



DECISION DU PRESIDENT N° 2024D15

Portant sur la vente du lot N°8 de l'extension sud du parc d'activités économiques du Fief Girard (Le Thou)

Le Président de la Communauté de Communes Aunis Sud

Vu les statuts de la Communauté de Communes Aunis Sud,

Vu la délibération N°2023-05-19 du Conseil Communautaire en date du 16 mai 2023 donnant délégation à Monsieur Jean GORIOUX, Président, pour décider de toute cession de terrains situés dans les zones et parcs d'activités économiques de la Communauté de Communes Aunis Sud, sur avis du Bureau,

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,

Vu l'estimation du service local des Domaines N°2022-17447-39596, 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 de l'extension sud du parc d'activités économiques du Fief Girard au Thou 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 la délibération N°2022-05-06 du 17 mai 2022. L'acquéreur n'a pas donné suite à cette délibération, et aucun avant contrat de vente ou contrat de vente n'a été signé,

AR Prefecture

017-200041614-20240222-2024D15-DE
Reçu le 26/02/2024

Vu la demande de Monsieur David TOUAIBI, représentant la société AMAC ATLANTIQUE spécialisée dans les activités de réparation après sinistre et la rénovation immobilière, domiciliée à Saint-Sulpice-de-Royan, pour l'achat d'un terrain cadastré section X N°397 formant le lot N°8, d'une superficie de 1 504 m², sis dans l'extension sud du parc d'activités économiques du Fief Girard au Thou, et situé en secteur à vocation d'activités économiques mixte « industrie, artisanat, et de services » au PLUi-H, en vue d'y implanter un établissement secondaire pour y développer ses activités,

Vu l'avis favorable de la Commission Développement Economique en date du 5 février 2024,

Vu l'avis favorable du Bureau communautaire en date du 6 février 2024,

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

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

DECIDE

ARTICLE 1 :

Annule la délibération N°2022-05-06 du 17 mai 2022.

L'acquéreur n'a pas donné suite à cette délibération, et aucun avant contrat de vente ou contrat de vente n'a été signé,

ARTICLE 2 :

La Communauté de Communes Aunis Sud accepte de signer un avant contrat de vente et/ou un contrat de vente avec Monsieur David TOUAIBI, ou avec toute société de crédit-bail de son choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Monsieur David TOUAIBI, pour un terrain cadastré section X N°397 formant le lot N°8, d'une superficie de 1 504 m², sis dans l'extension sud du Parc d'activités économiques du Fief Girard au Thou, au prix de 29,00 € H.T. le m², soit 43 616,00 € H.T. et 51 093,89 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

Surface cessible	1 504 m ²
Prix d'achat ramené à la surface cessible	6 226,56 €
Prix de vente H.T.	43 616,00 €
Marge H.T.	37 389,44 €
T.V.A. sur marge	7 477,89 €
Marge T.T.C.	44 867,33 €
Prix de vente T.T.C.	51 093,89 €

AR Prefecture

017-200041614-20240222-2024D15-DE
Reçu le 26/02/2024

ARTICLE 3 :

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, taxé sur la valeur ajoutée (T.V.A.) au taux actuellement en vigueur, soit 43 616,00 € H.T. et 52 339,20 € T.T.C. En cas de modification de ce taux, le prix sera majoré ou minoré en fonction de sa variation.

ARTICLE 4 :

Si un avant contrat de vente est nécessaire, il sera signé devant notaire et déterminera notamment la date butoir pour la signature du contrat de vente du terrain après la levée des clauses suspensives.

ARTICLE 5 :

Le contrat de vente sera signé devant notaire.

ARTICLE 6 :

L'ensemble des frais sera à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 7 :

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 Directeur du Service de Gestion Comptable de Ferrières,
- Monsieur David TOUAIBI.

Fait à Surgères,
Le 22 février 2024
Le Président,

Jean GORIOUX



Télétransmission de la décision en préfecture.

sous le numéro : 017-200041614-20240222-2024 D15 -DE

le :

26 FEV. 2024

Date de publication sur le site internet de la Communauté de Communes Aunis Sud :

27 FEV. 2024

Auteur de l'acte : Jean GORIOUX Président de la Communauté de Communes Aunis Sud

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.

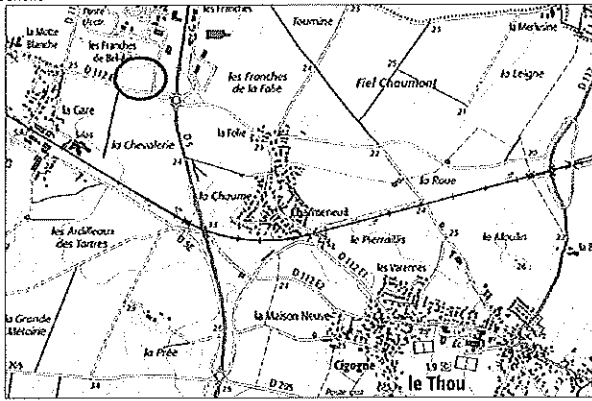
AR Prefecture

017-200041614-20240222-2024D15-DE
Reçu le 26/02/2024

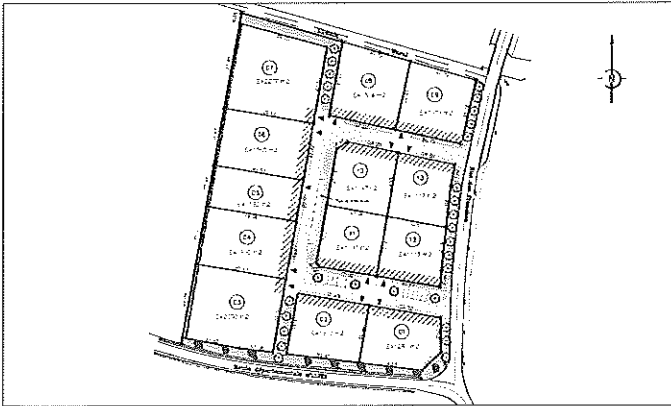
AR- Prefecture

017-20001614-20240222-2024015-DE
Reçu le 26/02/2024

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



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

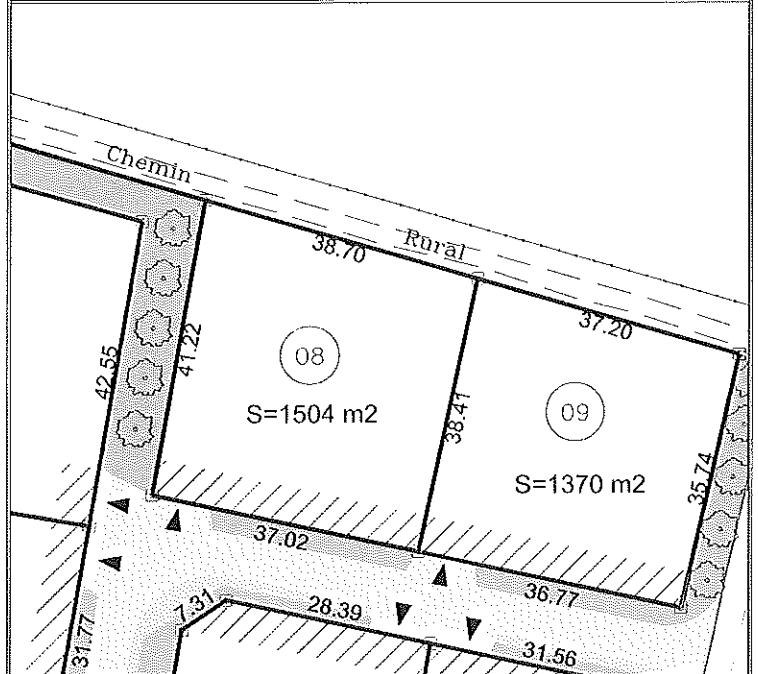
LOT n° 8

Cadastre : Section X n°397

Contenance : 1504 m²

ECHELLE : 1/500

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



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



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 Fétilly
BP 40587
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1
Téléphone : 05 46 30 08 73

Le 15/06/2022

POUR NOUS JOINDRE :

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

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 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

037-200041614-20240222-2024D15-DE

Reçu le 26/02/2024

- 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