

Aunis -
SudMa Communauté
de Communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES AUNIS SUD

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 28 février 2023
DELIBERATION n°2023_02_19PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES DU FIEF GIRARD (EXTENSION SUD) – LE THOU - VENTE D'UN
TERRAIN (LOT 6)

Nombre de membres :			L'an deux mille vingt-trois, le vingt-huit février 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	37	
Quorum : 26			
Présents / Membres titulaires :			
Jean GORIOUX (a reçu pouvoir de Walter GARCIA) – Catherine DESPREZ (a reçu pouvoir de Frédérique RAGOT) - Christian BRUNIER – Raymond DESILLE – Micheline BERNARD - Gilles GAY - Pascal TARDY - Christophe RAULT (a reçu pouvoir de Florence VILLAIN) – Barbara GAUTIER - Pascale GRIS (a reçu pouvoir de Sylvie PLAIRE) – Didier BARREAU – Anne Sophie DESCAMPS (a reçu pouvoir de Marie-France MORANT) – Joël LALOYEAUX - François PELLETIER – Olivier DENECHAUD – Baptiste PAIN - Nadia AUDEBERT - Eric BERNARDIN - Lydia BERETTI - Philippe BARITEAU - Jean-Michel SOUSSIN – Christelle GRASSO - Pascale BERTEAU – Bruno CALMONT – Philippe BODET – Jean Yves ROUSSEAU - Stéphane AUGÉ – Didier TOUVRON - Danielle BALLANGER - Thierry PILLAUD			
Présents/ Membres suppléants :			
Yannick BODAN Françoise DURRIEU			
Absents :			
Éric GUINOISEAU, Emmanuel NICOLAS, Steve GABET, David CHAMARD, Matthieu CADOT, Jean-Pierre SECQ, Laurent ROUFFET, Younes BIAR, Thierry BLASZEZYK Angélique PEINTRE, Alisson CURTY, Martine LLEU, Marylise BOCHE			
Secrétaire de Séance :			Auteur de l'acte : Jean GORIOUX, Président
Jean-Michel SOUSSIN			
Convocation envoyée le :			Télétransmission en préfecture le : 5 MARS 2023
22 février 2023			n°: 017-200041614-20230228-2023_02_19-DE
Affichage de la convocation le :			Date de publication sur le site Internet :
22 février 2023			16 MARS 2023

PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES DU FIEF GIRARD (EXTENSION SUD) – LE THOU - VENTE D'UN TERRAIN (LOT 6)

Vu la demande de Monsieur Florent BOISSARIE représentant l'entreprise LA GYPSERIE spécialisée dans la Plâtrerie, le Staff, et la Restauration du patrimoine, domiciliée à Périgny, pour l'achat d'un terrain cadastré section X N°395 formant le lot N°6, d'une superficie de 1 565 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 d'environ 600 m²,

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-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 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 à Monsieur Florent BOISSARIE, ou à toute société de crédit-bail de son choix, ou à toute autre personne morale représentée par Monsieur Florent BOISSARIE,

Monsieur le Président, propose la vente du terrain cadastré section X N°395 formant le lot N°6, d'une superficie de 1 565 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 Florent BOISSARIE, ou à toute société de crédit-bail de son choix, ou à toute autre personne morale représentée par Monsieur Florent BOISSARIE. Cette vente se traduira par la signature d'un avant contrat de vente et/ou d'un contrat de

AR Prefecture017-200041614-20230228-2023_02_19-DE
Reçu le 15/03/2023

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,

Il est proposé de réaliser cette vente au prix de 29,00 € H.T. le m², soit 45 385,00 € H.T. et 53 166,18 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

Surface cessible	1 565 m ²
Prix d'achat ramené à la surface cessible	6 479,10 €
Prix de vente H.T.	45 385,00 €
Marge H.T.	38 905,90 €
T.V.A. sur marge	7 781,18 €
Marge T.T.C.	46 687,08 €
Prix de vente T.T.C.	53 166,18 €

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 45 385,00 € H.T. et 54 462,00 € 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,

A 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 Florent BOISSARIE, ou avec toute société de crédit-bail de son choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Monsieur Florent BOISSARIE, pour un terrain cadastré section X N°395 formant le lot N°6, d'une superficie de 1 565 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 45 385,00 € H.T. et 53 166,18 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

Surface cessible	1 565 m ²
Prix d'achat ramené à la surface cessible	6 479,10 €
Prix de vente H.T.	45 385,00 €
Marge H.T.	38 905,90 €
T.V.A. sur marge	7 781,18 €
Marge T.T.C.	46 687,08 €
Prix de vente T.T.C.	53 166,18 €

- **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 45 385,00 € H.T. et 54 462,00 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,

AR Prefecture

017-200041614-20230228-2023_02_19-DE
Reçu le 15/03/2023

- 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'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°2022-02-11 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 7 mars 2023

Le Président

Jean GORIOUX



Le secrétaire de séance

Jean-Michel SOUSSIN

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

017-200041614-38-2023_02_19-DE
Reçu le 15/03/2023

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

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@dgif.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
017-200041614-20230228-2023_02_19-DE
Reçu le 15/03/2023

- 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

AK PÉRIODIQUE

017-200741614-20230228-2023-02-15-DE
Recu le 15/03/2023



LEGENDE PROJET

- Voie routière
- Voie piétonne
- Espace vert à créer
- Arbre à planter
- Haie Champêtre
- Bosquet

Sens d'écoulement des eaux pluviales

- Zone non aedificandi
- Accès à la parcelle imposé d'une largeur de 8 m

Application cadastrale ne valant en aucun cas limite de propriété (pour être définitive la limite doit faire l'objet d'un bornage contradictoire par la Géomètre-Expert).

NOTA:

- Les divisions indiquées sur ce plan ne seront applicables qu'après signature d'un acte notarié.
- Les côtes et surfaces des lots sont données sous réserve du bornage définitif par le Géomètre-Expert.
- La position définitive des branchements sera fixée par le Maître d'œuvre et conditionnée par les impératifs techniques.

COMMUNE DE LE THOU Extension ZA du Fief Girard
17700 CDC Aunis-Sud

PA04 MODIFICATIF Plan de composition
valant règlement graphique

PHASE	PA
ÉCHELLE	1/1000
DATE	30/06/2022
DESSINÉ PAR	ML

URBAN hymns
6 rue du marché
1761 SAINT-SAUVANT
Tel.: 05 46 91 46 05

Topo
5, rue des Bruns
BP 50214
16108 COGNAC Cedex
Tel.: 05 45 35 13 74

ARCHITECTURE & PAYSAGES
Rue du Général de Gaulle
17900 SAINT-JEAN-DE-MARS
URBAN h y m n s

SDV17
INGÉNIEUR DES TRAVAUX
SYNDICAT DÉPARTEMENTAL DE LA VALLÉE
131 rue de la République - 17100 SAINTES
CS 205101 - 17119 SAINTES
Tel : 05 46 92 39 11 - Fax : 05 46 92 39 61

