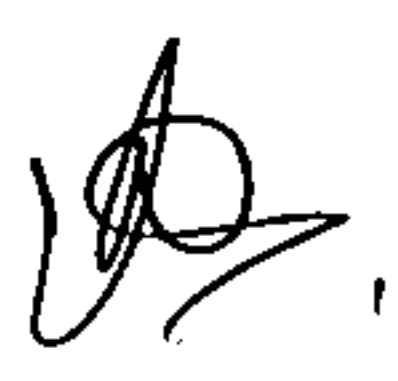


GREFFE TRIBUNAL
COMMERCE DE NANTES
15 FEV. 2007
DEPOT N° 5556

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



TRAITE DE FUSION-ABSORPTION

DE

**LA SCI MORSANG VILLAGE
LA SCI CHATEAU BAILLY ROMAINVILLIERS**

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 MORSANG VILLAGE**, société civile au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé 6, place Abel Gance – L'Atrium (92652) Boulogne Billancourt Cedex, identifiée sous le numéro unique 445 128 481 RCS Nanterre et représentée par son gérant, ICADE CAPRI, elle-même représentée par monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille, déclarant et garantissant être dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée la « **SCI MORSANG VILLAGE** »,
DE DEUXIEME PART,

- La société **SCI CHATEAU BAILLY ROMAINVILLIERS**, société civile au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé 6, place Abel Gance – L'Atrium (92652) Boulogne Billancourt Cedex, identifiée sous le numéro unique 480 543 727 RCS Nanterre et représentée par son gérant, ICADE CAPRI, elle-même représentée par monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille, déclarant et garantissant être dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée la « **SCI CHATEAU BAILLY ROMAINVILLIERS** »,
DE TROISIEME PART.

La SCI MORSANG VILLAGE et la SCI CHATEAU BAILLY ROMAINVILLIERS, 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 en nom collectif ou de sociétés transparentes,
 - l'activité de marchand de biens,
 - l'emploi de capitaux disponibles à des prises de participation, prêts ou avances au profit de ces sociétés immobilières,
 - l'achat de biens immobiliers, terrains ou immeubles bâtis, en vue de les revendre en bloc ou par lot après division,
 - la vente pour le compte d'autrui de tous immeubles ou fractions d'immeubles,
 - l'activité de syndic de copropriété et du président d'association syndicale de propriétaire.

A titre subsidiaire :

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

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

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

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

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

2. Présentation des Sociétés Absorbées

2.1. La SCI MORSANG VILLAGE

La SCI MORSANG VILLAGE est une société civile ayant pour objet social, soit au moyen de ses fonds propres, soit au moyen de deniers d'emprunts :

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

La SCI MORSANG VILLAGE a été constituée pour une durée de quinze ans qui prendra fin le 31 janvier 2018.

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

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

2.2. La SCI CHATEAU BAILLY ROMAINVILLIERS

La SCI CHATEAU BAILLY ROMAINVILLIERS est une société civile ayant pour objet social, soit au moyen de ses fonds propres, soit au moyen de deniers d'emprunts :

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

La SCI CHATEAU BAILLY ROMAINVILLIERS a été constituée pour une durée de quinze ans qui prendra fin le 24 janvier 2020.

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

Le capital de la SCI CHATEAU BAILLY ROMAINVILLIERS 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 MORSANG VILLAGE et la SCI CHATEAU BAILLY ROMAINVILLIERS par ICADE CAPRI, dans les conditions prévues aux articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce et 254 et suivants du décret du 23 mars 1967, chacune des Sociétés Absorbées apporte à ICADE CAPRI, sous réserve de la réalisation définitive de la fusion, l'universalité de son patrimoine.

Ainsi, si les fusions sont réalisées :

- le patrimoine de chaque Société Absorbée sera dévolu à la Société Absorbante dans l'état où il se trouvera lors de la réalisation de la fusion ; il comprendra tous les biens, droits et valeurs appartenant à chaque Société Absorbée à cette époque, sans exception ;
- la Société Absorbante deviendra débitrice des créanciers non obligataires de chaque Société Absorbée aux lieux et place de celle-ci, sans que cette substitution emporte novation à leur égard.

ARTICLE 2 : MOTIFS ET BUTS DES FUSIONS

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

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

ARTICLE 3 : DATE D'EFFET DES FUSIONS

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

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

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

ARTICLE 4 : COMPTES SERVANT DE BASE AUX FUSIONS

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

- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 d'ICADE CAPRI,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI MORSANG VILLAGE figurant en annexe 4.a ci-après,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI CHATEAU BAILLY ROMAINVILLIERS 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 de la SCI MORSANG VILLAGE et de la SCI CHATEAU BAILLY ROMAINVILLIERS 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 1^{er} janvier 2007, Date d'Effet des Fusions, conformément aux dispositions du règlement n° 2004-01 du 4 mai 2004 du Comité de la Réglementation Comptable.

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

ARTICLE 6 : DESIGNATION DES APPORTS

6.1. Désignation des apports de la SCI MORSANG VILLAGE

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

6.1.1. Actif apporté

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

ACTIF IMMOBILISE

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

ACTIF CIRCULANT

- En-cours de production de bien
figurant au bilan pour un montant net de 1.016.688 euros
(brut : 1.016.688 euros ; provision : 0 euro)
- Avances et acomptes versés sur commandes
figurant au bilan pour un montant net de 4.217 euros
(brut : 4.217 euros ; provision : 0 euro)
- Créances clients
figurant au bilan pour un montant net de 3.162.952 euros
(brut : 3.162.952 euros ; provision : 0 euro)
- Autres créances
figurant au bilan pour un montant net de 478.373 euros
(brut : 478.373 euros ; provision : 0 euro)
- Disponibilités
figurant au bilan pour un montant net de 1.768.064 euros
(brut : 1.768.064 euros ; provision : 0 euro)

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APORTE

6.430.305 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 MORSANG VILLAGE.

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 MORSANG VILLAGE 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 SCI MORSANG VILLAGE du 31 janvier 2007 :

- Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit
figurant au bilan pour un montant net de 144 euros

- Emprunts et dettes financières divers figurant au bilan pour un montant net de	2.308.139 euros
- Dettes fournisseurs figurant au bilan pour un montant net de	388.951 euros
- Dettes fiscales et sociales figurant au bilan pour un montant net de	381.310 euros
- Produits constatés d'avance figurant au bilan pour un montant net de	3.350.762 euros
SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE	6.429.305 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 MORSANG VILLAGE.

6.1.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à :	6.430.305 euros
Et le passif pris en charge à :	(6.429.305) euros
L'actif net comptable apporté par la SCI MORSANG VILLAGE représente une valeur de :	1.000 euros

6.2. Désignation des apports de la SCI CHATEAU BAILLY ROMAINVILLIERS

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

6.2.1. Actif apporté

L'actif de la SCI CHATEAU BAILLY ROMAINVILLIERS 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 CHATEAU BAILLY ROMAINVILLIERS 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)
- Autres immobilisations financières
figurant au bilan pour un montant net de 9.255 euros
(brut : 9.255 euros ; provision : 0 euro)

ACTIF CIRCULANT

- En-cours de production de bien
figurant au bilan pour un montant net de 3.485.314 euros
(brut : 3.485.314 euros ; provision : 0 euro)
- Avances et acomptes versés sur commandes
figurant au bilan pour un montant net de 45.760 euros
(brut : 45.760 euros ; provision : 0 euro)
- Créances clients
figurant au bilan pour un montant net de 1.401.254 euros
(brut : 1.401.254 euros ; provision : 0 euro)
- Autres créances
figurant au bilan pour un montant net de 1.592.665 euros
(brut : 1.592.665 euros ; provision : 0 euro)
- Disponibilités
figurant au bilan pour un montant net de 147.120 euros
(brut : 147.120 euros ; provision : 0 euro)

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APORTE

6.681.378 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 CHATEAU BAILLY ROMAINVILLIERS.

6.2.2. Passif pris en charge

En contrepartie de cet apport, et ainsi qu'il sera indiqué ci-après, ICADE CAPRI prendra en charge la totalité du passif de la SCI CHATEAU BAILLY ROMAINVILLIERS 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 3.094.623 euros
- Dettes fournisseurs
figurant au bilan pour un montant net de 204.352 euros

- Dettes fiscales et sociales figurant au bilan pour un montant net de	253.747 euros
- Autres dettes figurant au bilan pour un montant net de	1.499.500 euros
- Produits constatés d'avance figurant au bilan pour un montant net de	1.628.156 euros
SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE	6.680.378 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 CHATEAU BAILLY ROMAINVILLIERS.

6.2.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à : 6.681.378 euros

Et le passif pris en charge à : (6.680.378) euros

L'actif net comptable apporté
Par la SCI CHATEAU BAILLY ROMAINVILLIERS
représente une valeur de : 1.000 euros

6.3. Récapitulation des apports

- Actif net comptable apporté par la SCI MORSANG VILLAGE	1.000 euros
- Actif net comptable apporté par la SCI CHATEAU BAILLY ROMAINVILLIERS	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 1^{er} janvier 2007.

ARTICLE 11 : CHARGES ET CONDITIONS

11.1. Charges et conditions principales

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

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

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

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

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

11.2. Autres charges et conditions

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

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

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

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

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

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

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

11.3. Engagements des Sociétés Absorbées

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

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

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

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

ARTICLE 12 : REALISATION DEFINITIVE DES FUSIONS - CONDITIONS SUSPENSIVES

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

- Approbation de la fusion-absorption de la SCI MORSANG VILLAGE par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation de la fusion-absorption de la SCI CHATEAU BAILLY ROMAINVILLIERS 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 toutes les autorisations contractuelles, administratives ou autres qui pourraient être nécessaires pour assurer valablement la transmission des biens apportés ;
- que les créances et valeurs mobilières apportées, sont de libre disposition ; qu'elles ne sont grevées d'aucun nantissement ;
- que son patrimoine n'est menacé d'aucune mesure d'expropriation ;
- que le matériel et les autres éléments de l'actif ne sont grevés d'aucune inscription de privilège de vendeur ou de nantissement, étant entendu que, si une telle inscription se révélait avant la réalisation définitive de la fusion, chaque Société Absorbée devrait immédiatement en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais ;
- qu'elle s'oblige à remettre et à livrer à la Société Absorbante, à la Date de Réalisation des Fusions, les livres, documents et pièces comptables inventoriés.

13.2. Déclarations spécifiques

13.2.1. Déclarations de la SCI MORSANG VILLAGE

La SCI MORSANG VILLAGE déclare qu'elle a acquis en 2003 un terrain sur lequel 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 24 janvier 2007 par Maître Philippe Narbey, notaire à Paris (75008), décrivant ledit terrain et les lots de copropriété dont la Société Absorbée était propriétaire à cette date, est jointe en annexe 13.2.1 des présentes.

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 MORSANG VILLAGE 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 MORSANG VILLAGE 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 SCI CHATEAU BAILLY ROMAINVILLIERS

La SCI CHATEAU BAILLY ROMAINVILLIERS déclare qu'aux termes d'un acte authentique en date du 12 octobre 2005, reçu par Maître Sylvie Burthe-Mique, notaire à Paris (75007), elle a acquis un terrain sur lequel 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 24 janvier 2007 par Maître Philippe Narbey, notaire à Paris (75008), décrivant ledit terrain et les lots de copropriété dont la Société Absorbée était propriétaire à cette date, est jointe en annexe 13.2.2 des présentes.

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 CHATEAU BAILLY ROMAINVILLIERS 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 CHATEAU BAILLY ROMAINVILLIERS 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.

ARTICLE 14 : DECLARATIONS FISCALES

14.1. Dispositions générales

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

14.2. Dispositions plus spécifiques

14.2.1. Droits d'enregistrement

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

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

14.2.2. Impôt sur les sociétés

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

En conséquence, ICADE CAPRI s'engage :

- à reprendre à son passif, les provisions dont l'imposition est différée chez les Sociétés Absorbées (article 210 A-3.a. du Code général des impôts) ;
- à se substituer aux Sociétés Absorbées pour la réintégration des résultats dont l'imposition a été différée chez ces dernières (article 210 A-3.b. du Code général des impôts) ;
- à calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables reçues en apport d'après la valeur qu'avaient ces biens, du point de vue fiscal, dans les écritures des Sociétés Absorbées (article 210 A-3.c. du Code général des impôts) ;

- à réintégrer, par parts égales, dans ses bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions fixées à l'article 210 A-3.d. du Code général des impôts, les plus-values dégagées lors de l'apport des biens amortissables. Toutefois, la cession d'un bien amortissable entraînera l'imposition immédiate de la fraction de la plus-value afférente à ce bien qui n'aurait pas été réintégrée. En contrepartie, les amortissements et les plus-values ultérieurs afférents aux éléments amortissables seront calculées d'après la valeur qui leur aura été attribuée lors de l'apport (article 210 A-3.d. du Code général des impôts) ;
- à inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations pour la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures des Sociétés Absorbées (article 210 A-3.e. du Code général des impôts).

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

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

Plus particulièrement, ICADE CAPRI s'engage à :

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

14.2.3. Taxe sur la valeur ajoutée

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

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

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

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

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

14.2.4. Reprise des engagements fiscaux antérieurs des Sociétés Absorbées

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

ARTICLE 15 : DISPOSITIONS DIVERSES

15.1. Formalités

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

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

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

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

15.2. Désistement

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

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

15.3. Remise de titres

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

15.4. Frais

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

15.5. Election de domicile

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

15.6. Pouvoirs

Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés :

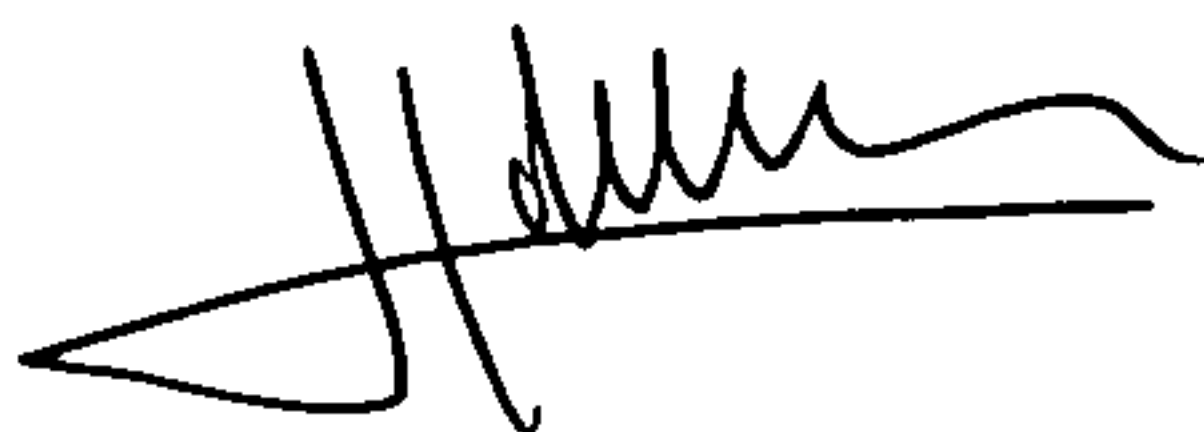
- à monsieur Antoine Fayet pour la Société Absorbante et monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille pour les Sociétés Absorbées, avec faculté de délégation, à l'effet, s'il y a lieu, de faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs ;
- aux porteurs d'originaux ou d'extraits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

Fait à Paris
Le 15 février 2007
En 10 exemplaires

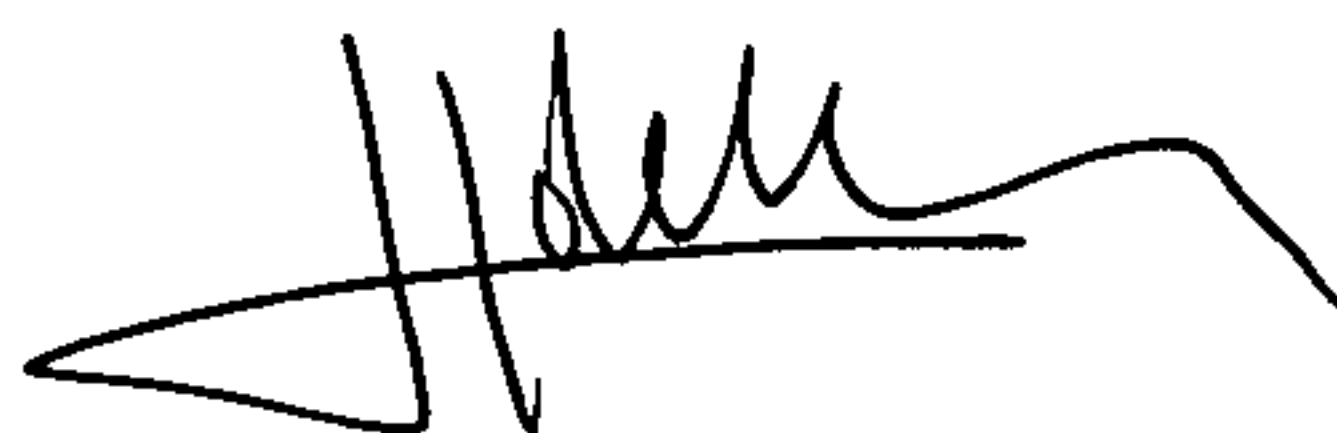
PAGE DE SIGNATURES



Pour la société ICADE CAPRI
Monsieur Antoine Fayet



Pour la SCI MORSANG VILLAGE
ICADE CAPRI représentée par
Monsieur Hubert Capitant de Villebonne
de Bouille



Pour la SCI CHATEAU BAILLY
ROMAINVILLIERS
ICADE CAPRI représentée par
Monsieur Hubert Capitant de Villebonne
de Bouille



les parties, les
é reliées par le
ACT R.C. empê-
chant toute substitution ou addi-
tion et sont seulement signées à
la dernière page."

Annexe 4.a

**Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006
de la SCI MORSANG VILLAGE**

SCI MORSANG VILLAGE

92652 BOULOGNE BILLANCOURT CEDEX

Comptes annuels au 31 décembre 2006

BILAN ACTIF

<i>Rubriques</i>	<i>Montant Brut</i>	<i>Amortissements</i>	<i>31/12/2006 (12)</i>	<i>31/12/2005 (12)</i>
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Autres participations	10		10	10
ACTIF IMMOBILISE	10		10	10
STOCKS ET EN-COURS				
En-cours de production de biens	1 016 688		1 016 688	2 421 739
Avances et acomptes versés sur commandes	4 217		4 217	4 217
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	3 162 952		3 162 952	8 150 360
Autres créances	478 373		478 373	640 544
LIABES				
Disponibilités	1 768 064		1 768 064	892 312
COMPTES DE REGULARISATION				
ACTIF CIRCULANT	6 430 295		6 430 295	12 109 172
TOTAL GENERAL	6 430 305		6 430 305	12 109 182

BILAN PASSIF

Rubriques	31/12/2006 (12)	31/12/2005 (12)
Capital social ou individuel (dont versé : 1 000)	1 000	1 000
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	2 308 139	(92 507)
CAPITAUX PROPRES	2 309 139	(91 507)
AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	144	
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	388 951	782 935
Dettes fiscales et sociales	381 310	995 330
DETTES DIVERSES		
Autres dettes		1 694 995
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	3 350 762	8 727 430
DETTES	4 121 166	12 200 689
TOTAL GENERAL	6 430 305	12 109 182

Résultat de l'exercice en centimes

2 308 138,85

Total du bilan en centimes

6 430 305,17

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

<i>Rubriques</i>	<i>France</i>	<i>Exportation</i>	<i>31/12/2006 (12)</i>	<i>31/12/2005 (12)</i>
Production vendue de biens	7 597 921		7 597 921	3 003 903
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	7 597 921		7 597 921	3 003 903
Production stockée			(1 405 050)	261 880
Autres produits			729	836
PRODUITS D'EXPLOITATION			6 193 600	3 266 619
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				2 426 766
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			3 430 067	
Autres achats et charges externes			453 436	925 387
Impôts, taxes et versements assimilés			1 958	6 973
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Autres charges			0	0
CHARGES D'EXPLOITATION			3 885 461	3 359 127
RESULTAT D'EXPLOITATION			2 308 139	(92 507)
OPERATIONS EN COMMUN				
PRODUITS FINANCIERS				
PRODUITS FINANCIERS				
CHARGES FINANCIERES				
RESULTAT FINANCIER				
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			2 308 139	(92 507)

COMPTE DE RESULTAT (suite)

Rubriques	31/12/2006 (12)	31/12/2005 (12)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RESULTAT EXCEPTIONNEL		
TOTAL DES PRODUITS	6 193 600	3 266 619
TOTAL DES CHARGES	3 885 461	3 359 127
BENEFICE OU PERTE	2 308 139	(92 507)

SCI MORSANG VILLAGE
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE AU CAPITAL DE 1 000 EUROS
Siège social : 6 PLACE ABEL GANCE 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
N° SIREN : 445 128 481

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2006

1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1.1 *ACTIVITE ET EVOLUTION DES OPERATIONS*

- L'état de la commercialisation au 31 décembre 2006 est représenté ci-dessous :
 - Le nombre total de lots prévu s'élève à 99 lots pour un total de 17 M€.
 - Les réservations de l'année écoulée s'élèvent à 5.
 - Le nombre de lots vendus signés s'élève à 15 lots au cours de l'année et à 80 lots au cours des années précédentes, soit un total de 95 lots.
 - Le nombre de lots libres s'élève à 4.

1.2 *AUTRES EVENEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE*

Néant.

2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 *PRINCIPES*

2.1.1 Principe général

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.3 Consolidation

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

2.2 METHODES D'EVALUATION

2.2.1 Stocks et en-cours de production

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

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

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

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

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

2.2.2 Provisions pour dépréciation des stocks

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

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

2.2.3 Créances

Créances sur vente en l'état futur d'achèvement

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

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

Autres créances

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

2.2.4 Provisions pour risques et charges

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

Provisions pour risques

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

2.2.5 Produits constatés d'avance

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

3 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.1 *RESULTAT D'EXPLOITATION*

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

- Produits sur lots non livrés :
- Produits sur lots livrés : 7598 K€

3.2 *RESULTAT FINANCIER*

Néant

3.3 *RESULTAT EXCEPTIONNEL*

Néant

SCI MORSANG VILLAGE
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

4 NOTES SUR LE BILAN

4.1 *ACTIF*

4.1.1 *Détail du stock*

VALEUR DES STOCKS	31/12/2006	31/12/2005	VARIATION
En cours de production de biens	1017	2422	-1405
En cours de production de services			
Produits intermédiaires et produits finis			
Stock marchand biens terrains			
Total des stocks	1017	2422	-1405

4.1.2 *Dépréciation des actifs*

Néant.

4.1.3 *Avances et acomptes versés sur commandes*

L'évolution des avances et acomptes versés sur commandes par rapport à l'exercice antérieur est la suivante :

VALEUR DES CREANCES	31/12/2006	31/12/2005	Variation
Avances et acomptes versés sur commandes	4	4	-
Total des avances et acomptes versés sur commandes	4	4	-

4.1.4 *Créances*

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

VALEUR DES CREANCES	31/12/2006	31/12/2005	Variation
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Total des créances de l'actif immobilisé	-	-	-
Créances clients et comptes rattachés	3 163	8 150	- 4 987
Etat TVA et autres taxes à récupérer	266	511	- 245
Autres créances	211	130	81
Total des créances de l'actif circulant	3 640	8 791	- 5 151
Charges constatées d'avance	-	-	-
Total des créances	3 640	8 791	- 5 151

4.2 PASSIF

4.2.1 Capital

Le capital social s'élève à 1 000 €.

Il est divisé en 1 000 parts :

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

4.2.2 Provisions pour risques et charges

Néant.

4.2.3 Dettes

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

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

ETAT DES DETTES	31/12/2006	31/12/2005	variation
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers	-	-	-
Total des dettes financières	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	388	-	388
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Etat et autres collectivités publiques	381	-	381
Autres dettes d'exploitation	-	-	-
Total des dettes d'exploitation	769	-	769
Créditeurs divers	-	-	-
Autres dettes diverses	-	-	-
Total des dettes diverses	-	-	-
Produits constatés d'avance	3 350	-	3 350
Total général	4 119	-	4 119

SCI MORSANG VILLAGE
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

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	1 623	- 1 623	-	-		
Engagement réciproque (contrat de VEFA)	8 150	- 5 067	3 083	3 083		
Garantie locative						
Dettes garanties par des sûretés réelles						
Cautions						
TOTAL	9 773	- 6 690	3 083	3 083		

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)	8 150	- 5 067	3 083	3 083		
Ligne de crédit non utilisée						
Dépôts de garantie	-	11	11	11		
TOTAL	8 150	- 5 056	3 094	3 094		

6 AUTRES INFORMATIONS

6.1 SITUATION FISCALE

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

SCI MORSANG VILLAGE
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

6.2 DETAIL DES COMPTES CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

LIBELLE	MONTANT	LIBELLE	MONTANT
ACTIF	1 955	PASSIF	-
Immobilisations financières	-	Dettes financières	-
Aves et ac. versés/cdes d'exploitation	-	Aves et ac. Reçus/cdes d'exploitation	-
Créances d'exploitation	-	Dettes d'exploitation	-
Créances diverses	187	Dettes sur immobilisation	-
Disponibilité	1 768	Dettes diverses	-
CHARGES	411	PRODUITS	-
Achat sous-traitance	-	Prestations de services	-
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	411	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	80
Autres créances d'exploitation (y compris TVA sur factures non parvenues)	40
Créances diverses	-
TOTAL	120
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	266
Dettes fiscales et sociales	-
Autres dettes d'exploitation (y compris TVA sur factures à établir)	13
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-
Autres dettes diverses	-
TOTAL	279

6.4 FILIALES ET PARTICIPATIONS

Néant.

6.5 EFFECTIF MOYEN

La société n'emploie aucun salarié.

6.6 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Néant.

Annexe 4.b

**Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006
de la SCI CHATEAU BAILLY ROMAINVILLIERS**

SCI CHATEAU BAILLY ROMAINVILLIER

**6 PLACE ABEL GANCE
92652 BOULOGNE BILLANCOURT**

Comptes annuels au 31 décembre 2006

BILAN ACTIF

<i>Rubriques</i>	<i>Montant Brut</i>	<i>Amortissements</i>	<i>31/12/2006</i>	<i>31/12/2005</i>
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Autres participations	10		10	10
Autres immobilisations financières	9 255		9 255	3 080
ACTIF IMMOBILISE	9 265		9 265	3 090
STOCKS ET EN-COURS				
En-cours de production de biens	3 485 314		3 485 314	2 788 827
Avances et acomptes versés sur commandes	45 760		45 760	21 020
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	1 401 254		1 401 254	
Autres créances	1 156 771		1 156 771	597 182
DEBTS				
Disponibilités	147 120		147 120	
COMPTES DE REGULARISATION				
ACTIF CIRCULANT	6 236 218		6 236 218	3 407 029
TOTAL GENERAL	6 245 483		6 245 483	3 410 119

BILAN PASSIF

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2006</i>	<i>31/12/2005</i>
Capital social ou individuel (dont versé : 1 000)	1 000	1 000
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	(435 894)	(437 368)
CAPITAUX PROPRES	(434 894)	(436 368)
AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 094 623	1 147 647
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	204 352	1 199 340
Dettes fiscales et sociales	253 747	
DETTES DIVERSES		
Autres dettes	1 499 500	1 499 500
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	1 628 156	
DETTES	6 680 377	3 846 487
TOTAL GENERAL	6 245 483	3 410 119

Résultat de l'exercice en centimes

-435 894,10

Total du bilan en centimes

6 245 483,25

COMPTE DE RESULTAT

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

<i>Rubriques</i>	<i>France</i>	<i>Exportation</i>	<i>31/12/2006</i>	<i>31/12/2005</i>
Production vendue de biens	45 582		45 582	
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	45 582		45 582	
Production stockée Autres produits			696 486 0	2 788 827 1
PRODUITS D'EXPLOITATION			742 068	2 788 828
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				2 788 827
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			735 614	
Autres achats et charges externes			436 717	437 367
Impôts, taxes et versements assimilés			5 631	
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Autres charges			(0)	1
CHARGES D'EXPLOITATION			1 177 962	3 226 196
RESULTAT D'EXPLOITATION			(435 894)	(437 368)
OPERATIONS EN COMMUN				
PRODUITS FINANCIERS				
PRODUITS FINANCIERS				
CHARGES FINANCIERES				
RESULTAT FINANCIER				
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			(435 894)	(437 368)

COMPTE DE RESULTAT (suite)

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2006</i>	<i>31/12/2005</i>
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RESULTAT EXCEPTIONNEL		
TOTAL DES PRODUITS	742 068	2 788 828
TOTAL DES CHARGES	1 177 962	3 226 196
BENEFICE OU PERTE	(435 894)	(437 368)

ANNEXE

SCI CHÂTEAU BAILLY ROMAINVILLIERS
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE AU CAPITAL DE 1 000 EUROS
Siège social : 6 PLACE ABEL GANCE 92 652 BOULOGNE BILLANCOURT CEDEX
N° SIREN : 480 543 727

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2006

1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1.1 *ACTIVITE ET EVOLUTION DES OPERATIONS*

- L'état de la commercialisation au 31 décembre 2006 est représenté ci-dessous :
 - Le nombre total de lots prévu s'élève à 45 lots pour un total de 19.3 M€.
 - Les réservations de l'année écoulée s'élèvent à 21.
 - Le nombre de lots vendus signés s'élève à 7 lots au cours de l'année et à 0 lots au cours des années précédentes, soit un total de 7 lots.
 - Le nombre de lots libres s'élève à 24.
 - Le nombre de lots réservés s'élève à 14.

1.2 *AUTRES EVENEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE*

Néant.

2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 *PRINCIPES*

2.1.1 Principe général

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.3 Consolidation

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

2.2 METHODES D'EVALUATION

2.2.1 Stocks et en-cours de production

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

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

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

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

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

2.2.2 Provisions pour dépréciation des stocks

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

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

2.2.3 Créances

Créances sur vente en l'état futur d'achèvement

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

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

Autres créances

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

2.2.4 Provisions pour risques et charges

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

Provisions pour risques

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

2.2.5 Produits constatés d'avance

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

3 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.1 *RESULTAT D'EXPLOITATION*

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

- | | |
|----------------------------------|-------|
| • Produits sur lots non livrés : | 742K€ |
| • Produits sur lots livrés : | NEANT |

3.2 *RESULTAT FINANCIER*

Néant

3.3 *RESULTAT EXCEPTIONNEL*

Néant

4 NOTES SUR LE BILAN

4.1 **ACTIF**

4.1.1 **Détail du stock**

VALEUR DES STOCKS	31/12/2006	31/12/2005	VARIATION
En cours de production de biens	3485	2789	696
En cours de production de services			
Produits intermédiaires et produits finis			
Stock marchand biens terrains			
Total des stocks	3485	2789	696

Au 31 décembre 2006, le montant des frais financiers intégrés au stock s'élève à 91K€.

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 CRÉANCES	31/12/2006	31/12/2005	Variation
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Total des créances de l'actif immobilisé	-	-	-
Avances et acomptes sur commandes	46	21	25
Créances clients et comptes rattachés	1 401		1 401
Etat TVA et autres taxes à récupérer	649	563	86
Autres créances	508	34	474
Total des créances de l'actif circulant	2 604	618	1 986
Charges constatées d'avance	-		-
Total des créances	2 604	618	1 986

SCI CHÂTEAU BAILLY ROMAINVILLIERS
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

4.2 PASSIF

4.2.1 Capital

Le capital social s'élève à 1 000 €.

Il est divisé en 1000 parts :

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

4.2.2 Provisions pour risques et charges

NATURE DES PROVISIONS	01.01.2006	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice (utilisées)	Reprises de l'exercice (annulées)	31.12.2006
Provisions pour litiges, contentieux et aléas prévisibles	-	-	-	-	-
Pertes à terminaison sur programmes immobiliers	-	-	-	-	-
Autres provisions pour charges	-	-	-	-	-
Total des provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-
dont dotations et reprises d'exploitation :		-	-	-	
dont dotations et reprises financières :		-	-	-	
dont dotations et reprises exceptionnelles :		-	-	-	

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	3 095	1 147	1 948
Emprunts et dettes financières divers	-	-	-
Total des dettes financières	3 095	1 147	1 948
Fournisseurs et comptes rattachés	204	1 199	995
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Etat et autres collectivités publiques	253	-	253
Autres dettes d'exploitation	-	-	-
Total des dettes d'exploitation	457	1 199	742
Créditeurs divers	-	-	-
Autres dettes diverses	1 500	1 500	-
Total des dettes diverses	1 500	1 500	-
Produits constatés d'avance	1 628	-	1 628
Total général	6 680	3 846	2 834

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		4 613	4 613	4 613		
Engagement réciproque (contrat de VEFA)		1 058	1 058	1 058		
Garantie locative						
Dettes garanties par des sûretés réelles						
Cautions						
TOTAL	-	5 671	5 671	5 671		

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)		1 058	1 058	1 058		
Ligne de crédit non utilisée						
Dépôts de garantie		96	96	96	-	-
TOTAL	-	1 154	1 154	1 154		

6 AUTRES INFORMATIONS

6.1 SITUATION FISCALE

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

SCI CHÂTEAU BAILLY ROMAINVILLIERS
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

6.2 DETAIL DES COMPTES CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

LIBELLE	MONTANT	LIBELLE	MONTANT
ACTIF	437	PASSIF	2 948
Immobilisations financières	-	Dettes financières	2 948
Aves et ac. versés/cdes d'exploitation	-	Aves et ac. Reçus/cdes d'exploitation	-
Créances d'exploitation	-	Dettes d'exploitation	-
Créances diverses	437	Dettes sur immobilisation	-
Disponibilité	-	Dettes diverses	-
CHARGES	98	PRODUITS	-
Achat sous-traitance	-	Prestations de services	-
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	98	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	343
Autres créances d'exploitation (y compris TVA sur factures non parvenues)	22
Créances diverses	-
TOTAL	365
CHARGES A PAYER (rattachées aux comptes de dettes)	MONTANT
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	52
Emprunts et dettes financières diverses	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	201
Dettes fiscales et sociales	-
Autres dettes d'exploitation (y compris TVA sur factures à établir)	80
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-
Autres dettes diverses	-
TOTAL	281

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

Attestation de propriété des actifs immobiliers détenus par la SCI MORSANG VILLAGE

Gilles OURY Louis THEZE Philippe NARBÉY

Delphine FONTAINE Jean-François MARTIN

NOTAIRES

140, Boulevard Haussmann
PARIS (8^{ème})

Tel : 01.53.77.11.11

Fax : 01.53.77.11.12

notaires-140haussmann@paris.notaires.fr

Monsieur Guillaume CHEVAIS

Avocat

136, Avenue des Champs-Élysées

75008 PARIS

Dossier suivi par
Mme Christine BELLON-BESSE /
Mlle Susana MARTINS
Ligne directe : 01.53.77.11.10
christine.bellon.75065@paris.notaires.fr

Paris, le 24 janvier 2007

PROGRAMME ICADE CAPRI (MORSANG SUR ORGE)
748 /PN/CB/SM

ATTESTATION

Je soussigné Maître Philippe NARBÉY, Notaire, associé de la Société Civile Professionnelle «Gilles OURY, Louis THEZE, Philippe NARBÉY, Delphine FONTAINE et Jean-François MARTIN, notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à PARIS 8^{ème}, 140 boulevard Haussmann, atteste que :

La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MORSANG VILLAGE est propriétaire :

- **des lots suivants** dépendant de l'ensemble immobilier situé à MORSANG SUR ORGE (Essonne) cadastré section AE n°695 pour une contenance de 43a 96ca, savoir :

Appartements :

* 1 - 16 - 56 - 58

Parkings :

* 107 - 115 - 116 - 122 - 123 - 126 - 141 et 142.

Le tout par suite des faits et actes suivants, savoir :

Le terrain constituant l'assiette foncière de l'ensemble immobilier

- Vente sous conditions résolutoires en date du 29 décembre 2003 reçue par Maître Pierre-Antoine RIVOLLIÉ, notaire à MONTLHERY, le 29 Décembre 2003, publiée au Deuxième bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES, le 7 Avril 2004, volume 2004P, numéro 2744.
- Acte rectificatif (à l'acte de vente sous conditions résolutoires reçu par Maître RIVOLLIÉ en date du 29 décembre 2003) reçu par Maître Pierre-Antoine RIVOLLIÉ, Notaire associé à MONTLHERY (Essonne), le 5 Février 2004, publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES le 7 avril 2004 volume 2004 P N°2745.

CB

PARKING : bd Haussmann (Entrée face au 164) - METRO : MIROMESNIL (Sortie Av Percier)

Société titulaire d'un office notarial - R.C.S. Paris D 342 826 427

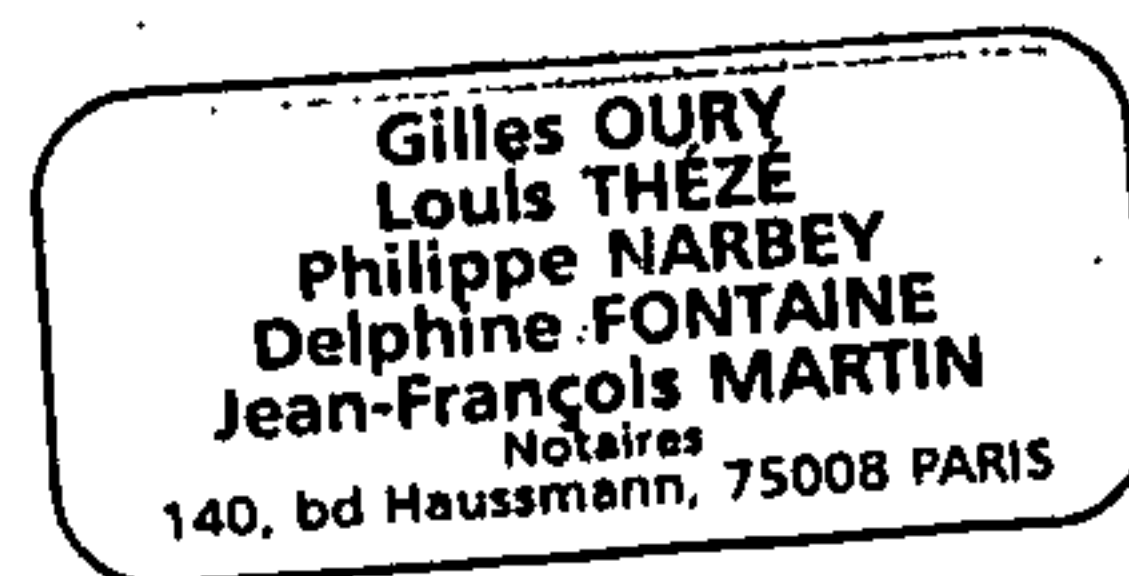
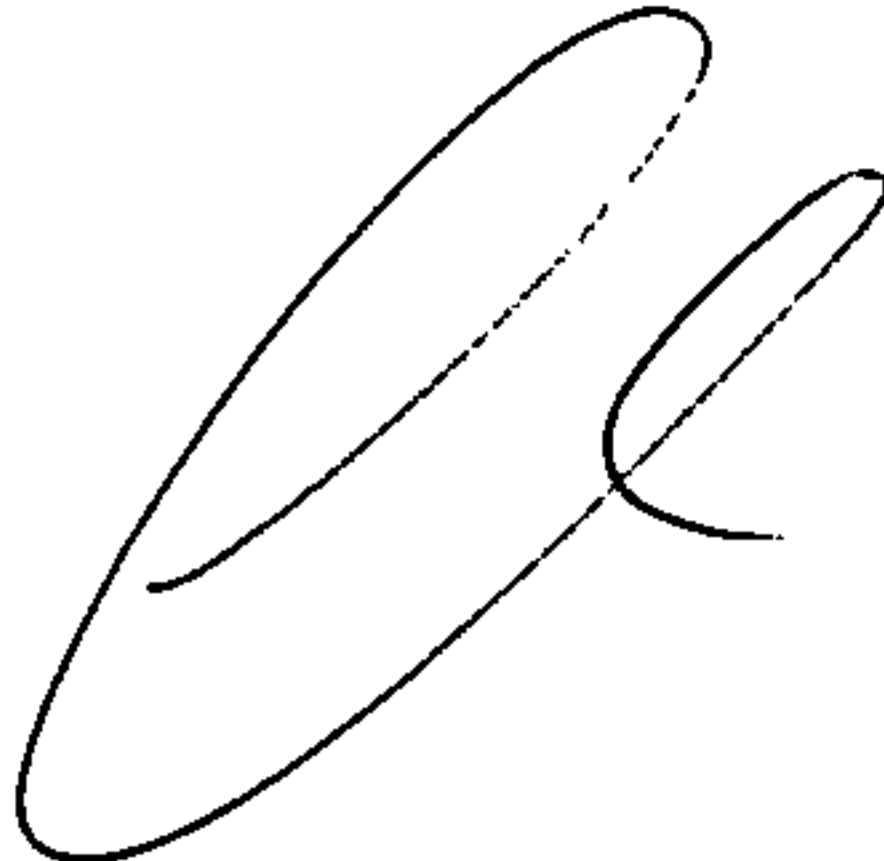
Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté.

- acte de constatation de non réalisation partielle des clauses résolutoires et prorogation du délai de constatation de non réalisation des autres clauses résolutoires, reçu par Maître Olivier COFFIN, Notaire associé à MONTLHERY (Essonne), le 16 décembre 2004, publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES le 12 janvier 2005 volume 2005 P N°253.
- Acte de constatation de non réalisation de l'ensemble des conditions résolutoires (contenues dans l'acte de vente sous conditions résolutoires reçue par Maître RIVOLLIER, le 29 Décembre 2003) reçu par Maître Olivier COFFIN, notaire à MONTLHERY (Essonne) le 25 mars 2005, publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES, le 27 avril 2005, volume 2005P, N°3226.
- Lequel acte a fait l'objet d'une reprise pour ordre publiée audit bureau, le 09 mai 2005, volume 2005D, N°6715.

Et les constructions, pour les avoir fait édifier, sans avoir conféré de privilège d'architecte, d'entrepreneurs, d'ouvriers ou autres.

En foi de quoi la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

**FAIT A PARIS (8ème),
LE 24 Janvier 2007.**



Annexe 13.2.2

Attestation de propriété des actifs immobiliers détenus par la SCI CHATEAU BAILLY ROMAINVILLIERS

Gilles OURY Louis THEZE Philippe NARBÉY

Delphine FONTAINE Jean-François MARTIN

NOTAIRES

**Monsieur Guillaume CHEVAIS
Avocat
136, Avenue des Champs-Élysées

75008 PARIS**

**140, Boulevard Haussmann
PARIS (8^{ème})**

Tel : 01.53.77.11.11

Fax : 01.53.77.11.12

notaires-140haussmann@paris.notaires.fr

Dossier suivi par
Mme Christine BELLON-BESSE /
Mlle Susana MARTINS
Ligne directe : 01.53.77.11.10
E-mail : christine.bellon.75065@paris.notaires.fr

Paris, le 24 janvier 2007

**PROGRAMME SCI CHATEAU BAILLY ROMAINVILLIERS
106545/PN/CB/SM**

ATTESTATION

Je soussigné Maître Philippe NARBÉY, Notaire, associé de la Société Civile Professionnelle «Gilles OURY, Louis THEZE, Philippe NARBÉY, Delphine FONTAINE et Jean-François MARTIN, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à PARIS 8^{ème}, 140 boulevard Haussmann, atteste que :

La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CHATEAU BAILLY ROMAINVILLIERS est propriétaire, sur la Commune de BAILLY ROMAINVILLIERS (Seine et Marne) des biens ci-après désignés :

a) des parcelles cadastrées

- * AH n° 212 pour une contenance de 42ca,
- * AH n° 213 pour une contenance de 5a 74ca,
- * AH n° 214 pour une contenance de 7a 93ca,
- * AH n° 215 pour une contenance de 8a 21ca,
- * AH n° 216 pour une contenance de 8a 56ca,
- * AH n° 217 pour une contenance de 12a 28ca,
- * AH n° 218 pour une contenance de 9a 28ca,
- * AH n° 219 pour une contenance de 17a 07ca,
- * AH n° 220 pour une contenance de 17a 16ca,
- * AH n° 221 pour une contenance de 11a 93ca,
- * AH n° 222 pour une contenance de 14a 88ca,
- * AH n° 223 pour une contenance de 7a 94ca,
- * AH n° 224 pour une contenance de 9a 30ca,
- * AH n° 225 pour une contenance de 8a 99ca,
- * AH n° 226 pour une contenance de 6a 81ca,
- * AH n° 228 pour une contenance de 7a 54ca,
- * AH n° 229 pour une contenance de 6a 45ca,
- * AH n° 230 pour une contenance de 8a 59ca,
- * AH n° 231 pour une contenance de 7a 43ca,
- * AH n° 232 pour une contenance de 76a 84ca,
- * AH n° 233 pour une contenance de 20a 67ca,



PARKING : bd Haussmann (Entrée face au 164) – METRO : MIROMESNIL (Sortie Av Percier)

Société titulaire d'un office notarial – R.C.S. Paris D 342 826 427

Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté.

- * AH n° 234 pour une contenance de 7a 52ca,
- * AH n° 235 pour une contenance de 7a 74ca,
- * AH n° 236 pour une contenance de 7a 44ca,
- * AH n° 237 pour une contenance de 7a 58ca.

b) des lots dépendant de l'ensemble immobilier cadastré section AH n°227 pour une contenance de 22a 48ca, savoir :

Appartements :

- * 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 10 - 11 - 12 - 13 - 18 - 20 - 21 et 23

Parkings :

- * 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 32 - 33 - 34 - 38 - 39 - 42 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 52 - 53 - 55 - 56 et 57.

Le tout par suite des faits et actes suivants :

Le terrain :

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, d'un terrain de plus grande importance (parcelle cadastrée section AH n° 45 depuis divisée conformément à une division cadastrale) de :

La Société dénommée EURO DISNEY ASSOCIES S.C.A, société en commandite par actions au capital de 61.109.956,70 €, dont le siège est à CHESSY (77707), Immeubles Administratifs, Route Nationale 34, identifiée au SIREN sous le numéro 397.471.822 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MEAUX.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Sylvie BURTHER-MIQUE, Notaire à PARIS (75007), le 12 octobre 2005, dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de MEAUX, le 22 novembre 2005, volume 2005 P numéro 14701.

Et les constructions :

Pour les faire édifier actuellement, sans avoir conféré de privilège d'architecte, d'entrepreneurs, d'ouvriers ou autres.

DIVISION CADASTRALE

La parcelle cadastrée section AH numéro 45 lieudit "Le Bois du Trou" pour une superficie de 3ha26a78ca a été divisée suivant document d'arpentage dressé par le Cabinet "B.E.T.O.M. SA" géomètre expert à MONTROUGE (92123) 75, Avenue Henri Ginoux, le 22 juin 2006 sous le numéro 559 Z. Ce document d'arpentage a été enregistré par voie interne au bureau du cadastre le 5 juillet 2006 et transmis au bureau des hypothèques le 19 juillet 2006 par procès-verbal N°19877.

Et a donné lieu à la création des nouvelles parcelles suivantes, lieudit « Le Bois de Trou », savoir :

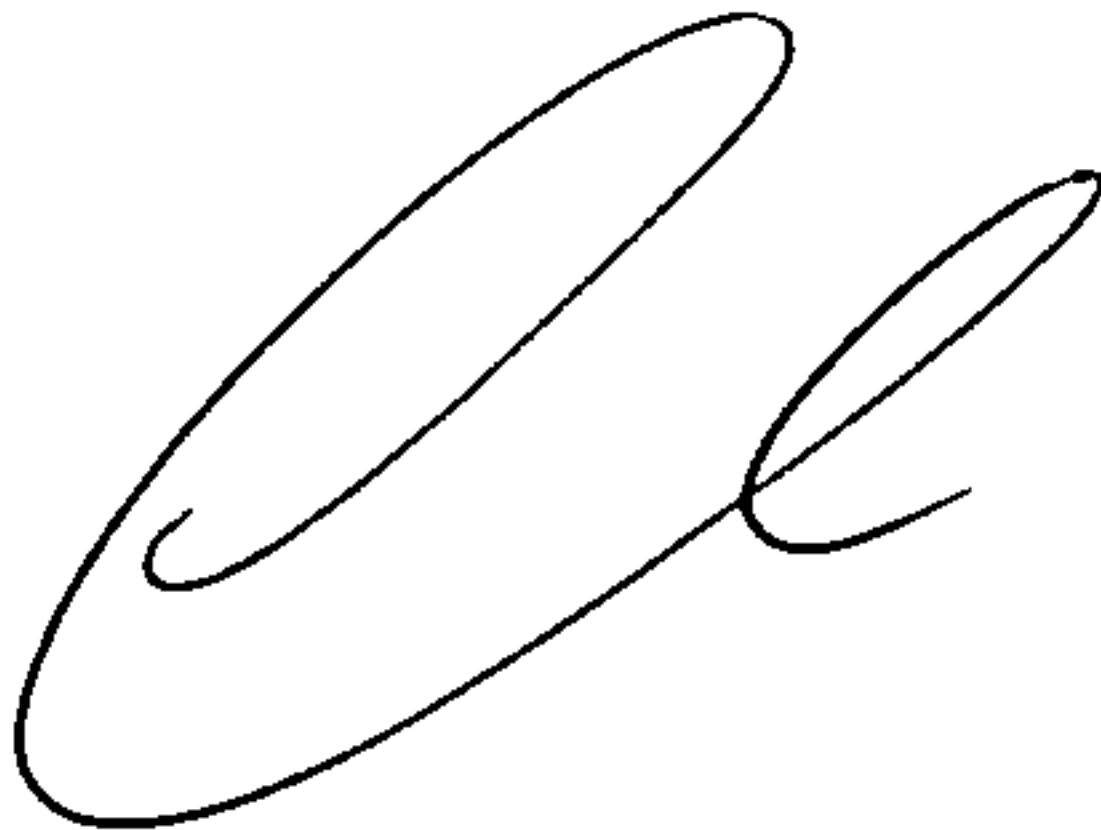
- AH N° 212 pour une contenance de 42ca,
- AH N° 213 pour une contenance de 5a74ca,
- AH N° 214 pour une contenance de 7a93ca,
- AH N° 215 pour une contenance de 8a21ca,
- AH N° 216 pour une contenance de 8a56ca,
- AH N° 217 pour une contenance de 12a28ca,
- AH N° 218 pour une contenance de 9a28ca,
- AH N° 219 pour une contenance de 17a07ca,
- AH N° 220 pour une contenance de 17a16ca,
- AH N° 221 pour une contenance de 11a93ca,

CB

- AH N° 222 pour une contenance de 14a88ca,
- AH N° 223 pour une contenance de 7a94ca,
- AH N° 224 pour une contenance de 9a30ca,
- AH N° 225 pour une contenance de 8a99ca,
- AH N° 226 pour une contenance de 6a81ca,
- AH N° 227 pour une contenance de 22a48ca,
- AH N° 228 pour une contenance de 7a54ca,
- AH N° 229 pour une contenance de 6a45ca,
- AH N° 230 pour une contenance de 8a59ca,
- AH N° 231 pour une contenance de 7a43ca,
- AH N° 232 pour une contenance de 76a84ca,
- AH N° 233 pour une contenance de 20a67ca,
- AH N° 234 pour une contenance de 7a52ca,
- AH N° 235 pour une contenance de 7a74ca,
- AH N° 236 pour une contenance de 7a44ca,
- AH N° 237 pour une contenance de 7a58ca.

En foi de quoi la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

**FAIT A PARIS (8ème),
LE 24 Janvier 2007.**



Gilles OURY
Louis THÉZÉ
Philippe NARBÉY
Delphine FONTAINE
Jean-François MARTIN
Notaires
140, bd Haussmann, 75008 PARIS