

101105102
LA/LA/AF

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,
LE**

**A POINTE-A-PITRE (Guadeloupe), 4 Rue Achille René-Boisneuf, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Laetitia ANDY, notaire au sein de la société dénommée « SAS Tamara CHERGUI-VILO Notaire Associé » titulaire d'un Office Notarial à POINTE-A-PITRE, identifié sous le numéro CRPCEN 97110,**

A reçu le présent acte contenant avant-contrat portant sur un protocole d'accord :

ENTRE :

La Société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE HIPPOMENE, Société civile immobilière au capital de 45 734,31 €, dont le siège est à PETIT-BOURG (97170), 5 allée des Lauriers Roses Arnouville, identifiée au SIREN sous le numéro 314831538 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de POINTE-A-PITRE.

Représentée par XXX

DE PREMIERE PART

La Société dénommée SYNERGIBIO, Société par actions simplifiée au capital de 1 528 510,00 €, dont le siège est à BASSE-TERRE (97100), 2 rue de la République, identifiée au SIREN sous le numéro 788809788 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BASSE-TERRE.

Représentée par Monsieur Nicolas HUC, agissant en sa qualité de Président, fonction à laquelle il a été nommé XXX

DE DEUXIEME PART

ET :

La Société dénommée COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CAP EXCELLENCE, Etablissement public administratif local, dont le siège est à POINTE-

A-PITRE (97110), 18 Boulevard Légitimus, identifiée au SIREN sous le numéro 200 018 653.

Représentée par Monsieur Eric JALTON, agissant en sa qualité de Président, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil Communautaire en date du 23 avril 2014 et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération XXX

DE TROISIEME PART

EXPOSE

Le bien ci-après désigné appartient à la Société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE HIPPOMENE susnommée pour en avoir fait l'acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Sylvain LAMO, alors notaire à POINTE-A-PITRE le 26 octobre 1979 publié au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE le 5 février 1980 volume 1859 numéro 2.

Ledit bien est actuellement loué au profit de la Société dénommée SYNERGIBIO susnommée aux termes d'un bail professionnel soumis aux dispositions relatives aux locaux commerciaux, établi sous seing privé en date du 29 décembre 2006, pour une durée ayant commencé à courir le 1^{er} janvier 2007 pour se terminer le 31 décembre 2015 et tacitement reconduit depuis, pour l'exercice de l'activité suivante : Analyses de biologie médicale.

Le loyer annuel hors charges et taxes est actuellement de XXXX.

La Société dénommée COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CAP EXCELLENCE envisageant d'acquérir ledit bien dans le cadre du projet de RUCAP du nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) prévoyant notamment le réaménagement du quartier « Hôtel de Ville », la libération des lieux est requise compte tenu de la démolition nécessaire du bien situé dans le périmètre du projet susvisé.

En conséquence, il a été convenu entre les trois parties de régulariser un protocole d'accord permettant la résiliation amiable du bail professionnel en cours.

Etant ici précisé que la résiliation amiable dudit bail devant également contenir le protocole d'accord ci-après plus amplement décrit, est soumise expressément à la régularisation effective de la vente par la Société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE HIPPOMENE à la Société dénommée COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CAP EXCELLENCE, à titre de condition suspensive impulsive et déterminante sans laquelle les parties ne seraient pas intervenues aux présentes.

IDENTIFICATION DU BIEN OBJET DES PRESENTES

DÉSIGNATION

A POINTE-A-PITRE (GUADELOUPE) 97110, Rue Paul Lacavé,

Une propriété bâtie consistant en :

- Un local commercial d'environ 600m²,
- Et le terrain sur lequel est édifiée la construction.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	306	LES FAUBOURGS	00 ha 06 a 29 ca

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

Ceci exposé, il est passé à la promesse de signature d'un protocole d'accord objet des présentes.

PROMESSE DE PROTOCOLE D'ACCORD

La Société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE HIPPOMENE, la Société dénommée SYNERGIBIO et la Société dénommée COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CAP EXCELLENCE s'engagent expressément, sous condition de la régularisation effective de la vente du bien tel qu'indiqué aux présentes, à accomplir toutes les formalités nécessaires à la régularisation d'un acte contenant résiliation du bail professionnel susvisé et protocole d'accord dans les termes ci-après visé.

En effet et comme indiqué dans l'exposé ci-dessus, la vente du bien objet des présentes constitue une condition suspensive impulsive et déterminante sans laquelle les parties n'entendent pas régulariser la résiliation du bail professionnel en cours.

Ainsi, il est expressément convenu entre les parties que :

- La régularisation de l'acte de vente définitif du bien par la Société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE HIPPOMENE au profit de la Société dénommée COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CAP EXCELLENCE devra intervenir au plus tard **fin juin 2026 ou dans les trois mois de la signature de la promesse de vente** qui sera régularisée dans les meilleurs délais,
- L'acte constatant la résiliation du bail professionnel et le protocole d'accord définitif tripartite devra également être régularisé le jour de la signature de l'acte définitif de vente susvisé.

Il est ici précisé que la Société dénommée SYNERGIBIO et la Société dénommée COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CAP EXCELLENCE ont d'ores et déjà entamé des négociations afin de fixer le montant et les modalités de versement de l'indemnité forfaitaire permettant la libération des lieux ainsi que les modalités de cette dernière.

A ce titre, les deux parties se sont entendues sur une indemnité globale et forfaitaire d'un montant de : UN MILLION SIX CENT VINGT-SEPT MILLE EUROS (1 627 000,00 EUR). La société dénommée SYNERGIBIO déclare d'ores et déjà accepter cette indemnité forfaitaire à titre définitif, reconnaissant qu'elle correspond à 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 future à ce titre.

En conséquence, la Société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE HIPPOMENE, la Société dénommée SYNERGIBIO, la Société dénommée COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CAP EXCELLENCE conviennent expressément que :

- Le prix de vente initialement convenu, d'un montant de SEPT CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE EUROS (794 000,00 EUR) sera augmenté du montant de l'indemnité globale et forfaitaire afin de porter le prix total à la somme de DEUX MILLIONS QUATRE CENT VINGT ET UN MILLE EUROS (2 421 000,00 EUR).
Ledit prix de vente devant être payé comptant et réglé intégralement entre les mains du notaire. La somme correspondant à ladite indemnité globale et forfaitaire de un million six cent vingt-sept mille euros (1 627 000,00 eur) sera intégralement séquestrée entre les mains du notaire dès la signature de l'acte de vente.
Il est ici précisé que ledit prix ne comprend pas la somme de cinq mille cinq cent quatre-vingt-dix euros (5 590,00 eur) que la Société dénommée COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CAP EXCELLENCE s'engage à rembourser à la Société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE HIPPOMENE, le jour de la signature

de l'acte authentique de vente, en sus du prix, au titre de l'établissement des diagnostics ainsi qu'il a été convenu entre elles dès avant ce jour.

- La Société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE HIPPOMENE, s'engagera dès avant la signature de l'acte de vente à régler au locataire en place l'indemnité globale et forfaitaire ci-dessus définie aux termes de l'acte de résiliation du bail professionnel qui sera conclu sous la condition suspensive de la régularisation de l'acte de vente.

Etant ici précisé qu'il sera prévu aux termes de l'acte de résiliation du bail que le paiement de ladite indemnité interviendra selon l'échéancier prévu ci-après avec un premier versement dès après la signature de l'acte authentique de vente (le jour même). Le solde de ladite indemnité devant rester séquestré à la comptabilité du notaire.

- Le paiement de ladite indemnité interviendra de la manière suivante :
 - Versement de 40 % de l'indemnité soit 650 800 € toutes indemnités comprises (SIX CENT CINQUANTE MILLE HUIT CENT EUROS) à la signature de l'acte authentique de vente par la comptabilité du notaire (soit le jour de la signature). Ce premier versement est destiné à couvrir les acomptes dus par la Société dénommée SYNERGIBIO aux entreprises réalisant les travaux d'aménagement de ses nouveaux locaux.
 - Versement de 25 % de l'indemnité soit 406 750 € toutes indemnités comprises (QUATRE CENT SIX MILLE SEPT CENT CINQUANTE) par la comptabilité du notaire à l'obtention de l'autorisation d'ouverture au public (ERP) du nouveau local de l'activité laboratoire de la Société dénommée SYNERGIBIO.
 - Versement 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 de la Société dénommée SYNERGIBIO.

Etant précisé que l'ARS donne une autorisation globale sans faire la distinction entre la partie des locaux recevant du public et celle ayant une fonction purement technique.

Dès lors, les deux versements susvisés seront dus dès que la condition suspensive sera justifiée comme étant réalisée auprès du notaire rédacteur et, au plus tard, dans les 48h de l'envoi par la société SYNERGIBIO du justificatif de l'ARS ou de la preuve de sa décision tacite d'autorisation.

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

Etant ici précisé que les versements ~~des différentes échéances~~ devront intervenir dès fourniture des justificatifs susvisés et au plus tard dans les trois jours suivant la transmission desdits justificatifs au notaire.

- Le redevable de l'indemnité forfaitaire intégralement comprise dans le prix de vente sera la Société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE HIPPOMENE.

Toutefois ladite société sera déchargée de toute responsabilité une fois que la somme sera intégralement versée et séquestrée à l'office notarial et elle ne pourra être tenue responsable, après la signature de l'acte authentique de vente, du contrôle des modalités de paiement du solde de l'indemnité forfaitaire.

En effet, à titre de condition déterminante des présentes, les parties déclarent que le contrôle des modalités de paiement du solde de l'indemnité sera à la charge exclusive de la Société dénommée COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CAP EXCELLENCE qui fera son affaire personnelle de toute difficulté ou contestation éventuelle avec la Société dénommée SYNERGIBIO notamment lors de la remise effective des clés.

Conformément à l'accord des parties, la Société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE HIPPOMENE autorise dès à présent la Société dénommée COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CAP EXCELLENCE à effectuer toutes formalités ou procédures nécessaires au respect de l'échéancier convenu et de la libération des lieux en temps et en heure.

- L'acte de résiliation du bail professionnel contenant également le protocole d'accord détaillant chaque étape ainsi que les modalités de paiement de l'indemnité et de libération des lieux devra être régularisé un instant avant la signature de l'acte authentique de vente.

Etant ici précisé que les parties devront faire toutes démarches nécessaires auprès du notaire afin de permettre l'accomplissement des formalités usuelles et la régularisation effective des deux actes.

- En cas de non-réalisation de la vente, le présent accord sera nul et non avenu et aucune des parties ne pourra rechercher la responsabilité de l'une ou de l'autre, en dehors des conditions prévues par l'avant-contrat de vente liant la Société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE HIPPOMENE et la Société dénommée COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CAP EXCELLENCE.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les présentes ont été négociées de bonne foi et reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

En outre, les PARTIES reconnaissent :

- qu'un projet des présentes leur a été adressé par courriel,
- avoir eu le temps de prendre connaissance de ce projet et la possibilité d'interroger le notaire rédacteur et/ou le notaire participant afin d'obtenir toutes explications nécessaires et/ou copie des pièces du dossier,
- que ce projet ne contient aucune modification substantielle relative à la teneur des engagements pris par les parties.

En conséquence, elles déclarent signer le présent acte en parfaite connaissance de cause et mesurent parfaitement l'exact teneur et portée des engagements qui en découlent, chacune en ce qui la concerne.

FRAIS

Tous les frais des présentes seront supportés par la Société dénommée COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CAP EXCELLENCE ainsi qu'elle s'y oblige.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.