

*Aunis-
Sud*

Imagine la futuralté

DECISION DU PRESIDENT N° 2026D101

Vente du lot n°20 sur le 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°2026_04_07 du Conseil Communautaire du 14 avril 2026, N°2024-07-19 du Conseil Communautaire du 28 août 2026, donnant délégation à Monsieur Christophe RAULT, 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,

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°2025_12_05 du 16 décembre 2025 déterminant un prix de commercialisation des terrains sur le parc d'activités économiques de La Combe à Surgères à 42,00 € H.T le m²,

Vu l'estimation du service local des Domaines N°2026-17434-60612 du 24 septembre 2026 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 20,83 € 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 demande de Monsieur Lionel RIVIERE, représentant de la société TERRES INOVIA, institut technique agricole dont le siège social est situé 11 rue de Monceau à Paris (75008), pour l'achat d'un terrain cadastré section ZD n° 201, formant le lot n° 20, d'une contenance de 4 170 m², sis dans le parc d'activités économiques de la Combe à Surgères, et situé en secteur à vocation économique (Industrie, Artisanat et Services) au PLUi-H,

AR Prefecture

017-200041614-20260917-2026D101-DE
Reçu le 29/09/2026

Vu l'avis favorable de la Commission Développement Économique consultée le 16 juillet 2026,

Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire le 8 septembre 2026,

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

DÉCIDE

ARTICLE 1 :

La Communauté de Communes Aunis Sud accepte de signer un avant contrat de vente et/ou un contrat de vente avec Monsieur Lionel RIVIERE représentant la société TERRES INOVIA, ou avec toute société de crédit-bail de son choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Monsieur Lionel RIVIERE, pour un terrain à bâtir cadastré section ZD n° 201, formant le lot n° 20 sur le parc d'activités économiques de La Combe à Surgères, d'une contenance cadastrale de 4 170m², au prix de 42,00 € H.T. le m², soit 175 140,00 € H.T. et 205 729,84 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

	Lot 20
Surface cessible	4 170 m²
Prix d'achat ramené à la surface cessible	22 190,80 €
Prix de vente H.T.	175 140,00 €
Marge H.T.	152 949,20 €
T.V.A. sur marge	30 589,84 €
Marge T.T.C.	183 539,04 €
Prix de vente T.T.C.	205 729,84 €

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 42,00 € H.T. le m², taxé sur la valeur ajoutée (T.V.A.) au taux actuellement en vigueur, soit 175 140,00 € H.T. et 210 168,00 € 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,

AR Prefecture

017-200041614-20260917-2026D101-DE
Reçu le 29/09/2026

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,
- Monsieur le Directeur du Service de Gestion Comptable de Ferrières d'Aunis,
- Monsieur Lionel RIVIERE, représentant de la société TERRES INOVIA.

Fait à Surgères,
Le 17 septembre 2026
Le Président,

Christophe RAULT



Télétransmission de la décision en préfecture,

sous le numéro : 017-200041614-20260917-2026D101-DE
le : 29.09.2026

Date de publication sur le site internet de la Communauté de Communes Aunis Sud : 29.09.2026

Auteur de l'acte : Christophe RAULT 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 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.