

## AR Prefecture

017-200041614-20230516-2023\_05\_09-DE  
Reçu le 30/05/2023Aunis-  
-Sud-Ma Communauté  
de Communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES AUNIS SUD

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 16 mai 2023  
DELIBERATION n°2023\_05\_09

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

Nombre de membres :			L'an deux mille vingt-trois, le seize mai 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	33	41	
Quorum : 26			
<b>Présents / Membres titulaires :</b>			
Jean GORIOUX (a reçu pouvoir de Pascale BERTEAU) – Catherine DESPREZ - Raymond DESILLE – Walter GARCIA - Micheline BERNARD - Gilles GAY - Pascal TARDY - Christophe RAULT (a reçu pouvoir de Christelle GRASSO) – Barbara GAUTIER (a reçu pouvoir de Bruno CALMONT) - Pascale GRIS – Didier BARREAU (a reçu pouvoir de Marylise BOCHE) – Joël LALOYAUX (a reçu pouvoir de Anne-Sophie DESCAMPS) – Marie-France MORANT – François PELLETIER - Olivier DENECHAUD – Baptiste PAIN – Emmanuel JOBIN – Florence VILLAIN - Eric BERNARDIN - Nadia AUDEBERT ( a reçu pouvoir de Angélique PEINTRE) - Lydia BERETTI - Philippe BARITEAU – Emmanuel NICOLAS (a reçu pouvoir de Jean-Michel SOUSSIN) – Matthieu CADOT - Philippe BODET – Marlène LLEU – Sylvie PLAIRE - Jean-Yves ROUSSEAU – Stéphane AUGÉ - Laurent ROUFFET - Frédérique RAGOT - Thierry PILLAUD ( a reçu pouvoir de Danielle BALLANGER)			
<b>Présent/ Membre suppléant :</b>			
Yannick BODAN			
<b>Absents :</b>			
Christian BRUNIER, Éric GUINOISEAU, Steve GABET, David CHAMARD, Jean-Pierre SECQ, Younes BIAR, Didier TOUVRON (excusé), Thierry BLASZEZYK Alisson CURTY (excusée)			

<b>Secrétaire de Séance :</b> Baptiste PAIN	<b>Auteur de l'acte :</b> Jean GORIOUX, Président
<b>Convocation envoyée le :</b> 10 mai 2023	<b>Télétransmission en préfecture le :</b> 30 MAI 2023
<b>Affichage de la convocation le :</b> 10 mai 2023	<b>n°:</b> 017-200041614-20230516-2023_05_09-DE
	<b>Date de publication sur le site Internet :</b> - 1 JUIN 2023

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

Vu la demande de Monsieur Sébastien SFREGOLA représentant la Sarl EXTRACUB pour l'achat d'un terrain cadastré section ZM N°249 (lot C) d'une superficie de 2 406 m<sup>2</sup>, 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 à usage de micro-crèche d'une capacité de 12 à 14 berceaux sous l'enseigne KOALA KIDS,

Vu l'estimation du service local des Domaines, établi 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 m<sup>2</sup>, 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<sup>er</sup> 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 Sébastien SFREGOLA, ou à toute société de crédit-bail de son choix, ou à toute autre personne morale représentée par Monsieur Sébastien SFREGOLA,

**Monsieur Walter GARCIA, Vice-président,** propose la vente du terrain cadastré section ZM N°249 (lot C) d'une superficie de 2 406 m<sup>2</sup>, 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 Sébastien SFREGOLA, ou à toute société de crédit-bail de son choix, ou à toute autre personne morale représentée par Monsieur Sébastien SFREGOLA. Cette vente se traduira par la signature

**AR Prefecture**

017-200041614-20230516-2023\_05\_09-DE  
Reçu le 30/05/2023

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,

Il est proposé de réaliser cette vente au prix de 18,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, 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 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup>, soit 43 308,00 € H.T. et 51 969,60 € T.T.C.,

Enfin, **Monsieur Walter GARCIA** propose d'annuler la délibération N°2022-12-17 du 20 décembre 2022. 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°2022-12-17 du 20 décembre 2022. 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 Sébastien SFREGOLA, ou avec toute société de crédit-bail de son choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Monsieur Sébastien SFREGOLA, pour un terrain cadastré section ZM N°249 (lot C) d'une superficie de 2 406 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m <sup>2</sup>
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 €

AR Prefecture

017-200041614-20230516-2023\_05\_09-DE  
Reçu le 30/05/2023

- 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 m<sup>2</sup>, soit 43 308,00 € H.T. et 51 969,60 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,
- Joint à la présente délibération l'estimation du service local des Domaines et le plan de bornage établi 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 23 mai 2023

Le Président

Jean GORIOUX

Le secrétaire de séance

Baptiste PAIN

**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](http://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.