

GREFFE TRIBUNAL DE
COMMERCE DE NANTERRE

15 FEV. 2007

DEPOT N° 5460

En accord entre les parties, les
présentes ont été reliées par le
procès-verbal ASSEMBLÉE G. & C.
en l'absence de toute substitution ou
addition et sont seulement signées
à la dernière page.

TRAITE DE FUSION-ABSORPTION

DE

**LA SNC FRANCE FONCIER
DEVELOPPEMENT MEDITERRANEE**

PAR

ICADE CAPRI

Handwritten signature

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 SNC FRANCE FONCIER DEVELOPPEMENT MEDITERRANEE**, société en nom collectif au capital de 10.000 euros, dont le siège est situé 86-88, boulevard Rabatau (13008) Marseille, identifiée sous le numéro unique 452 282 874 RCS Marseille 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 F.F.D.M.* » ou la « *Société Absorbée* »,
DE DEUXIEME PART,

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 de la Société Absorbée

La SNC F.F.D.M. est une société en nom collectif qui a pour activité principale la réalisation de lotissements et leur vente lot par lot ou en bloc. Dans ce cadre, elle a pour objet :

- l'acquisition de terrains en France métropolitaine,
- la réalisation de tous travaux d'équipement,
- la division lot par lot de ces terrains,
- la vente des lots équipés.

La SNC F.F.D.M. peut également :

- participer par tous moyens, à toutes entreprises, sociétés ou groupement créés ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social,
- procéder à l'achat de biens immobiliers, terrains ou immeubles bâtis, en vue de les revendre en bloc ou par lot après division

- et plus généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en faciliter le développement et la réalisation.

La SNC F.F.D.M. a été constituée pour une durée de quatre vingt dix neuf ans qui prendra fin le 1^{er} mars 2103.

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

Le capital de la SNC F.F.D.M. s'élève à 10.000 euros et est divisé en 10.000 parts, d'une valeur nominale de 1 euro chacune et entièrement libérées.

II – Liens entre les sociétés intéressées

1/ Liens en capital

ICADE CAPRI détient 100 % des parts de la Société Absorbée.

2/ Dirigeants

ICADE CAPRI est le gérant de la Société Absorbée.

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

ARTICLE 1 : OBJET DE LA FUSION ENVISAGEE

En vue de la fusion-absorption de la SNC F.F.D.M. 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, la Société Absorbée apporte à ICADE CAPRI, sous réserve de la réalisation définitive de la fusion, l'universalité de son patrimoine.

Ainsi, si la fusion est réalisée :

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

ARTICLE 2 : MOTIFS ET BUTS DE LA FUSION

L'opération de fusion-absorption, objets du présent traité, s'inscrit 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 DE LA FUSION

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

Les opérations, tant actives que passives, engagées par la Société Absorbée depuis cette date jusqu'à la Date de Réalisation de la Fusion 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 de la Société Absorbée afférents à cette période seront immédiatement remis au président de la Société Absorbante.

ARTICLE 4 : COMPTES SERVANT DE BASE A LA FUSION

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

- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la Société Absorbante,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la Société Absorbée figurant en annexe 4 ci-après.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la Société Absorbante 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 de la Fusion.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la Société Absorbée ont été certifiés par le commissaire aux comptes le 16 janvier 2007 et 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 la Société Absorbée, les éléments d'actif et de passif de cette dernière seront apportés à la Société Absorbante, pour leur valeur nette comptable au 1^{er} janvier 2007, Date d'Effet de la Fusion, 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 de la Fusion et la Date de Réalisation de la Fusion, 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 la Société Absorbée, elle ne procédera à aucune augmentation de son capital lors de la réalisation de la fusion.

ARTICLE 6 : DESIGNATION DES APPORTS

La Société Absorbée 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 de la Fusion, ledit apport comprenant les éléments ci-après sans que l'énumération qui va suivre, puisse être considérée comme limitative :

6.1. Actif apporté

L'actif de la Société Absorbée 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 10,00 euros
(brut : 10,00 euros ; provision : 0 euro)

ACTIF CIRCULANT

- Matières premières, approvisionnements
figurant au bilan pour un montant net de 13.323,41 euros
(brut : 13.323,41 euros ; provision : 0 euro)
- En-cours de production de biens
figurant au bilan pour un montant net de 1.839.961,05 euros
(brut : 1.839.961,05 euros ; provision : 0 euro)
- Produits intermédiaires et finis
figurant au bilan pour un montant net de 5.294.799,81 euros
(brut : 5.294.799,81 euros ; provision : 0 euro)
- Créances clients
figurant au bilan pour un montant net de 517.000,00 euros
(brut : 517.000,00 euros ; provision : 0 euro)

- Autres créances figurant au bilan pour un montant net de (brut : 1.115.972,62 euros ; provision : 0 euro)	1.115.972,62 euros
- Disponibilités figurant au bilan pour un montant net de (brut : 2.592.833,49 euros ; provision : 0 euro)	2.592.833,49 euros
- Charges constatées d'avance figurant au bilan pour un montant net de (brut : 135.900,00 euros ; provision : 0 euro)	135.900,00 euros
SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APPORTE	11.509.800,38 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 Société Absorbée.

6.2. 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 Société Absorbée qui, au 31 décembre 2006, comprenait les éléments suivants, 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 Société Absorbée du 31 janvier 2007 :

- Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit figurant au bilan pour un montant net de	8.086.085,87 euros
- Emprunts et dettes financières divers figurant au bilan pour un montant net de	113.106,45 euros
- Dettes fournisseurs figurant au bilan pour un montant net de	2.982.476,06 euros
- Dettes fiscales et sociales figurant au bilan pour un montant net de	318.132,00 euros
SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE	11.499.800,38 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 Société Absorbée.

- Autres créances figurant au bilan pour un montant net de (brut : 1.115.972,62 euros ; provision : 0 euro)	1.115.972,62 euros
- Disponibilités figurant au bilan pour un montant net de (brut : 2.592.833,49 euros ; provision : 0 euro)	2.592.833,49 euros
- Charges constatées d'avance figurant au bilan pour un montant net de (brut : 135.900,00 euros ; provision : 0 euro)	135.900,00 euros

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APPORTE	11.509.800,38 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 Société Absorbée.

6.2. 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 Société Absorbée qui, au 31 décembre 2006, comprenait les éléments suivants, 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 Société Absorbée du 31 janvier 2007 :

- Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit figurant au bilan pour un montant net de	8.086.085,87 euros
- Emprunts et dettes financières divers figurant au bilan pour un montant net de	113.106,45 euros
- Dettes fournisseurs figurant au bilan pour un montant net de	2.982.476,06 euros
- Dettes fiscales et sociales figurant au bilan pour un montant net de	318.132,00 euros

SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE	11.499.800,38 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 Société Absorbée.

6.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à :	11.509.800,38 euros
-------------------------------	---------------------

Et le passif pris en charge à :

(11.499.800,38) euros

**L'actif net comptable apporté
par la Société Absorbée
représente une valeur de :**

10.000 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 la Société Absorbée et s'engage expressément à les conserver jusqu'à la Date de Réalisation de la Fusion.

Elle renoncera, si la fusion se réalise, à émettre des actions nouvelles auxquelles ses participations dans la Société Absorbée lui donnent droit au titre de la fusion. 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 la 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 la Société Absorbée ne dégagera ni boni, ni mali de fusion.

ARTICLE 9 : DISSOLUTION DE LA SOCIETE ABSORBEE

La 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 de la Société Absorbée à compter de la Date de Réalisation de la Fusion. 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 de la Société Absorbée, dans la mesure où ces droits, actions, obligations et engagements se rapportent aux biens faisant l'objet du présent apport.

B/ La Société Absorbante prendra les biens apportés par la Société Absorbée dans l'état où ils se trouveront à la Date de Réalisation de la Fusion, 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 de la Société Absorbée sont consentis et acceptés moyennant la charge pour la Société Absorbante de payer en l'état, l'intégralité du passif de la Société Absorbée, tel qu'énoncé plus haut. D'une manière générale, la Société Absorbante prendra en charge l'intégralité du passif de la Société Absorbée, tel que ce passif existera à la Date de Réalisation de la Fusion.

Il est précisé ici que le montant ci-dessus indiqué du passif de la Société Absorbée 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 de la fusion.

11.2. Autres charges et conditions

A/ La Société Absorbante aura tous pouvoirs, dès la réalisation de la fusion, notamment pour intenter ou défendre, aux lieu et place de la Société Absorbée, 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 de la Fusion, 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 de la Fusion dans le bénéfice et la charge des contrats de toute nature liant valablement la Société Absorbée à des tiers pour l'exploitation de son activité.

Elle fera son affaire personnelle de l'obtention de l'agrément par tous tiers à cette subrogation, la Société Absorbée s'engageant, 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 la Société Absorbée, à compter de la Date de Réalisation de la Fusion.

E/ La Société Absorbante exécutera, à compter de la Date de Réalisation de la Fusion, 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 la Société Absorbée.

11.3. Engagements de la Société Absorbée

A/ La Société Absorbée s'oblige jusqu'à la Date de Réalisation de la Fusion, 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, la 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/ La 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. La 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/ La 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 DE LA FUSION - CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente fusion et la dissolution de la Société Absorbée qui en résulte sont subordonnées à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- Approbation de la fusion-absorption de la Société Absorbée par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation de la fusion par l'associé unique d'ICADE CAPRI.

La fusion sera définitivement réalisée à la date des décisions de l'associé unique d'ICADE CAPRI approuvant cette fusion et constatant l'approbation préalable de cette fusion par l'associé unique de la Société Absorbée (ci-après dénommée la « *Date de Réalisation de la Fusion* »).

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 la Société Absorbée et du procès-verbal des décisions de l'associé unique de la Société Absorbante.

La constatation matérielle de la réalisation définitive de la présente fusion 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 la Société Absorbée.

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

ARTICLE 13 : DECLARATIONS DE LA SOCIETE ABSORBEE

13.1. Déclarations générales

La 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, la 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 de la Fusion, les livres, documents et pièces comptables inventoriés.

13.2. Déclarations spécifiques

13.2.1. La Société Absorbée déclare :

- qu'aux termes de promesses unilatérales de vente, elle bénéficie d'options d'achat de terrains. Sous réserve de la levée d'options d'achat de terrains et de la réalisation de ces acquisitions, la Société Absorbée procédera, conformément à son objet social, à la vente en état futur d'achèvement de lots de copropriété.
- qu'aux termes de compromis et de promesses synallagmatiques de vente, sous conditions suspensives, elle s'est engagée à acquérir des biens immobiliers sur lesquels elle procédera, conformément à son objet social et sous réserve de la réalisation de ces acquisitions, à la vente en état futur d'achèvement de lots de copropriété.

Une liste non exhaustive desdites promesses contenant la date de leur signature, l'identité des promettants et la description des terrains, figure en annexe 13.2.1 des présentes.

Dans l'hypothèse où l'acte définitif d'achat d'un terrain ne serait pas conclu entre ce jour et la Date de Réalisation des Fusions, la Société Absorbante sera, de convention expresse, purement et simplement subrogée dans les droits et obligations de la Société Absorbée résultant de la promesse de vente de ce terrain, à la Date de Réalisation des Fusions.

Dans l'hypothèse où l'acte définitif d'achat d'un terrain serait conclu entre ce jour et la Date de Réalisation des Fusions, ledit bien immobilier sera transmis en pleine propriété, tel qu'il existera 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 des Fusions.

Dans cette même hypothèse, 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 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 du 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 Société Absorbée 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. La Société Absorbée déclare :

- qu'aux termes d'un acte authentique en date du 12 juillet 2006 reçu par Maître Didier Nourissat, notaire à Dijon (21000), elle a acquis des parcelles de terrain sur lesquelles elle procède, conformément à son objet social, à la vente en état futur d'achèvement de lots de copropriété ; une attestation de propriété établie le 9 janvier 2007 par Maître Robert Athénoux, notaire à Brignoles (83174), et décrivant ledit terrain et les lots de copropriété dont la Société Absorbée était propriétaire à cette date, est jointe en annexe 13.2.2.(i) des présentes,
- qu'aux termes d'un acte authentique en date du 20 décembre 2004 reçu par Maître Philippe Saccoccio, notaire à Manosque (04100), elle a acquis un terrain sur lesquelles elle procède, conformément à son objet social, à la vente en état futur d'achèvement de lots de copropriété ; dans un courrier en date du 26 janvier 2007 joint en annexe 13.2.2.(ii) des présentes, Maître Philippe Saccoccio décrit les lots de copropriété dont la Société Absorbée était propriétaire à cette date.

Ces biens immobiliers et tous autres biens et droits immobiliers dont la Société Absorbée sera propriétaire à la Date de Réalisation de la Fusion, seront transmis à cette date, à la Société Absorbante, 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 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, chacun des notaires susvisés établira, pour le programme immobilier dont il a la charge, la liste des lots de copropriété que la Société Absorbée 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 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

La fusion, intervenant entre des personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés, bénéficiera, 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 la Société Absorbée (article 210 A-3.a. du Code général des impôts) ;
- à se substituer à la Société Absorbée pour la réintégration des résultats dont l'imposition a été différée chez cette dernière (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 de la Société Absorbée (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 de la Société Absorbée (article 210 A-3.e. du Code général des impôts).

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

En outre, la Société Absorbante et la Société Absorbée 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 de la Société Absorbée et se verra transférer les crédits de taxe dont disposera la Société Absorbée. 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 T.V.A. qui lui sera transféré par l'effet de la fusion (D.adm. 3D 1411, n°73 du 2 novembre 1996).

B/ La 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 la 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 la 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 dans des conditions identiques à celles qui auraient été appliquées à la Société absorbée 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 la 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 de la Société Absorbée

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 la Société Absorbée, 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

La Société Absorbée déclare se désister purement et simplement de tous droits de privilège et d'action résolutoire pouvant lui 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, elle dispense expressément de prendre inscription à son profit, pour quelque cause que ce soit.

15.3. Remise de titres

Il sera remis à la Société Absorbante lors de la réalisation définitive de la présente fusion, les originaux des actes constitutifs et modificatifs de la Société Absorbée, 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 la fusion, 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 la Société Absorbée, avec faculté de délégation, à l'effet, s'il y a lieu, de faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs ;

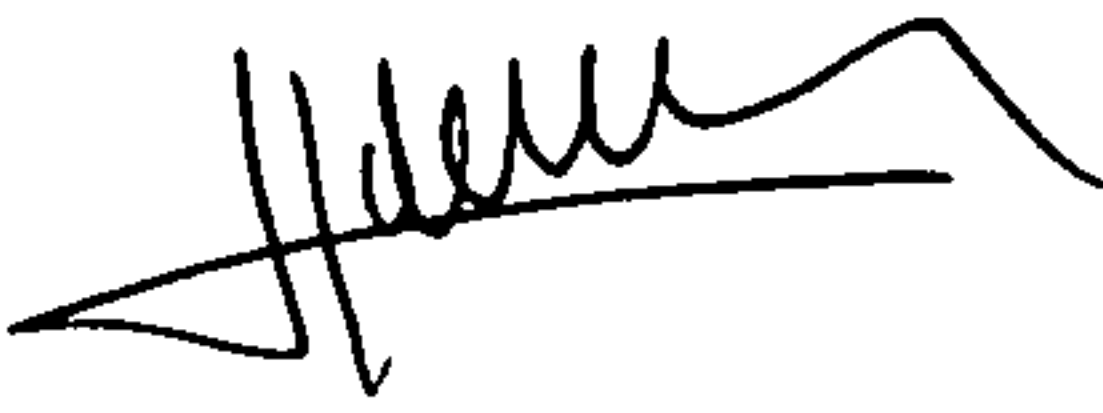
avec production d'extraits ou d'extraits certifiés conformes des présentes et de toutes pièces constituant la constitution définitive de la fusion, pour exécuter toutes formalités et faire toutes significations, tous dépôts, inscriptions, publications et autres

En 7 exemplaires

Fait à Paris
Le 15 février 2007

à la dernière page


Pour la société ICADE CAPRI
Monsieur Antoine Fayet


Pour la société SNC FRANCE FONCIER
DEVELOPPEMENT MEDITERRANEE
ICADE CAPRI représentée par
Monsieur Hubert Capitant de Villebonne
de Bouille

Annexe 4

Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la Société Absorbée

- 1 -

BILAN ACTIF

2050

Désignation : SNC FFDM

Adresse :

Durée N : 12

N°SIRET : 45228287400018

Code APE :

Durée N-1 : 12

Rubriques		Montant brut	Amortissements	31/12/2006	31/12/2005
Capital souscrit non appelé I	AA				
IMMOBILISAT. INCORPORELLES					
Frais d'établissement	AB		AC		
Frais de recherche et développement	AD		AE		
Concessions,brevets,droits similaires	AF		AG		
Fonds commercial (1)	AH		AI		
Autres immobilisations incorporelles	AJ		AK		
Avances,acomptes immob. incorpor.	AL		AM		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains	AN		AO		
Constructions	AP		AQ		
Installations techniq., matériel, outillage	AR		AS		
Autres immobilisations corporelles	AT		AU		
Immobilisations en cours	AV		AW		
Avances et acomptes	AX		AY		
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					
Participations par mise en équivalence	CS		CT		
Autres participations	CU	10,00	CV	10,00	10,00
Créances rattachées à participations	BB		BC		
Autres titres immobilisés	BD		BE		
Prêts	BF		BG		
Autres immobilisations financières	BH		BI		
TOTAL II	BJ	10,00	BK	10,00	10,00
STOCKS ET EN-COURS					
Matières premières, approvisionnements	BL	13 323,41	BM	13 323,41	606,33
En-cours de production de biens	BN	1 839 961,05	BO	1 839 961,05	2 654 415,65
En-cours de production de services	BP		BQ		
Produits intermédiaires et finis	BR	5 294 799,81	BS	5 294 799,81	
Marchandises	BT		BU		
Avances,acomptes versés/commandes	BV		BW		
CREANCES					
Créances clients & cptes rattachés (3)	BX	517 000,00	BY	517 000,00	
Autres créances (3)	BZ	1 115 972,62	CA	1 115 972,62	343 059,86
Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC		
DIVERS					
Valeurs mobilières de placement	CD		CE		
(dt actions propres)					
Disponibilités	CF	2 592 833,49	CG	2 592 833,49	
COMPTES DE REGULARISATION					
Charges constatées d'avance (3)	CH	135 900,00	CI	135 900,00	264 937,45
TOTAL III	CJ	11 509 790,38	CK	11 509 790,38	3 263 019,29
Charges à répartir/plsrs exercices IV	CL				
Primes rembours des obligations V	CM				
Ecart de conversion actif VI	CN				
TOTAL GENERAL (I à VI)	CO	11 509 800,38	1A	11 509 800,38	3 263 029,29
Renvois:(1) droit bail N-1		(2)Part -1an immo.fin. N-1	CP	(3)Part à + 1 an: [CR] N-1	
Clause réserv. propr. Immobilisations :		Stocks :		Créances :	

- 2 -	BILAN PASSIF	2051
Désignation :	SNC FFDM	

Rubriques		31/12/2006	31/12/2005
CAPITAUX PROPRES			
Capital social ou individuel (1) (dont versé : 10 000,00)	DA	10 000,00	10 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport	DB		
Ecart de réévaluation (2) (dont écart d'équivalence : EK)	DC		
Réserve légale (3)	DD		
Réserves statutaires ou contractuelles	DE		
Réserves réglementées (3) (dont rés. prov. cours B1)	DF		
Autres réserves (dont achat d'œuvres orig. EJ)	DG		
Report à nouveau	DH		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	113 106,45	
Subventions d'investissements	DJ		
Provisions réglementées	DK		
TOTAL I	DL	123 106,45	10 000,00
AUTRES FONDS PROPRES			
Produits des émissions de titres participatifs	DM		
Avances conditionnées	DN		
TOTAL II	DO		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour risques	DP		
Provisions pour charges	DQ		
TOTAL III	DR		
DETTES (4)			
Emprunts obligataires convertibles	DS		
Autres emprunts obligataires	DT		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU	8 086 085,87	3 234 560,35
Emprunts, dettes fin. divers (dont emp. participatifs EI)	DV		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	2 982 476,06	18 468,94
Dettes fiscales et sociales	DY	318 132,00	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ		
Autres dettes	EA		
COMPTES DE REGULARISATION			
Produits constatés d'avance (4)	EB		
TOTAL IV	EC	11 386 693,93	3 253 029,29
Ecarts de conversion passif V	ED		
TOTAL GENERAL (I à V)	EE	11 509 800,38	3 263 029,29

Renvois			
(1) Ecart de réévaluation incorporé au capital		1B	
- Réserve spéciale de réévaluation (1959)		1C	
(2) Dont		1D	
- Ecart de réévaluation libre		1E	
- Réserve de réévaluation (1976)		EF	
(3) Dont réserve réglementée des plus-values à long terme		EG	
(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'1 an		EH	
(5) Dont concours bancaires, soldes créditeurs de banque, CCP	(balo)		
Dettes à plus d'un an	(balo)		
Dettes à moins d'un an	(balo)		
		11 386 693,93	3 253 029,29

SNC FFDM

08/01/2007 15:14:20

SNC FRANCE FONCIER DEVELOPPEMENT MEDITERRANEE (FFDM)
SOCIETE EN NOM COLLECTIF AU CAPITAL DE 10 000 EUROS
Siège social : 86-88 BOULEVARD RABATAU 13008 MARSEILLE
N° SIREN : 452 282 874

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2006

1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1.1 *ACTIVITE ET EVOLUTION DES OPERATIONS*

RAS

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 montant total du chiffre d'affaires s'élève à 3 219 k€

3.2 RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'élève à -2 k€

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
En cours de production de biens	1 840	2 654
En cours de production de services		
Produits intermédiaires et produits finis	5 295	
Stock marchand biens terrains		
Total des stocks	7 135	2 654

4.1.2 **Dépréciation des actifs**

NEANT

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	517		517
Etat TVA et autres taxes à récupérer			-
Autres créances	1 116	343	773
Total des créances de l'actif circulant	1 633	343	1 290
Charges constatées d'avance	136	265	- 129
Total des créances	1 769	608	1 161

4.2 PASSIF

4.2.1 Capital

Le capital social s'élève à 10 000 €.

Il est divisé en 10 000 parts :

- ICADE-CAPRI à concurrence de 10 000 parts

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 :

ETAT DES DETTES	31/12/2006	31/12/2005	variation
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	8 086	3 235	4 851
Emprunts et dettes financières divers	-	-	-
Total des dettes financières	8 086	3 235	4 851
Fournisseurs et comptes rattachés	2 982	18	2 964
Personnel et comptes rattachés	318	-	318
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Etat et autres collectivités publiques	-	-	-
Autres dettes d'exploitation	-	-	-
Total des dettes d'exploitation	3 300	18	3 282
Créditeurs divers	-	-	-
Autres dettes diverses	-	-	-
Total des dettes diverses	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	2 123
Total général	11 386	3 253	10 256

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		.		.		
Engagement réciproque (contrat de VEFA)		.		.		
Garantie locative						
Dettes garanties par des sûretés réelles						
Cautions						
TOTAL	-	-	.	.		

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)		.		.		
Ligne de crédit non utilisée						
Dépôts de garantie		.		.		
TOTAL	-	.	.	.		

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	-	PASSIF	107
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	107
Disponibilité	-	Dettes diverses	-
CHARGES	83	PRODUITS	-
Achat sous-traitance	-	Prestations de services	-
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	83	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)	-
Créances diverses	-
TOTAL	-
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	233
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	233

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 13.2.1

Liste des promesses unilatérales de vente dont bénéficie la Société Absorbée

1. Promesse unilatérale de vente consentie aux termes d'un acte sous seing privé en date du 17 janvier 2006 et d'un avenant en date du 21 juin 2006, par monsieur Gérard Capdeville et madame Marie-José Monty, au profit de la Société Absorbée et portant sur les parcelles de terrains suivantes situées sur le territoire de la commune d'Orange (84100), le tout référencé au cadastre rénové de ladite commune comme suit :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
O	276	Peyrières blanches	00ha 24a 80ca
O	277	Peyrières blanches	00ha 04a 10ca
O	278	Peyrières blanches	00ha 08a 50ca
O	279	Peyrières blanches	00ha 76a 00ca
O	280	Peyrières blanches	00ha 24a 80ca
O	281	Peyrières blanches	00ha 25a 40ca
O	287	Peyrières blanches	00ha 12a 90ca
O	288	Peyrières blanches	00ha 24a 90ca
O	950	Peyrières blanches	00ha 40a 00ca

Total contenance : 02ha 41a 40ca

2. Promesse unilatérale de vente consentie aux termes d'un acte sous seing privé en date du 17 mars 2006, par madame Mireille Grimaud, au profit de la Société Absorbée et portant sur un terrain à bâtir situé au quartier Vingalières (83690) Salernes, cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
AR	622	Les Vingalières	1.329 m ²
AR	692	Les Vingalières	6.926 m ²
AR	694	Les Vingalières	17.815 m ²
AR	441	Les Vingalières	270 m ²

Total surface : 26.340 m²

Annexe 13.2.2.(i)

**Attestation de propriété des actifs immobiliers
détenus par la Société Absorbée, établie par Maître Robert Athénoux**



Robert ATHENOUX & Laure ATHENOUX
NOTAIRES ASSOCIES
Pascale CHEVILLE - NOTAIRE SALARIE

Centre Hexagone
Quartier Pré de Pâques
Boîte Postale 324
83174 BRIGNOLES CEDEX

Tél : 04.94.69.10.11
Fax : 04.94.69.13.58
Courriel : athenoux@wanadoo.fr

Ouvert le Lundi de 14 h à 18 h.
et du Mardi au Vendredi
de 8h 15 à 12h.
puis de 14h à 18h.

Parking privé devant l'Etude

Dossier suivi par Robert ATHENOUX
DOSSIER GENERAL LE BAOU TROUCA BARJOLS
113300 / /AR /IA

ATTESTATION

JE SOUSSIGNE Maître Robert ATHENOUX, Notaire associés au sein de l'office
Notarial sis à BRIGNOLES (Var), centre d'affaires l'hexagone,

ATTESTE ET CERTIFIE QUE :

La Société dénommée FRANCE FONCIER DEVELOPPEMENT
MEDITERRANEE, Société en nom collectif au capital de 10.000 EUR, dont le
siège est à MARSEILLE (13008), 86-88 Boulevard Rabataud, identifiée au
SIREN sous le numéro 452 282 874 et immatriculée au Registre du Commerce et
des Sociétés de MARSEILLE.

EST PROPRIETAIRE DES BIENS SUIVANTS :

Sur la commune de BARJOLS (Var) lieudit le Baou Troucas

Aux termes d'un acte reçu par Maître Didier NOURISSAT, Notaire à DIJON le
12 juillet 2006 dont une copie authentique est en cours de publication au 2^{ème}
bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN.

Des parcelles de terrain ci-dessous cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	129	Les Camps de Barjols	00ha 29a 30ca
A	130	Les Camps de Barjols	00ha 34a 90ca
A	131	Les Camps de Barjols	02ha 55a 30ca
A	132	Les Camps de Barjols	00ha 25a 67ca
A	133	Les Camps de Barjols	00ha 10a 78ca
A	134	Les Camps de Barjols	00ha 00a 29ca
A	135	Les Camps de Barjols	00ha 14a 40ca
		TOTAL	03ha 70a 64ca

Ces parcelles ont fait l'objet d'un document d'arpentage dressé par le cabinet
MICHELETTI, Géomètre Expert à ISTRES (BDR) le 28 novembre 2006 sous le
Numéro 856 E.

Aux termes de ce document d'Arpentage, les parcelles ci-dessus désignées ont été
divisée et la nouvelle désignation cadastrale est précisée dans le tableau ci-
après :

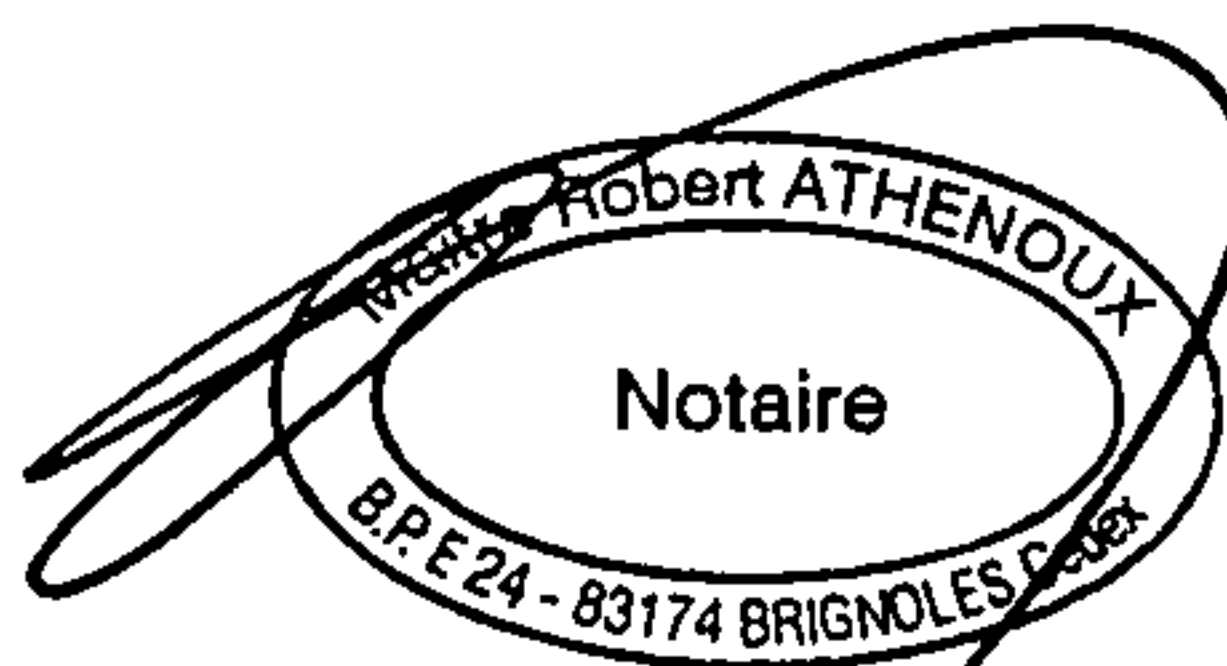
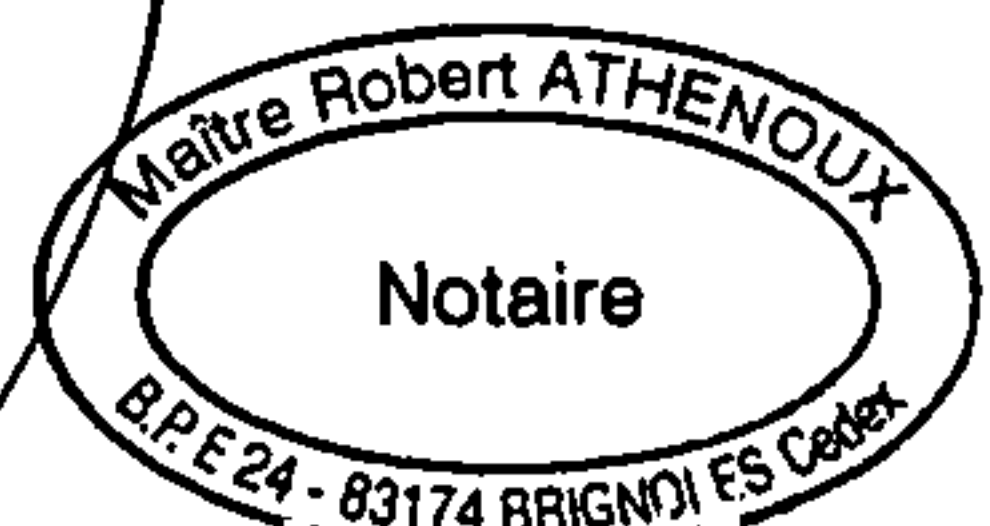


TABLEAU RECAPITULATIF

SITUATION ANCIENNE			SITUATION NOUVELLE			OBSERVATION
Section	N°	Contenance	Section	N°	Contenance	
A	129	29a 30ca				DIVISEE
			A	1144	16a 47ca	VOIRIE
			A	1145	09a 51ca	LOT 27 partie
			A	1146	00a 01ca	LOT 26 partie
			A	1147	03a 45ca	VOIRIE
					- 14 ca	ERREUR CADASTRALE
A	130	34a 90ca				DIVISEE
			A	1148	10a 07ca	VOIRIE
			A	1149	08a 08ca	LOT 1
			A	1150	09a 83ca	LOT 2 partie
			A	1151	01a 53ca	LOT 3 partie
			A	1153	04a 09ca	LOT 26 partie
			A	1154	01a 08ca	VOIRIE
					- 10 ca	ERREUR CADASTRALE
A	131	2ha 55a 30ca				DIVISEE
			A	1155	00a 02ca	LOT 2 partie
			A	1156	06a 90ca	LOT 3 partie
			A	1158	09a 23ca	LOT 5
			A	1159	07a 57ca	LOT 6 partie
			A	1160	00a 24ca	LOT 7 partie
			A	1161	00a 25ca	LOT 8 partie
			A	1163	00a 26ca	LOT 10 partie
			A	1164	06a 80ca	LOT 11
			A	1165	06a 82ca	LOT 12
			A	1167	06a 87ca	LOT 14
			A	1168	09a 08ca	LOT 15
			A	1169	06a 64ca	LOT 16
			A	1172	06a 00a	LOT 19
			A	1173	06a 42ca	LOT 20
			A	1174	06a 39ca	LOT 21
			A	1175	06a 38ca	LOT 22
			A	1179	02a 40ca	LOT 26 partie
			A	1180	00a 27ca	LOT 27 partie
			A	1181	09a 42ca	LOT 28
			A	1182	06a 25ca	LOT 29
			A	1183	08a 39ca	LOT 30
			A	1185	83a 76ca	VOIRIE
					- 25 ca	ERREUR CADASTRALE
A	132	0ha 25a 67ca				DIVISEE
			A	1186	01a 61ca	LOT 7 partie



			A	1187	08a 17ca	LOT 8 partie
			A	1189	08a 06ca	LOT 10 partie
			A	1190	00a 14ca	VOIRIE
			A	1191	00a 05ca	VOIRIE
			A	1192	00a 12ca	VOIRIE
					- 69ca	ERREUR CADASTRALE
A	133	0ha 10a 78ca				DIVISEE
			A	1193	10a 77ca	LOT 7 partie
			A	1194	00a 12ca	LOT 6 partie
			A	1195	00a 06ca	VOIRIE
					- 17ca	ERREUR CADASTRALE
A	134	0ha 00a 29ca				DIVISEE
			A	1198	00a 24ca	LOT 7 partie
					+ 5ca	ERREUR CADASTRALE
A	135	0ha 14a 40ca				DIVISEE
			A	1196	14a 07ca	
			A	1197	00a 43ca	
					- 10ca	ERREUR CADASTRALE

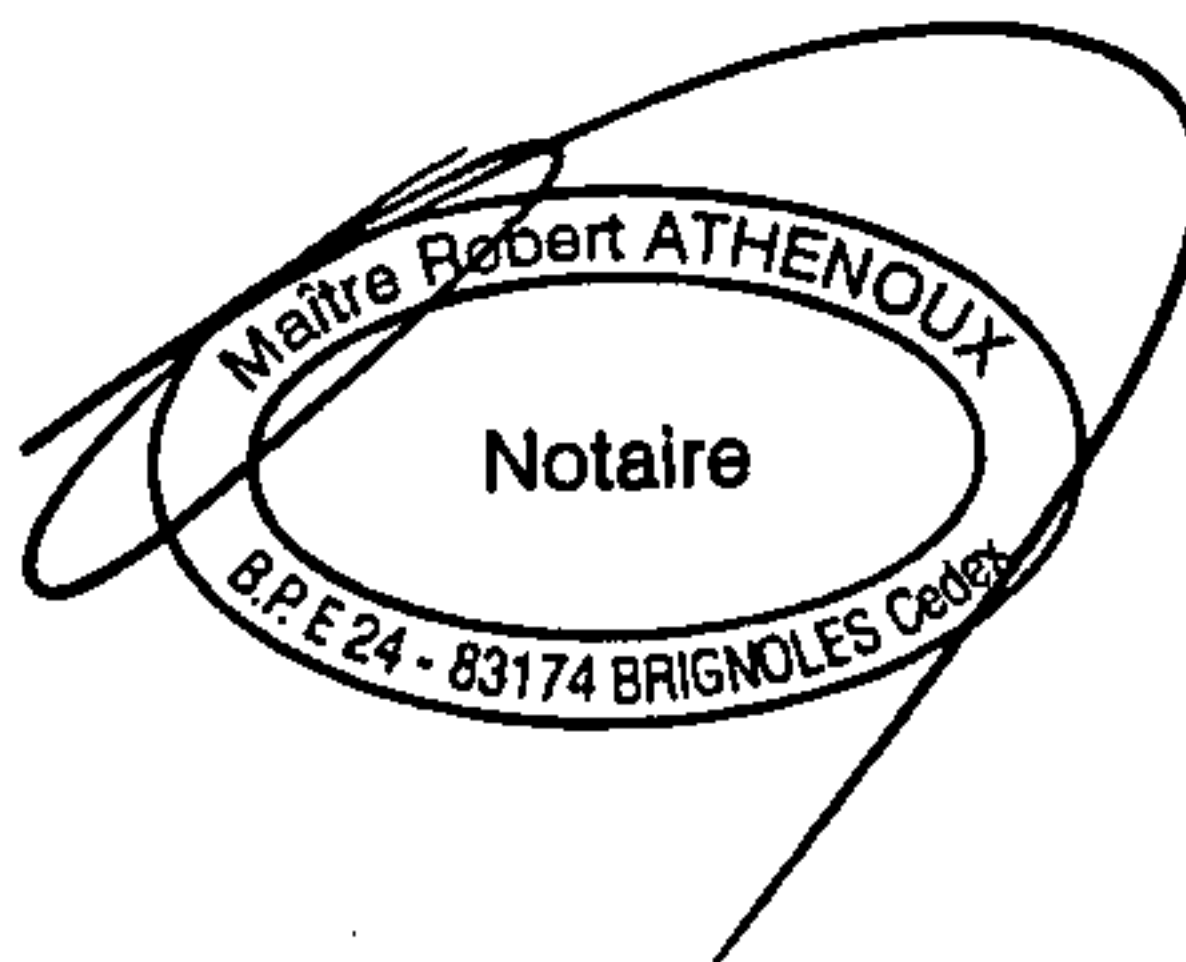
Ce document d'arpentage est en cours de publication au 2ème bureau de la conservation des hypothèques de DRAGUIGNAN.

Il est ici précisé que les parcelles aujourd'hui cadastrées section A numéros 1196 pour 14 ares 07 centiares et 1197 pour 43 centiares, appartenant à la société requérante ne sont pas comprises dans l'assiette du lotissement dont s'agit.

EN FOI DE QUOI J'AI DELIVRE LA PRESENTE ATTESTATION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Fait à BRIGNOLES

Le 09 Janvier 2006.



Annexe 13.2.2.(ii)

**Courrier de Maître Philippe Saccoccio sur les actifs immobiliers
détenus par la Société Absorbée**

Philippe SACCOCCIO

Notaire

Philippe SACCOCCIO
Sophie CASANOVA-TIRAND
Vincent BONDIL
Bernard PERROT
Notaires

Successeurs de Maîtres
DUCHATEL, DECARD,
REBOUX, GERVAIS
BONDIL, LECORNU, PAUGET
BROUSTINE, NOAD, BOREL

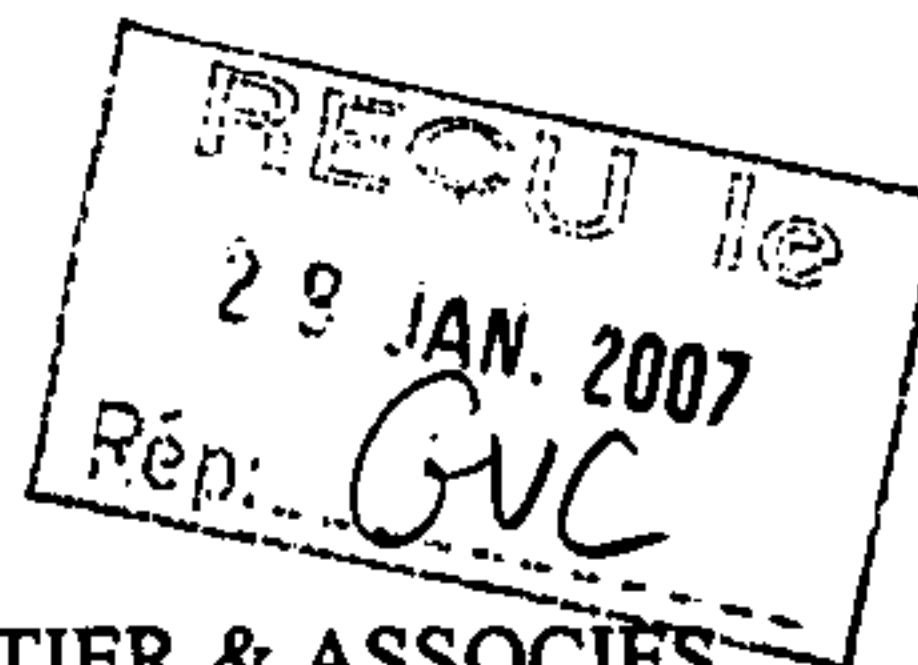
29, Avenue Jean Giono
B. P. 103

1101 MANOSQUE CEDEX

☎ 04.92.70.70.70

FAX 04.92.70.70.79

PARKING RÉSERVÉ À LA
CLIENTÈLE



LEFEVRE PELLETIER & ASSOCIÉS

Avocats

136 Avenue des Champs Elysees
75008 PARIS

Manosque, le 26 janvier 2007

Dossier suivi par Bruno BLOES
Lotissement LES HAUTS D'ESPIGOULE 117650 / BB /

AFF.ICADE / SCI
LB/GUC/RKM
N°53030032

Maître,

En réponse à votre courrier du 5 janvier dernier, je vous confirme avoir en charge la vente des terrains dépendant du lotissement dénommé « LES HAUTS D'ESPIGOULE » situé sur la Commune de GINASSERVIS (Var).

Le terrain d'assiette de ce lotissement appartient à la SNC FRANCE FONCIER DEVELOPPEMENT MEDITERRANEE pour en avoir fait l'acquisition aux termes d'un acte reçu par Me Philippe SACCOCCIO, notaire à MANOSQUE, le 20 décembre 2004.

Ce lotissement comprend 31 lots constructibles dont 8 (lots 1, 4, 18, 19, 20, 25, 27 et 31) ont été vendus courant décembre 2006.

Restant à votre disposition pour d'autres éléments,

Je vous prie de croire, Maître, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Kathy LAURENT-BEURET
Bruno BLOES
Notaires Assistants

Sophie HUILLERY
Nadège KEUMURIAN
Caroline PEUGEOT
Benoit FAUCHATRE
Notaires Stagiaires

Bureaux Annexés :

04210 VALENTOLE : Avenue Segond - ☎ 04.92.70.14.30 - Fax 04.92.70.14.32

04800 GRÉOUX-LES-BAINS : Les Micocouliers, Avenue des Marronniers - ☎ 04.92.70.14.40 - Fax 04.92.70.14.49
SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL, MEMBRE D'UNE ASSOCIATION AGRÉÉE. LE RÉGLEMENT DES HONORAIRES PAR CHÈQUES EST ACCEPTÉ