

101961301  
PP/PB/L

### **LES SOUSSIGNES :**

1) La société dénommée **L2A INVESTISSEMENT**, Société par actions simplifiée au capital de 50.000 €, dont le siège est à SOMMIERES (30250), 178 impasse de l'Olivette, identifiée au SIREN sous le numéro 799159850 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIMES.  
Représentée par Monsieur Frédéric ALCOVERE, son président et actionnaire unique, ayant tous pouvoirs tant en vertu de la loi que des statuts.

Et

2) La société dénommée **SHELYANE**, Société par actions simplifiée au capital de 100,00 €, dont le siège est à LUNEL (34400), 236 rue de la Camargue, identifiée au SIREN sous le numéro 851796334 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.  
Représentée par Monsieur Youcef EL AZZOUZI, son président et actionnaire unique, ayant tous pouvoirs tant en vertu de la loi que des statuts.

D'UNE PART

1) La **COMMUNE DE LUNEL-VIEL**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de l'Hérault, dont l'adresse est à LUNEL-VIEL (34400), Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 213 401 466 00015.  
Représentée par Monsieur Fabrice FENOY, agissant en qualité de maire, spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes de la délibération numéro ++++ en date du ++++ ++++.

2) L'établissement public dénommé **SYNDICAT MIXTE ENTRE PIC ET ETANG**, Etablissement public administratif local, dont le siège est à LUNEL-VIEL (34400), 825 route de Valergues, non immatriculée au SIREN.  
Représenté par Monsieur Fabrice FENOY, agissant en qualité de président, spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes ++++ ++++ ++++.

D'AUTRE PART

Ont tout d'abord exposé ce qui suit :

### **EXPOSE**

Les soussignés sont en cours de négociation en vue de la vente par les sociétés L2A INVESTISSEMENT et SHELYANE à la commune de LUNEL-VIEL, d'une part, et le syndicat mixte d'autre part, des biens ci-dessous identifiés.

### **IDENTIFICATION DU BIEN DEVANT ETRE VENDU A LA COMMUNE DE LUNEL-VIEL**

#### **Bien article un**

#### **A LUNEL-VIEL (HÉRAULT) (34400), LES ROUSSELS.**

Un terrain à bâtir qui forme **le lot n° 8b** du lotissement dénommé « LA PLACE DES CREATEURS ».

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	108	LES ROUSSELS	00 ha 10 a 76 ca

**Bien article deux**

**A LUNEL-VIEL (HÉRAULT) (34400), LES ROUSSELS.**

Un terrain à usage de parking qui forme **le lot n° 9** du lotissement dénommé « LA PLACE DES CREATEURS ».

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	102	LES ROUSSELS	00 ha 02 a 56 ca

**Bien article trois**

**A LUNEL-VIEL (HÉRAULT) (34400), LES ROUSSELS.**

Un terrain à bâtir supportant une construction qui forme **le lot n° 11** du lotissement dénommé « LA PLACE DES CREATEURS ».

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	98	LES ROUSSELS	00 ha 08 a 89 ca
AK	110	LES ROUSSELS	00 ha 00 a 23 ca
Surface totale :			00 ha 09 a 12 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Le lotissement LA PLACE DES CREATEURS a été autorisé par un arrêté délivré par Monsieur le maire de LUNEL-VIEL en date du 19 août 2021, portant le numéro PA03441621M00002.

Un permis d'aménager modificatif a été déposé le 31 mars 2023, et fait l'objet d'un arrêté de permis modificatif délivré le 16 mai 2023 sous le numéro PA 034 146 21 M0002 M01.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont les arrêtés susvisés, ont été déposés au rang des minutes de Maître Julie LOUBET-SEYNAEVE notaire à LUNEL, le 26 octobre 2023, et est en cours de publication au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2.

**Les soussignés précisent expressément :**

Que le prix en cours de négociation entre eux s'élèverait à CENT QUATRE VINGT QUATRE MILLE SEPT CENT SOIXANTE DOUZE EUROS (184.772,00 EUR) taxe sur la valeur ajoutée sur la marge comprise d'un montant de VINGT ET MILLE SIX CENT VINGT QUATRE EUROS (21.624,00 EUR), selon tableau réalisé le 16 octobre 2023 par le cabinet ALBRIZIO et Associés, expert-comptable à BAILLARGUES (34670), 149 avenue du Golf.

**IDENTIFICATION DU BIEN DEVANT ETRE VENDU AU SYNDICAT MIXTE**

**A LUNEL-VIEL (HÉRAULT) (34400), LES ROUSSELS.**

Un terrain à bâtir qui forme **le lot n° 8a** du lotissement dénommé « LA PLACE DES CREATEURS ».

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	107	LES ROUSSELS	00 ha 10 a 35 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Le lotissement LA PLACE DES CREATEURS a été autorisé par un arrêté délivré par Monsieur le maire de LUNEL-VIEL en date du 19 août 2021, portant le numéro PA03441621M00002.

Un permis d'aménager modificatif a été déposé le 31 mars 2023, et fait l'objet d'un arrêté de permis modificatif délivré le 16 mai 2023 sous le numéro PA 034 146 21 M0002 M01.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont les arrêtés susvisés, ont été déposés au rang des minutes de Maître Julie LOUBET-SEYNAEVE notaire à LUNEL, le 26 octobre 2023, et est en cours de publication au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2.

**Les soussignés précisent expressément :**

Que le prix en cours de négociation entre eux s'élèverait à CENT QUINZE MILLE DEUX CENT VINGT HUIT EUROS (115.228,00 EUR) taxe sur la valeur ajoutée sur la marge comprise d'un montant de TREIZE MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT CINQ EUROS (13.485,00 EUR) selon tableau réalisé le 16 octobre 2023 par le cabinet ALBRIZIO et Associés, expert-comptable à BAILLARGUES (34670), 149 avenue du Golf.

**CECI EXPOSE,**

Les **SOUSSIGNES** reconnaissent qu'ils ont connaissance des points suivants :

- En l'état actuel de la jurisprudence administrative seul le critère du maintien de la qualification juridique du bien vendu est recherché pour l'application du régime de la TVA sur marge.

A ce sujet les soussignés déclarent considérer ce critère comme satisfait en ce qui concerne les biens dont la vente est en cours de négociation entre eux, au regard de la désignation du bien acquis et de celle du bien vendu.

- L'application du régime de la TVA sur marge a été précisée aux termes d'une décision de la Cour de justice de l'Union européenne prononcée le 30 septembre 2021 « Icade Promotion SAS »

- La position actuelle de la doctrine administrative Française concernant l'application de la TVA sur marge est résumée dans le tableau ci-dessous :

	L'acquisition a ouvert droit à déduction de TVA  (Acquisition pour un prix TTC ou acquisition avec procédure de transfert de droit à déduction)	Dans les autres cas
<b>L'acquisition a porté sur un terrain</b>	TVA sur prix	<b>TVA sur marge</b>
L'acquisition a porté sur un immeuble bâti	TVA sur prix	TVA sur prix

- La position de la Cour de justice de l'Union Européenne concernant l'application de la TVA sur marge diffère de celle de l'administration Française et est résumée dans le tableau ci-dessous :

	Deux cas :  1. Acquisition moyennant un prix	Dans les autres cas
--	--	---------------------

	TTC sans déduction de la TVA 2. Acquisition moyennant un prix non soumis à TVA et incorporant une TVA d'amont jamais déduite	
<b>L'acquisition a porté sur un Terrain à bâtir</b>	TVA sur marge	<b>TVA sur prix</b>
L'acquisition a porté sur un immeuble bâti ou un Terrain non à bâtir	TVA sur prix	TVA sur prix

**Les soussignés reconnaissent avoir été informés par Maître Philippe PRADAL, notaire à LUNEL, et Maître Julie LOUBET-SEYNAEVE, notaire à LUNEL, que lorsque l'interprétation de la CJUE sera intégrée au BOFIP, le prix de vente devra faire l'objet d'une taxation à la Taxe à la Valeur Ajoutée sur la totalité du prix de vente.**

**Tant que la doctrine administrative française n'est pas modifiée pour tenir compte de l'interprétation de la Cour, le contribuable français pourra éventuellement se prévaloir de la doctrine administrative qui est opposable à l'Administration en vertu de l'article L. 80A du LPF.**

**Les soussignés déclarent avoir été parfaitement informés par Maître Philippe PRADAL, notaire à LUNEL, et Maître Julie LOUBET-SEYNAEVE, notaire à LUNEL, de cette situation et de la possibilité, pour l'administration fiscale, de réclamer aux sociétés venderesses la taxe à la valeur ajoutée sur la totalité du prix.**

Ceci exposé il est convenu ce qui suit :

### **CONVENTION**

Les soussignés conviennent que pour le cas où l'administration fiscale remettrait en cause la fiscalité de l'opération et réclamerait aux sociétés venderesses la taxe sur la valeur ajoutée sur la totalité du prix postérieurement à la signature de l'acte authentique de vente, et ce dans le délai de reprise de l'administration soit jusqu'à l'expiration de la troisième année suivant celle au cours de laquelle l'acte authentique a été reçu, la Commune de LUNEL-VIEL d'une part et le Syndicat Mixte Pic et Etang d'autre part, s'engagent à verser aux sociétés venderesses, après production de tout justificatif, la TVA réclamée par l'administration au titre du prix de vente convenu, déduction faite de la TVA sur marge déjà acquittée, soit la somme totale de quatorze mille huit cent quatre-vingt-onze euros (14.891,00 €), ainsi que dix pour cent (10 %) du montant des pénalités ou intérêts de retard réclamé au titre de ladite somme.

Il est convenu d'un commun accord entre la Commune et le Syndicat que les sommes à verser seront supportées par chacune d'elle à concurrence de CINQUANTE QUATRE POUR CENT A LA CHARGE de la commune de LUNEL VIEL et QUARANTE SIX POUR CENT A LA CHARGE du Syndicat Pic et Etang.

Fait à LUNEL

Le

En autant d'exemplaires que de parties et un exemplaire remis à Maître LOUBET et Maître PRADAL, notaires à LUNEL.