

*Aunis-  
Sud*

Imagine la futuralté

**DECISION DU PRESIDENT N°2024D101**

**Portant sur la vente des lots N°17 pour partie et N°18 du parc d'activités économiques Ouest 2 à Surgères**

**Le Président de la Communauté de Communes Aunis Sud**

**Vu** les statuts de la Communauté de Communes Aunis Sud,

**Vu** les délibérations n°2020-07-09 du 16 juillet 2020, n°2020-09-04 du 8 septembre 2020, n°2021-04-03 du 20 avril 2021, n°2023-05-19 du 16 mai 2023 et n°2024-07-15 du 16 juillet 2024 portant sur les délégations du conseil communautaire à Monsieur le Président de la Communauté de Communes Aunis Sud, et considérant que parmi les délégations octroyées au Président figure celle l'autorisant à 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 Communautaire,

**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,

**Vu** l'estimation du service local des Domaines N°2023-17338-63204 du 3 octobre 2023 et reçue le même jour, dont la durée de validité est de 24 mois, fixant la valeur vénale des lots à bâtir du parc d'activités économiques Ouest 2 à Surgères à 28,00 € H.T. 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-I du Code des Communes,

Vu la demande de Messieurs Anthony et Alexandre DE OLIVEIRA MAIA qui portent un projet de complexe de location de terrains de PADEL et Foot en salle, qui proposera également des boissons et de la petite restauration, pour l'achat d'un terrain cadastré section AS N°663 et N°590 formant respectivement le lot N°17 pour partie et le lot N°18, d'une contenance de 3 802 m<sup>2</sup>, sis dans le parc d'activités économiques Ouest 2 à Surgères, et situé en secteur à vocation économique (Industrie, Artisanat et Services) au PLUi-H,

Vu l'avis favorable de la Commission Développement Economique le 24 juin 2024,

Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire le 2 juillet 2024,

**Considérant** que les acquisitions de terrains dédiées au parc d'activités économiques Ouest 2 à Surgères 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 Messieurs Anthony et Alexandre DE OLIVEIRA MAIA, ou avec toute société de crédit-bail de leur choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Messieurs Anthony et Alexandre DE OLIVEIRA MAIA,

#### DECIDE

##### **ARTICLE 1 :**

D'accepter de signer un avant contrat de vente et/ou un contrat de vente avec Messieurs Anthony et Alexandre DE OLIVEIRA MAIA, ou avec toute société de crédit-bail de leur choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Messieurs Anthony et Alexandre DE OLIVEIRA MAIA, pour un terrain cadastré section AS N°663 et N°590 formant respectivement le lot N°17 pour partie et le lot N°18, d'une contenance de 3 802 m<sup>2</sup>, sis dans le parc d'activités économiques Ouest 2 à Surgères, au prix de 28,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 106 456,00 € H.T. et 125 659,59 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

Surface cessible	3 802 m <sup>2</sup>
Prix d'achat ramené à la surface cessible	10 438,05 €
Prix de vente H.T.	106 456,00 €
Marge H.T.	96 017,95 €
T.V.A. sur marge	19 203,59 €
Marge T.T.C.	115 221,54 €
Prix de vente T.T.C.	125 659,59 €

##### **ARTICLE 2 :**

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 28,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, taxé sur la valeur ajoutée (T.V.A.) au taux actuellement en vigueur, soit 106 456,00 € H.T. et 127 747,20 € T.T.C. En cas de modification de ce taux, le prix sera majoré ou minoré en fonction de sa variation.

##### **ARTICLE 3 :**

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.

AR Prefecture

017-200041614-20241227-2024D101-DE  
Reçu le 30/12/2024

**ARTICLE 4 :**

Le contrat de vente sera signé devant notaire.

**ARTICLE 5 :**

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

**ARTICLE 6 :**

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 sur Mer,
- Service de Gestion Comptable de Ferrières,
- Messieurs Anthony et Alexandre DE OLIVEIRA MAIA,

Fait à Surgères,  
Le 27 décembre 2024  
Le Président,

Jean GORIOUX



**Télétransmission de la décision en préfecture,**

sous le numéro : 017-200041614-2024 1227-2024 D101-DE

le : 30 DEC. 2024

**Date de publication** sur le site internet de la Communauté de Communes Aunis Sud : 06 JAN. 2025

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

**Délais et voies de recours**

La présente décision 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 décision 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.

