

L'INPI a détecté une pièce justificative
et a procédé à son retrait dans le document.

**CESSION DE PARTS SOCIALES
DE LA SOCIETE DECARITE AU PROFIT DE LA SOCIETE FILLATRE**

LES SOUSSIGNES :

- **Monsieur Stéphane DECARITÉ**
Né le 30 mai 1970 à HARDINVAST (Manche)
De nationalité française
Demeurant à COUVILLE (50), 8 Village le Fricot

Et

- **Madame Maryline PICOT épouse DECARITÉ**
Née le 17 février 1971 à CHERBOURG EN COTENTIN (Manche)
De nationalité française
Demeurant à COUVILLE (50), 8 Village le Fricot

Mariés ensemble sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts préalable à leur union célébrée à la mairie de COUVILLE (50), le 7 août 1999.

Régime non modifié depuis.

*Ci-après désignés « Le Cédant » ou ensemble « les cédants »
D'UNE PART,*

Et

- **La société FILLATRE**, société à responsabilité limitée au capital de 488 000 euros ayant son siège social à CHERBOURG EN COTENTIN (50110), 249 rue de la Tourelle - TOURLAVILLE et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHERBOURG sous le numéro 410 879 407.

Représentée par Monsieur Jean FILLATRE, son co-gérant.

*Ci-après désigné « Le Cessionnaire »
D'AUTRE PART*

Intervention :

La société DECARITÉ, société civile immobilière au capital de 1 000 euros, ayant son siège social à COUVILLE (50690), 8 Village le Fricot et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHERBOURG sous le numéro 849 464 482.

Représentée par ses co-gérants, Monsieur Stéphane DECARITÉ et Madame Maryline DECARITÉ.

La société LA BOUCHEE DE PAIN, société à responsabilité limitée au capital de 189 788 euros, ayant son siège social à LA HAGUE (50440), 25 rue de Millecent – BEAUMONT HAGUE et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHERBOURG sous le numéro 852 509 934.

Représentée par ses co-gérants, Monsieur Stéphane DECARITÉ et Madame Maryline DECARITÉ.

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 20 janvier 2025, Monsieur Stéphane DECARITÉ et Madame Maryline DECARITÉ ont promis de céder à la société FILLATRE la totalité des 100 parts sociales numérotées de 1 à 100 de 10 euros de valeur nominale chacune qu'ils détiennent dans le capital de la société DECARITÉ, société civile immobilière au capital de 100 euros ,ayant son siège social à COUVILLE (50690),8 Village le Fricot et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHERBOURG sous le numéro 849 464 482.

La société FILLATRE a promis d'acquérir la totalité des 100 parts sociales sous réserve de la réalisation de certaines conditions suspensives.

Les conditions suspensives stipulées aux termes dudit acte en date du 20 janvier 2025, sont réalisées à savoir :

- Monsieur Jean FILLATRE est en vie et n'est pas frappé d'une incapacité de deuxième catégorie au sens de la sécurité sociale ;
- Le cessionnaire a obtenu un prêt d'un montant de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000 €) auprès d'un organisme bancaire, d'une durée de 180 mois, moyennant un taux fixe de 3,46 % l'an, hors frais de dossier, d'assurance et de garantie ;
- La mairie de Couville a par mail en date du 25 mars 2025 renoncer à l'exercice de son droit de préemption en application des dispositions de l'article L213-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les titres ne sont pas grevés de nantissement ;
- Il n'a été procédé à aucune réduction du capital social non motivée par des pertes depuis la conclusion du compromis du 20 janvier 2025 ;
- L'Assemblée Générale a agréée ce jour la nouvelle associée ;

Par ailleurs, le Cessionnaire déclare renoncer ce jour à la condition suspensive de l'accord des établissements bancaires sur le maintien des prêts en cours.

En conséquence, il est procédé ce jour à la cession définitive des parts sociales de la société DECARITÉ.

TITRE I. PRESENTATION DE LA SOCIETE

Il existe une société dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

1. Dénomination sociale : DECARITÉ

2. Forme sociale : Société Civile Immobilière

3. Siège social : COUVILLE (50690), 8 Village le Fricot

4. Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés : CHERBOURG sous le n° 849 464 482

5. Objet statutaire :

La Société a pour objet :

- L'acquisition d'un immeuble, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement dudit immeuble et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement,
- Eventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

6. Durée de la société : 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

7. Exercice social : L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de la même année

8. Gérance : Monsieur Stéphane DECARITÉ et Madame Maryline DECARITÉ

9. Capital social : 1 000 Euros

10. Répartition du capital :

Le capital social est fixé à **MILLE EUROS (1.000 euros)**.

Il est divisé en 100 parts de DIX EUROS (10,00 €) chacune, lesquelles sont attribuées comme suit :

- A Monsieur Stéphane DECARITÉ, cinquante parts sociales,
Numérotées de 1 à 50, ci.....50 parts sociales
- A Madame Maryline DECARITÉ, cinquante parts sociales,
Numérotées de 51 à 100, ci.....50 parts sociales

TOTAL DES PARTS COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL :100 parts sociales

11. Origine des parts de la société DECARITÉ

Monsieur Stéphane DECARITÉ et Madame Maryline DECARITÉ sont propriétaires des parts sociales numérotées de 1 à 100 pour les avoir reçues en contrepartie de leur apport en numéraire lors de la constitution de la Société le 19 mars 2019.

12. Libération du capital social :

A la date de rédaction du présent acte, le capital de la Société a été entièrement libéré.

13. Date du dernier bilan arrêté - Résultats :

Le dernier bilan de la société a été arrêté le 31 décembre 2023.

14. Immobilier :

Aux termes d'un acte authentique en date du 13 juin 2019, la société a acquis un local à usage commercial situé 25 rue du Millecent – BEAUMONT HAGUE à LA HAGUE (50440) comprenant :

- un grand magasin de quincaillerie,
- un bureau,
- une réserve,
- terrain
- parking.

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AB	736	25 rue Millecent - beaumont	09 a 83 ca
Contenance totale				09 a 83 ca

Tel que le tout existe sans exception ni réserve.

La vente a été réalisée moyennant le prix principal de QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS (95.000,00 €).

Il est rappelé les informations suivants reprises de l'acte d'acquisition :

« Document d'arpentage - Cet immeuble est détaché d'un immeuble de plus grande importance cadastré section AB, numéro 563, lieudit "25 rue Millecent beaumont", pour une contenance de 13 a 66 ca, le surplus après division cadastré section AB n° 737, lieudit "25 rue Millecent beaumont," d'une contenance de 03 a 83 ca restant la propriété du vendeur, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé le 21 août 2018, par Monsieur Pascal SAVELLI, géomètre-expert à BARNEVILLE CARTERET (50270), portant le numéro 398 Z, qui sera déposé à l'appui de la formalité de publicité foncière relative au présent acte.

Division non constitutive d'un lotissement - La présente opération de division foncière n'est pas constitutive d'une opération de lotissement au sens de l'article L.442-1 du Code de l'urbanisme.

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le cours de l'acte par le terme "l'immeuble".

Absence de biens mobiliers - Les parties déclarent que la présente vente ne comprend aucun bien meuble ou objet mobilier.

Description - L'acquéreur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient à Monsieur et Madame SAMSON en pleine propriété comme dépendant de leur communauté.

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Annelise MAUPILÉ, notaire à BRICQUEBEC EN COTENTIN (50260), le 9 septembre 2016, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CHERBOURG 1 le 23 septembre 2016 volume 2016 P numéro 2697.

Usage - Le BENEFCIAIRE déclare ne pas destiner l'immeuble acquis à usage d'habitation. En conséquence, il reconnaît ne pas pouvoir bénéficier des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation offrant un délai de rétractation de dix jours à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation. »

TITRE II. CESSION DE PARTS SOCIALES

ARTICLE 1. CESSION

Monsieur Stéphane DECARITÉ cède et transporte sous les garanties ordinaires de fait et de droit à la société FILLATRE, la totalité des 50 parts sociales numérotées de 1 à 50 lui appartenant dans la société DECARITÉ.

Madame Maryline DECARITÉ cède et transporte sous les garanties ordinaires de fait et de droit à la société FILLATRE, la totalité des 50 parts sociales numérotées de 51 à 100 lui appartenant dans la société DECARITÉ.

ARTICLE 2. PRIX DE CESSION ET PAIEMENT

Conformément à l'acte en date du 20 janvier 2025, le prix provisoire des parts sociales est déterminé vu du dernier bilan comptable en date du 31 décembre 2023 et plus précisément par rapport à la valeur des capitaux propres d'un montant de 80.860 euros et de la valeur de l'ensemble immobilier (terrain et constructions) évaluées à la somme de 350.000 €.

Selon le bilan au 31 décembre 2023 la valeur des 100 parts sociales ressort à la somme de :

ACTIF

Immobilisations corporelles valeur intangible	350 000 €
- valeur comptable des immobilisations corporelles au 31/12/2023	312 168 €
+ capitaux propres au 31/12/2023	80 860 €

Total : **118 692 €**

La valeur des 100 parts sociales de la société DECARITÉ au 31 décembre 2023 ressort donc à la somme de CENT DIX-HUIT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS (118.692 €).

En conséquence, le prix provisoire des 100 parts sociales de la société DECARITÉ est donc fixé à la somme de 118 692 euros.

Les comptes courants d'associés à la date du 31 décembre 2023, ressortent à la somme de 38 500 euros.

Les montants des comptes courants a été remboursés en totalité par la société DECARITÉ préalablement aux présentes comme est dit à l'article 7 des présentes.

En conséquence, le prix provisoire des 100 parts sociales de la société DECARITÉ.

Ce prix provisoire est payé en totalité comptant ce jour, de la façon suivante :

- Par virement de la somme de 59 346 euros de la société FILLATRE à l'ordre de Monsieur Stéphane DECARITE ;
- Par virement de la somme de 59 346 euros de la société FILLATRE à l'ordre de Madame Maryline DECARITE.

Les cédants en donnent bonne et valable quittance au Cessionnaire.

ARTICLE 3. PRIX DÉFINITIF

3.1. Calcul du prix définitif

Le prix de cession définitif des titres de la Société sera déterminé au vu des capitaux propres de la Société qui ressortiront d'une situation comptable au 31 mars 2025, date de cession.

Ainsi, le prix définitif des titres de la Société sera égal à la formule ferme et définitive suivante :

Prix définitif de Cession = A + (C – B)

A = Prix de cession provisoire

B = Montant des capitaux propres au 31 décembre 2023

C = Montant des capitaux propres au 31 mars 2025.

La variation de prix pourra ainsi être à la hausse ou à la baisse.

3.2. Etablissement d'un bilan comptable

La situation comptable au 31 mars 2025 sera établie par le cabinet comptable de la société DECARITE pour le 31 mai 2025 au plus tard. Ce bilan sera déterminé dans le respect du principe de prudence et de permanence des méthodes comptables appliquées par la société DECARITE et d'indépendance des exercices.

Le Cessionnaire disposera d'un délai de 60 jours pour faire valoir ses observations quant à la situation comptable arrêtée au 31 mars 2025.

L'accord des parties sur les comptes de cession et sur la détermination du prix définitif de cession sera matérialisé par la signature entre elles d'un document intitulé « Arrêté du Prix Définitif » qui sera conclu à l'expiration du délai de 30 jours susmentionné. Le prix définitif sera payé dans les 8 jours de cet arrêté du prix définitif.

En cas de désaccord entre les parties sur la situation comptable du 31 mars 2025 et l'arrêté du prix définitif, le ou les élément(s) contesté(s) sera(ont) soumis à un expert indépendant à la demande écrite du plus diligent du Cessionnaire ou du Cédant. L'expert-comptable indépendant sera désigné d'un commun accord et par écrit entre les Cessionnaires et le cédant ou, en l'absence d'accord écrit, par le Président du Tribunal de commerce de CHERBOURG, statuant en la forme des référés et sans possibilité d'appel, à la demande de la partie la plus diligente.

L'Expert Indépendant agira en qualité de mandataire commun du Cédant et du Cessionnaire.

La situation comptable qui sera arrêtée sous la forme d'un bilan, sera arrêtée de la façon suivante :

- Toutes les charges engagées sur la période et tous les produits de l'exercice seront normalement comptabilisés ;
- Les honoraires pour l'établissement de ce bilan seront provisionnés au passif du bilan ;
- Les amortissements devront être calculés selon les mêmes méthodes que celles déjà utilisées pour les exercices précédents ;
- Toutes les provisions devront être constituées, notamment, les provisions pour risques, charges et litiges.

L'ensemble des dettes fiscales et sociales devront être comptabilisées.

ARTICLE 4. AGREMENT

En application de l'article 13 des statuts de la société disposant que « *Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous, [...] l'agrément des associés est donné dans la forme et les conditions d'une décision collective extraordinaire* », la présente cession a été agréée par l'assemblée générale de la Société en date du 31 mars 2025.

ARTICLE 5. PROPRIETE - JOUISSANCE

La société FILLATRE sera titulaire en pleine propriété des parts sociales ainsi cédées à compter de ce jour et elle en aura la jouissance à compter du 1^{er} avril 2025.

En conséquence, le Cessionnaire sera subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations attachés aux parts sociales à compter de ce jour.

La cession étant réalisée coupon attaché, le Cessionnaire aura seul droit aux bénéfices des éventuelles distributions de réserves, de dividendes ou de résultats qui seraient décidées par la collectivité des associés à compter de ce jour.

ARTICLE 6. LIBERATION DU CAPITAL

Le capital de la société est entièrement libéré.

ARTICLE 7. REMBOURSEMENT DES COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

Monsieur Stéphane DECARITÉ et Madame Maryline DECARITÉ détiennent chacun un compte courant créateur dans les comptes de la société au 31 décembre 2023, d'un montant de 19 250 euros.

Ces comptes courants leur ont été remboursés par la société DECARITÉ préalablement à la cession.

ARTICLE 8. DETTE DE LA SOCIETE LA BOUCHEE DE PAIN A L'EGARD DE LA SOCIETE DECARITE

Les comptes clos au 31 décembre 2023 de la société DECARITE mentionnaient l'existence d'une créance de la société DECARITE à l'égard de la société LA BOUCHEE DE PAIN. Au 31 décembre 2023, cette créance de la société DECARITE était de 21.646 €.

La société LA BOUCHEE DE PAIN a remboursé cette somme à la société DECARITE préalablement à la cession.

ARTICLE 9. DECLARATIONS

9.1. Déclarations.

Les soussignés de première part et de seconde part déclarent, chacune en ce qui les concerne/

- qu'ils ont la pleine capacité pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites et, plus spécialement, qu'ils ne font pas présentement l'objet d'une procédure collective, ni ne sont susceptibles de l'être en raison de leur profession et fonction, ni ne sont en état de cessation des paiements ou déconfiture.
- qu'ils sont résidents français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger ;
- qu'ils connaissent parfaitement la composition du patrimoine de la Société.

9.2. Déclarations du chef du Cédant.

Les Cédants déclarent, sous leurs seules responsabilités, que :

- il n'existe de leur chef ou de celui des précédents propriétaires des parts cédées, aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de celles-ci, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies,
- les parts cédées sont libres de tout nantissement ou promesse de nantissement, saisie, ou autre mesure pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du cessionnaire,
- la Société dont les parts seront cédées n'est pas en cessation de paiements, ni n'a fait l'objet d'une procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté ou de redressement et liquidation judiciaires.

ARTICLE 10. GARANTIE DE PASSIF OU D'ACTIF

Le Cédant s'engage en conséquence à compenser auprès du Cessionnaire 100 % de tous préjudices que le Cessionnaire subirait :

- soit en cas de survenance de tout passif nouveau non comptabilisé ou de tout passif supplémentaire excédant celui figurant dans la situation comptable qui sera arrêtée à la date de cession pour fixer le prix définitif, dès lors que ce passif nouveau ou excédentaire aurait une cause ou une origine imputable à des faits antérieurs à la date de cession et qui aurait dû être comptabilisé en application des principes comptables en vigueur en France ou selon les règles fixées entre les Parties ;
- soit en cas de constatation de toute surestimation des actifs de la société, tels qu'ils sont comptabilisés dans cette situation comptable, dès lors que cette surestimation aurait une cause ou une origine imputable à des faits antérieurs à la date de cession.

La garantie ne s'appliquera toutefois en aucun cas à l'immeuble inscrit à l'actif de la société.

Toute somme due par le Cédant au titre de cette garantie d'actif et de passif prendra la forme d'une indemnité que le Cédant s'oblige à verser au Cessionnaire, à titre de réduction de prix des parts sociales de la société ou, en cas d'indemnisation supérieure au prix de cession, d'une indemnité que le Cédant s'oblige à verser à la Société.

Les sommes garanties seront retenues taxes comprises, sauf lorsque la TVA facturée est récupérable par la société. Elles comprendront outre le principal, toutes pénalités et/ou intérêts de retard supportés par la société. Les accroissements d'actif se compenseront avec les augmentations de passif, de même que les diminutions d'actif avec les diminutions de passif, selon les clauses qui suivent et, à défaut, ne donneront lieu à aucune contrepartie au profit du Cédant.

La mise en œuvre des garanties implique que le Cédant, après avoir reçu une information préalable, ait la faculté de faire valoir ses observations et de défendre ses intérêts.

L'exercice de ces droits aura lieu selon les modalités suivantes :

Le Cessionnaire devra associer le Cédant ou lui proposer de l'associer à toute vérification, décision, négociation, instance ou procédure pouvant avoir une incidence sur le montant de son éventuelle dette à son égard.

Toute réclamation, tout fait ou événement susceptible d'entraîner la mise en jeu des garanties sera porté à la connaissance du Cédant par le Cessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard dans les 10 jours ouvrés suivant celui où il en aura lui-même pris connaissance. En outre, le Cessionnaire informera par lettre recommandée avec accusé de réception le Cédant dans le délai de 10 jours ouvrés suivant leur réception, de tout avis de vérification fiscale, douanière et sociale de la société et de toute assignation, dont celui-ci n'aurait pas déjà connaissance.

La déchéance de la garantie pour non-transmission de la réclamation dans le délai précité ne sera encourue que si le défaut d'information de la part du Cessionnaire a mis le Cédant dans l'impossibilité de présenter sa défense.

Le Cédant devra avoir accès à tout moment aux documents sociaux ainsi qu'aux personnels compétents pour faire vérifier la sincérité ou la légitimité des réclamations. Il aura la faculté de se faire assister par tout conseil de son choix, afin de participer à la défense de la société, à ses frais.

En cas de vérification fiscale, douanière ou sociale, les stipulations suivantes seront suivies :

Le Cédant, assisté ou non du Conseil de son choix, pourra participer, à ses frais, aux opérations de vérification et, le cas échéant, à la procédure qui s'en suivra, à l'élaboration des moyens de défense de la société comme des réponses aux prétentions de la ou des administrations ou organismes. A cet effet, le Cessionnaire le tiendra informé de l'évolution des opérations de vérification et de la procédure.

Le Cessionnaire met toutes les informations en sa possession à la disposition du Cédant pour sa parfaite information. De ce fait, toute transaction conclue par la société devra recueillir l'accord du Cédant. A défaut, elle ne lui sera pas opposable. De même, la décision d'engager un contentieux reste, à défaut d'accord entre les Parties, une décision du Cédant.

Le Cédant fournira les garanties exigées par l'Administration fiscale pour bénéficier du sursis de paiement.

Dans l'hypothèse où le Cédant aura opté pour la défense des intérêts de la société :

Le Cédant aura dans ce cas la direction des litiges et/ou procès afférents à la réclamation et fera le nécessaire, à ses frais exclusifs, pour assurer la défense, négocier ou transiger. Il pourra se faire assister des conseils de son choix. Il disposera dans ce cadre d'un plein et libre accès aux locaux, dossiers, documents, et pièces de toute nature relatifs à ladite réclamation et aux litiges et/ou procès en découlant.

Le Cessionnaire et la société s'engagent à se conformer strictement aux directives du cédant pour la défense de la société mais auront cependant la faculté de suivre les négociations et/ou le déroulement de la procédure et de participer à l'élaboration des argumentations à développer, en se faisant assister à cette fin par les conseils de leur choix, dont les honoraires resteront à leur charge exclusive.

Le Cessionnaire aura la maîtrise de l'opportunité des poursuites et donc d'imposer au Cédant de renoncer à toute contestation de la réclamation à la condition expresse de les libérer de leur engagement de garantie.

Le Cédant aura l'obligation, dans le cours des négociations et de la procédure :

- de tenir compte des intérêts du Cessionnaire et de ceux de la société ;
- de limiter la conduite de la procédure aux réclamations concernant la seule période et les seuls fondements sur lesquels sa responsabilité serait susceptible d'être engagée dans le cadre des présentes ;
- de fournir en temps voulu et le cas échéant, toutes les garanties, consignations et paiements nécessaires, soit à l'obtention de délais, soit à l'exécution de toutes procédures et ce jusqu'à leur règlement définitif, de telle sorte que ni le cessionnaire ni la société ne soient tenus d'aucune obligation à ce titre.

Dans l'hypothèse où le Cédant n'aura pas opté pour la défense des intérêts de la société :

Si le Cédant décide de laisser la société assurer sa défense et ne souhaite pas assurer lui-même cette défense, la société et le Cessionnaire resteront néanmoins tenus d'informer régulièrement le Cédant de l'évolution du litige en cause et de recueillir ses commentaires et avis. Les frais de procédure resteront néanmoins à la charge du Cédant.

En cas de procédure contentieuse, de nature autre que fiscale, douanière ou sociale, engagée par la société ou contre elle, le Cédant, assisté ou non du Conseil de son choix, pourra participer à ses frais aux négociations, à l'élaboration des moyens de défense de la société, comme des réponses aux prétentions de son ou de ses adversaires et aux audiences qui s'en suivront.

A cet effet, le Cessionnaire le tiendra informé de l'évolution de la procédure ou des négociations.

Le Cessionnaire et le Cédant s'efforceront d'arrêter d'un commun accord, les moyens de défense à utiliser par la société et d'adopter une décision commune pour poursuivre ou non le contentieux ou conclure ou non une transaction dans les conditions fixées ci-avant.

En cas de contestation entre eux, l'avis du Cédant prévaudra.

Les sommes dues par le Cédant après application des stipulations des paragraphes précédents seront exigibles dans un délai de trente (30) jours soit à la date de la transaction, soit à la date où la SOCIETE serait condamnée par le tribunal compétent et où la condamnation revêtirait un caractère exécutoire, étant à cet égard précisé que le Cessionnaire s'oblige au nom de la Société à interjeter appel de toute décision de première instance si le Cédant en fait la demande expresse, soit à la date où après respect de la procédure qui y est prévue, elle acquitterait effectivement un passif supplémentaire

Dans les hypothèses autres que celles visées aux paragraphes précédents, le Cessionnaire devra informer le Cédant par lettre recommandée avec accusé de réception de son intention de mettre en œuvre la garantie en justifiant et détaillant l'objet et le calcul de sa réclamation.

Le Cédant disposera d'un délai de trente (30) jours ouvrés pour présenter ses observations et s'opposer, le cas échéant, à la demande du Cessionnaire. A défaut de réponse dans ce délai, toutes les conséquences de sa non-réponse seront supportées par le Cédant. Si le Cédant accepte la réclamation, la somme sera exigible à compter du décaissement par la société.

La garantie pourra être mise en œuvre par le Cessionnaire jusqu'au 31 décembre 2028.

Tout fait notifié par le Cessionnaire au Cédant avant la date précitée (à minuit) et susceptible d'être garanti, obligera le Cédant au-delà de ces dates jusqu'à la décision définitive à la condition expresse que telle ou telle demande comporte toutes les justifications utiles.

Le Cédant s'oblige expressément à payer au Cessionnaire toutes sommes mises à sa charge en application de la garantie consentie ci-avant.

Toute somme due par le Cédant en exécution de la garantie consentie portera des intérêts au taux légal (majoré de 3 points) alors en vigueur si elle n'est pas payée TRENTE (30) jours après que le Cessionnaire aura notifié au Cédant qu'elle est devenue exigible en application des stipulations du présent contrat et dans la mesure où la Société justifiera avoir payé les sommes en question.

Les garanties sont stipulées au profit du Cessionnaire et de toute personne que celui-ci se substituerait pour acquérir les parts sociales ainsi qu'au profit de tous Cessionnaires successifs.

ARTICLE 11. DECHARGE DES ENGAGEMENTS PERSONNELS

Le Cédant déclare n'avoir donné aucune garantie personnelle (caution) pour couvrir les engagements de la société DECARITE.

ARTICLE 12 –DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'article L 213 -1 du Code de l'Urbanisme relatif au droit de préemption urbain prévoit que sont soumises au droit de préemption :

3° Les cessions de la majorité des parts d'une société civile immobilière ou les cessions conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts de ladite société, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption. Le présent 3° ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ;

La présente cession des parts sociales n'entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 213-1 du Code de l'Urbanisme.

TITRE III. DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 13. OPPOSABILITE DE LA CESSION DE PARTS A LA SOCIETE

La cession de parts sociales est constatée par écrit aux termes des présentes.

La société DECARITE, ainsi que l'y oblige, ès qualités de co-gérants, Monsieur Stéphane DECARITE et Madame Maryline DECARITE, intervenants aux présentes, déclare avoir eu connaissance de la présente cession de parts sociales qui a agréée par l'Assemblée Générale ce jour ; que les statuts seront modifiés en conséquence de la présente cession et que la cession de parts sociales et les statuts mis à jour seront déposés au greffe du Tribunal de Commerce compétent. Elle reconnaît par son intervention à la cession définitive que la cession de parts lui est opposable.

ARTICLE 14. ENREGISTREMENT

14.1. Déclaration

Pour la perception des droits d'enregistrement, le Cédant atteste que les parts sociales, objet de la présente promesse de cession, ont été créées par apport en numéraire.

14.2. Assiette des droits d'enregistrement

Conformément à l'article 726 du Code Général des Impôts, les cessions de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière, sont soumises à un droit de 5 %.

Compte tenu du prix de cession, il sera perçu un droit d'enregistrement de **5 935 €**.

ARTICLE 15. PLUS-VALUE

Les Cédant déclarent que la présente cession entre dans le champ d'application des articles 150 U et suivants du Code général des impôts, la Société étant à prépondérance immobilière et relève des articles 8 à 8 ter du Code général des impôts.

Les Cédants feront leur affaire personnelle, au titre des plus-value immobilière privées :

- de la déclaration de plus-value (formulaire n° 2048-M-SD, Cerfa n° 12358*10) et du paiement des droits exigibles ;
- de la mention de la plus-value imposable réalisée en vertu des présentes avec l'ensemble de ses revenus (formulaire 2042 C, Cerfa n° 11222*18, case 3VZ), à l'effet de déterminer son revenu fiscal de référence, ceci sous réserve qu'il ne soit pas susceptible de bénéficier d'un cas d'exonération.

Conformément aux dispositions de l'article 726, III-B du CGI il est précisé les mentions suivantes :

- la Société n'est pas une société mentionnée à l'article 1655 ter du CGI ;
- les parts sociales cédées confèrent au Cessionnaire, le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du CGI ;

- Aucune dette contractée auprès du Cédant par la Société ne sera acquittée par le Cessionnaire.

ARTICLE 16. FORMALITES - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont confiés au gérant ou au porteur d'un original ou d'une copie des présentes à l'effet de faire toute formalité et généralement faire le nécessaire partout où besoin sera.

ARTICLE 17. INDIVISIBILITE

La présente cession est indivisible et indissociable de la cession de fonds de commerce conclue ce même jour entre la société PETIT JEAN BEAUMONT, Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 euros dont le siège social est situé à CHERBOURG EN COTENTIN (50110) – 249 rue de la Tourelle – TOURLAVILLE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CHERBOURG sous le numéro 942 175 449 et la société LA BOUCHEE DE PAIN, Société à responsabilité limitée au capital de 189 788 euros dont le siège social est situé à LA HAGUE (50440) – 25, rue de Millecent – BEAUMONT HAGUE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CHERBOURG sous le numéro 852 509 934.

La cession dudit fonds intervient moyennant un prix principal, en ce non compris celui des marchandises, de SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (750.000 €) s'appliquant :

- au prix de vente des éléments incorporels pour : 600 000 € ;
- et au prix de vente du matériel et mobilier commercial (agencements inclus) pour : 150 000 €.

La cession définitive du fonds de commerce intervient concomitamment à la présente cession des parts sociales.

ARTICLE 18. REDACTION - NEGOCIATION - FRAIS

Les parties reconnaissent :

- Avoir arrêté et conclu directement entre elles le prix ainsi que les charges et conditions de la présente cession, en toute connaissance de cause, après l'étude personnelle de l'affaire sans le concours ni l'entremise de l'avocat rédacteur des présentes, lequel a été exclusivement chargé de recevoir leurs déclarations et rédiger à leur gré les conventions intervenues entre elles sans être tenu de vérifier l'exactitude,
- Que la lecture du présent acte leur a été faite avant signature et qu'elles ont chacune suivi la lecture et participé à son collationnement au moyen d'un exemplaire qui leur a été remis à cet effet, qu'elles ont été invitées à poser toutes questions sur le texte et l'esprit de l'acte, à la suite desquelles il leur a été donné toutes explications et éclaircissements, les renseignant pleinement sur la portée de leurs engagements,
- Qu'elles déclarent par conséquent vouloir ratifier le présent acte en pleine connaissance de cause.
- Chacune des parties déclare avoir été informée par le rédacteur des présentes de la possibilité de se faire assister par le conseil de son choix.

ARTICLE 19. FRAIS ET HONORAIRES

Il est expressément convenu que tous les frais, droits, taxes et autres débours auxquels donneront lieu les présentes et les actes qui en seront la suite et la conséquence seront à la charge exclusive du Cessionnaire qui s'y oblige.

ARTICLE 20. INFORMATION ET AFFIRMATION DE SINCERITE

Le rédacteur des présentes a informé les parties soussignées, qui le reconnaissent, des sanctions applicables aux insuffisances et dissimulation de prix et aux fausses affirmations de sincérité.

Les parties soussignées affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

ARTICLE 21. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties soussignées font élection de domicile :

- pour les cédants : à leur domicile indiqué en tête des présentes,
- pour le cessionnaire : à son siège social indiqué en tête des présentes.

Annexe : mail de réponse de la mairie sur le droit de préemption urbain

Fait le 31 mars 2025
Par voie électronique

<p><u>Monsieur Stéphane DECARITÉ</u> <i>Cédant</i></p> <p><i>Stéphane DECARITÉ</i></p> <p>✓ Certified by  yosign</p>	<p><u>Madame Maryline DECARITÉ</u> <i>Cédant</i></p> <p><i>Maryline DECARITÉ</i></p> <p>✓ Certified by  yosign</p>
<p><u>La société FILLATRE</u> Représentée par Monsieur Jean FILLATRE <i>Cessionnaire</i></p> <p><i>Jean FILLATRE</i></p> <p>✓ Certified by  yosign</p>	<p><u>Intervenant</u> <u>La société DECARITÉ</u> Représentée par Monsieur Stéphane DECARITÉ et Madame Maryline DECARITÉ</p> <p><i>Stéphane DECARITÉ</i> <i>Maryline DECARITÉ</i></p> <p>✓ Certified by  yosign ✓ Certified by  yosign</p>
<p><u>Intervenant</u> <u>La société LA BOUCHEE DE PAIN</u> Représentée par Monsieur Stéphane DECARITÉ et Madame Maryline DECARITÉ</p> <p><i>Stéphane DECARITÉ</i> <i>Maryline DECARITÉ</i></p> <p>✓ Certified by  yosign ✓ Certified by  yosign</p>	



État certifié des inscriptions

Article R. 521-31 al.2 du code de commerce

Du chef de : DECARITE
Adresse requise : 8 Village le Fricot 50690 Couville
N° d'identification : 849 464 482
Ainsi dénommé, qualifié, domicilié et orthographié, et non autrement
A la demande de : AARPI HERPIN-LEFEVRE-XUEREF

Gages sans dépossession (à l'exception des gages portant sur un véhicule terrestre à moteur ou une remorque immatriculée) y compris gages des stocks et nantissements de l'outillage et du matériel pris antérieurement au 01/01/2022.

Article R. 521-2, 1° du code de commerce

Néant

Nantissements conventionnels de parts sociales (Sociétés civiles, SARL, SNC)

Article R. 521-2, 2° du code de commerce

Néant

Privilèges du vendeur de fonds de commerce

Article R. 521-2, 3° du code de commerce

Néant

Nantissements conventionnels et judiciaires de fonds de commerce, artisanal, agricole

Article R. 521-2, 4° du code de commerce

Néant



Déclarations de créances en cas d'apport de fonds de commerce*Article R. 521-2, 5° du code de commerce*

Néant

Hypothèques maritimes à l'exception de celles enregistrés au registre international français*Article R. 521-2, 6° du code de commerce*

Néant

Actes de saisies des navires à l'exception de ceux enregistrés au registre international français*Article R. 521-2, 7° du code de commerce*

Se rapprocher du greffe pour les saisies des navires

Acte ou jugement translatif, constitutif ou déclaratif de propriété ou de droits réels portant sur un bateau*Article R. 521-2, 8° du code de commerce*

Néant

Hypothèques fluviales*Article R. 521-2, 9° du code de commerce*

Néant

Actes de saisies de bateaux*Article R. 521-2, 10° du code de commerce*

Néant

Pour état conforme aux registres tenus au greffe du tribunal de commerce de Cherbourg
 Délivré le : 21/01/2025 à 08:44:15
 Etat du chef de : DECARITE, 8 Village le Fricot 50690 Couville
 Requis par : AARPI HERPIN-LEFEVRE-XUEREF

Le greffier



Mesures d'inaliénabilité décidées par le tribunal*Article R. 521-2, 11° du code de commerce*

Néant

Contrats de location et clauses de réserve de propriété*Article R. 521-2, 12° du code de commerce*

Néant

Privilège du Trésor*Article R. 521-2, 13° du code de commerce*

Néant

Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires*Article R. 521-2, 14° du code de commerce*

Néant

Warrants agricoles*Article R. 521-2, 15° du code de commerce***Avertissement :**

*Le présent état ne révèle que les inscriptions prises à compter du 01/01/2023,
Les publicités prises antérieurement au 01/01/2023 demeurent inscrites dans les registres tenus par les
tribunaux judiciaires compétents pour les recevoir jusqu'au 31/12/2022.*

Néant

Opérations de crédit-bail en matière mobilière*Article R. 521-2, 16° du code de commerce*

Néant

Pour état conforme aux registres tenus au greffe du tribunal de commerce de Cherbourg

Délivré le : 21/01/2025 à 08:44:15

Etat du chef de : DECARITE, 8 Village le Fricot 50690 Couville

Requis par : AARPI HERPIN-LEFEVRE-XUEREF

Le greffier



Saisies pénales de fonds de commerce*Article R. 521-2, 17° du code de commerce*

Néant

Arrêtés pris en application des articles L. 184-1 ou L. 511-11 code de la construction et de l'habitation portant sur un immeuble dans lequel est exploité un fonds de commerce aux fins d'hébergement*Article R. 521-2, 18° du code de commerce*

Néant

Apports de trésorerie et délais de paiement autorisés par le juge-commissaire*Articles L.622-17 III 2° et 3°, L. 631-14, L. 641-13 III du code de commerce ; R. 622-14 et R. 641-22 du code de commerce*

Néant

Protêts et certificats de non-paiement*Art. L.511- 52 à L.511-60 c. com., Art. R.511-2 à R.512-1 c. com., Art. L.131-61 à L.131-68 c. mon. et fin. Art. R.131-46 à R.131-51 c. mon. et fin.*

Néant

Warrants autres qu'agricoles (pétroliers, hôteliers et industriels)*Articles L. 523-1 à L. 523-15 et R. 523-1 du code de commerce ; L. 524-1 à L. 524-21 et R. 524-1 du code de commerce (abrogés)*

Néant

Suite à l'ordonnance n°2021-1192 du 15 septembre 2021 et au décret n°2021-1888 du 29 décembre 2021, la publicité des nantissements judiciaires de parts de société civile est opérée uniquement par le dépôt en annexe au RCS de l'acte de nantissement signifié. Dès lors, nous vous invitons à consulter le registre du commerce et des sociétés auprès duquel la société dont les parts sont nanties est immatriculée.

Fin de l'état

Pour état conforme aux registres tenus au greffe du tribunal de commerce de Cherbourg
 Délivré le : 21/01/2025 à 08:44:15
 Etat du chef de : DECARITE, 8 Village le Fricot 50690 Couville
 Requis par : AARPI HERPIN-LEFEVRE-XUEREF

Le greffier





Direction Urbanisme et Foncier

Affaire suivie par :
Mathilde FOURNIER
Tél. : 02 33 88 15 41
mathilde.fournier@lecotentin.fr

Réf : 2020/URBA/MF/SD/4

Chambre interdépartementale
des Notaires de Basse-Normandie
6, place Louis Guillard
B.P 66146
14065 CAEN CEDEX 4.

A Cherbourg-en-Cotentin,
Le 03 FEV. 2021

Objet : DIA - Information destinée aux notaires de la Manche - Liste des communes dont le POS est devenu caduc sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Chers Maîtres,

Dans le cadre de la compétence de la Communauté d'agglomération du Cotentin en matière de Droit de Prémption Urbain (DPU), je vous informe de la caducité des Plan d'Occupation des Sols (POS) au 1^{er} janvier 2021, conformément à l'article L. 174-5 du Code de l'Urbanisme. Cela rend ce droit de préemption inopérant sur les communes concernées (liste de ces communes en pièce jointe).

Par conséquent, les biens situés dans les communes de l'Agglomération du Cotentin dont le POS est caduc, ne sont plus soumis au DPU et ne donnent donc plus lieu à dépôt de Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA).

Vous trouverez également pour plus de lisibilité une cartographie faisant apparaître l'ensemble de ces communes concernées par la disparition des POS sur le territoire de l'Agglomération.

Nos services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Chers Maîtres, l'expression de mes respectueuses salutations.

Pour le Président et par délégation,

Olivier DE BOURSETTY

Conseiller délégué à l'Application du Droit des Sols
et à l'aménagement du territoire



Nous rencontrer

Communauté d'agglomération du Cotentin
Mairie Déléguée de Tourlaville
109, avenue des Prairies
50100 CHERBOURG-EN-COTENTIN

Nous écrire

Communauté d'agglomération du Cotentin
Monsieur le Président
Hôtel Atlantique – Bd Félix Amiot
BP 60250
50102 CHERBOURG-EN-COTENTIN CEDEX



**Liste des communes dont le POS est devenu caduc sur le territoire de la
Communauté d'Agglomération du Cotentin au 01/01/2021**

Conformément aux articles L. 174-5 du code de l'urbanisme, du fait de la caducité des POS intervenue le 1^{er} janvier 2021, **les biens situés dans les communes ou communes déléguées concernées par cette situation (dépendant du territoire de l'Agglomération du Cotentin) ne sont donc plus soumis au DPU.**

Il s'agit des communes suivantes qui n'ont pas prescrit la mise en révision de leur plan d'occupation des sols (POS) avant le 31 décembre 2020, soumises au régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU) depuis le 1^{er} janvier 2021 :

- Auderville, pôle de proximité de la Hague;
- Saint-Germain-des-Vaux, pôle de proximité de la Hague ;
- Jobourg, pôle de proximité de la Hague ;
- Herqueville, pôle de proximité de la Hague;
- Digulleville pôle de proximité de la Hague ;
- Eculleville, pôle de proximité de la Hague ;
- Beaumont-Hague, pôle de proximité de la Hague ;
- Branville-Hague, pôle de proximité de la Hague ;
- Sainte-Croix-Hague, pôle de proximité de la Hague;
- Biville pôle de proximité de la Hague ;
- Sideville, pôle de proximité de Douve et Divette ;
- Virandeville, pôle de proximité de Douve et Divette ;
- Couville, pôle de proximité de Douve et Divette ;
- Siouville-Hague, pôle de proximité des Pieux ;
- Tamerville, pôle de proximité de Cœur Cotentin ;
- Yvetot-Bocage, pôle de proximité de Cœur Cotentin.

Voir cartographie jointe en annexe.

