant contrat de vente ou contrat de vente n'a été signé,

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

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire,

A l'unanimité

- Donne acte au rapporteur des explications ci-dessus détaillées,

- Annule la délibération N°2021-10-02 du 19 octobre 2021. L'acquéreur n'a jamais donné suite à cette délibération, et aucun avant contrat de vente ou contrat de vente n'a été signé,

- Autorise Monsieur le Président à signer un avant contrat de vente et/ou un contrat de vente avec Monsieur Nicolas OLIVIER, ou avec toute société de crédit-bail de son choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Monsieur Nicolas OLIVIER, pour un terrain cadastré section ZM N°249 (lot C) d'une superficie de 2 406 m², sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Saint-Gilles à Saint-Georges du Bois (extension rue de l'Industrie), au prix de 18,00 € H.T. le m², soit 43 308,00 € H.T. et 50 266,25 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

Surface cessible	2 406 m²
Prix d'achat ramené à la surface cessible	8 516,77 €
Prix de vente H.T.	43 308,00 €
Marge H.T.	34 791,23 €
T.V.A. sur marge	6 958,25 €
Marge T.T.C.	41 749,48 €
Prix de vente T.T.C.	50 266,25 €

- 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 18,00 € H.T. le m², soit 43 308,00 € H.T. et 51 969,60 T.T.C.

AR Prefecture

017-200041614-20221220-2022_12_17-DE
Reçu le 27/12/2022

- 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,

- Joint à la présente délibération l'estimation du service local des Domaines et le plan de bornage établit par un Géomètre-Expert,

- Dit que l'ensemble des frais sera à la charge de l'acquéreur,

- 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 21 décembre 2022

Le Président

COMMUNAUTE DE COMMUNES AUNIS SUD

Jean GORIOUX

Le secrétaire de séance

COMMUNAUTE DE COMMUNES AUNIS SUD

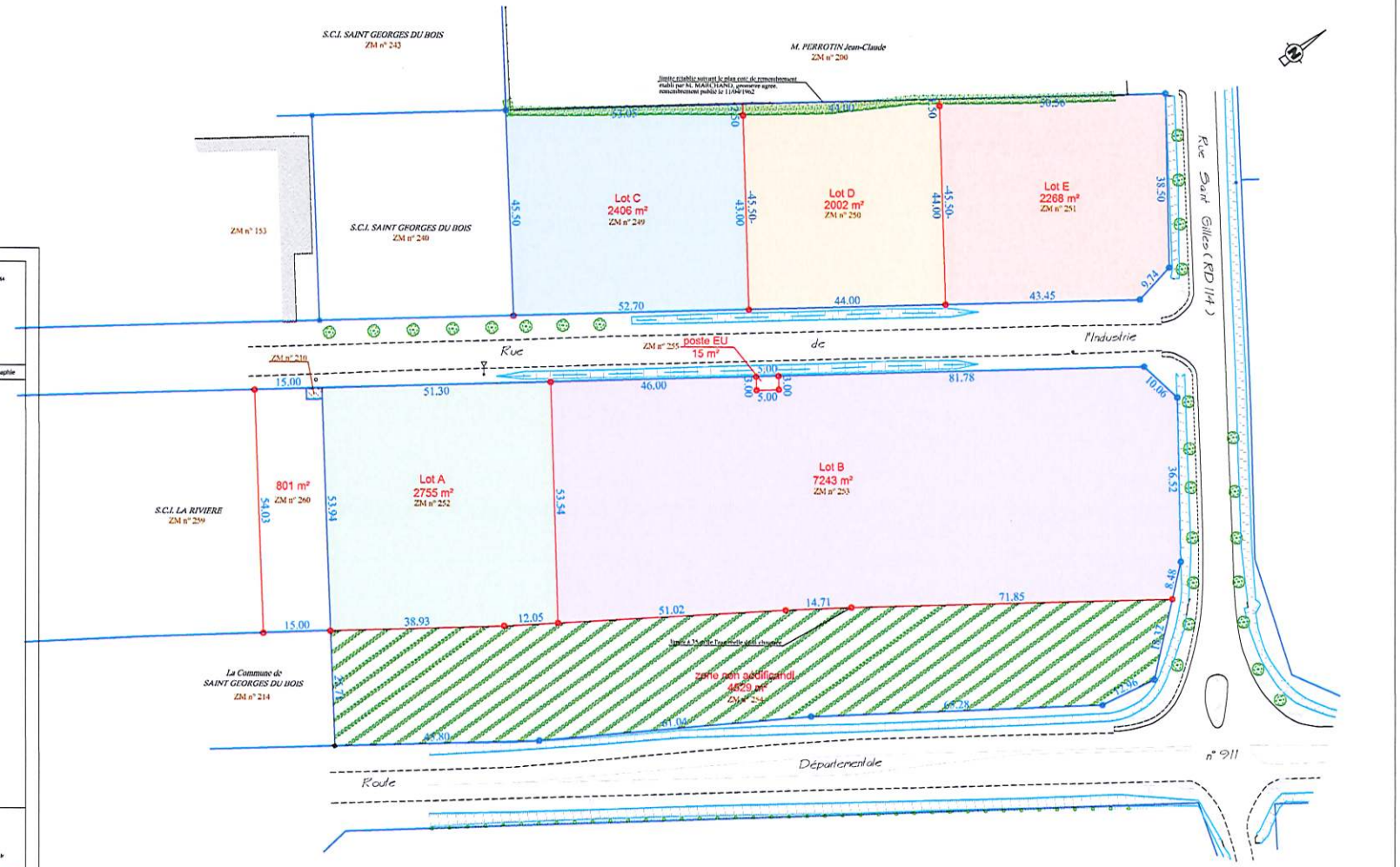
Christelle GRASSO

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.

NOTA : - les divisions indiquées sur ce plan ne seront applicables qu'après signature d'un acte notarié,
- plan dressé sous réserve des servitudes existantes
- Les surfaces et dimensions sont indiquées sous réserve du bornage.

Borne existante

Borne posée



Dossier : S117-209
Ref :S17209.dwg
14 déc 2017

Bureau de SURGERES
26, avenue de la Libération
BP74 - 17700 SURGERES
T : 05 46 07 02 99
F : 05 46 99 74 51
surgeres@synergeo.fr

synergéo
Géomètres-Experts
www.synergeo.fr

Thierry GILLOOTS
Géomètre-Expert Ingénieur E.S.G.T. - N° Inscription 05254

Stéphane MARCHYLLIE
Géomètre-Expert O.P.I.G. - N° Inscription 05180
Expert près de la Cour d'Appel de Poitiers

Erick MECHAIN
Géomètre-Expert O.P.I.G. - N° Inscription 06879
Expert près de la Cour d'Appel de Poitiers

Sandrine BAULAND
Urbaniste

Aménagement foncier • Bornage de propriété • Division parcellaire • Ingénierie VRD • Conception de lotissement • Copropriété • Topographie

Département de la Charente-Maritime

Commune de SAINT-GEORGES-DU-BOIS

CDC Aunis Sud

Lieu-dit : " Fief Saint Gilles "
Cadastre : Section ZM n° 192 - 194 - 198 - 241 (avant division)

Lotissement
Plan de bornage

ECHELLE : 1/500

Siège social
26, rue Lesson
17300 ROCHEFORT
T : 05 46 99 00 26
F : 05 46 99 74 51
rochefort@synergeo.fr

26, avenue de la Libération
BP74 - 17700 SURGERES
T : 05 46 07 02 99
F : 05 46 99 74 51
surgeres@synergeo.fr

12, rue des Sts Moulins
17320 MARENNES
T : 05 46 86 06 10
F : 05 46 99 74 51
marennes@synergeo.fr

3, bd Jacques Caillaud
17400 SAINT-JEAN D'ANGELY
T : 05 46 32 13 50
F : 05 46 32 53 84
sjean@synergeo.fr

76, cours Lemercier
17100 SAINTES
T : 05 46 93 11 49
F : 05 46 92 26 21
saintes@synergeo.fr

Dossier : S117-209
Ref :S17209.dwg
01/02/2019

AR-Prefecture

AR Prefecture
017-200041614-20221220-2022_12_17-DE
Reçu le 27/12/2022

Liberté • Égalité • Fraternité
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

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Aurélie BOUCHET
Téléphone : 05 46 30 08 73
Courriel : ddfip17.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr
Réf OSE : 2022-17338-14174
Réf DS : 7601859

Le 16/ 03 /2022

Le Directeur départemental des Finances publiques de la Charente-Maritime

à

Monsieur le Président de la Communauté de Communes Aunis Sud

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN :	Parcelles de terrain nu en zone d'activités
ADRESSE DU BIEN :	Lieudit « Fief Saint -Gilles », SAINT GEORGES DU BOIS
VALEUR VÉNALE :	**213 354 € (18 €/m²)**

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUNIS SUD

AFFAIRE SUIVIE PAR : Cédric Boizeau

2 - Date de consultation : 22/02/2022

Date de réception : 22/02/2022

Date de visite : néant

Date de constitution du dossier « en état » : 22/02/2022

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

Cession de terrains à bâtir dans un lotissement d'activité en cours de création dans le cadre de l'extension du parc d'activités du Fief Saint Gilles

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : Parcelles cadastrées section ZM n° 248 p, 249, 250, 251, 252 pour 11853 m²

Description du bien :

rue de l'Industrie

Il s'agit de 4 lots de terrains à bâtir à commercialiser dans la ZA du Fief Saint Gilles, d'une surface respective de ZM n° 249 : 2406 m², ZM 250 : 2002 m², ZM n°251 : 2268 m², ZM n°252 : 2755 m².

La parcelle ZM 248 : la surface actuelle de cette parcelle correspond à la somme des surfaces des parcelles ZM 208 et 212 (soit 2747 m²).une partie (325 m²) a été cédée à la Sci La Rivière La Cdc la vendra bien en totalité, ce qui ne représente que 2422 m².

AR Prefecture

017-200041614-20221220-2022_12_17-DE
Reçu le 27/12/2022

Ces lots sont viabilisés desservis par la voirie publique, disposent de l'eau électricité, téléphone, assainissement collectif et fibre optique.

5 - Situation Juridique

- Nom du propriétaire : Consultant
- Situation d'occupation : libre

6 - Urbanisme et réseaux

PLUIH approuvé le 11/02/2020 : Zone U Secteur à vocation économique (industrie, artisanat et services) (ex zone UX)

7 – Détermination de la valeur vénale

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

La valeur vénale du bien est estimée à un total de **213 354 €** soit **18 €/m²**

Lot	Surface m²	VV €/m²	valeur vénale
ZM 248	2422	18 €	43596
ZM 249	2406	18 €	43 308 €
ZM 250	2002	18 €	36 036 €
ZM 251	2268	18 €	40 824 €
ZM 252	2755	18 €	49 590 €
	11853		**213 354 €**

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, de plomb ou de 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
L'Inspectrice des Finances publiques,

Aurélie BOUCHET