

GREFFE TRIBUNAL DE
COMMERCE DE NANTERRE
15 FEV. 2007
DEPOT N° 5570

"En accord entre les parties, les
présentes ont été reliées par le
procédé ASSEMBLACT R.C. empê-
chant toute substitution ou addi-
tion et sont seulement signées à
la dernière page."

TRAITE DE FUSION-ABSORPTION

DE

12

**LA SCI CHELLES PLACE DE LA REPUBLIQUE
LA SCI DU FORT DE CHELLES
LA SCI MONTEREAU PARC DES NOUES**

PAR

ICADE CAPRI

12

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- **La société ICADE CAPRI**, société par actions simplifiée au capital de 24.624.000 euros, dont le siège est situé 6, place Abel Gance (92652) Boulogne Billancourt Cedex, identifiée sous le numéro unique 784 606 576 RCS Nanterre et représentée par monsieur Antoine Fayet, agissant en qualité de président, déclarant et garantissant être dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée « **ICADE CAPRI** » ou la « **Société Absorbante** »,
DE PREMIERE PART,

ET :

- **La société SCI CHELLES PLACE DE LA REPUBLIQUE**, société civile au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé 6, place Abel Gance – L'Atrium (92652) Boulogne Billancourt Cedex, identifiée sous le numéro unique 443 332 499 RCS Nanterre et représentée par son gérant, ICADE CAPRI, elle-même représentée par monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille, déclarant et garantissant être dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée la « **SCI CHELLES PLACE DE LA REPUBLIQUE** »,
DE DEUXIEME PART,

- **La société SCI DU FORT DE CHELLES**, société civile au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé 6, place Abel Gance – L'Atrium (92652) Boulogne Billancourt Cedex, identifiée sous le numéro unique 451 988 059 RCS Nanterre et représentée par son gérant, ICADE CAPRI, elle-même représentée par monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille, déclarant et garantissant être dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée la « **SCI DU FORT DE CHELLES** »,
DE TROISIEME PART,

- **La société SCI MONTEREAU PARC DES NOUES**, société civile au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé 6, place Abel Gance – L'Atrium (92652) Boulogne Billancourt Cedex, identifiée sous le numéro unique 453 674 509 RCS Nanterre et représentée par son gérant, ICADE CAPRI, elle-même représentée par monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille, déclarant et garantissant être dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée la « **SCI MONTEREAU PARC DES NOUES** »,
DE QUATRIEME PART.

La SCI CHELLES PLACE DE LA REPUBLIQUE, la SCI DU FORT DE CHELLES et la SCI MONTEREAU PARC DES NOUES, agissant conjointement mais non solidairement, sont ci-après collectivement dénommées les « **Sociétés Absorbées** ».

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

I – Présentation des sociétés

1. Présentation de la Société Absorbante

ICADE CAPRI est une société par actions simplifiée qui a pour objet :

- la construction et la vente d'immeubles tant à usage d'habitation qu'à usage d'activités économiques, la transaction sur tous immeubles et fonds de commerces, la gestion de tous immeubles ou ensembles immobiliers et plus généralement toutes opérations de quelques natures qu'elles soient se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en faciliter le développement et la réalisation. A titre indicatif et non limitatif, cet objet comprend les activités suivantes :
 - l'acquisition par voie d'apports ou autrement et éventuellement la prise à bail de tous les immeubles bâtis et non bâtis, biens et droits immobiliers en vue de la construction et l'aménagement, éventuellement après démolition des constructions existantes, d'immeubles collectifs ou individuels,
 - la division des immeubles en appartements, en locaux séparés, en lots,
 - la vente des immeubles bâtis en bloc ou par fraction soit après achèvement des travaux au comptant ou à terme, soit en l'état futur d'achèvement,
 - la gestion, l'entretien, la mise en valeur par tous moyens de ces immeubles et notamment des invendus,
 - la réalisation de tous travaux d'amélioration et de toutes installations nouvelles, conformément à la destination desdits immeubles,
 - l'activité de construction exercée sous le couvert de sociétés civiles de construction-vente régies par l'article 239 ter du Code général des impôts, de sociétés en nom collectif ou de sociétés transparentes,
 - l'activité de marchand de biens,
 - l'emploi de capitaux disponibles à des prises de participation, prêts ou avances au profit de ces sociétés immobilières,
 - l'achat de biens immobiliers, terrains ou immeubles bâtis, en vue de les revendre en bloc ou par lot après division,
 - la vente pour le compte d'autrui de tous immeubles ou fractions d'immeubles,
 - l'activité de syndic de copropriété et du président d'association syndicale de propriétaire.

A titre subsidiaire :

- la prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés ou entreprises commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, la gestion de ses participations ainsi que l'exercice de tous droits y attachés,

- l'acquisition, la propriété, l'exploitation par location ou autrement de tous biens et droits immobiliers,
 - la réalisation de toutes études et prestations de services,
 - la participation à la conduite de la politique de ses filiales,
 - l'obtention, pour la réalisation de l'objet social de tous prêts et toutes ouvertures de crédit fonctionnant ou non en comptes courants et facilités de caisse, avec ou sans garantie réelle ou personnelle.
- et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, ou susceptibles d'en faciliter l'application et le développement ou de le rendre plus rémunérateur,
 - et tout, tant pour elle-même que pour le compte de tiers ou en participation sous quelque forme que ce soit, notamment par voie de création de sociétés, de souscriptions, de commandite, de fusion ou d'absorption, d'avances, d'achat ou de vente de titres et droits sociaux.

ICADE CAPRI a été constituée pour une durée qui prendra fin le 6 décembre 2020.

La date de clôture de son exercice social est le 31 décembre.

Le capital d'ICADE CAPRI s'élève à 24.624.000 euros et est divisé en 1.620.000 actions d'une valeur nominale de 15,20 euros chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie. ICADE CAPRI n'a émis ni obligation ni aucune autre valeur mobilière.

2. Présentation des Sociétés Absorbées

2.1. La SCI CHELLES PLACE DE LA REPUBLIQUE

La SCI CHELLES PLACE DE LA REPUBLIQUE est une société civile ayant pour objet social, soit au moyen de ses fonds propres, soit au moyen de deniers d'emprunts :

- l'acquisition d'un terrain sis à Chelles (Seine et Marne),
- la construction sur ce terrain d'un ou plusieurs immeubles, selon les possibilités, résultant du permis de construire, ces immeubles étant affectés à l'habitation sur les $\frac{3}{4}$ au moins de leur superficie totale,
- la vente en totalité ou par lots de ces immeubles construits avant ou après leur achèvement,
- la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la cession de la dernière fraction,
- et généralement, toutes opérations mobilières, immobilières et financières, susceptibles de faciliter la réalisation des objets ci-dessus définis, à l'exclusion de toutes opérations susceptibles de faire perdre à la société son caractère civil, ou incompatibles avec les dispositions du Code de la construction et de l'habitation en matière de sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles.

La SCI CHELLES PLACE DE LA REPUBLIQUE a été constituée pour une durée de quinze ans qui prendra fin le 10 août 2017.

La date de clôture de son exercice social est le 31 décembre.

Le capital de la SCI CHELLES PLACE DE LA REPUBLIQUE s'élève à 1.000 euros et est divisé en 1.000 parts, d'une valeur nominale de 1 euro chacune et entièrement libérées.

2.2. La SCI DU FORT DE CHELLES

La SCI DU FORT DE CHELLES est une société civile ayant pour objet social, soit au moyen de ses fonds propres, soit au moyen de deniers d'emprunts :

- l'acquisition d'un terrain sis à Chelles (Seine et Marne) – Rue du Tir,
- la construction sur ce terrain d'un ou plusieurs immeubles, selon les possibilités, résultant du permis de construire, ces immeubles étant affectés à l'habitation sur les $\frac{3}{4}$ au moins de leur superficie totale,
- la vente en totalité ou par lots de ces immeubles construits avant ou après leur achèvement,
- la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la cession de la dernière fraction,
- et généralement, toutes opérations mobilières, immobilières et financières, susceptibles de faciliter la réalisation des objets ci-dessus définis, à l'exclusion de toutes opérations susceptibles de faire perdre à la société son caractère civil ou incompatibles avec les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation en matière de Sociétés Civiles constituées en vue de la vente d'immeubles.

La SCI DU FORT DE CHELLES a été constituée pour une durée de quinze ans qui prendra fin le 4 février 2019.

La date de clôture de son exercice social est le 31 décembre.

Le capital de la SCI DU FORT DE CHELLES s'élève à 1.000 euros et est divisé en 1.000 parts, d'une valeur nominale de 1 euro chacune, entièrement libérées.

2.3. La SCI MONTEREAU PARC DES NOUES

La SCI MONTEREAU PARC DES NOUES est une société civile ayant pour objet social, soit au moyen de ses fonds propres, soit au moyen de deniers d'emprunts :

- l'acquisition d'un terrain sis à Montereau Fault Yonne (Seine et Marne) – ZAC Nodet – angle des rues du Maréchal Leclerc – avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny,
- la construction sur ce terrain d'un ou plusieurs immeubles, selon les possibilités, résultant du permis de construire, ces immeubles étant affectés à l'habitation sur les $\frac{3}{4}$ au moins de leur superficie totale,

- la vente en totalité ou par lots de ces immeubles construits avant ou après leur achèvement,
- la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la cession de la dernière fraction,
- et généralement, toutes opérations mobilières, immobilières et financières, susceptibles de faciliter la réalisation des objets ci-dessus définis, à l'exclusion de toutes opérations susceptibles de faire perdre à la société son caractère civil ou incompatibles avec les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation en matière de Sociétés Civiles constituées en vue de la vente d'immeubles

La SCI MONTEREAU PARC DES NOUES a été constituée pour une durée de quinze ans qui prendra fin le 18 mai 2019.

La date de clôture de son exercice social est le 31 décembre.

Le capital de la SCI MONTEREAU PARC DES NOUES s'élève à 1.000 euros et est divisé en 1.000 parts, d'une valeur nominale de 1 euro chacune, entièrement libérées.

II – Liens entre les sociétés intéressées

1/ Liens en capital

ICADE CAPRI détient 100 % des parts de chacune des Sociétés Absorbées.

2/ Dirigeants

ICADE CAPRI est le gérant de chacune des Sociétés Absorbées.

CECI AYANT ETE EXPOSE, LES PARTIES ONT ETABLI LE PROJET DE FUSION SUIVANT :

ARTICLE 1 : OBJET DES FUSIONS ENVISAGEES

En vue des fusions-absorptions de la SCI CHELLES PLACE DE LA REPUBLIQUE, la SCI DU FORT DE CHELLES et la SCI MONTEREAU PARC DES NOUES par ICADE CAPRI, dans les conditions prévues aux articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce et 254 et suivants du décret du 23 mars 1967, chacune des Sociétés Absorbées apporte à ICADE CAPRI, sous réserve de la réalisation définitive de la fusion, l'universalité de son patrimoine.

Ainsi, si les fusions sont réalisées :

- le patrimoine de chaque Société Absorbée sera dévolu à la Société Absorbante dans l'état où il se trouvera lors de la réalisation de la fusion ; il comprendra tous les biens, droits et valeurs appartenant à chaque Société Absorbée à cette époque, sans exception ;

- la Société Absorbante deviendra débitrice des créanciers non obligataires de chaque Société Absorbée aux lieux et place de celle-ci, sans que cette substitution emporte novation à leur égard.

ARTICLE 2 : MOTIFS ET BUTS DES FUSIONS

Les opérations de fusion-absorption, objets du présent traité, s'inscrivent dans le cadre des mesures de rationalisation et de simplification des structures du groupe auquel appartiennent les sociétés concernées.

ICADE CAPRI, compte tenu de sa position vis-à-vis des tiers, a été retenue comme Société Absorbante.

ARTICLE 3 : DATE D'EFFET DES FUSIONS

Les parties conviennent que les fusions prendront effet rétroactivement au 1^{er} janvier 2007 (ci-après dénommée la « *Date d'Effet des Fusions* »).

Les opérations, tant actives que passives, engagées par les Sociétés Absorbées depuis cette date jusqu'à la Date de Réalisation des Fusions définie à l'article 12 ci-après, seront ainsi réputées avoir été accomplies pour le compte de la Société Absorbante, d'un point de vue comptable et fiscal.

Les comptes des Sociétés Absorbées afférents à cette période seront immédiatement remis au président de la Société Absorbante.

ARTICLE 4 : COMPTES SERVANT DE BASE AUX FUSIONS

Les termes et conditions du présent projet de fusion ont été établis par la Société Absorbante et les Sociétés Absorbées, sur la base :

- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 d'ICADE CAPRI,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI CHELLES PLACE DE LA REPUBLIQUE figurant en annexe 4.a ci-après,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI DU FORT DE CHELLES figurant en annexe 4.b ci-après,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI MONTEREAU PARC DES NOUES figurant en annexe 4.c ci-après.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 d'ICADE CAPRI sont soumis au contrôle du commissaire aux comptes et seront soumis à l'approbation de l'associé unique de cette société, à la Date de Réalisation des Fusions.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI MONTEREAU PARC DES NOUES ont été approuvés par l'assemblée générale de cette société le 31 janvier 2007.

ARTICLE 5 : METHODE D'EVALUATION DES BIENS APPORTES

ICADE CAPRI détenant 100 % des parts de chacune des Sociétés Absorbées, les éléments d'actif et de passif de chacune d'entre elles seront apportés à la Société Absorbante, pour leur valeur nette comptable au 1^{er} janvier 2007, Date d'Effet des Fusions, conformément aux dispositions du règlement n° 2004-01 du 4 mai 2004 du Comité de la Réglementation Comptable.

De même, en application de ce règlement, il n'a pas été constaté de provision pour pertes à subir entre la Date d'Effet des Fusions et la Date de Réalisation des Fusions, en raison du fait que la comptabilisation d'une telle provision n'est obligatoire qu'afin de respecter l'obligation juridique de libération de l'augmentation de capital de la Société Absorbante. Or, comme il est indiqué à l'article 7 ci-après, la Société Absorbante détenant la totalité des parts de chaque Société Absorbée, elle ne procédera à aucune augmentation de son capital lors de la réalisation des fusions.

ARTICLE 6 : DESIGNATION DES APPORTS

6.1. Désignation des apports de SCI CHELLES PLACE DE LA REPUBLIQUE

La SCI CHELLES PLACE DE LA REPUBLIQUE fait apport à titre de fusion, dans les conditions fixées par la loi et les décrets en vigueur sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et sous réserve des conditions suspensives ci-après fixées, à ICADE CAPRI qui accepte, de tous biens et droits sans exception ni réserve dont se composait son actif à la date du 1^{er} janvier 2007, Date d'Effet des Fusions, ledit apport comprenant les éléments ci-après sans que l'énumération qui va suivre, puisse être considérée comme limitative :

6.1.1. Actif apporté

L'actif de la SCI CHELLES PLACE DE LA REPUBLIQUE dont la transmission est prévue au profit de la Société Absorbante comprenait au 31 décembre 2006, date de l'arrêté des comptes utilisés pour la présente opération, les biens, droits et valeurs ci-après désignés :

ACTIF IMMOBILISE

- Autres participations
figurant au bilan pour un montant net de 10 euros
(brut : 10 euros ; provision : 0 euro)

ACTIF CIRCULANT

- En-cours de production de bien
figurant au bilan pour un montant net de 139.215 euros
(brut : 139.215 euros ; provision : 0 euro)
- Autres créances
figurant au bilan pour un montant net de 311.459 euros
(brut : 311.459 euros ; provision : 0 euro)

- Disponibilités figurant au bilan pour un montant net de (brut : 738.917 euros ; provision : 0 euro)	738.971 euros
---	---------------

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APPORTE	1.189.655 euros
----------------------------------	-----------------------

étant précisé que pour le détail des apports figurant sous les rubriques ci-dessus visées, les parties déclarent vouloir se référer aux livres comptables de la SCI CHELLES PLACE DE LA REPUBLIQUE.

6.1.2. Passif pris en charge

En contrepartie de cet apport, et ainsi qu'il sera indiqué ci-après, ICADE CAPRI prendra en charge la totalité du passif de la SCI CHELLES PLACE DE LA REPUBLIQUE qui, au 31 décembre 2006, comprenait les éléments suivants :

- Dettes fournisseurs figurant au bilan pour un montant net de	715.206 euros
- Dettes fiscales et sociales figurant au bilan pour un montant net de	121.832 euros
- Dettes sur immobilisations figurant au bilan pour un montant net de	51.111 euros
- Autres dettes figurant au bilan pour un montant net de	31.500 euros

SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE	919.649 euros
--	---------------------

étant précisé que pour le détail du passif pris en charge figurant sous les rubriques ci-dessus visées, les parties déclarent vouloir se référer aux livres comptables de la SCI CHELLES PLACE DE LA REPUBLIQUE.

6.1.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à :	1.189.655 euros
-------------------------------	-----------------

Et le passif pris en charge à :	(919.649) euros
---------------------------------	-----------------

L'actif net comptable apporté par la SCI CHELLES PLACE DE LA REPUBLIQUE représente une valeur de :	270.006 euros
---	---------------------

6.2. Désignation des apports de la SCI DU FORT DE CHELLES

La SCI DU FORT DE CHELLES fait apport à titre de fusion, dans les conditions fixées par la loi et les décrets en vigueur sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et sous réserve des conditions suspensives ci-après fixées, à ICADE CAPRI qui accepte, de tous biens et droits sans exception ni réserve dont se composait son actif à la date du 1^{er} janvier 2007, Date d'Effet des Fusions, ledit apport comprenant les éléments ci-après sans que l'énumération qui va suivre, puisse être considérée comme limitative :

6.2.1. Actif apporté

L'actif de la SCI DU FORT DE CHELLES dont la transmission est prévue au profit de la Société Absorbante comprenait au 31 décembre 2006, date de l'arrêté des comptes utilisés pour la présente opération, les biens, droits et valeurs ci-après désignés :

ACTIF IMMOBILISE

- Autres participations
figurant au bilan pour un montant net de 10 euros
(brut : 10 euros ; provision : 0 euro)

ACTIF CIRCULANT

- En-cours de production de bien
figurant au bilan pour un montant net de 2.076.378 euros
(brut : 2.076.378 euros ; provision : 0 euro)
- Avances et acomptes versés sur commandes
figurant au bilan pour un montant net de 49.023 euros
(brut : 49.023 euros ; provision : 0 euro)
- Autres créances
figurant au bilan pour un montant net de 2.000.015 euros
(brut : 2.000.015 euros ; provision : 0 euro)
- Disponibilités
figurant au bilan pour un montant net de 1.973.017 euros
(brut : 1.973.017 euros ; provision : 0 euro)

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APPORTE

6.098.443 euros

étant précisé que pour le détail des apports figurant sous les rubriques ci-dessus visées, les parties déclarent vouloir se référer aux livres comptables de la SCI DU FORT DE CHELLES.

6.2.2. Passif pris en charge

En contrepartie de cet apport, et ainsi qu'il sera indiqué ci-après, ICADE CAPRI prendra en charge la totalité du passif de la SCI DU FORT DE CHELLES qui, au 31 décembre 2006, comprenait les éléments suivants :

- Dettes fournisseurs
figurant au bilan pour un montant net de 2.449.698 euros
- Dettes fiscales et sociales
figurant au bilan pour un montant net de 473.018 euros

SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE 2.922.716 euros

étant précisé que pour le détail du passif pris en charge figurant sous les rubriques ci-dessus visées, les parties déclarent vouloir se référer aux livres comptables de la SCI DU FORT DE CHELLES.

6.2.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à : 6.098.443 euros

Et le passif pris en charge à : (2.922.716) euros

**L'actif net comptable apporté
par la SCI DU FORT DE CHELLES
représente une valeur de : 3.175.727 euros**

6.3. Désignation des apports de la SCI MONTEREAU PARC DES NOUES

La SCI MONTEREAU PARC DES NOUES fait apport à titre de fusion, dans les conditions fixées par la loi et les décrets en vigueur sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et sous réserve des conditions suspensives ci-après fixées, à ICADE CAPRI qui accepte, de tous biens et droits sans exception ni réserve dont se composait son actif à la date du 1^{er} janvier 2007, Date d'Effet des Fusions, ledit apport comprenant les éléments ci-après sans que l'énumération qui va suivre, puisse être considérée comme limitative :

6.3.1. Actif apporté

L'actif de la SCI MONTEREAU PARC DES NOUES dont la transmission est prévue au profit de la Société Absorbante comprenait au 31 décembre 2006, date de l'arrêté des comptes utilisés pour la présente opération et après prise en compte de l'affectation du résultat de cet exercice conformément aux dispositions statutaires et à la décision de l'assemblée générale de la SCI MONTEREAU PARC DES NOUES du 31 janvier 2007, les biens, droits et valeurs ci-après désignés :

ACTIF IMMOBILISE

- Autres participations
figurant au bilan pour un montant net de 10 euros
(brut : 10 euros ; provision : 0 euro)

ACTIF CIRCULANT

- En-cours de production de bien
figurant au bilan pour un montant net de
(brut : 2.486.709 euros ; provision : 0 euro) 2.486.709 euros
- Créances clients
figurant au bilan pour un montant net de
(brut : 4.353.579 euros ; provision : 0 euro) 4.353.579 euros
- Autres créances
figurant au bilan pour un montant net de
(brut : 1.461.285 euros ; provision : 0 euro) 1.461.285 euros
- Disponibilités
figurant au bilan pour un montant net de
(brut : 849.501 euros ; provision : 0 euro) 849.501 euros

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APORTE

9.151.085 euros

étant précisé que pour le détail des apports figurant sous les rubriques ci-dessus visées, les parties déclarent vouloir se référer aux livres comptables de la SCI MONTEREAU PARC DES NOUES.

6.3.2. Passif pris en charge

En contrepartie de cet apport, et ainsi qu'il sera indiqué ci-après, ICADE CAPRI prendra en charge la totalité du passif de la SCI MONTEREAU PARC DES NOUES qui, au 31 décembre 2006, comprenait les éléments suivants :

- Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit
figurant au bilan pour un montant net de 704.325 euros
- Avances et acomptes reçus sur commandes en cours
figurant au bilan pour un montant net de (1) euros
- Dettes fournisseurs
figurant au bilan pour un montant net de 1.186.740 euros
- Dettes fiscales et sociales
figurant au bilan pour un montant net de 821.877 euros
- Autres dettes
figurant au bilan pour un montant net de 1.524.725 euros
- Produits constatés d'avance
figurant au bilan pour un montant net de 4.912.419 euros

SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE

9.150.085 euros

étant précisé que pour le détail du passif pris en charge figurant sous les rubriques ci-dessus visées, les parties déclarent vouloir se référer aux livres comptables de la SCI MONTEREAU PARC DES NOUES.

6.3.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à : 9.151.085 euros

Et le passif pris en charge à : (9.150.085) euros

**L'actif net comptable apporté
par la SCI MONTEREAU PARC DES NOUES
représente une valeur de : 1.000 euros**

6.4. Récapitulation des apports

- Actif net comptable apporté par la SCI CHELLES PLACE DE LA REPUBLIQUE	270.006 euros
- Actif net comptable apporté par la SCI DU FORT DE CHELLES	3.175.727 euros
- Actif net comptable apporté par la SCI MONTEREAU PARC DES NOUES	1.000 euros
- Total des apports des Sociétés Absorbées	3.446.733 euros

ARTICLE 7 : ABSENCE DE RAPPORT D'ECHANGE ET D'AUGMENTATION DE CAPITAL

La Société Absorbante détient à ce jour, la totalité des parts de chacune des Sociétés Absorbées et s'engage expressément à les conserver jusqu'à la Date de Réalisation des Fusions.

Elle renoncera, si les fusions se réalisent, à émettre des actions nouvelles auxquelles ses participations dans les Sociétés Absorbées lui donnent droit au titre des fusions. Il ne sera, en conséquence, émis aucun titre en rémunération des apports.

Il n'y a donc pas lieu d'établir un rapport d'échange, ni de procéder à une augmentation du capital de la Société Absorbante.

ARTICLE 8 : BONI ET MALI DE FUSION

Pour la SCI CHELLES PLACE DE LA REPUBLIQUE, la différence entre (i) la valeur de l'actif net apporté par cette société (soit 270.006 euros) et (ii) la valeur comptable des 1.000 parts de cette société inscrites dans les livres de la Société Absorbante (soit 1.000 euros), constituera le montant du boni de fusion, soit 269.006 euros.

Pour la SCI DU FORT DE CHELLES, la différence entre (i) la valeur de l'actif net apporté par cette société (soit 3.175.727 euros) et (ii) la valeur comptable des 1.000 parts de cette société inscrites dans les livres de la Société Absorbante (soit 1.000 euros), constituera le montant du boni de fusion, soit 3.174.727 euros.

Pour la SCI MONTEREAU PARC DES NOUES, la valeur de l'actif net apporté par cette société étant égale à la valeur comptable des parts de cette société inscrites dans les comptes de la Société Absorbante, la fusion-absorption de chaque SCI MONTEREAU PARC DES NOUES ne dégagera ni boni, ni mali de fusion.

ARTICLE 9 : DISSOLUTION DES SOCIETES ABSORBEES

Chaque Société Absorbée sera dissoute de plein droit, sans liquidation, du fait et au jour de la réalisation définitive de la fusion de cette société, soit à compter de l'approbation de cette fusion par l'associé unique de la Société Absorbante.

ARTICLE 10 : PROPRIETE - JOUISSANCE

La Société Absorbante sera propriétaire de l'universalité du patrimoine des Sociétés Absorbées à compter de la Date de Réalisation des Fusions. Elle en aura la jouissance rétroactivement à compter du 1^{er} janvier 2007.

ARTICLE 11 : CHARGES ET CONDITIONS

11.1. Charges et conditions principales

A/ D'une manière générale, la Société Absorbante sera subrogée purement et simplement, dans tous les droits, actions, obligations et engagements divers des Sociétés Absorbées, dans la mesure où ces droits, actions, obligations et engagements se rapportent aux biens faisant l'objet des présents apports.

B/ La Société Absorbante prendra les biens apportés par chaque Société Absorbée dans l'état où ils se trouveront à la Date de Réalisation des Fusions, sans pouvoir exercer aucun recours contre elle pour quelque cause que ce soit et notamment pour usure ou mauvais état des installations, du mobilier et des matériels ou outillages apportés, erreur dans la désignation et la contenance des biens, quelle qu'en soit l'importance.

C/ Les apports des Sociétés Absorbées sont consentis et acceptés moyennant la charge pour la Société Absorbante de payer en l'état, l'intégralité du passif des Sociétés Absorbées, tel qu'énoncé plus haut. D'une manière générale, la Société Absorbante prendra en charge l'intégralité du passif des Sociétés Absorbées, tel que ce passif existera à la Date de Réalisation des Fusions.

Il est précisé ici que le montant ci-dessus indiqué du passif des Sociétés Absorbées à la date du 31 décembre 2006, donné à titre purement indicatif, ne constitue pas une reconnaissance de dette au profit de prétendus créanciers qui seront tenus, dans tous les cas, d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres.

Enfin, la Société Absorbante prendra à sa charge, les passifs qui n'auraient pas été comptabilisés et transmis en vertu du présent acte, ainsi que les passifs ayant une cause antérieure au 1^{er} janvier 2007, mais qui ne se révéleraient qu'après la réalisation définitive des fusions.

11.2. Autres charges et conditions

A/ La Société Absorbante aura tous pouvoirs, dès la réalisation des fusions, notamment pour intenter ou défendre, aux lieu et place des Sociétés Absorbées, dans le cadre de toutes actions contentieuses en cours ou nouvelles, pour donner tous acquiescements à toutes décisions, pour recouvrer, recevoir ou payer toutes sommes dues en exécution de décisions de justice ou de transactions.

B/ La Société Absorbante supportera et acquittera, à compter de la Date de Réalisation des Fusions, les impôts et taxes, primes et cotisations d'assurances, ainsi que toutes charges quelconques, ordinaires ou extraordinaires, grevant ou pouvant grever les biens et droits apportés et celles qui sont ou seront inhérentes à l'exploitation ou à la propriété des biens apportés.

C/ La Société Absorbante se conformera aux lois, décrets, arrêtés, règlements et usages concernant les exploitations de la nature de celle dont font partie les biens apportés et fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, le tout à ses risques et périls.

D/ La Société Absorbante sera subrogée, à compter de la Date de Réalisation des Fusions dans le bénéfice et la charge des contrats de toute nature liant valablement les Sociétés Absorbées à des tiers pour l'exploitation de leur activité.

Elle fera son affaire personnelle de l'obtention de l'agrément par tous tiers à cette subrogation, les Sociétés Absorbées s'engageant, chacune pour sa part, à entreprendre, chaque fois que cela sera nécessaire, les démarches en vue du transfert de ces contrats.

En particulier, des avenants aux contrats d'assurances de responsabilité civile des promoteurs et/ou des constructeurs non réalisateurs ont été conclus, dès avant ce jour, entre la société Icade, associée unique de la Société Absorbante, et les compagnies d'assurances, afin que l'assurée soit la Société Absorbante et non plus les Sociétés Absorbées, à compter de la Date de Réalisation des Fusions.

E/ La Société Absorbante exécutera, à compter de la Date de Réalisation des Fusions, tous traités, marchés et conventions intervenus avec des tiers, relativement à l'exploitation des biens apportés, toutes assurances de dommages-ouvrages et assurances contre l'incendie, les accidents et autres risques et sera subrogée dans tous les droits et obligations en résultant à ses risques et périls, sans recours contre les Sociétés Absorbées.

11.3. Engagements des Sociétés Absorbées

A/ Chaque Société Absorbée s'oblige jusqu'à la Date de Réalisation des Fusions, à poursuivre l'exploitation de son activité en bon père de famille ou en bon commerçant, et à ne rien faire, ni laisser faire, qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner sa dépréciation.

De plus, jusqu'à la réalisation définitive de la fusion, chaque Société Absorbée s'oblige à n'effectuer aucun acte de disposition des éléments de son patrimoine social sur des biens, objets de la présente opération, en dehors des opérations sociales courantes, sans accord de la Société Absorbante, et à ne contracter aucun emprunt exceptionnel sans le même accord, de manière à ne pas affecter les valeurs conventionnelles de l'apport sur le fondement desquelles ont été établies les bases financières de l'opération projetée.

B/ Chaque Société Absorbée s'oblige à fournir à la Société Absorbante, tous les renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes signatures et à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans les apports et l'entier effet des présentes conventions. Chaque Société Absorbée devra, notamment, à première réquisition de la Société Absorbante, faire établir tous actes complémentaires, réitératifs ou confirmatifs des présents apports et fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.

C/ Chaque Société Absorbée s'oblige également à remettre et à livrer à la Société Absorbante aussitôt après la réalisation définitive des présents apports, tous les biens et droits ci-dessus apportés, ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant.

ARTICLE 12 : REALISATION DEFINITIVE DES FUSIONS - CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes fusions et les dissolutions des Sociétés Absorbées qui en résultent sont subordonnées à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- Approbation de la fusion-absorption de la SCI CHELLES PLACE DE LA REPUBLIQUE par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation de la fusion-absorption de la SCI DU FORT DE CHELLES par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation de la fusion-absorption de la SCI MONTEREAU PARC DES NOUES par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation des fusions par l'associé unique d'ICADE CAPRI.

Les fusions seront définitivement réalisées à la date des décisions de l'associé unique d'ICADE CAPRI approuvant ces fusions et constatant l'approbation préalable de ces fusions par l'associé unique de chaque Société Absorbée (ci-après dénommée la « *Date de Réalisation des Fusions* »).

La réalisation de ces conditions suspensives sera suffisamment établie, vis-à-vis de quiconque, par la remise de copies ou d'extraits certifiés conformes du procès-verbal des décisions de l'associé unique de chaque Société Absorbée et du procès-verbal des décisions de l'associé unique de la Société Absorbante.

La constatation matérielle de la réalisation définitive des présentes fusions pourra avoir lieu par tous autres moyens appropriés.

Faute de réalisation des conditions ci-dessus, le 31 décembre 2007 au plus tard, les présentes seront, sauf prorogation de ce délai, considérées comme nulles et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre.

Il ne sera procédé à aucune opération de liquidation du fait de la transmission à la Société Absorbante de la totalité de l'actif et du passif de chaque Société Absorbée.

Pour l'hypothèse où la personnalité morale de l'une des Sociétés Absorbées survivrait, le représentant légal de la Société Absorbante est nommé représentant de ladite Société Absorbée.

ARTICLE 13 : DECLARATIONS DES SOCIETES ABSORBEES

13.1. Déclarations générales

Chaque Société Absorbée déclare pour ce qui la concerne :

- qu'elle n'a jamais été en état de cessation des paiements, n'a jamais fait l'objet d'une procédure de conciliation, de sauvegarde, de règlement amiable, de redressement ou de liquidation judiciaire, et de manière générale, qu'elle a la pleine capacité de disposer de ses droits et biens ;
- qu'elle ne fait actuellement, et qu'elle n'est susceptible d'être ultérieurement, l'objet d'aucune poursuite pouvant entraver ou interdire l'exercice de son activité ;
- qu'elle a obtenu toutes les autorisations contractuelles, administratives ou autres qui pourraient être nécessaires pour assurer valablement la transmission des biens apportés ;
- que les créances et valeurs mobilières apportées, sont de libre disposition ; qu'elles ne sont grevées d'aucun nantissement ;
- que son patrimoine n'est menacé d'aucune mesure d'expropriation ;
- que le matériel et les autres éléments de l'actif ne sont grevés d'aucune inscription de privilège de vendeur ou de nantissement, étant entendu que, si une telle inscription se révélait avant la réalisation définitive de la fusion, chaque Société Absorbée devrait immédiatement en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais ;
- qu'elle s'oblige à remettre et à livrer à la Société Absorbante, à la Date de Réalisation des Fusions, les livres, documents et pièces comptables inventoriés.

13.2. Déclarations spécifiques

13.2.1. Déclarations de la SCI CHELLES PLACE DE LA REPUBLIQUE

La SCI CHELLES PLACE DE LA REPUBLIQUE déclare qu'elle est propriétaire des biens immobiliers situés rue Réjane Ruel (77500) Chelles, décrits dans le courrier de Maître Martine Sayag, notaire à Paris (75116), figurant en annexe 13.2 des présentes, et sur lesquels elle procède, conformément à son objet social, à la vente en état futur d'achèvement de lots de copropriété.

Ces biens immobiliers seront transmis en pleine propriété, tels qu'ils existent avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve à l'exception de servitudes pouvant exister et qui ont d'ores et déjà été communiquées à la Société Absorbante, ce que monsieur Antoine Fayet, ès-qualité, déclare expressément reconnaître.

La Société Absorbante sera, de convention expresse, purement et simplement subrogée, à la Date de Réalisation des Fusions, dans les droits et obligations de la SCI CHELLES PLACE DE LA REPUBLIQUE résultant des contrats de réservation de vente en état futur d'achèvement, des promesses de vente en état futur d'achèvement et/ou des contrats de vente en état futur d'achèvement, conclus par cette société.

Aux fins de l'accomplissement des formalités de publicité foncière, l'origine de propriété de ces biens immobiliers sera établie par un notaire, au rang des minutes duquel sera déposé un exemplaire du traité de fusion et un exemplaire du procès-verbal des décisions de l'associé unique d'ICADE CAPRI.

En outre, un notaire établira la désignation des lots de copropriété que la SCI CHELLES PLACE DE LA REPUBLIQUE n'aura pas encore vendu à la Date de Réalisation des Fusions et qui seront transmis à la Société Absorbante à cette date.

Les hypothèques conventionnelles constituées et inscrites sur les biens immobiliers seront maintenues au profit des créanciers à la suite de la présente opération, en application de l'article 2461 du Code civil.

13.2.2. Déclarations de la SCI DU FORT DE CHELLES

La SCI DU FORT DE CHELLES déclare qu'elle est propriétaire des biens immobiliers situés 18/20 rue du Tir (77500) Chelles, décrits dans le courrier de Maître Martine Sayag, notaire à Paris (75116), figurant en annexe 13.2 des présentes, et sur lesquels elle procède, conformément à son objet social, à la vente en état futur d'achèvement de lots de copropriété.

Ces biens immobiliers seront transmis en pleine propriété, tels qu'ils existent avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve à l'exception de servitudes pouvant exister et qui ont d'ores et déjà été communiquées à la Société Absorbante, ce que monsieur Antoine Fayet, ès-qualité, déclare expressément reconnaître.

La Société Absorbante sera, de convention expresse, purement et simplement subrogée, à la Date de Réalisation des Fusions, dans les droits et obligations de la SCI DU FORT DE CHELLES résultant des contrats de réservation de vente en état futur d'achèvement, des promesses de vente en état futur d'achèvement et/ou des contrats de vente en état futur d'achèvement, conclus par cette société.

Aux fins de l'accomplissement des formalités de publicité foncière, l'origine de propriété de ces biens immobiliers sera établie par un notaire, au rang des minutes duquel sera déposé un exemplaire du traité de fusion et un exemplaire du procès-verbal des décisions de l'associé unique d'ICADE CAPRI.

En outre, un notaire établira la désignation des lots de copropriété que la SCI DU FORT DE CHELLES n'aura pas encore vendu à la Date de Réalisation des Fusions et qui seront transmis à la Société Absorbante à cette date.

Les hypothèques conventionnelles constituées et inscrites sur les biens immobiliers seront maintenues au profit des créanciers à la suite de la présente opération, en application de l'article 2461 du Code civil.

13.2.3. Déclarations de la SCI MONTEREAU PARC DES NOUES

La SCI MONTEREAU PARC DES NOUES déclare qu'elle est propriétaire des biens immobiliers situés 2, avenue du Général Leclerc (77130) Monterau Fault Yonne, décrits dans le courrier de Maître Martine Sayag, notaire à Paris (75116), figurant en annexe 13.2 des présentes, et sur lesquels elle procède, conformément à son objet social, à la vente en état futur d'achèvement de lots de copropriété.

Ces biens immobiliers seront transmis en pleine propriété, tels qu'ils existent avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve à l'exception de servitudes pouvant exister et qui ont d'ores et déjà été communiquées à la Société Absorbante, ce que monsieur Antoine Fayet, ès-qualité, déclare expressément reconnaître.

La Société Absorbante sera, de convention expresse, purement et simplement subrogée, à la Date de Réalisation des Fusions, dans les droits et obligations de la SCI MONTEREAU PARC DES NOUES résultant des contrats de réservation de vente en état futur d'achèvement, des promesses de vente en état futur d'achèvement et/ou des contrats de vente en état futur d'achèvement, conclus par cette société.

Aux fins de l'accomplissement des formalités de publicité foncière, l'origine de propriété de ces biens immobiliers sera établie par un notaire, au rang des minutes duquel sera déposé un exemplaire du traité de fusion et un exemplaire du procès-verbal des décisions de l'associé unique d'ICADE CAPRI.

En outre, un notaire établira la désignation des lots de copropriété que la SCI MONTEREAU PARC DES NOUES n'aura pas encore vendu à la Date de Réalisation des Fusions et qui seront transmis à la Société Absorbante à cette date.

Les hypothèques conventionnelles constituées et inscrites sur les biens immobiliers seront maintenues au profit des créanciers à la suite de la présente opération, en application de l'article 2461 du Code civil.

ARTICLE 14 : DECLARATIONS FISCALES

14.1. Dispositions générales

Les soussignées s'obligent à se conformer à toutes dispositions légales en vigueur en ce qui concerne les déclarations à faire pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et de toutes autres taxes résultant de la réalisation définitive des présentes fusions, dans le cadre de ce qui sera dit ci-après.

14.2. Dispositions plus spécifiques

14.2.1. Droits d'enregistrement

Les fusions, intervenant entre des personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés, bénéficieront, de plein droit, des dispositions de l'article 816 du Code général des impôts.

La formalité sera donc requise sous le bénéfice du seul droit fixe de 500 euros.

14.2.2. Impôt sur les sociétés

Les sociétés soussignées, déclarent vouloir soumettre la présente fusion au régime prévu à l'article 210 A du Code général des impôts.

En conséquence, ICADE CAPRI s'engage :

- à reprendre à son passif, les provisions dont l'imposition est différée chez les Sociétés Absorbées (article 210 A-3.a. du Code général des impôts) ;
- à se substituer aux Sociétés Absorbées pour la réintégration des résultats dont l'imposition a été différée chez ces dernières (article 210 A-3.b. du Code général des impôts) ;
- à calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables reçues en apport d'après la valeur qu'avaient ces biens, du point de vue fiscal, dans les écritures des Sociétés Absorbées (article 210 A-3.c. du Code général des impôts) ;
- à réintégrer, par parts égales, dans ses bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions fixées à l'article 210 A-3.d. du Code général des impôts, les plus-values dégagées lors de l'apport des biens amortissables. Toutefois, la cession d'un bien amortissable entraînera l'imposition immédiate de la fraction de la plus-value afférente à ce bien qui n'aurait pas été réintégrée. En contrepartie, les amortissements et les plus-values ultérieurs afférents aux éléments amortissables seront calculées d'après la valeur qui leur aura été attribuée lors de l'apport (article 210 A-3.d. du Code général des impôts) ;

- à inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations pour la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures des Sociétés Absorbées (article 210 A-3.e. du Code général des impôts).

Les résultats bénéficiaires ou déficitaires réalisés par les Sociétés Absorbées depuis la Date d'Effet des Fusions, soit depuis le 1^{er} janvier 2007, seront pris en compte dans les résultats de la Société Absorbante.

En outre, la Société Absorbante et les Sociétés Absorbées s'engagent à accomplir, au titre du présent projet de traité de fusion, l'ensemble des obligations déclaratives prévues par les dispositions de l'article 54 septies I et II du Code général des impôts.

Plus particulièrement, ICADE CAPRI s'engage à :

- joindre à ses déclarations de résultats l'état de suivi des plus-values prévu à l'article 54 septies I du Code général des impôts ;
- tenir à la disposition de l'administration le registre sur le suivi des plus-values dégagées sur les éléments d'actif non amortissables, prévu à l'article 54 septies II du Code général des impôts.

14.2.3. Taxe sur la valeur ajoutée

A/ La Société Absorbante sera, de convention expresse, purement et simplement subrogée dans les droits et obligations des Sociétés Absorbées et se verra transférer les crédits de taxe dont disposeront les Sociétés Absorbées. A cet effet, la Société Absorbante adressera au service des impôts dont elle relève, une déclaration en double exemplaire mentionnant le montant du crédit de TVA qui lui sera transféré par l'effet de la fusion (D.adm. 3D 1411, n°73 du 2 novembre 1996).

B/ Chaque présente fusion emporte transmission d'une universalité totale de biens au sens de l'article 257 bis du Code général des impôts entre deux assujettis redevables de la TVA. Dans ces conditions, ICADE CAPRI et chaque société Absorbée déclarent se prévaloir des dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts en application desquelles les livraisons de biens, les prestations de services et les opérations mentionnées aux 6° et 7° de l'article 257 du Code général des impôts sont dispensées de TVA lorsqu'elles sont réalisées entre redevables de la TVA à l'occasion de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit, ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens.

La Société Absorbante est réputée continuer la personne de chaque Société Absorbée à raison de sa qualité de bénéficiaire de l'universalité totale ou partielle de biens. La Société Absorbante est donc tenue, le cas échéant, d'opérer les régularisations du droit à déduction de la TVA et les taxations de cessions ou de livraisons à soi-même qui deviendraient exigibles postérieurement à la transmission d'universalité et dans des conditions identiques à celles qui auraient été appliquées aux Sociétés absorbées en l'absence de fusion.

En tant que de besoin, la Société Absorbante s'engage à calculer le montant de la TVA sur marge due au titre des opérations visées à l'article 257-6° du Code général des impôts en retenant au deuxième terme de la différence, le montant qui aurait été celui retenu par la Société Absorbante si cette dernière avait réalisé l'opération.

La Société Absorbante et chaque Société Absorbée s'engagent à mentionner le montant total hors taxe de la transmission sur la déclaration de TVA souscrite au titre de la période au cours de laquelle l'opération est réalisée. Ce montant devra être mentionné sur la ligne « autres opérations non-imposables » (instruction administrative 3 A-6-06 du 20 mars 2006, n°13).

14.2.4. Reprise des engagements fiscaux antérieurs des Sociétés Absorbées

La Société Absorbante reprend en tant que de besoin, le bénéfice et/ou la charge de tous les engagements d'ordre fiscal relatifs aux biens apportés dans le cadre du présent traité de fusion qui auraient pu être antérieurement souscrits par les Sociétés Absorbées, à l'occasion d'opérations ayant bénéficié d'un régime fiscal de faveur en matière de droits d'enregistrement, d'impôt sur les sociétés ou encore de taxes sur le chiffre d'affaires.

ARTICLE 15 : DISPOSITIONS DIVERSES

15.1. Formalités

A/ La Société Absorbante remplira, dans les délais légaux, toutes formalités légales de publicité et dépôts légaux relatifs aux apports.

B/ Elle fera son affaire personnelle des déclarations et formalités nécessaires auprès de toutes administrations qu'il appartiendra, pour faire mettre à son nom les biens apportés.

Elle fera également son affaire personnelle, le cas échéant, des significations devant être faites conformément à l'article 1690 du Code civil aux débiteurs des créances apportées.

C/ Elle remplira, d'une manière générale, toutes formalités nécessaires, en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des biens et droits immobiliers à elle apportés.

15.2. Désistement

Les Sociétés Absorbées déclarent se désister purement et simplement de tous droits de privilège et d'action résolutoire pouvant leur profiter sur les biens ci-dessus apportés, pour garantir l'exécution des charges et conditions imposées à la Société Absorbante, aux termes du présent acte.

En conséquence, elles dispensent expressément de prendre inscription à leur profit, pour quelque cause que ce soit.

15.3. Remise de titres

Il sera remis à la Société Absorbante lors de la réalisation définitive des présentes fusions, les originaux des actes constitutifs et modificatifs des Sociétés Absorbées, ainsi que les livres de comptabilité, les titres de propriété, les attestations relatives aux valeurs mobilières, la justification de la propriété des parts et tous contrats, archives, pièces ou autres documents relatifs aux biens et droits apportés.

15.4. Frais

Tous les frais, droits et honoraires auxquels donnent ouverture les fusions, ainsi que tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par la Société Absorbante.

15.5. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, et pour toutes significations et notifications, les parties élisent domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

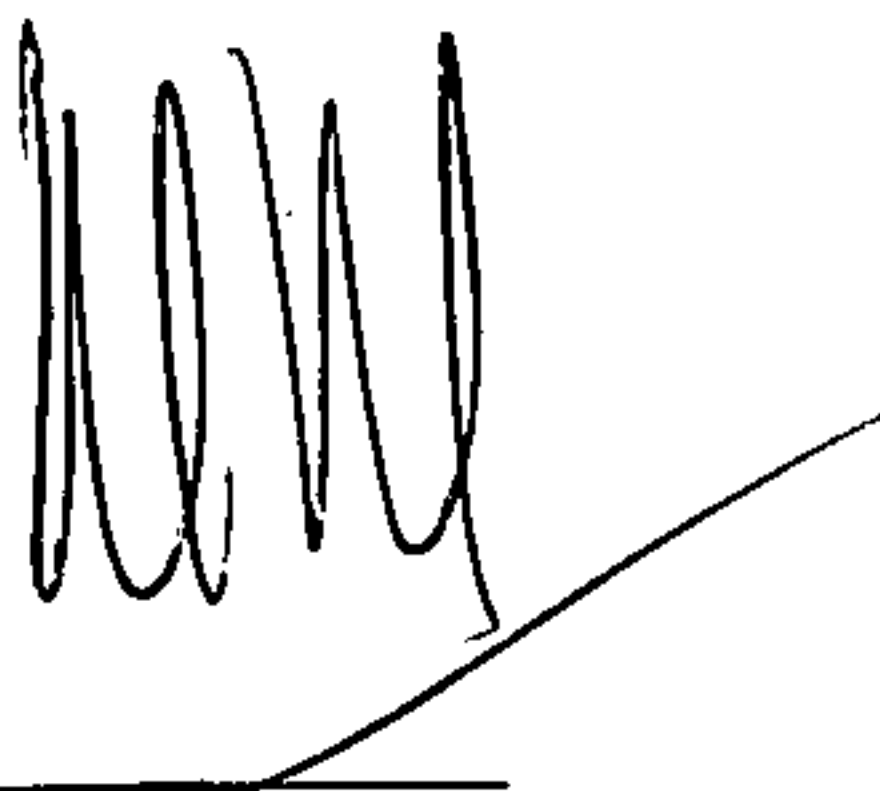
15.6. Pouvoirs

Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés :

- à monsieur Antoine Fayet pour la Société Absorbante et monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille pour les Sociétés Absorbées, avec faculté de délégation, à l'effet, s'il y a lieu, de faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs ;
- aux porteurs d'originaux ou d'extraits certifiés conformes des présentes et de toutes pièces constatant la réalisation définitive de la fusion, pour exécuter toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, inscriptions, publications et autres.

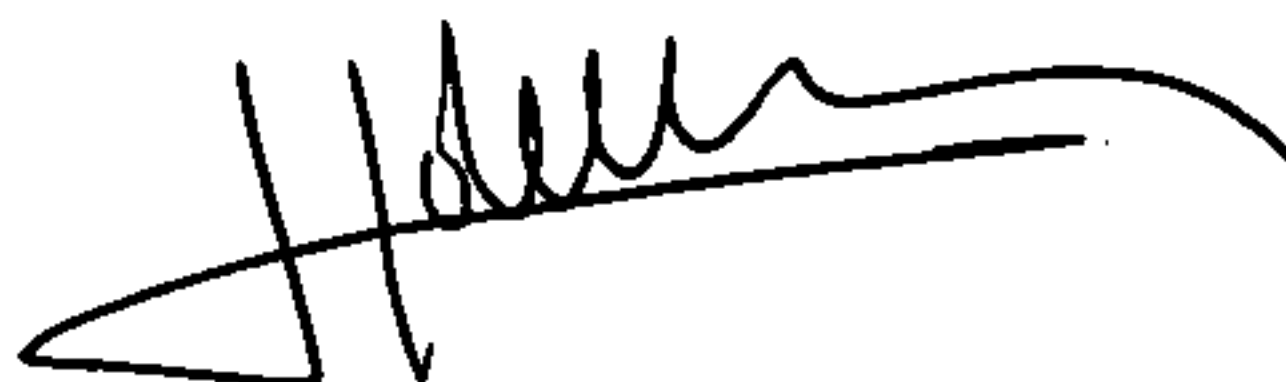
Fait à Paris
Le 15 février 2007
En 13 exemplaires

PAGE DE SIGNATURES



Pour la société ICADE CAPRI

Monsieur Antoine Fayet



Pour les sociétés

SCI CHELLES PLACE DE LA REPUBLIQUE

SCI DU FORT DE CHELLES

SCI MONTEREAU PARC DES NOUES

ICADE CAPRI représentée par

Monsieur Hubert Capitant de Villebonne de
Bouille



d'accord entre les parties, les
pages ont été reliées par le
service ASSEMBLACT R.C.
sans aucune substitution ou
ajout et sont seulement signées
à la dernière page.

Annexe 4.a

**Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006
de la SCI CHELLES PLACE DE LA REPUBLIQUE**

SCI CHELLES PLACE DE REPUBLIQUE

6 PLACE ABEL GANCE

92652 BOULOGNE BILLANCOURT

Comptes annuels au 31 décembre 2006

BILAN ACTIF

Rubriques	Montant Brut	Amortissements	31/12/2006 (12)	31/12/2005 (12)
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence	10		10	10
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	10		10	10
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements	139 215		139 215	520 827
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				5 342
Avances et acomptes versés sur commandes				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	311 459		311 459	1 189 639
Autres créances				434 273
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
(dont actions propres :)				
Disponibilités	738 971		738 971	7 435 020
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance				
ACTIF CIRCULANT	1 189 645		1 189 645	9 585 102
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	1 189 655		1 189 655	9 585 112

BILAN PASSIF

Rubriques	31/12/2006 (12)	31/12/2005 (12)
Capital social ou individuel dont versé : 1 000	1 000	1 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecart de réévaluation dont écart d'équivalence :		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)		
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	269 006	2 086 706
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	270 006	2 087 706
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		5 198 370
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	715 206	1 046 792
Dettes fiscales et sociales	121 832	267 482
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	51 111	
Autres dettes	31 500	
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		984 761
DETTES	919 649	7 497 406
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	1 189 655	9 585 112

Résultat de l'exercice en centimes

269 006,20

Total du bilan en centimes

1 189 655,15

COMPTE DE RESULTAT

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

Rubriques	France	Exportation	31/12/2006 (12)	31/12/2005 (12)
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services	1 480 999		1 480 999	8 786 596
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	1 480 999		1 480 999	8 786 596
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges Autres produits			(381 612) 1	(2 197 643) 8 678
PRODUITS D'EXPLOITATION			1 099 388	6 597 631
Achats de marchandises (y compris droits de douane) Variation de stock (marchandises) Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane) Variation de stock (matières premières et approvisionnements) Autres achats et charges externes Impôts, taxes et versements assimilés Salaires et traitements Charges sociales			 716 302 90 117 32 858	 3 872 623 620 833 24 499
DOTATIONS D'EXPLOITATION Sur immobilisations : dotations aux amortissements Sur immobilisations : dotations aux provisions Sur actif circulant : dotations aux provisions Pour risques et charges : dotations aux provisions Autres charges			 77	 253
CHARGES D'EXPLOITATION			839 353	4 518 208
RESULTAT D'EXPLOITATION			260 035	2 079 423
OPERATIONS EN COMMUN Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS Produits financiers de participations Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé Autres intérêts et produits assimilés Reprises sur provisions et transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			 8 971 	 7 283
PRODUITS FINANCIERS			8 971	7 283
Dotations financières aux amortissements et provisions Intérêts et charges assimilées Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES				
RESULTAT FINANCIER			8 971	7 283
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			269 006	2 086 706

COMPTE DE RESULTAT (suite)

Rubriques	31/12/2006 (12)	31/12/2005 (12)
Produits exceptionnels sur opérations de gestion Produits exceptionnels sur opérations en capital Reprises sur provisions et transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion Charges exceptionnelles sur opérations en capital Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RESULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	1 108 360	6 604 914
TOTAL DES CHARGES	839 353	4 518 208
BENEFICE OU PERTE	269 006	2 086 706

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2006

1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1.1 ACTIVITE ET EVOLUTION DES OPERATIONS

- L'état de la commercialisation au 31 décembre 2006 est représenté ci-dessous :
 - Le nombre total de lots prévu s'élève à 150 lots pour un total de 20 M€.
 - Les réservations de l'année écoulée s'élèvent à 1.
 - Le nombre de lots vendus signés s'élève à 3 lots au cours de l'année et à 146 lots au cours des années précédentes, soit un total de 149 lots.
 - Le nombre de lots libres s'élève à 1.
 - Le nombre de lots réservés s'élève à 0.

1.2 AUTRES EVENEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Néant.

2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 *PRINCIPES*

2.1.1 Principe général

Les comptes annuels ont été établis conformément aux méthodes généralement admises en France, aux directives comptables issues du Plan Comptable Général et aux normes spécifiques à la promotion immobilière, y compris en ce qui concerne les principes :

- de continuité de l'exploitation,
- d'indépendance des exercices,
- de permanence des méthodes comptables.

L'exercice a une durée de 12 mois et couvre la période entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2006.

Aucun changement de méthode ou d'estimation n'est intervenu au cours de l'exercice.

Les données chiffrées de l'annexe sont exprimées en milliers d'euros.

2.1.2 Comptabilisation du chiffre d'affaires et du résultat des opérations immobilières

Conformément au règlement 99-08 du CRC et à l'article 380-1 du plan comptable général, la Société a choisi de retenir la méthode préférentielle de comptabilisation à l'avancement du chiffre d'affaires et du résultat, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- Acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement ou contrat de promotion immobilière signé avec l'acquéreur,
- Permis de construire purgé de recours de tiers ou de l'administration,
- Marché de travaux signé avec l'entrepreneur (ordre de service donné).

La prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat à l'avancement est réalisée au fur et à mesure de la réalisation du programme immobilier.

A chaque clôture, le budget prévisionnel de l'opération immobilière fait l'objet d'une actualisation sur la base des derniers éléments connus.

Le taux d'avancement technique est déterminé sur la base des dépenses réelles encourues correspondant aux situations de travaux arrêtées à la clôture de l'exercice par rapport aux dépenses travaux prévisionnelles budgétées.

Une facture non parvenue est éventuellement constituée à la clôture de l'exercice en fonction des charges à payer.

Le cas échéant, les opérations immobilières présentant des résultats prévisionnels déficitaires font l'objet d'une provision pour perte à terminaison dans l'exercice où elles sont constatées ; le montant de cette provision est évalué sous déduction des résultats comptabilisés lors des exercices précédents.

2.1.3 Consolidation

La Société est incluse dans le périmètre de consolidation du groupe ICADE.

2.2 METHODES D'EVALUATION

2.2.1 Stocks et en-cours de production

Les valeurs d'exploitation prennent en compte les terrains destinés à la vente ou à la construction, les travaux en cours et les frais annexes afférents.

Les terrains sont comptabilisés à leur coût d'achat et comprennent notamment :

- Les frais d'acquisition (droits de mutation, honoraires, frais d'actes...etc.)
- Les frais destinés à rendre les terrains libres et nus (frais de démolition, indemnités d'éviction, coût d'achat des servitudes...etc.)
- Les redevances et participations diverses
- Les frais de voirie, de réseaux et d'aménagements
- Les frais financiers rattachables à la réalisation du programme immobilier.

Les travaux en cours sont valorisés à leur coût de production (charges directes de construction), selon la méthode à l'avancement.

L'ensemble des charges de structure est pris en charges dans l'exercice de leur réalisation et est exclu des charges affectées aux travaux en cours. Ces charges concernent principalement les honoraires de gestion et le coût des ventes (honoraires de commercialisation, frais de publicité).

2.2.2 Provisions pour dépréciation des stocks

Des provisions pour dépréciation des stocks sont constituées lorsque la valeur des éléments d'actif constatée à la clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur comptable.

Elles sont estimées à partir de la valeur d'inventaire qui est elle-même définie en tenant compte de la situation du marché et des perspectives de ventes.

2.2.3 Créances

Créances sur vente en l'état futur d'achèvement

Les créances clients sont comptabilisées à leur valeur nominale et correspondent, à la date de clôture de l'exercice, aux soldes dus sur acte de vente en l'état futur d'achèvement. Conformément à la réglementation en vigueur, les appels de fonds s'effectuent au fur et à mesure de l'avancement des travaux, sur la base de l'échéancier défini dans l'acte.

Une provision pour dépréciation est constituée si un risque de litige ou de non recouvrement apparaît.

Autres créances

Elles sont valorisées à leur valeur nominale et font l'objet, en cas de difficulté de recouvrement, d'une provision pour dépréciation.

2.2.4 Provisions pour risques et charges

La réglementation en vigueur autorise la constitution de provisions pour risques et charges lorsque leur objet est nettement précisé, lorsque des événements initiés au cours de l'exercice rendent probables les risques encourus et lorsqu'elles respectent les critères de comptabilisation des passifs et de constitution des provisions fixés par le Plan Comptable Général.

Provisions pour risques

Les provisions pour risques sont établies pour couvrir les risques de pertes à terminaison sur les opérations en cours, et les risques de contentieux, litiges et aléas prévisibles.

2.2.5 Produits constatés d'avance

Dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, les ventes en l'état futur d'achèvement conclues par acte notarié sont incluses dans le poste de produits constatés d'avance. Le chiffre d'affaires afférent est pris en compte au fur et à mesure de l'avancement des programmes immobiliers.

3 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.1 RESULTAT D'EXPLOITATION

La ventilation du chiffre d'affaires se présente comme suit :

- | | |
|----------------------------------|--------|
| • Produits sur lots non livrés : | 0K€ |
| • Produits sur lots livrés : | 1481K€ |

3.2 RESULTAT FINANCIER

Les frais financiers : néant

Les produits financiers s'élèvent à 9K€ au 31/12/2006, soit une variation de +2K€ par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat financier net s'élève à 9K€.

3.3 RESULTAT EXCEPTIONNEL

Néant

SCI CHELLES PLACE DE LA REPUBLIQUE
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

4 NOTES SUR LE BILAN

4.1 ACTIF

4.1.1 Détail du stock

VALEUR DES STOCKS	31/12/2006	31/12/2005	VARIATION
En cours de production de biens	139	521	-382
En cours de production de services			
Produits intermédiaires et produits finis			
Stock marchand biens terrains			
Total des stocks	139	521	-382

Au 31 décembre 2006, le montant des frais financiers intégrés au stock s'élève à 1 K€.

4.1.2 Dépréciation des actifs

Néant

4.1.3 Créances

L'évolution des créances par rapport à l'exercice antérieur est la suivante :

VALEUR DES CREANCES	31/12/2006	31/12/2005	Variation
Créances rattachées à des participations		-	-
Total des créances de l'actif immobilisé	-	-	-
Avances et acomptes sur commandes	-	5	5
Créances clients et comptes rattachés	-	1 190	1 190
Etat TVA et autres taxes à récupérer	230	122	108
Autres créances	82	313	231
Total des créances de l'actif circulant	312	1 630	1 318
Charges constatées d'avance	-	-	-
Total des créances	312	1 630	1 318

SCI CHELLES PLACE DE LA REPUBLIQUE
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

4.2 PASSIF

4.2.1 Capital

Le capital social s'élève à 1 000 €.

Il est divisé en 1 000 parts :

- La société ICADE-CAPRI à concurrence de : 999 parts
- La société CAPRI PIERRE à concurrence de : 1 part

4.2.2 Provisions pour risques et charges

Néant

4.2.3 Dettes

L'évolution des dettes par rapport à l'exercice antérieur est la suivante :

ETAT DES DETTES	31/12/2006	31/12/2005	variation
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	5 198	5 198
Emprunts et dettes financières divers	-	-	-
Total des dettes financières	-	5 198	5 198
Fournisseurs et comptes rattachés	715	1 046	331
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Etat et autres collectivités publiques	122	267	145
Autres dettes d'exploitation	-	-	-
Total des dettes d'exploitation	837	1 313	476
Dettes sur immobilisations	51	-	51
Autres dettes diverses	32	-	32
Total des dettes diverses	83	-	19
Produits constatés d'avance	-	985	985
Total général	920	7 496	6 678

5 ENGAGEMENTS HORS BILAN

5.1 ENGAGEMENTS DONNES (PASSIF)

Le groupe accorde dans le cadre de ses opérations courantes des garanties décennales ou de bonne fin qui ne font pas l'objet d'une estimation chiffrée et d'une mention spécifique. S'il s'avère que ces dernières pourraient donner lieu au versement de sommes quelconques par le groupe, des provisions pour risques et charges sont alors constituées.

	Montant au	Variation	Montant au	Montant des engagements par périodes		
	31/12/05		31/12/06	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Promesse synallagmatique vente terrain						
Contrat de réservation	822	-	822			
Engagement réciproque (contrat de VEFA)	1 190	-	1 190			
Garantie locative						
Dettes garanties par des sûretés réelles						
Cautions						
TOTAL	2 012	-	2 012	-	-	

5.2 ENGAGEMENTS RECUS (ACTIF)

	Montant au	Variation	Montant au	Montant des engagements par périodes		
	31/12/05		31/12/06	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Promesse synallagmatique vente terrain						
Engagement réciproque (contrat de VEFA)	1 190	-	1 190			
Ligne de crédit non utilisée						
Cautions						
TOTAL	1 190	-	1 190	-	-	

6 AUTRES INFORMATIONS

6.1 SITUATION FISCALE

La SCI n'a pas opté pour l'imposition de ses bénéfices ; en conséquence, le résultat fiscal est intégré dans celui des associés.

SCI CHELLES PLACE DE LA REPUBLIQUE
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

6.2 DETAIL DES COMPTES CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

LIBELLE	MONTANT	LIBELLE	MONTANT
ACTIF	530	PASSIF	-
Immobilisations financières	-	Dettes financières	-
Aves et ac. versés/cdes d'exploitation	-	Aves et ac. Reçus/cdes d'exploitation	-
Créances d'exploitation	-	Dettes d'exploitation	-
Créances diverses	-	Dettes sur immobilisation	-
Disponibilités	530	Dettes diverses	-
CHARGES	95	PRODUITS	-
Achat sous-traitance	-	Prestations de services	-
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	95	Produits de participation	-
Pertes sur participations	-	Produits financiers	-
Charges financières	-		

6.3 DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR ET CHARGES A PAYER

PRODUITS A RECEVOIR (rattachés aux comptes de créances)	MONTANT
Créances rattachées à des participations	-
Prêts et autres immobilisations financières	-
Créances clients et comptes rattachés	-
Autres créances d'exploitation (y compris TVA sur factures non parvenues)	33
Créances diverses	-
TOTAL	33
CHARGES A PAYER (rattachées aux comptes de dettes)	MONTANT
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-
Emprunts et dettes financières diverses	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	680
Dettes fiscales et sociales	-
Autres dettes d'exploitation (y compris TVA sur factures à établir)	32
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	51
Autres dettes diverses	-
TOTAL	763

6.4 FILIALES ET PARTICIPATIONS

Néant.

6.5 EFFECTIF MOYEN

La société n'emploie aucun salarié.

6.6 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Néant.

Annexe 4.b

**Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006
de la SCI DU FORT DE CHELLES**

SCI DU FORT DE CHELLES

**6, PLACE ABEL GANCE
92652 BOULOGNE BILLANCOURT CEDEX**

Comptes annuels au 31 décembre 2006

BILAN ACTIF

Rubriques	Montant Brut	Amortissements	31/12/2006 (12)	31/12/2005 (12)
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Autres participations	10		10	10
ACTIF IMMOBILISE	10		10	10
STOCKS ET EN-COURS				
En-cours de production de biens	2 076 378		2 076 378	4 334 569
Avances et acomptes versés sur commandes	49 023		49 023	64 023
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	2 000 015		2 000 015	4 860 545
Autres créances				1 271 592
DIVERS				
Disponibilités	1 973 017		1 973 017	376 509
COMPTES DE REGULARISATION				
ACTIF CIRCULANT	6 098 433		6 098 433	10 907 238
TOTAL GENERAL	6 098 443		6 098 443	10 907 248

BILAN PASSIF

Rubriques	31/12/2006 (12)	31/12/2005 (12)
Capital social ou individuel dont versé : 1 000	1 000	1 000
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	3 174 727	506 058
CAPITAUX PROPRES	3 175 727	507 058
AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		2 722 762
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)		1 205 000
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 449 698	2 035 039
Dettes fiscales et sociales	473 018	858 246
DETTES DIVERSES		
Autres dettes		5 576
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		3 573 566
DETTES	2 922 716	10 400 190
TOTAL GENERAL	6 098 443	10 907 248

Résultat de l'exercice en centimes

3 174 726,76

Total du bilan en centimes

6 098 442,96

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

<i>Rubriques</i>	<i>France</i>	<i>Exportation</i>	<i>31/12/2006 (12)</i>	<i>31/12/2005 (12)</i>
Production vendue de services	9 828 365		9 828 365	7 486 379
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	9 828 365		9 828 365	7 486 379
Production stockée			(2 258 192)	1 277 876
Autres produits			6 539	2 178
PRODUITS D'EXPLOITATION			7 576 712	8 766 433
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				7 014 430
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			3 509 787	
Autres achats et charges externes			827 494	1 232 974
Impôts, taxes et versements assimilés			57 810	12 967
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Autres charges			4 176	3
CHARGES D'EXPLOITATION			4 399 266	8 260 374
RESULTAT D'EXPLOITATION			3 177 446	506 058
OPERATIONS EN COMMUN				
PRODUITS FINANCIERS				
Intérêts et charges assimilées			2 719	
CHARGES FINANCIERES			2 719	
RESULTAT FINANCIER			(2 719)	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			3 174 727	506 058

COMPTE DE RESULTAT (suite)

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2006 (12)</i>	<i>31/12/2005 (12)</i>
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RESULTAT EXCEPTIONNEL		
TOTAL DES PRODUITS	7 576 712	8 766 433
TOTAL DES CHARGES	4 401 985	8 260 374
BENEFICE OU PERTE	3 174 727	506 058

SCI DU FORT DE CHELLES
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE AU CAPITAL DE 1 000 EUROS
Siège social : 6 PLACE ABEL GANCE 92 652 BOULOGNE BILLANCOURT
N° SIREN : 451 988 059

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2006

1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1.1 ACTIVITE ET EVOLUTION DES OPERATIONS

Au cours de cet exercice, nous vous informons que :

- L'état de la commercialisation au 31 décembre 2006 est représenté ci-dessous :
 - Le nombre total de lots prévu s'élève à 146 lots pour un total de 22 M€.
 - Les réservations de l'année écoulée s'élèvent à 15.
 - Le nombre de lots vendus signés s'élève à 47 lots au cours de l'année et à 89 lots au cours des années précédentes, soit un total de 136 lots.
 - Le nombre de lots libres s'élève à 4.
 - Le nombre de lots réservés s'élève à 6.

1.2 AUTRES EVENEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Néant.

2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 PRINCIPES

2.1.1 Principe général

Les comptes annuels ont été établis conformément aux méthodes généralement admises en France, aux directives comptables issues du Plan Comptable Général et aux normes spécifiques à la promotion immobilière, y compris en ce qui concerne les principes :

- de continuité de l'exploitation,
- d'indépendance des exercices,
- de permanence des méthodes comptables.

L'exercice a une durée de 12 mois et couvre la période entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2006.

Aucun changement de méthode ou d'estimation n'est intervenu au cours de l'exercice.

Les données chiffrées de l'annexe sont exprimées en milliers d'euros.

2.1.2 Comptabilisation du chiffre d'affaires et du résultat des opérations immobilières

Conformément au règlement 99-08 du CRC et à l'article 380-1 du plan comptable général, la Société a choisi de retenir la méthode préférentielle de comptabilisation à l'avancement du chiffre d'affaires et du résultat, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- Acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement ou contrat de promotion immobilière signé avec l'acquéreur,
- Permis de construire purgé de recours de tiers ou de l'administration,
- Marché de travaux signé avec l'entrepreneur (ordre de service donné).

La prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat à l'avancement est réalisé au fur et à mesure de la réalisation du programme immobilier.

A chaque clôture, le budget prévisionnel de l'opération immobilière fait l'objet d'une actualisation sur la base des derniers éléments connus.

Le taux d'avancement technique est déterminé sur la base des dépenses réelles encourues correspondant aux situations de travaux arrêtées à la clôture de l'exercice par rapport aux dépenses travaux prévisionnelles budgétées.

Une facture non parvenue est éventuellement constituée à la clôture de l'exercice en fonction des charges à payer.

Le cas échéant, les opérations immobilières présentant des résultats prévisionnels déficitaires font l'objet d'une provision pour perte à terminaison dans l'exercice où elles sont constatées ; le montant de cette provision est évalué sous déduction des résultats comptabilisés lors des exercices précédents.

2.1.3 Consolidation

La Société est incluse dans le périmètre de consolidation du groupe ICADE.

2.2 METHODES D'EVALUATION

2.2.1 Stocks et en-cours de production

Les valeurs d'exploitation prennent en compte les terrains destinés à la vente ou à la construction, les travaux en cours et les frais annexes afférents.

Les terrains sont comptabilisés à leur coût d'achat et comprennent notamment :

- Les frais d'acquisition (droits de mutation, honoraires, frais d'actes...etc.)
- Les frais destinés à rendre les terrains libres et nus (frais de démolition, indemnités d'éviction, coût d'achat des servitudes...etc.)
- Les redevances et participations diverses
- Les frais de voirie, de réseaux et d'aménagements
- Les frais financiers rattachables à la réalisation du programme immobilier.

Les travaux en cours sont valorisés à leur coût de production (charges directes de construction), selon la méthode à l'avancement.

L'ensemble des charges de structure est pris en charges dans l'exercice de leur réalisation et est exclu des charges affectées aux travaux en cours. Ces charges concernent principalement les honoraires de gestion et le coût des ventes (honoraires de commercialisation, frais de publicité).

2.2.2 Provisions pour dépréciation des stocks

Des provisions pour dépréciation des stocks sont constituées lorsque la valeur des éléments d'actif constatée à la clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur comptable.

Elles sont estimées à partir de la valeur d'inventaire qui est elle-même définie en tenant compte de la situation du marché et des perspectives de ventes.

2.2.3 Créances

Créances sur vente en l'état futur d'achèvement

Les créances clients sont comptabilisées à leur valeur nominale et correspondent, à la date de clôture de l'exercice, aux soldes dus sur acte de vente en l'état futur d'achèvement. Conformément à la réglementation en vigueur, les appels de fonds s'effectuent au fur et à mesure de l'avancement des travaux, sur la base de l'échéancier défini dans l'acte.

Une provision pour dépréciation est constituée si un risque de litige ou de non recouvrement apparaît.

Autres créances

Elles sont valorisées à leur valeur nominale et font l'objet, en cas de difficulté de recouvrement, d'une provision pour dépréciation.

2.2.4 Provisions pour risques et charges

La réglementation en vigueur autorise la constitution de provisions pour risques et charges lorsque leur objet est nettement précisé, lorsque des événements initiés au cours de l'exercice rendent probables les risques encourus et lorsqu'elles respectent les critères de comptabilisation des passifs et de constitution des provisions fixés par le Plan Comptable Général.

Provisions pour risques

Les provisions pour risques sont établies pour couvrir les risques de pertes à terminaison sur les opérations en cours, et les risques de contentieux, litiges et aléas prévisibles.

2.2.5 Produits constatés d'avance

Dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, les ventes en l'état futur d'achèvement conclues par acte notarié sont incluses dans le poste de produits constatés d'avance. Le chiffre d'affaires afférent est pris en compte au fur et à mesure de l'avancement des programmes immobiliers.

3 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.1 RESULTAT D'EXPLOITATION

La ventilation du chiffre d'affaires se présente comme suit :

- Produits sur lots non livrés :	6 859 K€
- Produits sur lots livrés :	2 969 K€

3.2 RESULTAT FINANCIER

N/S

3.3 RESULTAT EXCEPTIONNEL

Néant

4 NOTES SUR LE BILAN

4.1 ACTIF

4.1.1 Détail du stock

VALEUR DES STOCKS	31/12/2006	31/12/2005	VARIATION
En cours de production de biens	2 076	4 335	- 2 259
En cours de production de services			
Produits intermédiaires et produits finis			
Stock marchand biens terrains			
Total des stocks	2 076	4 335	- 2 259

Au 31 décembre 2006, le montant des frais financiers intégrés au stock s'élève à 10 K€

4.1.2 Dépréciation des actifs

Néant

4.1.3 Créances L'ensemble des créances est à échéance de moins d'un an.

L'évolution des créances par rapport à l'exercice antérieur est la suivante :

VALEUR DES CREANCES	31/12/2006	31/12/2005	Variation
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Total des créances de l'actif immobilisé	-	-	-
Avances et acomptes sur commandes	49	64	- 15
Créances clients et comptes rattachés	-	4 860	- 4 860
Etat TVA et autres taxes à récupérer	462	851	- 389
Autres créances	1 538	420	1 118
Total des créances de l'actif circulant	2 049	6 195	- 4 146
Charges constatées d'avance	-	-	-
Total des créances	2 049	6 195	- 4 146

4.2 PASSIF

4.2.1 Capital

Le capital social s'élève à 1 000 €.

Il est divisé en 1 000 parts :

- | | | |
|---------------------------|------------------|-----------|
| • La société ICADE- CAPRI | à concurrence de | 999 parts |
| • La société CAPRI PIERRE | à concurrence de | 1 part |

4.2.2 Provisions pour risques et charges

Néant

SCI DU FORT DE CHELLES
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

4.2.3 Dettes

L'ensemble des dettes est à échéance à moins d'un an.

L'évolution des dettes par rapport à l'exercice antérieur est la suivante :

ETAT DES DETTES	31/12/2006	31/12/2005	variation
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers	-	-	-
Total des dettes financières	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	2 450	2 035	415
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Etat et autres collectivités publiques	473	858	- 385
Autres dettes d'exploitation	-	-	-
Total des dettes d'exploitation	2 923	2 893	30
Créditeurs divers	-	-	-
Autres dettes diverses	-	1 210	- 1 210
Total des dettes diverses	-	1 210	- 1 210
Produits constatés d'avance	-	3 574	- 3 574
Total général	2 923	7 677	- 4 754

5 ENGAGEMENTS HORS BILAN

5.1 ENGAGEMENTS DONNES (PASSIF)

Le groupe accorde dans le cadre de ses opérations courantes des garanties décennales ou de bonne fin qui ne font pas l'objet d'une estimation chiffrée et d'une mention spécifique. S'il s'avère que ces dernières pourraient donner lieu au versement de sommes quelconques par le groupe, des provisions pour risques et charges sont alors constituées.

	Montant au	Variation	Montant au	Montant des engagements par périodes		
	31/12/05		31/12/06	Moins d'1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Promesse synallagmatique vente terrain						
Contrat de réservation	6 455	- 5 133	1 322	1 322		
Engagement réciproque (contrat de VEFA)	4 861	- 4 861	-	-		
Garantie locative						
Dettes garanties par des sûretés réelles						
Cautions						
TOTAL	11 316	- 9 994	1 322	1 322		

5.2 ENGAGEMENTS RECUS (ACTIF)

	Montant au 31/12/05	Variation	Montant au 31/12/06	Montant des engagements par périodes		
				Moins d'1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Promesse synallagmatique vente terrain						
Engagement réciproque (contrat de VEFA)						
Ligne de crédit non utilisée						
Dépôts de garantie	-	54	54	54		
TOTAL	-	54	54	54		

6 AUTRES INFORMATIONS

6.1 SITUATION FISCALE

La SCI n'a pas opté pour l'imposition de ses bénéfices ; en conséquence, le résultat fiscal est intégré dans celui des associés.

6.2 DETAIL DES COMPTES CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

LIBELLE	MONTANT	LIBELLE	MONTANT
ACTIF	1 771	PASSIF	-
Immobilisations financières	-	Dettes financières	-
Aves et ac. versés/cdes d'exploitation	-	Aves et ac. Reçus/cdes d'exploitation	-
Créances d'exploitation	-	Dettes d'exploitation	-
Créances diverses	-	Dettes sur immobilisation	-
Disponibilité	1 771	Dettes diverses	-
CHARGES	735	PRODUITS	-
Achat sous-traitance	-	Prestations de services	-
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	735	Produits de participation	-
Pertes sur participations	-	Produits financiers	-
Charges financières	-		

SCI DU FORT DE CHELLES
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

6.3 DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR ET CHARGES A PAYER

PRODUITS A RECEVOIR (rattachés aux comptes de créances)	MONTANT
Créances rattachées à des participations	-
Prêts et autres immobilisations financières	-
Créances clients et comptes rattachés	-
Autres créances d'exploitation (y compris TVA sur factures non parvenues)	386
Créances diverses	-
TOTAL	386
CHARGES A PAYER (rattachées aux comptes de dettes)	MONTANT
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-
Emprunts et dettes financières diverses	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 446
Dettes fiscales et sociales	-
Autres dettes d'exploitation (y compris TVA sur factures à établir)	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-
Autres dettes diverses	-
TOTAL	2 446

6.4 FILIALES ET PARTICIPATIONS

Néant.

6.5 EFFECTIF MOYEN

La société n'emploie aucun salarié.

6.6 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Néant.

Annexe 4.c

**Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006
de la SCI MONTEREAU PARC DES NOUES**

SCI MONTEREAU PARC DES NOUES

**6 PLACE ABEL GANCE
92652 BOULOGNE BILLANCOURT CEDEX**

Comptes annuels au 31 décembre 2006

BILAN ACTIF

Rubriques	Montant Brut	Amortissements	31/12/2006 (12)	31/12/2005 (12)
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Autres participations	10		10	10
ACTIF IMMOBILISE	10		10	10
STOCKS ET EN-COURS				
En-cours de production de biens	2 486 709		2 486 709	1 513 351
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	4 353 579		4 353 579	
Autres créances	1 288 048		1 288 048	1 824 142
DIVERS				
Disponibilités	849 501		849 501	
COMPTES DE REGULARISATION				
ACTIF CIRCULANT	8 977 837		8 977 837	3 337 493
TOTAL GENERAL	8 977 847		8 977 847	3 337 503

BILAN PASSIF

Rubriques	31/12/2006 (12)	31/12/2005 (12)
Capital social ou individuel dont versé : 1 000	1 000	1 000
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	(173 237)	(534 994)
CAPITAUX PROPRES	(172 237)	(533 994)
AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	704 325	1 000 017
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	(1)	250 000
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 186 740	1 621 480
Dettes fiscales et sociales	821 877	
DETTES DIVERSES		
Autres dettes	1 524 725	
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	4 912 419	
DETTES	9 150 085	3 871 497
TOTAL GENERAL	8 977 847	3 337 503

Résultat de l'exercice en centimes

-173 237,36

Total du bilan en centimes

8 977 847,29

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

Rubriques	France	Exportation	31/12/2006 (12)	31/12/2005 (12)
Production vendue de biens	2 650 739		2 650 739	
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	2 650 739		2 650 739	
Production stockée			973 358	1 470 743
Autres produits			7 433	1
PRODUITS D'EXPLOITATION			3 631 530	1 470 744
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)			2 949 281	1 470 743
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			851 739	534 680
Autres achats et charges externes			3 717	314
Impôts, taxes et versements assimilés				
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Autres charges			1	1
CHARGES D'EXPLOITATION			3 804 737	2 005 738
RESULTAT D'EXPLOITATION			(173 207)	(534 994)
OPERATIONS EN COMMUN				
PRODUITS FINANCIERS				
PRODUITS FINANCIERS				
CHARGES FINANCIERES				
RESULTAT FINANCIER				
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			(173 207)	(534 994)

COMPTE DE RESULTAT (suite)

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2006 (12)</i>	<i>31/12/2005 (12)</i>
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	30	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	30	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(30)	
TOTAL DES PRODUITS	3 631 530	1 470 744
TOTAL DES CHARGES	3 804 767	2 005 738
BENEFICE OU PERTE	(173 237)	(534 994)

SCI MONTERAU PARC DES NOUES
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE AU CAPITAL DE 1 000 EUROS
Siège social : Siège social : 6 PLACE ABEL GANCE 92 652 BOULOGNE BILLANCOURT
CEDEX
N° SIREN : 453 674 509

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2006

1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1.1 *ACTIVITE ET EVOLUTION DES OPERATIONS*

- L'état de la commercialisation au 31 décembre 2006 est représenté ci-dessous :
 - Le nombre total de lots prévu s'élève à 96 lots pour un total de 15.3 M€.
 - Les réservations de l'année écoulée s'élèvent à 40.
 - Le nombre de lots vendus signés s'élève à 62 lots au cours de l'année et à 0 lots au cours des années précédentes, soit un total de 62 lots.
 - Le nombre de lots libres s'élève à 22.
 - Le nombre de lots réservés s'élève à 12.

1.2 *AUTRES EVENEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE*

Néant.

2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 PRINCIPES

2.1.1 Principe général

Les comptes annuels ont été établis conformément aux méthodes généralement admises en France, aux directives comptables issues du Plan Comptable Général et aux normes spécifiques à la promotion immobilière, y compris en ce qui concerne les principes :

- de continuité de l'exploitation,
- d'indépendance des exercices,
- de permanence des méthodes comptables.

L'exercice a une durée de 12 mois et couvre la période entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2006.

Aucun changement de méthode ou d'estimation n'est intervenu au cours de l'exercice.

Les données chiffrées de l'annexe sont exprimées en milliers d'euros.

2.1.2 Comptabilisation du chiffre d'affaires et du résultat des opérations immobilières

Conformément au règlement 99-08 du CRC et à l'article 380-1 du plan comptable général, la Société a choisi de retenir la méthode préférentielle de comptabilisation à l'avancement du chiffre d'affaires et du résultat, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- Acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement ou contrat de promotion immobilière signé avec l'acquéreur,
- Permis de construire purgé de recours de tiers ou de l'administration,
- Marché de travaux signé avec l'entrepreneur (ordre de service donné).

La prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat à l'avancement est réalisé au fur et à mesure de la réalisation du programme immobilier.

A chaque clôture, le budget prévisionnel de l'opération immobilière fait l'objet d'une actualisation sur la base des derniers éléments connus.

Le taux d'avancement technique est déterminé sur la base des dépenses réelles encourues correspondant aux situations de travaux arrêtées à la clôture de l'exercice par rapport aux dépenses travaux prévisionnelles budgétées.

Une facture non parvenue est éventuellement constituée à la clôture de l'exercice en fonction des charges à payer.

Le cas échéant, les opérations immobilières présentant des résultats prévisionnels déficitaires font l'objet d'une provision pour perte à terminaison dans l'exercice où elles sont constatées ; le montant de cette provision est évalué sous déduction des résultats comptabilisés lors des exercices précédents.

2.1.3 Consolidation

La Société est incluse dans le périmètre de consolidation du groupe ICADE.

2.2 METHODES D'EVALUATION

2.2.1 Stocks et en-cours de production

Les valeurs d'exploitation prennent en compte les terrains destinés à la vente ou à la construction, les travaux en cours et les frais annexes afférents.

Les terrains sont comptabilisés à leur coût d'achat et comprennent notamment :

- Les frais d'acquisition (droits de mutation, honoraires, frais d'actes...etc.)
- Les frais destinés à rendre les terrains libres et nus (frais de démolition, indemnités d'éviction, coût d'achat des servitudes...etc.)
- Les redevances et participations diverses
- Les frais de voirie, de réseaux et d'aménagements
- Les frais financiers rattachables à la réalisation du programme immobilier.

Les travaux en cours sont valorisés à leur coût de production (charges directes de construction), selon la méthode à l'avancement.

L'ensemble des charges de structure est pris en charges dans l'exercice de leur réalisation et est exclu des charges affectées aux travaux en cours. Ces charges concernent principalement les honoraires de gestion et le coût des ventes (honoraires de commercialisation, frais de publicité).

2.2.2 Provisions pour dépréciation des stocks

Des provisions pour dépréciation des stocks sont constituées lorsque la valeur des éléments d'actif constatée à la clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur comptable.

Elles sont estimées à partir de la valeur d'inventaire qui est elle-même définie en tenant compte de la situation du marché et des perspectives de ventes.

2.2.3 Créances

Créances sur vente en l'état futur d'achèvement

Les créances clients sont comptabilisées à leur valeur nominale et correspondent, à la date de clôture de l'exercice, aux soldes dus sur acte de vente en l'état futur d'achèvement. Conformément à la réglementation en vigueur, les appels de fonds s'effectuent au fur et à mesure de l'avancement des travaux, sur la base de l'échéancier défini dans l'acte.

Une provision pour dépréciation est constituée si un risque de litige ou de non recouvrement apparaît.

Autres créances

Elles sont valorisées à leur valeur nominale et font l'objet, en cas de difficulté de recouvrement, d'une provision pour dépréciation.

2.2.4 Provisions pour risques et charges

La réglementation en vigueur autorise la constitution de provisions pour risques et charges lorsque leur objet est nettement précisé, lorsque des événements initiés au cours de l'exercice rendent probables les risques encourus et lorsqu'elles respectent les critères de comptabilisation des passifs et de constitution des provisions fixés par le Plan Comptable Général.

Provisions pour risques

Les provisions pour risques sont établies pour couvrir les risques de pertes à terminaison sur les opérations en cours, et les risques de contentieux, litiges et aléas prévisibles.

2.2.5 Produits constatés d'avance

Dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, les ventes en l'état futur d'achèvement conclues par acte notarié sont incluses dans le poste de produits constatés d'avance. Le chiffre d'affaires afférent est pris en compte au fur et à mesure de l'avancement des programmes immobiliers.

3 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.1 RESULTAT D'EXPLOITATION

La ventilation du chiffre d'affaires se présente comme suit :

- Produits sur lots non livrés :	2 651 K€
- Produits sur lots livrés :	Néant

3.2 RESULTAT FINANCIER

Néant

3.3 RESULTAT EXCEPTIONNEL

N/S

4 NOTES SUR LE BILAN

4.1 ACTIF

4.1.1 Détail du stock

VALEUR DES STOCKS	31/12/2006	31/12/2005	VARIATION
En cours de production de biens	2 487	1 513	974
En cours de production de services			
Produits intermédiaires et produits finis			
Stock marchand biens terrains			
Total des stocks	2 487	1 513	974

Au 31 décembre 2006, le montant des frais financiers intégrés au stock s'élève à 11K€.

SCI MONTEREAU PARC DES NOUES
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

4.1.2 Dépréciation des actifs

Néant

4.1.3 Créances L'ensemble des créances est à échéance de moins d'un an.

L'évolution des créances par rapport à l'exercice antérieur est la suivante :

VALEUR DES CREANCES	31/12/2006	31/12/2005	Variation
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Total des créances de l'actif immobilisé	-	-	-
Avances et acomptes sur commandes	-	-	-
Créances clients et comptes rattachés	4 354	-	4 354
Etat TVA et autres taxes à récupérer	707	396	311
Autres créances	581	1 428	- 847
Total des créances de l'actif circulant	5 642	1 824	3 818
Charges constatées d'avance	-	-	-
Total des créances	5 642	1 824	3 818

4.2 PASSIF

4.2.1 Capital

Le capital social s'élève à 1 000 €.

Il est divisé en 1 000 parts :

- La société ICADE- CAPRI à concurrence de 999 parts
- La société CAPRI PIERRE à concurrence de 1 part

4.2.2 Provisions pour risques et charges

Néant

4.2.3 Dettes

L'ensemble des dettes est à échéance à moins d'un an.

L'évolution des dettes par rapport à l'exercice antérieur est la suivante :

SCI MONTEREAU PARC DES NOUES
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

ETAT DES DETTES	31/12/2006	31/12/2005	variation
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	1 000	1 000
Emprunts et dettes financières divers	-	-	-
Total des dettes financières	-	1 000	1 000
Fournisseurs et comptes rattachés	1 186	1 621	435
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Etat et autres collectivités publiques	823	-	823
Autres dettes d'exploitation	-	-	-
Total des dettes d'exploitation	2 009	1 621	388
Créditeurs divers	-	-	-
Autres dettes diverses	1 525	1 250	275
Total des dettes diverses	1 525	1 250	275
Produits constatés d'avance	4 912	-	4 912
Total général	8 446	3 871	4 575

5 ENGAGEMENTS HORS BILAN

5.1 ENGAGEMENTS DONNES (PASSIF)

Le groupe accorde dans le cadre de ses opérations courantes des garanties décennales ou de bonne fin qui ne font pas l'objet d'une estimation chiffrée et d'une mention spécifique. S'il s'avère que ces dernières pourraient donner lieu au versement de sommes quelconques par le groupe, des provisions pour risques et charges sont alors constituées.

	Montant au	Variation	Montant au	Montant des engagements par périodes		
	31/12/05		31/12/06	Moins d'1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Promesse synallagmatique vente terrain						
Contrat de réservation	5 448	4 010	1 438	1 438		
Engagement réciproque (contrat de VEFA)		3 884	3 884	3 884		
Garantie locative						
Dettes garanties par des sûretés réelles						
Cautions						
TOTAL	5 448	126	5 322	5 322		

SCI MONTEREAU PARC DES NOUES
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

5.2 ENGAGEMENTS RECUS (ACTIF)

	Montant au	Variation	Montant au	Montant des engagements par périodes		
	31/12/05		31/12/06	Moins d'1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Promesse synallagmatique vente terrain						
Engagement réciproque (contrat de VEFA)		3 884	3 884	3 884		
Ligne de crédit non utilisée						
Dépôts de garantie		40	40	40		
TOTAL		3 924	3 924	3 924		

6 AUTRES INFORMATIONS

6.1 SITUATION FISCALE

La SCI n'a pas opté pour l'imposition de ses bénéfices ; en conséquence, le résultat fiscal est intégré dans celui des associés.

6.2 DETAIL DES COMPTES CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

LIBELLE	MONTANT	LIBELLE	MONTANT
ACTIF	682	PASSIF	1 525
Immobilisations financières	-	Dettes financières	-
Aves et ac. versés/cdes d'exploitation	-	Aves et ac. Recus/cdes d'exploitation	-
Créances d'exploitation	-	Dettes d'exploitation	-
Créances diverses	537	Dettes sur immobilisation	-
Disponibilité	145	Dettes diverses	1 525
CHARGES	686	PRODUITS	-
Achat sous-traitance	-	Prestations de services	-
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	686	Produits de participation	-
Pertes sur participations	-	Produits financiers	-
Charges financières	-		

SCI MONTEREAU PARC DES NOUES
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

6.3 DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR ET CHARGES A PAYER

PRODUITS A RECEVOIR (rattachés aux comptes de créances)	MONTANT
Créances rattachées à des participations	-
Prêts et autres immobilisations financières	-
Créances clients et comptes rattachés	470
Autres créances d'exploitation (y compris TVA sur factures non parvenues)	155
Créances diverses	537
TOTAL	1 162
CHARGES A PAYER (rattachées aux comptes de dettes)	MONTANT
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-
Emprunts et dettes financières diverses	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	981
Dettes fiscales et sociales	-
Autres dettes d'exploitation (y compris TVA sur factures à établir)	157
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-
Autres dettes diverses	1 525
TOTAL	2 663

6.4 FILIALES ET PARTICIPATIONS

Néant.

6.5 EFFECTIF MOYEN

La société n'emploie aucun salarié.

6.6 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Néant.

Annexe 13.2

**Courrier de Maître Martine Sayag décrivant les actifs immobiliers
détenus par les Sociétés Absorbées, au 25 janvier 2007**



Notaires

16, Avenue Kléber – 75116 PARIS

Robert THÉRET

Philippe LEROY

Jean REBERAT

Frédérique BRANDON

Anne LADEGAILLERIE

Monsieur Guillaume CHEVAIS

Avocat

136 avenue des Champs-Élysées

75008 PARIS

PARIS, le 25 janvier 2007

Vos réf. :

JLB/GUC/RKM n° 53030032

Dossier suivi par

Mme Martine SAYAG

Tél. 01.44.17.11.86- Fax. 01.57.67.21.84

martine.sayag.75095@paris.notaires.fr

FF. ICADE CAPRI

Mon Cher Maître

En réponse à votre correspondance du 5 janvier dernier, vous trouverez, ci-joint, le tableau récapitulatif des lots restants à vendre.

Je vous souhaite bonne réception des présentes,

Et vous prie de me croire,

Votre bien dévouée.

Tél. : 01 44 17 11 70

Fax : 01 57 67 17 96

SCI MONTEREAU PARC DES NOUES

Adresse cadastrale : MONTEREAU FAULT YONNE (77130) – 2 avenue du Général Leclerc

	LOTS RESTANT A VENDRE
1^{ère} TRANCHE Cadastré Section AZ n° 346	Appartement : 8, 18, 34, 42, 56, 58, 59, 61, 52, 63, 66, 68 et 70 Parking : 78, 79, 87, 112, 113, 114, 117, 118, 127, 130, 131, 139 et 149
2^{ème} TRANCHE aucun élément à ce jour en ce qui concerne le cadastre	Maison : 1 à 11
3^{ème} TRANCHE Cadastré Section AZ n° 344	Appartement : 2, 4 et 13 Maison : 29 Parking : 16, 18, 27

SCI DU FORT DE CHELLES

Adresse cadastrale : CHELLES (77500) – 18/20 rue du Tir

	LOTS RESTANT A VENDRE
1^{ère} TRANCHE Cadastré section AR n° 545, 640, 635, 642, 643 et 641	<u>Adresse postale</u> : 20 rue du Tir Appartement : 37 et 56 Parking : 114 et 121
2^{ème} TRANCHE Idem	<u>Adresse postale</u> : 16ter rue du Tir Appartement : 171 <u>Adresse postale</u> : 16 rue du Tir Appartement : 222, 234, 240 Parking : 278, 290, 315, 321, 345, 348, 356

SCI CHELLES PLACE DE LA REPUBLIQUE

Adresse cadastrale : CHELLES (77500) – Rue Réjane Ruel

	LOTS RESTANT A VENDRE
2^{ème} TRANCHE Cadastré section CD n° 76	<u>Adresse postale</u> : 1 rue Réjane Ruel Appartement : 15 Parking : 84