

Aunis-
Sud

Imagine la futuralté

DECISION DU PRESIDENT N° 2025D106

Portant sur la vente des lots n°7,8 et 12 du parc d'activités économiques de la Combe 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 Conseil Communautaire 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, N°2024-07-15 du 16 juillet 2024, N°2025-02-04 du 25 février 2025, N°2025-02-08 du 25 février 2025 et N°2025-04-12 du 15 avril 2025 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 la délibération N°2023-12-06 datant du Conseil Communautaire du 19 décembre 2023 fixant le prix de cession des terrains du parc d'activités économiques de la Combe à Surgères à 40€ HT/m²,

Vu l'estimation du service local des Domaines N° 2024-17434-79908 du 11 décembre 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 de la Combe à Surgères à 30,00 € 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,

AR Prefecture

017-200041614-20250908-2025D106-DE
Reçu le 10/09/2025

Vu la demande de Monsieur Pascal PHELIPPEAU, représentant de la société GROUPE PHELIPPEAU, spécialisée dans les activités de vente et réparation de véhicules industriels et utilitaires et domiciliée à Périgny (17180), pour l'achat d'un terrain à bâtir composé des lots 7,8 et 12 sur le parc d'activités économiques de la Combe à Surgères, d'une contenance cadastrale approximative respectivement de 3 221 m², 3 342 m² et 4 773 m², et situé en secteur à vocation économique (Industrie et Artisanat) au PLUi-H, en vue d'y implanter un nouvel établissement secondaire,

Vu l'avis favorable de la Commission Développement Economique consultée le 13 août 2025,

Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire le 2 septembre 2025,

Considérant que les acquisitions de terrains dédiées au parc d'activités économiques de la Combe 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 Monsieur Pascal PHELIPPEAU, ou avec toute société de crédit-bail de son choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Monsieur Pascal PHELIPPEAU,

Considérant qu'il conviendra de majorer ou minorer le montant de la cession au regard de la contenance cadastrale de chaque lot déterminée par le géomètre-expert,

Considérant l'absence prolongée du Président, Madame Catherine DESPREZ, 1^{ère} Vice-Présidente assure la suppléance par arrêté 2020-A-21 du 21 juillet 2020 afin de maintenir la continuité du service publique,

DECIDE

ARTICLE 1 :

La Communauté de Communes Aunis Sud accepte de signer un avant contrat de vente et/ou un contrat de vente avec Monsieur Pascal PHELIPPEAU, ou avec toute société de crédit-bail de son choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Monsieur Pascal PHELIPPEAU, pour les lots 7,8 et 12 sur le parc d'activités économiques de la Combe à Surgères, d'une contenance cadastrale approximative respectivement de 3 221 m², 3 342 m² et 4 773 m², au prix de 40,00 € H.T. le m², soit 453 440,00€ H.T. et 532 063,02 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

| | Lot 7 | Lot 8 | Lot 12 | Total |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Surface cessible | 3 221 m ² | 3 342 m ² | 4 773 m ² | 11 336 m ² |
| Prix d'achat ramené à la surface cessible | 17 140,66 € | 17 784,57 € | 25 399,68 € | 60 324,91 |
| Prix de vente H.T. | 128 840,00 € | 133 680,00 € | 190 920,00 € | 453 440,00 € |
| Marge H.T. | 111 699,34 € | 115 895,43 € | 165 520,32 € | 393 115,09 € |
| T.V.A. sur marge | 22 339,87 € | 23 179,09 € | 33 104,06 € | 78 623,02 € |
| Marge T.T.C. | 134 039,21 € | 139 074,52 € | 198 624,38 € | 471 738,10 € |

| | | | | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| AR Prefecture | | | | |
| 017-200041614-20250908-2025D106-DE Reçu le 10/09/2025 | | | | |
| Prix de vente T.T.C. | 151 179,87 € | 156 859,09 € | 224 024,06 € | 532 063,02 € |

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 la vente de ce 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 40,00 € H.T. le m², taxé sur la valeur ajoutée (T.V.A.) au taux actuellement en vigueur, soit 453 440,00 € H.T. et 544 128,00 € T.T.C. En cas de modification de ce taux, le prix sera majoré ou minoré en fonction de sa variation.

ARTICLE 3 :

Le montant de la cession sera majoré ou minoré en fonction de la contenance cadastrale de chaque lot déterminée par le géomètre expert.

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 :

- Madame la Sous-Préfète de l'Arrondissement de Rochefort-sur-Mer,
- Monsieur le Directeur du Service de Gestion Comptable de Ferrières-d'Aunis,
- Monsieur Pascal PHELIPPEAU.

Fait à Surgères,
Le 8 septembre 2025
Pour le Président,
par délégation,



Catherine DESPREZ,
1^{ère} Vice-Présidente

Télétransmission de la décision en préfecture.

sous le numéro : 017-200041614-20250908-2025D106-DE

le : 10 SEP. 2025

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

12 SEP. 2025

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

AR Prefecture

017-200041614-20250908-2025D106-DE
Reçu le 10/09/2025

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.