

AR Prefecture

017-200041614-20250312-2025D30-DE
Reçu le 13/03/2025

*Aunis-
Sud*

Imagine la futuralté

DECISION DU PRESIDENT N°2025D30

Portant sur la vente du lot B du parc d'activités économiques du Fief Girard (rue des Franches) à Aigrefeuille-d'Aunis

Le Président de la Communauté de Communes Aunis Sud

Vu les statuts de la Communauté de Communes Aunis Sud,

Vu les délibérations N°2023-05-19 du Conseil Communautaire du 16 mai 2023 et N°2024-07-15 du Conseil Communautaire du 16 juillet 2024 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 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^{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° 2024-17447-78585 du 15 novembre 2024 et reçue le même jour, dont la durée de validité est de 12 mois, fixant la valeur vénale de la parcelle cadastrée section X N°383 du parc d'activités économiques du Fief Girard au Thou, d'une contenance de 4 630 m² et située en secteur à vocation économique (Industrie, Artisanat et Services) au PLUi-H, à un prix de 29,00 € H.T. 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 décision N°2024D102 de Monsieur Jean GORIOUX, président de la Communauté de Communes Aunis Sud. L'acquéreur n'ayant finalement pas pu mettre en place son projet sur

AR Prefecture

017-200041614-20250312-2025D30-DE
Reçu le 13/03/2025

la parcelle X N°382, et ~~ou un avant contrat de vente ou contrat de vente~~ n'ayant été signé.
Cette décision doit être annulée,

Vu la demande de Messieurs Quentin FRINDIK et Rodolphe VEILLON qui portent un projet de complexe de location de terrains de PADEL, qui proposera également des boissons et de la petite restauration,

Vu l'avis favorable de la Commission Développement Economique consultée le 14 février 2025,

Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire le 18 février 2025,

Considérant que les acquisitions de terrains dédiées au 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 Messieurs Quentin FRINDIK et Rodolphe VEILLON, ou avec toute société de crédit-bail de leur choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Messieurs Quentin FRINDIK et Rodolphe VEILLON,

DECIDE

ARTICLE 1 :

D'annuler la décision N°2024D102 de Monsieur Jean GORIOUX, président de la Communauté de Communes Aunis Sud,

ARTICLE 2 :

D'accepter de signer un avant contrat de vente et/ou un contrat de vente avec Messieurs Quentin FRINDIK et Rodolphe VEILLON, ou avec toute société de crédit-bail de leur choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Messieurs Quentin FRINDIK et Rodolphe VEILLON, pour un terrain cadastré section X 383, d'une contenance de 4 630 m², sis dans le parc d'activités économiques du Fief Girard à Aigrefeuille-d'Aunis, au prix de 29,00 € H.T. le m², soit 134 270,00€ H.T. et 157 290,36 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

Surface cessible	4 630 m ²
Prix d'achat ramené à la surface cessible	19 168,20 €
Prix de vente H.T.	134 270,00 €
Marge H.T.	115 101,80 €
T.V.A. sur marge	23 020,36 €
Marge T.T.C.	138 122,16 €
Prix de vente T.T.C.	157 290,36 €

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 134 270,00 € H.T. et 161,124,00 € 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.

AR Prefecture

017-200041614-20250312-2025D30-DE
Reçu le 13/03/2025

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 :

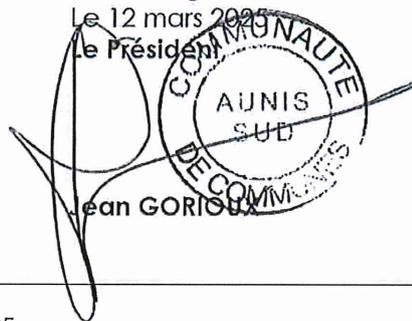
Madame le Directeur Général des Services de la Communauté de Communes Aunis Sud est chargée de l'exécution de la présente décision, dont ampliation sera notifiée à :

- Monsieur le Sous-préfet de l'Arrondissement de Rochefort sur Mer,
- Service de Gestion Comptable de Ferrières,
- Messieurs Quentin FRINDIK et Rodolphe VEILLON.

Fait à Surgères,

Le 12 mars 2025

Le Président



Jean GORIOUX

Télétransmission de la décision en préfecture.

sous le numéro : 017-200041614-20250312-2025D30-DE

le : 13 MARS 2025

Date de publication sur le site internet de la Communauté de Communes Aunis Sud : 14 MARS 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. 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.