

PROTOCOLE D'ACCORD

PROTOCOLE DE TRANSFERT D'UN LABORATOIRE D'ANALYSES MÉDICALES ET DE RÉSILIATION DU BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

CAP EXCELLENCE, communauté d'agglomération, immatriculée sous le n° 200 018 653 et dont le siège social est situé 18 Boulevard Légitimus - 97110 POINTE A PITRE

Représenté par son Président, dûment habilité en vertu d'une délibération du Conseil communautaire n° XXXX en date du XXX (**Annexe n°1**)

Ci-après dénommée « **CAP EXCELLENCE** » ou le « **BAILLEUR** »

D'une part,

ET

D'autre part,

La société dénommée « SYNERGIBIO », société d'exercice libéral par actions simplifiée, enregistrée sous le SIREN numéro 788 809 788, R.C.S BASSE-TERRE, dont le siège est situé 2 Rue de la République, 97100 Basse-Terre

Représentée par son Président Monsieur Nicolas HUC, dûment habilité en conformément aux pouvoirs qui lui sont conférés par les statuts (article 16.2) (**Annexe n°2**)

Ci-après dénommée « **SOCIÉTÉ SYNERGIBIO** » ou le « **PRENEUR** »

Préalablement aux dispositions faisant l'objet du présent protocole, il est rappelé ce qui suit :

L'efficacité et la force obligatoire du présent protocole sont expressément subordonnées à la réalisation de la condition déterminante, à savoir l'acquisition préalable par la Communauté d'agglomération CAP EXCELLENCE de la pleine propriété du bien immobilier objet des présentes.

A défaut de réalisation de ladite condition, le protocole sera réputé nul et non avenu, sans qu'aucune des PARTIES ne puisse se prévaloir d'un quelconque droit ou indemnité à ce titre.

CAP EXCELLENCE dans le cadre du projet de RUCAP du nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) prévoit le réaménagement du quartier « Hôtel de Ville ».

Il est nécessaire, pour la réalisation du projet, que **CAP EXCELLENCE**, porteur du projet, puisse maîtriser le périmètre du projet destiné à être démoli.

Les **PARTIES** se sont ainsi rapprochées et ont convenu de fixer le montant et les modalités de versement de l'indemnité de transfert ainsi que de la libération du local destiné à être démoli.

La présente convention porte ainsi :

- Résiliation du bail commercial défini dans la première partie ;
- Transfert de l'activité du preneur ;

C'EST EN CET ÉTAT DE FAIT ET DE DROIT QUE LES PARTIES SE SONT RAPPROCHÉES EN CONSÉQUENCE DE QUOI IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

PARTIE I : RÉSILIATION DU BAIL COMMERCIAL ACTUEL

Article 1 : Objet de la partie I de la présente convention

La partie I de la présente convention porte résiliation du bail commercial défini à l'article 2 (ci-après « **le bail actuel** »), selon les modalités définies à l'article 3.

Article 2 : Définition du bail actuel

Article 2.1 : Désignation du bien objet du bail actuel

Le bail résilié par le présent protocole porte sur le local commercial situé sur la parcelle cadastrée **AE n°306 à Pointe-à-Pitre**.

Le local à usage commercial est d'une surface d'environ 600 m² où il est exercé une activité de laboratoire d'analyses médicales.

Article 2.2 : Conditions essentielles du bail actuel

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du [..], le **BAILLEUR**, a donné à bail à loyer à titre commercial pour une durée **de neuf années entières et consécutives à compter du XXXX**, pour finir **le xxxx**, les locaux ci-dessus désignés.

Ledit Bail a été consenti moyennant un **loyer de XXXXX € HT HC/an**.

Lequel loyer révisé depuis lors et à ce jour d'un montant annuel **de [..] € Charges Comprises**.

Aux termes du Bail les locaux sont décrits comme **suit [..]**.

Le Preneur déclare en outre :

- qu'il n'occupe pas d'autres locaux ou emprises quelconques dans l'immeuble ou à proximité pour l'exercice de son activité,
- qu'à sa connaissance, il n'existe aucun tiers susceptible de revendiquer un quelconque droit d'occupation des locaux et que, pour ce qui le concerne, il n'a jamais conféré un tel droit.

Le **PRENEUR** déclare qu'il exploite actuellement dans les locaux le fonds de commerce suivant :

« Laboratoires d'analyses médicales »

Pour l'exploitation duquel la société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BASSE-TERRE [..] sous le numéro 788 809 788, R.C.S BASSE-TERRE.

Article 3 : Modalités de résiliation

Article 3.1 : Principe de la résiliation

Au regard de la procédure d'expropriation en cours, les **PARTIES** considèrent que le **PRENEUR** a droit aux mêmes garanties qu'un preneur évincé dans le cadre d'une telle procédure.

Or, conformément à l'article L. 322-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'indemnité d'éviction normalement due en cas de résiliation ou non-renouvellement d'un bail commercial (calculée conformément à l'article L. 145-14 du code de commerce), peut être remplacée par l'offre d'un local équivalent situé dans la même agglomération.

Aussi, au regard du souhait de conserver une activité de laboratoire d'analyses à proximité de son lieu actuel d'exploitation, il s'agit d'un transfert de l'activité et non d'une éviction et l'indemnité qui sera versée ne sera pas une indemnité d'éviction, mais une indemnité de transfert.

Le preneur accepte le transfert défini aux présentes, **c'est-à-dire notamment la résiliation du bail actuel**, le montant de l'indemnité et ses modalités de versement.

Le présent protocole vaut résiliation définitive du bail commercial à compter de la date fixée à l'article 3.4.

Article 3.2 : Fixation de l'indemnité de transfert

Le coût du transfert et du préjudice subi s'établit comme suit :

- Indemnité de droit au bail	311 829 €
- Indemnité de trouble commercial :	105 666 €
- Frais de déménagement :	317 281€
- Frais de réinstallation :	629 000 €
- Perte de clientèle :	178 814 €
- Indemnité de double loyer :	27 955 €
- Frais administratifs :	4 000€
- Investissements non amortis	50 359 €
- Autres frais :	2 000 €

Après discussion, **CAP EXCELLENCE** s'engage à verser à la **société SYNERGIBIO**, une indemnité globale et forfaitaire de :

UN MILLION SIX CENT VINGT-SEPT MILLE EUROS (1 627 000 €)

La **société SYNERGIBIO** accepte cette indemnité à titre forfaitaire et définitive, comme représentant la juste indemnisation de l'intégralité du préjudice qui lui est causé par le refus de renouvellement de son bail, et s'interdit toute autre réclamation à ce titre.

Il est convenu entre les parties que l'indemnité susvisée est une indemnité maximale, en ce sens que tout dépassement de frais non prévus dans le cadre du présent protocole demeurera à la charge exclusive de **la société SYNERGIBIO**.

Il est expressément convenu entre les **PARTIES** que tous les frais, coûts, charges et indemnités, quels qu'en soient la nature, l'objet ou le fondement, liés directement ou indirectement (i) à la résiliation du bail actuel, ainsi que (ii) à la conclusion, la signature et la mise en œuvre d'un nouveau bail commercial, sont réputés constituer une composante indissociable de l'indemnité de transfert globale, forfaitaire et définitive fixée ci-dessus versée par **CAP EXCELLENCE** au titre du transfert.

En conséquence, le versement de ladite indemnité vaut règlement intégral et définitif de l'ensemble de ces frais, de sorte qu'aucun complément ou remboursement à ce titre ne pourra être sollicité auprès de **CAP EXCELLENCE** par la **société SYNERGIBIO**.

Il est convenu entre les **PARTIES** que tout frais, charge ou dépense non expressément identifiés et budgétés dans le cadre du présent protocole, demeurera, en tout état de cause, à la charge exclusive de la **société SYNERGIBIO**, sans recours possible contre **CAP EXCELLENCE**.

3.3. - Modalités de versement des indemnités

Les indemnités seront versées par **CAP EXCELLENCE** au **PRENEUR** aux conditions suivantes :

Paiement versé par **CAP EXCELLENCE** aux modalités suivantes :

- Versement par **CAP EXCELLENCE** de **40 %** de l'indemnité soit **650 800 € toutes indemnités comprises (SIX CENT CINQUANTE MILLE HUIT CENT EUROS) à la signature du présent protocole**. Ce premier versement est destiné à couvrir les acomptes dus par **SYNERGIBIO** aux entreprises réalisant les travaux d'aménagement de ses nouveaux locaux.

Versement par **CAP EXCELLENCE** de **10 %** de l'indemnité soit **162 700 € toutes indemnités comprises (CENT SOIXANTE DEUX MILLE SEPT CENT EUROS) contre la remise matérielle et définitive des clefs du local actuellement occupé par la société SYNERGIBIO, destiné à être démoli, ladite remise constituant la contrepartie directe de l'indemnité de transfert versée dans le cadre du présent protocole par CAP EXCELLENCE. Ce versement interviendra sur présentation d'un procès-verbal de remise des clefs daté et signé contradictoirement entre les PARTIES et emportant libération complète des lieux au bénéfice de CAP EXCELLENCE**

- Versement par **CAP EXCELLENCE** de **25 %** de l'indemnité soit **406 750 € toutes indemnités comprises (QUATRE CENT SIX MILLE SEPT CENT CINQUANTE) à l'obtention de l'autorisation d'ouverture au public (ERP) du nouveau local de l'activité laboratoire**
- Versement par **CAP EXCELLENCE** du solde de **25 %** de l'indemnité soit **406 750 € toutes indemnités comprises (QUATRE CENT SIX MILLE SEPT CENT CINQUANTE) à l'obtention de l'autorisation de l'ARS pour la mise en place du plateau technique.**

Ces paiements seront effectués dans ces conditions sous réserve des inscriptions grevant le fonds, des oppositions à paiement ou avis à tiers détenteur qui pourraient être délivrées au Notaire dépositaire.

Le **PRENEUR** sera tenu de fournir mainlevée des éventuelles inscriptions sur le fonds à la date de signature du présent protocole.

En l'absence d'exécution par la **société SYNERGIBIO** d'une des clauses des présentes, et notamment en l'absence de libération des locaux actuels dans les délais convenus, et après mise en demeure restée infructueuse pendant un **délai de 30 jours**, les éventuelles sommes versées par **CAP EXCELLENCE** seront remboursées par la **société SYNERGIBIO** à cette dernière ; **CAP EXCELLENCE** se réserve le droit de diligenter une procédure en recouvrement des sommes indument versées pour non-respect des obligations contractuelles.

3.4. Date de résiliation

CAP EXCELLENCE et la **société SYNERGIBIO** s'accordent pour que le bail actuel soit résilié définitivement à la date de la signature du nouveau bail commercial ou à la date de signature de la convention d'occupation précaire ou au plus tard 6 mois à compter de la date de signature du protocole soit le **xxx**.

À défaut de la signature du nouveau bail commercial dans **les X mois à** compter de la signature du présent protocole, et sauf accord contraire des Parties au bail, le bail sera résilié.

L'absence de signature d'un nouveau bail commercial transforme l'indemnité de transfert prévue par le présent protocole en une indemnité d'éviction.

Le preneur s'engage à quitter les lieux dans un délai de **X mois à compter de l'envoi par acte extrajudiciaire de la constatation de la non-signature d'un nouveau bail et donc de la résiliation du bail commercial en cours.**

Le montant du dernier loyer sera calculé au prorata de la période d'occupation avant résiliation.

Article 4 : Absence de libération des lieux

Faute par la **société SYNERGIBIO** de respecter son engagement de libérer les lieux pour la date ci-dessus convenue, il sera dû à **CAP EXCELLENCE** à titre d'indemnité forfaitaire en réparation du préjudice subi, une indemnité d'un montant de 500 € (CINQ CENT EUROS) par jour de retard.

À cet égard, il est précisé :

- Que cette indemnité ne sera pas réductible en cas d'exécution partielle ;
- Qu'elle commencera à courir de plein droit par le seul fait qu'à la date ci-dessus convenue, la **société SYNERGIBIO** n'aura pas remis les clefs des Locaux libres de toute occupation et débarrassés de tous matériels, marchandises, ou déchets ;
- Qu'en aucune façon, cette indemnité ne pourra être considérée comme accordant des délais supplémentaires pour la libération des Locaux, **CAP EXCELLENCE** conservant intégralement son droit de poursuivre la libération des Locaux par toutes voies de droit.

La constatation de la libération effective et totale des Locaux pourra s'effectuer :

- soit par un document établi conjointement par les Parties constatant la remise des clefs et indiquant la date à laquelle elle a été opérée ;
- à défaut par constat d'huissier contenant état des lieux établi à la requête de la Partie la plus diligente.

Article 5 : Notification aux créanciers inscrits

Un état des privilèges et de nantissement pouvant être inscrit sur le fonds de commerce exploité dans les locaux loués a été requis le 7 novembre 2025.

Cet état ne révèle pas l'existence de créanciers inscrits sur son fonds de commerce, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article L 143-2 al 2 du Code de Commerce.

En conséquence, aucune notification n'étant nécessaire, le présent protocole sera définitif dès sa signature.

Article 6 - Conditions d'utilisation du local actuellement exploité avant transfert d'activité

La **société SYNERGIBIO** s'engage :

- À libérer les locaux actuels au plus tard **X** mois après la signature du nouveau bail commercial ;
- À résilier à ses frais exclusifs l'ensemble des contrats d'abonnement dont elle est bénéficiaire ;
- À ne pas souscrire de nouveaux contrats et/ou conventions de quelque nature que ce soit

y compris de sous-location relative à l'utilisation desdits locaux ;

PROJET

PARTIE II : TRANSFERT DE LA SOCIÉTÉ DANS UN LOCAL DE REMPLACEMENT

Article 7 : Offre de transfert

7.1. Désignation du local de remplacement

A COMPLETER

Le local sera à usage exclusif de laboratoires d'analyses médicales, à l'exclusion de toute autre activité, de sorte qu'il sera compatible avec l'activité professionnelle de la **SOCIÉTÉ SYNERGIBIO**.

7.2. Conclusion d'un bail commercial avec XXXX

Le présent protocole est conditionné à la conclusion d'un bail commercial pour l'exploitation du local de remplacement entre XXX et la société XXX.

Le bail commercial devra être signé soit à la signature du présent protocole soit dans un délai de 6 mois à compter de la signature du présent protocole soit avant le XXX.

Le projet de bail est annexé au présent protocole (**Annexe n°3**).

Le futur bail à conclure entre XXXX et la société XXX sera conclu aux conditions essentielles suivantes :

- Durée :
- Loyer :
- Etc.

La **société SYNERGIBIO** reconnaît que le local de remplacement et les modalités du futur bail lui conviennent et s'engage à les accepter et ainsi ne pas remettre en cause le principe et les modalités du transfert de l'activité.

L'absence de signature du bail commercial transforme l'indemnité de transfert prévue par le présent protocole en une indemnité d'éviction.

Le **PRENEUR** s'engage à quitter les lieux dans un **déla**i de **X mois** à compter de l'envoi par acte extrajudiciaire de la constatation de la non-signature d'un bail et donc de la résiliation du bail commercial en cours

7.3. Date de transfert

La date de transfert est, sauf accord contraire entre les parties, la date de résiliation du bail actuel.

Un bail commercial sera conclu entre XXX et la société XXX au plus tard à la date de résiliation du bail actuel emménagement effectif de la société XXX dans les locaux de remplacement.

Article 8 : Conclusion d'une convention d'occupation précaire

Le présent protocole ayant pour effet de résilier le bail commercial en cours, il est prévu que la **société SYNERGIBIO** et **CAP EXCELLENCE** concluent une convention d'occupation temporaire

pour l'occupation du local dans l'attente du transfert.

La convention d'occupation temporaire permettra de continuer l'exploitation commerciale dans l'attente du transfert de l'activité commerciale.

La convention d'occupation temporaire sera signée en même temps que le présent protocole et la signature du nouveau bail commercial ou dans les 3 mois à compter de la signature du protocole soit au plus tard le **XXX**.

Le projet de convention d'occupation temporaire est annexé au présent protocole (**Annexe n°4**)

La convention d'occupation temporaire prendra effet à la date de résiliation du bail commercial.

Article 9 : Cession du fonds de commerce

Le présent protocole est conclu avec la **société SYNERGIBIO** pour le transfert de son activité de **laboratoire de biologie médicale**. Toute cession du fonds de commerce devra faire l'objet d'une autorisation expresse et écrite de la part de **CAP EXCELLENCE**.

Article 10: Frais et honoraires

Chacune des parties conservera à sa charge tous frais et honoraires qu'elle a pu exposer.

Article 11 : Conséquences de la transaction

Les **PARTIES** reconnaissent que la présente transaction, résultant de concessions réciproques, est régie par les articles 2044 et suivants du Code Civil et qu'elle a autorité de la chose jugée en dernier ressort entre elles.

Sous réserve de son complet accomplissement, elle emporte donc désistement d'instance et d'action pour tout ce qui se rapporte à l'énoncé du litige figurant en tête des présentes.

Les **PARTIES** s'engagent à exécuter la présente transaction de bonne foi et renoncent à toutes autres prétentions à l'égard l'une de l'autre.

Article 12 : Litiges

Tout différend découlant du protocole devra faire l'objet d'une négociation à l'amiable entre les **PARTIES**.

À défaut de solution amiable dans un délai de 60 jours, le différend sera porté devant le tribunal compétent à la requête de la partie la plus diligente.

Article 13 : Élection de domicile

CAP EXCELLENCE et la SOCIÉTÉ **SYNERGIBIO** font élection de domicile en leur siège respectif sus indiqué.

Fait en 3 exemplaires sur NEUF pages.

SIGNATAIRES

CAP EXCELLENCE

Représentée par
Madame/Monsieur

SOCIÉTÉ SYNERGIBIO

Représentée par
Monsieur Nicolas HUC

ANNEXES AU PROTOCOLE :

- 1) Délibération du Conseil communautaire de CAP EXCELLENCE du
- 2) Statuts SYNERGIBIO
- 3) Projet de bail
- 4) Projet de convention d'occupation temporaire