

Imagine la futuralité

DECISION DU PRESIDENT N° 2025D139**Portant sur la vente du lot N°7 du Parc d'Activités Economiques du Cluseau à VOUHE****Le Président de la Communauté de Communes Aunis Sud****Vu** les statuts de la Communauté de Communes Aunis Sud,

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 bâti 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°2024-17482-78587 du 18 novembre 2024 et reçue le même jour, dont la durée de validité est de 12 mois et prorogée pour une durée de 6 mois jusqu'au 18/05/2026 par l'avis d'actualisation n°2025-17482-63988, fixant la valeur vénale des lots à bâtir du parc d'activités économiques du Cluseau à Vouhé à 17,00 € 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 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 portant délégations du conseil communautaire à Monsieur Jean GORIOUX, Président,

Vu la délibération du conseil communautaire n°2023-05-19 du 16 mai 2023, portant délégation au Président dans le cadre de la cession de terrains situés dans les zones et parcs d'activités économiques,

Considérant que toute décision du Président en la matière requière l'avis du Bureau Communautaire,

Considérant qu'avant la délégation au Président sus nommée, les cessions de terrains situés dans les zones et parcs d'activités économiques, étaient actées par le Conseil Communautaire,

Considérant la délibération du Conseil Communautaire n°2023_04_09 du 11 avril 2023 attribuant la vente du lot n°7 à Monsieur Arnaud CLAVURIER,

Considérant que Monsieur Arnaud CLAVURIER n'a finalement pas pu mettre en place son projet sur la parcelle cadastrée section A n°615, et qu'aucun avant contrat de vente ou contrat de vente n'a été signé,

Considérant la demande de Monsieur Kevin RAINGEARD, exerçant dans le domaine du contrôle technique de véhicules à deux-roues et de voitures domicilié à Tonnay-Charente, pour l'achat d'un terrain cadastré section A N°615 formant le lot N°7, d'une contenance de 1 590 m², sis dans le parc d'activités économiques du Cluseau à Vouhé, et situé en secteur à vocation économique (Industrie, Artisanat et Services) au PLUi-H, en vue d'y implanter le siège de la société,

Considérant l'avis favorable du Bureau Communautaire en date du 4 novembre 2025, pour la cession du lot n°7 sis dans le parc d'activités économiques du Cluseau à Vouhé à Monsieur Kevin RAINGEARD,

Considérant l'avis favorable de la Commission Développement Economique consultée le 29 octobre 2025, sur cette même opération,

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

DECIDE

ARTICLE 1 :

De signer un avant contrat de vente et/ou un contrat de vente avec Monsieur Kevin RAINGEARD, ou avec toute société de crédit-bail de son choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Monsieur Kevin RAINGEARD, pour un terrain cadastré section A N°615 formant le lot N°7, d'une contenance cadastrale de 1 590 m², sis dans le parc d'activités économiques du Cluseau à Vouhé, au prix de 17,00 € H.T. le m², soit 27 030,00 € H.T. et 30 827,90 € T.T.C, avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

AR Prefecture

017-200041614-20251204-2025D139-DE
Reçu le 04/12/2025

Surface cessible	1 590 m ²
Prix d'achat ramené à la surface cessible	8 040,49 €
Prix de vente H.T.	27 030,00 €
Marge H.T.	18 989,51 €
T.V.A. sur marge	3 797,90 €
Marge T.T.C.	22 787,41 €
Prix de vente T.T.C.	30 827,90 €

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 m², taxé sur la valeur ajoutée (T.V.A.) au taux actuellement en vigueur, soit 27 030,00 € H.T. et 32 436,00 € 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 :

- Madame la Sous-préfète de l'Arrondissement de Rochefort sur Mer,
- Monsieur le Directeur du Service de Gestion Comptable de Ferrières-d'Aunis,
- Monsieur Kevin RANGEARD.

Fait à Surgères,
Le 04 décembre 2025
Le Président,
Jean GORIOUX



Télétransmission de la décision en préfecture,
sous le numéro : 017-200041614-20251204-2025D139-DE
le : 4 DEC. 2025

Date de publication sur le site internet de la Communauté de Communes Aunis Sud : 4 DEC. 2025

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 Télerecours 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.