

**DECISION DU PRESIDENT N° 2024D103****Portant sur la vente du lot N°1 du parc d'activités économiques du Cluseau à Vouhé****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°2024-17482-78587 du 18 novembre 2024 et reçue le même jour, dont la durée de validité est de 12 mois, fixant la valeur vénale des lots à bâtir du parc d'activités économiques du Cluseau à Vouhé à 17,00 € 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 Monsieur Arnaud AIELLO, représentant la société COSYNEO spécialisée dans la vente à distance de meubles de salle de bain, domiciliée à Sainte-Soulle, pour l'achat d'un terrain cadastré section A N°622 formant le lot N°1, d'une contenance de 4 818 m<sup>2</sup>, sis

dans le parc d'activités économiques du Cluseau à Vouhé, et situé en secteur à vocation économique (Industrie, Artisanat et Services) au PLU-H, en vue d'y implanter le siège de la société,

Vu l'avis favorable de la Commission Développement Economique le 18 novembre 2024,

Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire le 3 décembre 2024,

**Considérant** que les acquisitions de terrains dédiées au parc d'activités économiques du Cluseau à Vouhé 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 Arnaud AIELLO, ou avec toute société de crédit-bail de son choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Monsieur Arnaud AIELLO,

### DECIDE

#### **ARTICLE 1 :**

D'accepter de signer un avant contrat de vente et/ou un contrat de vente avec Monsieur Arnaud AIELLO, ou avec toute société de crédit-bail de son choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Monsieur Arnaud AIELLO, pour un terrain cadastré section A N°622 formant le lot N°1, d'une contenance de 4 818 m<sup>2</sup>, sis dans le parc d'activités économiques du Cluseau à Vouhé, au prix de 17,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 81 906,00 € H.T. et 93 414,36 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

|  |                      |
|--|----------------------|
| <b>Surface cessible</b>                          | 4 818 m <sup>2</sup> |
| <b>Prix d'achat ramené à la surface cessible</b> | 24 364,21 €          |
| <b>Prix de vente H.T.</b>                        | 81 906,00 €          |
| <b>Marge H.T.</b>                                | 57 541,79 €          |
| <b>T.V.A. sur marge</b>                          | 11 508,36 €          |
| <b>Marge T.T.C.</b>                              | 69 050,15 €          |
| <b>Prix de vente T.T.C.</b>                      | 93 414,36 €          |

#### **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 17,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, taxé sur la valeur ajoutée (T.V.A.) au taux actuellement en vigueur, soit 81 906,00 € H.T. et 98 287,20 € 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.

#### **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,
- Monsieur Arnaud AIELLO.

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 D103 -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.

