



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Le 10 juillet 2025

Direction régionale des Finances Publiques de La Guadeloupe  
de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin

Pôle d'évaluation domaniale

Centre des Finances publiques de Desmarais

97100 Basse-Terre

téléphone : 0590.99.68.25

mél. : drfip971.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques de la  
Guadeloupe, Saint-Barthélemy et Saint-Martin

POUR NOUS JOINDRE :

à

Affaire suivie par : Katia BIBIANO

Monsieur le Président de CAP - Excellence

Réf. DS : 22492108

Réf OSE: 2025-97120-12324

## LETTRE VALANT AVIS PROVISOIRE DU DOMAINE

Objet : Saisine pour déterminer le montant de l'indemnité d'éviction due à Synergio dans le cadre du transfert des activités de prélèvement et du plateau technique du site d'assainissement à Pointe-à-Pitre

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) sur le périmètre des Lauriers, il est prévu la démolition des locaux occupés par le laboratoire d'analyses médicales SYNERGIBIO.

Par saisine du 14 février 2025, vous nous interrogez sur la détermination de l'indemnité due au laboratoire du fait du transfert forcé de son activité.

A titre liminaire, il est rappelé qu'au terme de la jurisprudence de la cour de la Cour de cassation, la perte du fonds n'est pas indemnisable si l'activité est transférable sans perte de clientèle (*Civ 3<sup>o</sup> 16.03.94, AJPI 1994 p. 540.*)

Dans cette hypothèse, le préjudice est limité à la perte du droit de bail (indemnité principale), aux frais de transfert d'activité et au préjudice commercial en tenant compte de la qualité du titulaire du droit au cas particulier, l'occupant.

L'**indemnité** allouée doit couvrir l'intégralité du **préjudice direct, matériel et certain** causé par l'expropriation à l'origine du transfert d'activité – article L.321-1 du Code de l'expropriation.

Le service d'évaluation a procédé à une visite du plateau technique et du site de prélèvement, objet de la liquidation de l'indemnité d'éviction, le 25 novembre 2024.

Des échanges sur les postes indemnisables se sont tenues le 09/12/2024 avec le conseil de Synergibio, madame Valmorin expert-comptable.

A l'issue, une proposition a été présentée par la structure qui appelle des observations.

L'avis sur le chiffrage définitif de l'indemnité de transfert devra se faire au plus proche de la date effective de ce dernier. Enfin, elle devra s'appuyer sur la production matérielle des devis détaillés afin de pouvoir apprécier la nature, la consistance, la pertinence et l'éligibilité des opérations à facturer et des factures à produire.

**- sur le poste de droit au bail :**

Le montant de loyer retenu apparaît conforme aux offres du marché (fourchette basse) et n'appelle pas d'observation – retenu 51 972€

Sur le coefficient de situation - il est arrêté à 6, ce qui paraît conforme au lieu de situation de l'activité – centre-ville / zone de passage / présence de stationnement / desserte

Le montant de **311 829€** est conforme.

**- sur le poste trouble commercial :**

compte-tenu des modalités d'exercice de la double activité, la société a procédé à une double liquidation :

15 jours du CA du site assainissement – soit **105 666€** - pas d'observation

15 jours sur le CA des autres sites – ce point paraît plus discutable et mérite d'être documenté car ce serait un présupposé d'une absence totale d'activité des autres sites .

Dans la mesure où il n'est pas possible à ce stade de mettre en œuvre une ventilation de chiffre d'affaires par découpage des actes, et où la durée de l'indisponibilité totale de la chaîne d'analyse n'est pas connue, ce montant n'est pas validé.

Il est proposé de retenir un nombre de jours de CA égal au nombre de jours d'indisponibilité du plateau technique dans la limite des 8 jours proposés par l'exproprié. A chiffrer

**- sur les frais de déménagement :**

chiffrage de la chaîne de production siemens – pas de production de devis – retenons en première intention, le montant proposé de 317 281€ comme base de négociation.

Pour les autres frais de déménagement - pas de production de devis.

**Le service n'est pas en capacité de se prononcer sur ce poste** en l'état des informations communiquées. Je vous renvoie aux observations supra sur les devis.

**- sur les frais de réinstallation**

le montant annoncé de 1 000€/m<sup>2</sup> sur la base de la superficie actuelle est plus que raisonnable et correspond à l'état actuel des locaux.

Cependant, le chiffrage doit s'appuyer sur l'état des futurs locaux qui seront effectivement occupés notamment au regard de la superficie.

Le montant de **629 000€ est un point de négociation** qui peut être retenu.

,

**- sur les frais d'agence et de emploi**

chiffrage sur production de facture, il convient de compléter mais sur le principe, dépense indemnisable.

**- sur la perte de clientèle**

c'est le point le plus discutable des éléments indemnitaires qui n'est pas documenté ni argumenté ; or seul le préjudice certain est indemnisable.

Indéniablement l'ensemble des structures Synergibio subira un préjudice lors des quelques jours d'indisponibilité du plateau technique, pour autant rien ne permet d'affirmer que cela induira une perte pérenne de clientèle.

Dans l'attente des données actualisées qui devront être retenues pour la liquidation définitive, il est proposé de négocier sur la base d'un mois de marge brute soit sur la base 2023- **179 814€**.

**- sur l'indemnité de double loyer**

A défaut d'information relative aux futurs locaux des activités exercées sur le site d'assainissement, le montant proposé devra être ajusté à la réalité des situations.

Dans la phase négociation, il est proposé de retenir le montant annoncé de 27 955€.

**- sur les frais administratifs :**

pas d'observation – retenu à ce stade - 4 000€ - à affiner

**- sur les investissements non amortis**

pas d'observation – retenu 50 359€

**- sur les autres frais**

pas d'observation – retenu à ce stade - 2 000€ - à affiner

**Un montant provisoire de 1 627 000€ est proposé dans le cadre de la négociation à venir**

Il s'agit d'un montant indicatif qui devra être revu au plus près de la date du transfert et après production des documents attendus.

Pour le Directeur régional des Finances publiques et par délégation,

Katia BIBIANO

Inspectrice divisionnaire des Finances publiques

