GREFFE TRIBUNAL DE
COMMERCE DE NANTERRE
15 FEV. 2007
DEPOT N° 5131

"En accord entre les parties, les présentes ont eté reliées par le procede ASSEMBLACT R C. empêchant toute substitution ou addition et sont seulement signées à la dernière page."

TRAITE DE FUSION-ABSORPTION

DE

LA SCI 22-24 VILLEBOIS - MAREUIL
LA SNC GARE - FRANCAIS LIBRES

PAR

ICADE CAPRI

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 22-24 VILLEBOIS - MAREUIL**, société civile au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé 2, rue du Chêne d'Aron (44000) Nantes, identifiée sous le numéro unique 481 133 452 RCS Nantes 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 22-24 VILLEBOIS - MAREUIL*** »,
DE DEUXIEME PART,

- **La société SNC GARE - FRANCAIS LIBRES**, société en nom collectif au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé 2, rue du Chêne d'Aron (44000) Nantes, identifiée sous le numéro unique 481 577 443 RCS Nantes 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 « ***SNC GARE - FRANCAIS LIBRES*** »,
DE TROISIEME PART.

La SCI 22-24 VILLEBOIS - MAREUIL et la SNC GARE - FRANCAIS LIBRES, agissant conjointement mais non solidairement, sont ci-après collectivement dénommées les « ***Sociétés Absorbées*** ».

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

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 civile 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 22-24 VILLEBOIS - MAREUIL

La SCI 22-24 VILLEBOIS - MAREUIL est une société civile dont l'objet social est :

- l'acquisition d'un ou plusieurs terrains sis à Rennes (Ille-et-Vilaine), ZAC Alphone Guérin, secteur ZA 21,

- la construction sur ces terrains d'un ou plusieurs immeubles selon les possibilités résultant du permis de construire,

- 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 22-24 VILLEBOIS - MAREUIL a été constituée pour une durée de trente ans qui prendra fin le 23 février 2035.

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

Le capital de la SCI 22-24 VILLEBOIS - MAREUIL 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 SNC GARE - FRANCAIS LIBRES

La SNC GARE - FRANCAIS LIBRES est une société en nom collectif dont l'objet social est :

- l'acquisition d'un ou plusieurs terrains sis à Rennes (Ille-et-Vilaine), avenue des Français Libres, impasse Solférino,
- les études et démarches en vue de l'obtention des autorisations administratives permettant l'aménagement de ces terrains,
- l'étude et la réalisation de tous travaux d'équipements, viabilité ou espaces verts ainsi que la passation de toutes conventions nécessaires à l'opération d'aménagement,
- la commercialisation et la vente des droits à construire, en un ou plusieurs lots, à un ou plusieurs constructeurs, ainsi que l'activité recouvrant celle de marchand de biens,
- la construction en vue de la vente,
- et généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient se rattachant directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter le développement ou la réalisation.

La SNC GARE - FRANCAIS LIBRES a été constituée pour une durée de trente ans qui prendra fin le 31 mars 2035.

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

Le capital de la SNC GARE - FRANCAIS LIBRES 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 22-24 VILLEBOIS - MAREUIL et la SNC GARE - FRANCAIS LIBRES 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 1er 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 22-24 VILLEBOIS - MAREUIL figurant en annexe 4.a ci-après,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SNC GARE - FRANCAIS LIBRES figurant en annexe 4.b 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 des Sociétés Absorbées ont été approuvés par les assemblées générales respectives de ces sociétés 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 1er 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 la SCI 22-24 VILLEBOIS - MAREUIL

La SCI 22-24 VILLEBOIS - MAREUIL 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 1er 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 22-24 VILLEBOIS - MAREUIL 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 22-24 VILLEBOIS - MAREUIL du 31 janvier 2007, les biens, droits et valeurs ci-après désignés :

ACTIF IMMOBILISE	
- Autres participations figurant au bilan pour un montant net de (brut : 10 euros ; provision : 0 euro)	10 euros
ACTIF CIRCULANT	
- En-cours de production de biens figurant au bilan pour un montant net de (brut : 1.988.565 euros ; provision : 0 euro)	1.988.565 euros
- Avances acomptes versés sur commandes figurant au bilan pour un montant net de (brut : 819 euros ; provision : 0 euro)	819 euros
- Autres créances figurant au bilan pour un montant net de (brut : 787.271 euros ; provision : 0 euro)	787.271 euros
SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APPORTE	2.776.665 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 22-24 VILLEBOIS - MAREUIL.

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 22-24 VILLEBOIS - MAREUIL 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	1.205.392 euros
- Emprunts et dettes financières divers figurant au bilan pour un montant net de	930.800 euros
- Dettes fournisseurs figurant au bilan pour un montant net de	639.473 euros
SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE	2.775.665 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 22-24 VILLEBOIS - MAREUIL.

6.1.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à : 2.776.665 euros

Et le passif pris en charge à : (2.775.665) euros

L'actif net comptable apporté par la SCI 22-24 VILLEBOIS - MAREUIL représente une valeur de : 1.000 euros

6.2. Désignation des apports de la SNC GARE - FRANCAIS LIBRES

La SNC GARE - FRANCAIS LIBRES 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 1er 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 SNC GARE - FRANCAIS LIBRES 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 SNC GARE - FRANCAIS LIBRES 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 biens
  figurant au bilan pour un montant net de 226.079 euros
  (brut : 226.079 euros ; provision : 0 euro)

- Avances acomptes versés sur commandes
  figurant au bilan pour un montant net de 904 euros
  (brut : 904 euros ; provision : 0 euro)

- Autres créances
  figurant au bilan pour un montant net de 330.915 euros
  (brut : 330.915 euros ; provision : 0 euro)

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APPORTE 557.908 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 SNC GARE - FRANCAIS LIBRES.

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 SNC GARE - FRANCAIS LIBRES 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 553.163 euros

- Dettes fournisseurs
  figurant au bilan pour un montant net de 3.745 euros

SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE 556.908 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 SNC GARE - FRANCAIS LIBRES.

6.2.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à : 557.908 euros

Et le passif pris en charge à : (556.908) euros

L'actif net comptable apporté par la SNC GARE - FRANCAIS LIBRES représente une valeur de : 1.000 euros

6.3. Récapitulation des apports

- Actif net comptable apporté par
  la SCI 22-24 VILLEBOIS - MAREUIL 1.000 euros

- Actif net comptable apporté par
  la SNC GARE - FRANCAIS LIBRES 1.000 euros

- **Total des apports des Sociétés Absorbées 2.000 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

La valeur de l'actif net apporté par chaque Société Absorbée étant égale à la valeur comptable des parts de cette société inscrites dans les comptes de la Société Absorbante, la fusion-absorption de chaque Société Absorbée 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 1er 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 1er 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 22-24 VILLEBOIS - MAREUIL par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation de la fusion-absorption de la SNC GARE - FRANCAIS LIBRES 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'associés 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 toute 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 22-24 VILLEBOIS - MAREUIL

La SCI 22-24 VILLEBOIS - MAREUIL déclare qu'aux termes d'un acte authentique en date du 3 octobre 2006, elle a acquis un terrain décrit sur l'attestation de propriété établie par Maître Gouranton, notaire à Rennes (35000), figurant en annexe 13.2.1 des présentes, et sur lequel elle procède, conformément à son objet social, à la vente en état futur d'achèvement de lots de copropriété.

Ce bien immobilier sera transmis en pleine propriété, tel qu'il existe avec toutes ses 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 22-24 VILLEBOIS - MAREUIL 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 ce bien immobilier 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 22-24 VILLEBOIS - MAREUIL 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 le bien immobilier 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 SNC GARE - FRANCAIS LIBRES

La SNC GARE - FRANCAIS LIBRES déclare :

- qu'aux termes d'une convention de vente sous conditions suspensives en date du 13 mai 2005 et de trois avenants en date du 26 août 2005, des 20 et 21 décembre 2005 et du 24 juillet 2006, elle a acquis auprès de la MUTUALITE SOCIALE AGRICOLE D'ILLE ET VILAINE, dont le siège est situé 10, avenue des Français Libres (35000) Rennes, identifiée sous le numéro unique 341 125 490 RCS Rennes, qui lui a vendu, des biens immobiliers tels que décrits en annexe 13.2.2.(i) des présentes, et sur lesquels elle procèdera, conformément à son objet social, à la vente en état futur d'achèvement de lots de copropriété.

- qu'aux termes d'une promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives en date du 26 août 2005, elle s'est engagée à acquérir auprès de la CAISSE REGIONALE D'ASSURANCES MUTUELLES AGRICOLES BRETAGNE-PAYS DE LOIRE, dont le siège est situé 23, boulevard Solférino (35000) Rennes, identifiée sous le numéro unique 383 844 693 RCS Rennes, qui s'est engagée à lui vendre, des biens immobiliers tels que décrits en annexe 13.2.2.(ii) des présentes, et sur lesquels elle procèdera, conformément à son objet social, à la vente en état futur d'achèvement de lots de copropriété.

Dans l'hypothèse où l'acte définitif d'achat desdits biens immobiliers ne serait pas conclu entre ce jour et la Date de Réalisation de la Fusion, la Société Absorbante sera, de convention expresse, purement et simplement subrogée dans les droits et obligations de la Société Absorbée résultant de ladite convention de vente sous conditions suspensives, à la Date de Réalisation de la Fusion.

Dans l'hypothèse où l'acte définitif d'achat desdits biens immobiliers serait conclu entre ce jour et la Date de Réalisation de la Fusion, lesdits biens immobiliers seront transmis en pleine propriété, tel qu'ils existeront avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve à l'exception de servitudes pouvant exister et qui auront été communiquées à la Société Absorbante, au plus tard à la Date de Réalisation de la Fusion.

Dans cette même hypothèse, la Société Absorbante sera, de convention expresse, purement et simplement subrogée, à la Date de Réalisation de la Fusion, dans les droits et obligations de la Société Absorbée 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 des 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 SNC GARE - FRANCAIS LIBRES n'aura pas encore vendu à la Date de Réalisation de la Fusion et qui seront transmis à la Société Absorbante à cette date.

Les hypothèques conventionnelles constituées et inscrites sur le bien immobilier 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 1er 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 à 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 10 exemplaires

[redacted]

Pour la s[redacted]es le procé[redacted]pê-chant toute substitution ou addition et sont seulement signées à la dernière page.

Monsieur Antoine Fayet

Pour les sociétés
SCI 22-24 VILLEBOIS – MAREUIL
SCI GARE - FRANCAIS LIBRES

ICADE CAPRI représentée par
Monsieur Hubert Capitant
de Villebonne de Bouille

Annexe 4.a

Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006
de la SCI 22-24 VILLEBOIS - MAREUIL

SCI 22-24 VILLEBOIS - MAREUIL

2 RUE DU CHENE D'ARON

44000 NANTES

ETATS FINANCIERS AU 31/12/2006

ICADE CAPRI

BILAN ACTIF

Rubriques	*Montant Brut*	*Amortissements*	*31/12/2006 (12)*	*31/12/2005 (11)*
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				
Autres participations	10		10	10
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	**10**		**10**	**10**
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens	1 988 565		1 988 565	78 344
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	819		819	819
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	483 914		483 914	160 776
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
(dont actions propres :)				
Disponibilités				
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance				
ACTIF CIRCULANT	**2 473 298**		**2 473 298**	**239 939**
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	**2 473 308**		**2 473 308**	**239 949**

BILAN PASSIF

Rubriques	*31/12/2006 (12)*	*31/12/2005 (11)*
Capital social ou individuel (dont versé : 1 000)	1 000	1 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecarts 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)	(303 357)	(813)
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	**(302 357)**	**187**
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	1 205 392	37 505
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	930 800	200 000
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	639 473	2 257
Dettes fiscales et sociales		
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
DETTES	**2 775 665**	**239 762**
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	**2 473 308**	**239 949**

Résultat de l'exercice en centimes -303 357,43

Total du bilan en centimes 2 473 308,03

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

Rubriques	*France*	*Exportation*	*31/12/2006 (12)*	*31/12/2005 (11)*
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services				
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS				
Production stockée			1 910 221	78 344
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges				
Autres produits			0	0
PRODUITS D'EXPLOITATION			**1 910 221**	**78 344**
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)			1 910 221	78 344
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			303 357	620
Impôts, taxes et versements assimilés				192
Salaires et traitements				
Charges sociales				
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			0	1
CHARGES D'EXPLOITATION			**2 213 579**	**79 157**
RESULTAT D'EXPLOITATION			**(303 357)**	**(813)**
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				
PRODUITS FINANCIERS				
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				
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			**(303 357)**	**(813)**

COMPTE DE RESULTAT (suite)

Rubriques	*31/12/2006 (12)*	*31/12/2005 (11)*
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	**1 910 221**	**78 344**
TOTAL DES CHARGES	**2 213 579**	**79 157**
BENEFICE OU PERTE	**(303 357)**	**(813)**

NOTE

Le bilan et le compte de résultat sont établis selon la méthode de l'avancement imposée par les normes internationales et préconisée par le Conseil National de la Comptabilité dans son avis 99-10.

Cette méthode consiste à comptabiliser la marge d'une opération immobilière au fur et à mesure du déroulement de l'opération, et donc à appréhender le chiffre d'affaires et la marge de l'opération dès la vente notariée au prorata de l'avancement.

Principes retenus :

- Le taux d'avancement des travaux est mesuré sur les coûts de construction. Le taux d'avancement comptable est le taux d'avancement des travaux multiplié par le taux de vente.

- Les honoraires de gestion, les honoraires et frais de commercialisation constituent des charges de période.

- Antérieurement à la DAT, les charges et les produits financiers sont considérés comme des éléments du prix de revient.

CREANCES ET DETTES

ETAT DES CREANCES	*Montant brut*	*1 an au plus*	*plus d'un an*
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	432 236	432 236	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés	813	813	
Débiteurs divers	50 865	50 865	
Charges constatées d'avance			
TOTAL GENERAL	**483 914**	**483 914**	

Montant des prêts accordés en cours d'exercice	
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	
Prêts et avances consentis aux associés	

ETAT DES DETTES	*Montant brut*	*1 an au plus*	*plus d'1 an,-5 ans*	*plus de 5 ans*
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	1 205 392	1 205 392		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers	930 800	930 800		
Fournisseurs et comptes rattachés	639 473	639 473		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée				
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	**2 775 665**	**2 775 665**		

Emprunts souscrits en cours d'exercice	930 800
Emprunts remboursés en cours d'exercice	813
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés	

DETAIL DES COMPTES DE CHARGES

	31/12/2006
ACHATS	1 910 221,00
ACHATS MATIERES PREM & APPROVIS.	1 910 221,00
Variation des stocks	1 910 221,00
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	303 357,45
REMUNERATIONS INTERM, HONORAIRES	256 045,72
Honoraires gestion intern	255 986.01
Frais d'actes et de conte	59,71
PUBLICITE, RELATIONS EXTERIEURES	46 723,27
Actions publicitaires et	26 853,27
Salons, foires et exposit	2 240,00
Maquettes, Plaquette, Pho	17 630,00
SERVICES BANCAIRES ET ASSIMILES	261,54
Autres frais et commissio	261,54
DIVERS	326,92
Frais de gestion GIE CAPR	326,92
AUTRES CHARGES	0,23
CHARGES DIV DE GESTION COURANTE	0,23
Charges diverses de gesti	0,23
TOTAL DES COMPTES DE CHARGES	2 213 578,68

DETAIL DES COMPTES DE PRODUITS

	31/12/2006
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	1 910 221,25
PRODUCTION STOCKEE	1 910 221,00
Variation des en-cours Pr	1 910 221,00
AUTRES PRODUITS	0,25
Produits divers de gestio	0,25
TOTAL DES COMPTES DE PRODUITS	1 910 221,25

Annexe 4.b

Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006
de la SNC GARE - FRANCAIS LIBRES

SNC GARE - FRANCAIS LIBRES

2 Rue du Chêne d'Aron

44000 NANTES

ETATS FINANCIERS AU 31/12/2006

ICADE CAPRI

BILAN ACTIF

Rubriques	*Montant Brut*	*Amortissements*	*31/12/2006*	*31/12/2005*
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				
Autres participations	10		10	10
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	**10**		**10**	**10**
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens	226 079		226 079	82 125
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	904		904	
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	95 691		95 691	16 274
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
(dont actions propres :)				
Disponibilités				
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance				
ACTIF CIRCULANT	**322 674**		**322 674**	**98 399**
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	**322 684**		**322 684**	**98 409**

BILAN PASSIF

Rubriques	*31/12/2006*	*31/12/2005*
Capital social ou individuel dont versé : 1 000	1 000	1 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecarts de réévaluation dont écart d'équivalence :		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	**(235 223)**	**(5 407)**
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	**(234 223)**	**(4 407)**
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	553 163	102 816
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 745	
Dettes fiscales et sociales		
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
DETTES	**556 908**	**102 816**
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	**322 684**	**98 409**

Résultat de l'exercice en centimes **-235 223,47**

Total du bilan en centimes **322 684,40**

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

Rubriques	*France*	*Exportation*	*31/12/2006*	*31/12/2005*
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services				
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS				
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges Autres produits			143 954	82 125
PRODUITS D'EXPLOITATION			**143 954**	**82 125**
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			143 954 235 223	82 125 632 48
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			0	0
CHARGES D'EXPLOITATION			**379 177**	**82 806**
RESULTAT D'EXPLOITATION			**(235 223)**	**(681)**
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				
PRODUITS FINANCIERS				
Dotations financières aux amortissements et provisions Intérêts et charges assimilées Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				4 726
CHARGES FINANCIERES				**4 726**
RESULTAT FINANCIER				**(4 726)**
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			**(235 223)**	**(5 407)**

COMPTE DE RESULTAT (suite)

Rubriques	*31/12/2006*	*31/12/2005*
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	**143 954**	**82 125**
TOTAL DES CHARGES	**379 177**	**87 532**
BENEFICE OU PERTE	**(235 223)**	**(5 407)**

NOTE

Le bilan et le compte de résultat sont établis selon la méthode de l'avancement imposée par les normes internationales et préconisée par le Conseil National de la Comptabilité dans son avis 99-10.

Cette méthode consiste à comptabiliser la marge d'une opération immobilière au fur et à mesure du déroulement de l'opération, et donc à appréhender le chiffre d'affaires et la marge de l'opération dès la vente notariée au prorata de l'avancement.

Principes retenus :

- Le taux d'avancement des travaux est mesuré sur les coûts de construction. Le taux d'avancement comptable est le taux d'avancement des travaux multiplié par le taux de vente.

- Les honoraires de gestion, les honoraires et frais de commercialisation constituent des charges de période.

- Antérieurement à la DAT, les charges et les produits financiers sont considérés comme des éléments du prix de revient.

CREANCES ET DETTES

ETAT DES CREANCES	*Montant brut*	*1 an au plus*	*plus d'un an*
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	90 284	90 284	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés	5 407	5 407	
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance			
TOTAL GENERAL	**95 691**	**95 691**	

Montant des prêts accordés en cours d'exercice	
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	
Prêts et avances consentis aux associés	

ETAT DES DETTES	*Montant brut*	*1 an au plus*	*plus d'1 an,-5 ans*	*plus de 5 ans*
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 2 ans maximum à l'origine	553 163	553 163		
Emprunts et dettes à plus de 2 ans à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	3 745	3 745		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée				
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	**556 908**	**556 908**		

Emprunts souscrits en cours d'exercice	
Emprunts remboursés en cours d'exercice	
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés	

DETAIL DES COMPTES DE CHARGES

	31/12/2006
ACHATS	143 953,77
ACHATS MATIERES PREM & APPROVIS.	143 953,77
Variation des stocks	143 953,77
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	235 223,07
REMUNERATIONS INTERM, HONORAIRES	211 004,12
Honoraires gestion intern	210 902,18
Frais d'actes et de conte	101,94
PUBLICITE, RELATIONS EXTERIEURES	23 600,00
Maquettes, Plaquette, Pho	23 600,00
SERVICES BANCAIRES ET ASSIMILES	292,03
Autres frais et commissio	292,03
DIVERS	326,92
Frais de gestion GIE CAPR	326,92
AUTRES CHARGES	0,40
CHARGES DIV DE GESTION COURANTE	0,40
Charges diverses de gesti	0,40
TOTAL DES COMPTES DE CHARGES	379 177,24

DETAIL DES COMPTES DE PRODUITS

	31/12/2006
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	143 953,77
PRODUCTION STOCKEE	143 953,77
Variation des en-cours Pr	143 953,77
TOTAL DES COMPTES DE PRODUITS	143 953,77

Annexe 13.2.1

Attestation de propriété des actifs immobiliers détenus par la SCI 22-24 VILLEBOIS - MAREUIL

Notaires

Tel : 02 99 79 51 52
Fax : 02 99 79 50 46
Mail : gljp@notaires.fr

Alain GOURANTON
Loïc LÉCUYER
Jean-François JOUAN
François-Éric PAULET

NOTAIRES ASSOCIÉS

ATTESTATION

Rennes, le 9 janvier 2007

Dossier suivi par Mr Xavier FOSSEY
gljp.construction@notaires.fr
Nos réf. : AG/LB
108264- DOSSIER GENERAL ICADE CAPRI – RESIDENCE PAUL GAUGUIN (SCI 22-24 VILLEBOIS MAREUIL)

*Je soussigné, Maître Alain **GOURANTON**, Notaire Membre de la Société Civile Professionnelle "Alain GOURANTON, Loïc LÉCUYER, Jean-François JOUAN et François-Eric PAULET, Notaires Associés ", titulaire d'un Office Notarial à RENNES (Ille-et-Vilaine), 4, rue du Champ Dolent,*

***CERTIFIE ET ATTESTE** que suivant acte en date du 03 Octobre 2006, actuellement en cours de publication au 1er Bureau des hypothèques de RENNES.*

*La société dénommée **TERRITOIRES**, Société d'Aménagement du Pays de RENNES, société anonyme d'économie mixte, dont le siège est RENNES, 7/9 Boulevard Solférino, identifiée au SIREN sous le Numéro 579 200 825 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés des RENNES.*

A VENDU

*A La société dénommée **SCI 22-24 VILEBOIS MAREUIL**, Société Civile Immobilière, au capital de 1.000Euros, ayant son siège social à NANTES (44000), 2 Rue du Chêne Aron, identifiée au SIREN sous le Numéro 481 133 452 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés des NANTES.*

Les biens immobiliers dont la désignation suit :

Ville de RENNES – (Ille-et-Vilaine)
22 – 24 Boulevard Villebois Mareuil
29 Rue Moreau de Jonnès

Audit lieu, un terrain à bâtir figurant au cadastre de la Ville de RENNES, sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
BO	958	Boulevard Villebois Mareuil	13a 59ca

*Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de **UN MILLION QUATRE CENT SOIXANTE TREIZE MILLE SIX CENT TRENTE SEPT EUROS ET QUATRE-VINGT QUINZE CENTS TOUTES TAXES COMPRISES, (1.473.637,95 EUROS TTC)**, payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.*

En foi de quoi, j'ai délivré la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.

A RENNES,
Le 09 Janvier 2007.

S.C.P. A. GOURANTON, L. LÉCUYER
J.F. JOUAN, F.E. PAULET
Notaires Associés
4, Rue du Champ Dolent
35000 RENNES

4, rue du Champ Dolent
CS 61228
35012 RENNES CEDEX

(Accès par le 36 bis rue Poullain Duparc)

Parking : Vilaine
Métro : République

Annexe 13.2.2.(i)

Description des biens immobiliers,
objets de la convention de vente sous conditions suspensives conclue avec
la MUTUALITE SOCIALE AGRICOLE D'ILLE ET VILAINE

Une propriété sise au 10, avenue des Français Libres et 15, boulevard Solférino – ZAC Solférino/Français Libres (35000) Rennes, comprenant :

1) Un Immeuble principal à usage de bureaux, comprenant deux bâtiments accolés, savoir :

A - Un premier bâtiment, édifié aux environs des années 1957, en construction traditionnelle, desservi par un escalier et partiellement par un ascenseur, composé de :
- Un sous-sol à usage de chaufferie, archivage,
- Un rez-de-chaussée à usage de réception du public, bureaux
- Quatre étages à usage de bureaux

B - Un deuxième bâtiment, communiquant avec le premier, édifié dans le courant des années 1978-1979, en structure "poteaux-poutres" et "murs rideaux", desservi par un ascenseur, composé de :
- Un sous sol à usage d'archivage, et parking de 23 places
- Un rez-de-chaussée et quatre étages à usage de bureaux

A l'arrière de ces bâtiments, parkings aériens sur deux niveaux.

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
BR	210	10 Avenue des Français Libres	00ha 25a 32ca
BR	687	10 Avenue des Français Libres	00ha 10a 58ca
		Total surface :	**00ha 35a 90ca**

2) D'une ancienne maison située au sud-ouest des immeubles ci-dessus désignés, de construction traditionnelle réalisée antérieurement à 1945, composée de :
- un sous-sol
- un rez-de-chaussée et deux étages.

Etant ici précisé que cet immeuble est depuis de nombreuses années utilisé à un usage de locaux d'archivage.

Avec accès par l'impasse privée en fonction des servitudes réciproques de passage résultant du titre de propriété en date du 6 juillet 1971.

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
BR	215	15 Bd Solférino	00ha 03a 16ca

La vente de l'IMMEUBLE est consentie et acceptée tel qu'il existe avec toutes ses dépendances, y compris tous immeubles par destination et droits réels y attachés, sans aucune restriction ni réserve autres que celles pouvant être énoncées aux présentes.

Annexe 13.2.2.(ii)

Description des biens immobiliers, objets de la promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives conclue avec la CAISSE REGIONALE D'ASSURANCES MUTUELLES AGRICOLES BRETAGNE-PAYS DE LOIRE

Une parcelle de terrain située avenue des Français Libres (35000) Rennes, cadastrée à la section BR n° 486 et d'une contenance totale 33m².