



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

TRAITE DE FUSION-ABSORPTION

DE

LA SNC BENARDE-BONAPARTE

PAR

ICADE CAPRI

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' followed by a cursive flourish.

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 BENARDE-BONAPARTE**, société en nom collectif 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 349 048 520 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 « **SNC BENARDE-BONAPARTE** »
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 BENARDE-BONAPARTE est une société en nom collectif ayant pour objet social :

- l'acquisition à Rueil Malmaison, au lieu dit « Les Trianons » entre l'avenue Napoléon-Bonaparte, d'une part, le boulevard Roosevelt et le C.R. n° 22 d'autre part, d'un terrain incluant les parcelles cadastrées :

AS 9 – AS 16 + AS 389 – AS 17 – AS 19 (partielle) – AS 20 (partielle) – AS 22 (partielle) – AS 375 – AS 376 – AS 377 – AS 378 (partielle) – AS 24 – AS 379 – AS 27 – AS 28 – AS 40 – AS 42, d'une superficie d'environ 30.000 m²,
- l'acquisition à Rueil Malmaison, rue de la Benarde, d'un terrain incluant trois parcelles cadastrées AR 163, AR 164, AR 165 pour partie, le tout représentant une superficie d'environ 1.248 m² ; réalisation sur cet ensemble de parcelles d'un ensemble immobilier d'une vingtaine de logements représentant une SHON de 1.629 m², conformément au Permis de Construire n° 95/2398, de son modificatif n° 95/4122 et tout permis complémentaire ou modificatif à intervenir,
- l'acquisition éventuelle d'autres parcelles limitrophes,
- la démolition d'ouvrages existants,

- le lotissement de ces terrains,
- la viabilisation,
- la vente ou la location de ces lots en totalité ou par fraction,
- l'administration, la mise en valeur, l'exploitation de ces biens,
- et généralement faire toutes opérations qui, dans l'acceptation la plus large, se rattachent directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes ou susceptibles d'en faciliter le développement ou la réalisation.

La SNC BENARDE-BONAPARTE a été constituée pour une durée de quatre vingt dix neuf ans qui prendra fin le 2 janvier 2088.

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

Le capital de la SNC BENARDE-BONAPARTE s'élève à 1.000 euros et est divisé en 100 parts, d'une valeur nominale de 10 euros 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 société SNC BENARDE-BONAPARTE 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 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 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 Société Absorbée du 31 janvier 2007, les biens, droits et valeurs ci-après désignés :

ACTIF IMMOBILISE

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

ACTIF CIRCULANT

- Produits intermédiaires et finis
figurant au bilan pour un montant net de 23.166 euros
(brut : 50.382 euros ; provision : 27.217 euros)
- Autres créances
figurant au bilan pour un montant net de 11.658 euros
(brut : 11.658 euros ; provision : 0 euro)

- Disponibilités figurant au bilan pour un montant net de (brut : 11.052 euros ; provision : 0 euro)	11.052 euros
--	--------------

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APPORTE	45.886 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 :

- Emprunts et dettes financières divers figurant au bilan pour un montant net de	21.563 euros
- Dettes fournisseurs figurant au bilan pour un montant net de	15.623 euros
- Autres dettes figurant au bilan pour un montant net de	7.700 euros

SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE	44.886 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 :	45.886 euros
-------------------------------	--------------

Et le passif pris en charge à :	(44.886) euros
---------------------------------	----------------

L'actif net comptable apporté par la Société Absorbée représente une valeur de :	1.000 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 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

La Société Absorbée déclare qu'elle a acquis des biens immobiliers sur lesquels 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 23 janvier 2007, figurant en annexe 13.2 des présentes, décrit sur l'attestation de propriété établie par Maître Thomas Wuhrmann, notaire à Rueil Malmaison (92500), décrit lesdits biens et les lots de copropriété dont la Société Absorbée était propriétaire à cette date.

Ces biens immobiliers seront transmis en pleine propriété, tel 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, un notaire établira la désignation 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 :

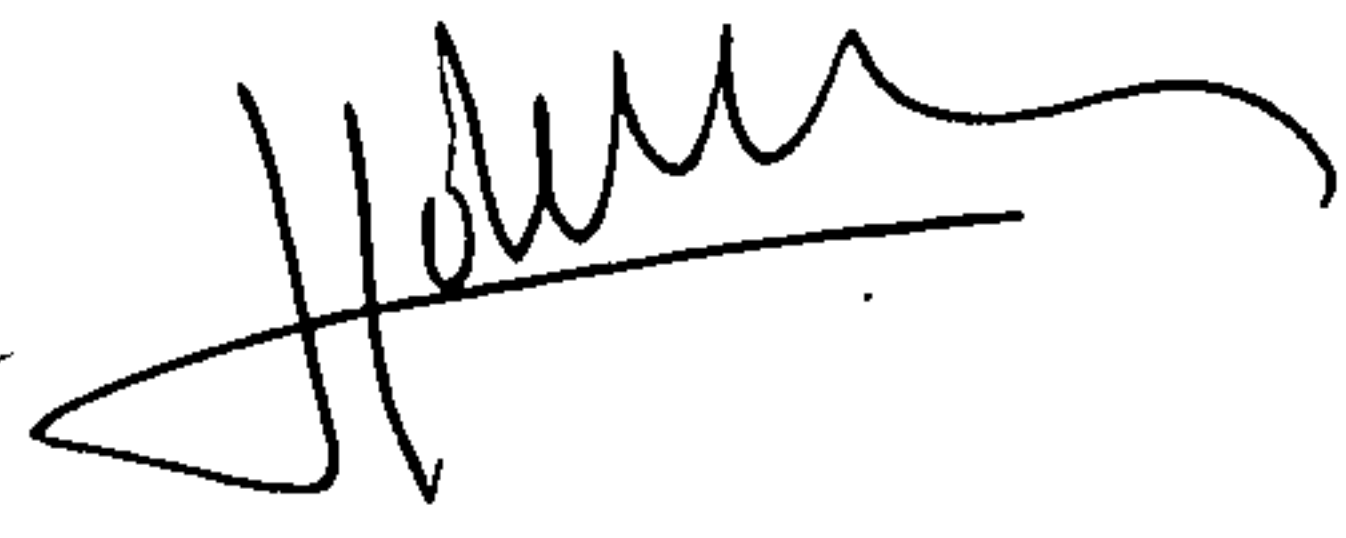
- à monsieur Antoine Fayet pour la Société Absorbante et monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille pour la Société Absorbée, avec faculté de délégation, à l'effet, s'il y a lieu, de faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs ;
- aux porteurs d'originaux ou d'extraits 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 7 exemplaires

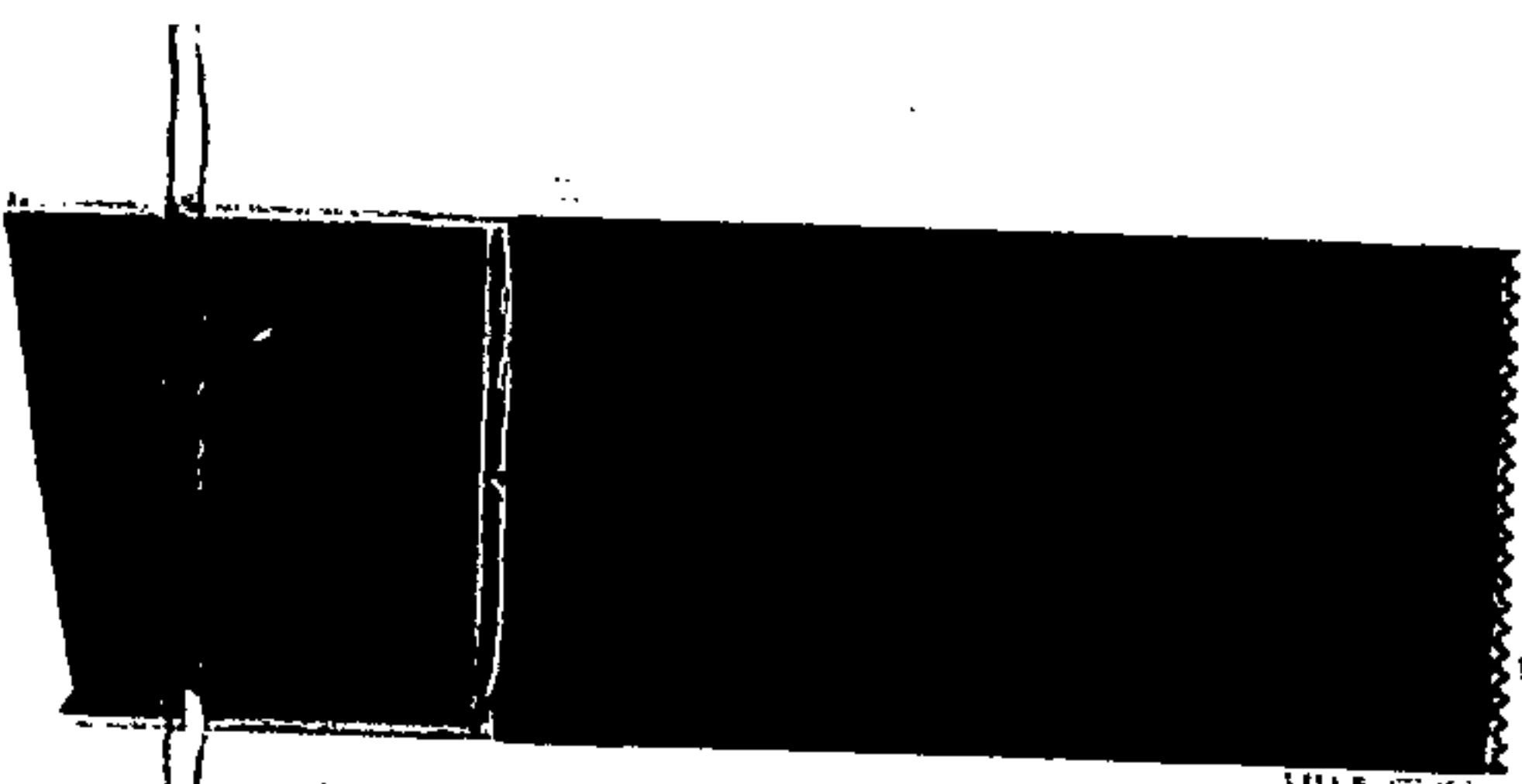
PAGE DE SIGNATURES



Pour la société ICADE CAPRI
Monsieur Antoine Fayet



Pour la SNC BENARDE-BONAPARTE
ICADE CAPRI représentée par
Monsieur Hubert Capitant de Villebonne
de Bouille



d entre les parties, les
ont été relèves par le
procès-verbal ASSEMBLÉE G. C.
empêchant toute substitution ou
addition et sont seulement signées
à la dernière page.

Annexe 4

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

SNC BENARDE BONAPARTE

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

Comptes annuels au 31 décembre 2006 (EURO - Europe)

BILAN ACTIF

Rubriques	Montant Brut	Amortissements	31/12/2006	31/12/2005
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Autres participations	10		10	10
ACTIF IMMOBILISE	10		10	10
STOCKS ET EN-COURS				
Produits intermédiaires et finis	50 382	27 217	23 166	23 166
CREANCES				
Autres créances	326		326	250
DIVERS				
Disponibilités	11 052		11 052	21 761
COMPTES DE REGULARISATION				
ACTIF CIRCULANT	61 760	27 217	34 543	45 177
TOTAL GENERAL	61 770	27 217	34 553	45 187

BILAN PASSIF

Rubriques	31/12/2006	31/12/2005
Capital social ou individuel dont versé 1 000	1 000	1 000
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	(11 332)	(7 564)
CAPITAUX PROPRES	(10 332)	(6 564)
AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	21 563	36 751
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	15 623	15 000
DETTES DIVERSES		
Autres dettes	7 700	
COMPTES DE REGULARISATION		
DETTES	44 886	51 751
TOTAL GENERAL	34 553	45 187

Résultat de l'exercice en centimes

-11 332,48

Total du bilan en centimes

34 553,13

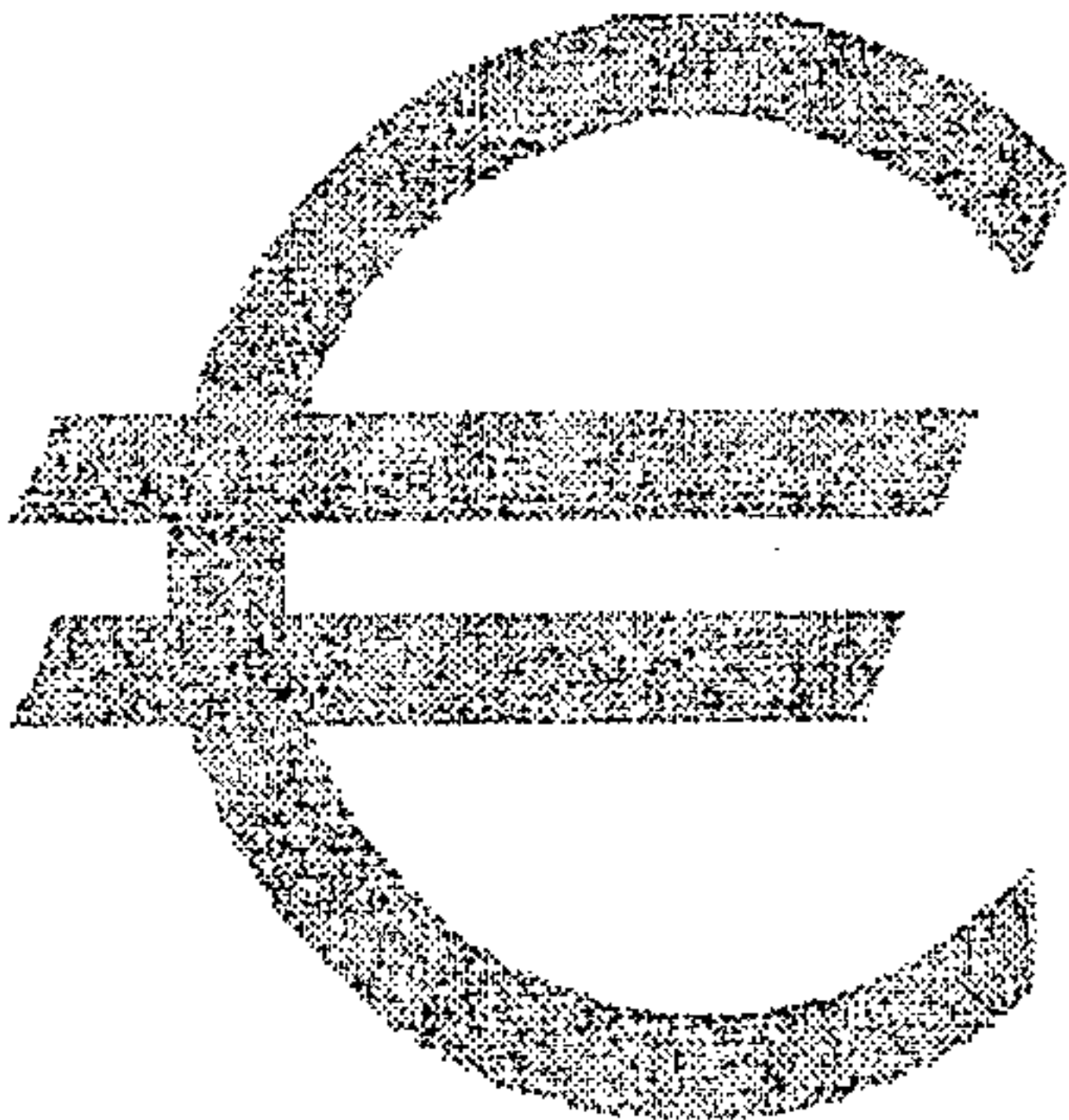
COMPTE DE RESULTAT

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

Rubriques	France	Exportation	31/12/2006	31/12/2005
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS				
Autres produits				12 196
PRODUITS D'EXPLOITATION				12 196
Autres achats et charges externes			11 161	19 511
Impôts, taxes et versements assimilés			662	566
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
CHARGES D'EXPLOITATION			11 823	20 077
RESULTAT D'EXPLOITATION			(11 823)	(7 881)
OPERATIONS EN COMMUN				
PRODUITS FINANCIERS				
Autres intérêts et produits assimilés			491	317
PRODUITS FINANCIERS			491	317
CHARGES FINANCIERES				
RESULTAT FINANCIER			491	317
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			(11 332)	(7 564)

COMPTE DE RESULTAT (suite)

Rubriques	31/12/2006	31/12/2005
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RESULTAT EXCEPTIONNEL		
TOTAL DES PRODUITS	491	12 513
TOTAL DES CHARGES	11 823	20 077
BENEFICE OU PERTE	(11 332)	(7 564)



SNC BENARDE BONAPARTE
SOCIETE EN NOM COLLECTIF AU CAPITAL DE 1 000 EUROS
Siège social : 6 PLACE ABEL GANCE 92 652 BOULOGNE BILLANCOURT CEDEX
N° SIREN : 349 048 520

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 ventilation du chiffre d'affaires se présente comme suit :

- | | |
|----------------------------------|-------|
| • Produits sur lots non livrés : | NEANT |
| • Produits sur lots livrés : | NEANT |

3.2 *RESULTAT FINANCIER*

Les produits financiers s'élèvent à 0,5K€ au 31/12/2006, soit une variation de +0,2 K€ par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat financier net s'élève à 0,5K€.

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	23	23	0
En cours de production de services			
Produits intermédiaires et produits finis			
Stock marchand biens terrains			
Total des stocks	23	23	0

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			
Créances clients et comptes rattachés			
Etat TVA et autres taxes à récupérer			
Autres créances	0	0	0
Total des créances de l'actif circulant	0	0	0
Charges constatées d'avance			
Total des créances	0	0	0

SNC BENARDE BONAPARTE
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 100 parts :

- La société ICADE-CAPRI à concurrence de 99 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	21	37	16
Emprunts et dettes financières divers	-	-	-
Total des dettes financières	21	37	16
Fournisseurs et comptes rattachés	16	15	1
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Etat et autres collectivités publiques	-	-	-
Autres dettes d'exploitation	-	-	-
Total des dettes d'exploitation	16	15	1
Créditeurs divers	-	-	-
Autres dettes diverses	8	-	8
Total des dettes diverses	8	-	8
Produits constatés d'avance	-	-	-
Total général	45	52	7

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

SNC BENARDE BONAPARTE
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

6.2 DETAIL DES COMPTES CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

LIBELLE	MONTANT	LIBELLE	MONTANT
ACTIF	11,5	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	0,5	Dettes sur immobilisation	-
Disponibilité	11,0	Dettes diverses	-
CHARGES	1	PRODUITS	-
Achat sous-traitance	-	Prestations de services	-
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1	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	16
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	16

6.4 FILIALES ET PARTICIPATIONS

Néant.

6.5 EFFECTIF MOYEN

La société n'emploie aucun salarié.

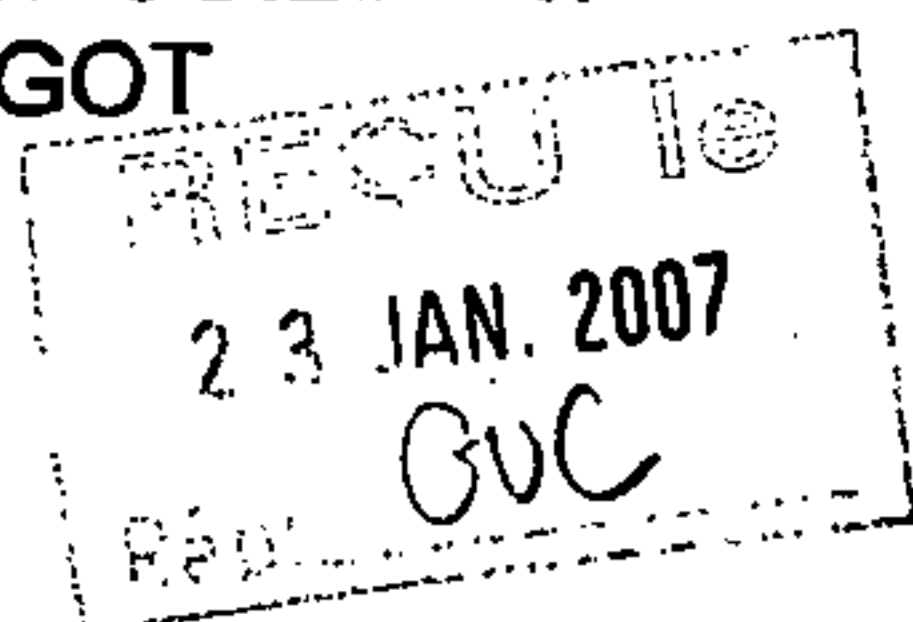
6.6 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Néant.

Annexe 13.2

**Courrier de Maître Thomas Wuhrmann décrivant les actifs immobiliers
détenus par la Société Absorbée, au 23 janvier 2007**

Bertrand GUILBERT
Guy BIGOT



François GAILLOT
Thomas WUHRMANN

Maître Guillaume CHEVAIS
Avocat
136 avenue des Champs Elysées
75008 PARIS
FAX 01 53 93 30 30

Rueil-Malmaison, le 23 janvier 2007

Dossier suivi par Thomas WUHRMANN
Ligne directe : 01 47 32 83 30
Secrétariat : 01 47 32 83 31 et 83 32

60676 / 14 / MB
Vos réf. : ICADE/SCI
JLB/GUC/RKM
N° 53030032

Mon Cher Maître,

Afin de répondre à votre demande et après recherches faites en l'étude, il resterait appartenir à la SNC BENARDE BONAPARTE, à la suite des faits et actes ci-après énoncés, les lots 724 et 745 ci-après désignés dépendant de l'ensemble immobilier ci-après :

Ensemble immobilier situé à RUEIL-MALMAISON (HAUTS-DE-SEINE) 92500
240 et 244 Avenue Napoléon Bonaparte, et Chemin rural n°22 dans le lot de volume
numéro UN :

Ledit ensemble immobilier cadastré section AS :

- numéro 9, lieudit « Chemin Rural Numéro 22 », pour une superficie de quarante cinq ares quatorze centiares (45a 14ca).
- numéro 17, lieudit « Avenue Napoléon Bonaparte Numéro 244 », pour une superficie de vingt trois ares quatre-vingt neuf centiares (23a 89ca).

123, avenue Paul Doumer – Boîte Postale 233 – 92503 RUEIL-MALMAISON
Tel : 01 47 32 37 37 – Fax : 01 47 51 97 19 – e.mail : gbqw.rueil-malmaison@paris.notaires.fr
Membre d'une association agréée, le règlement par chèque est accepté. Société titulaire d'un office notarial
R.E.R : Rueil-Malmaison – Autobus 467 / 144 Mairie de Rueil – Parking à l'Etude

- numéro 21, lieudit « Avenue Napoléon Bonaparte sans numéro 238 », pour une superficie de douze ares soixante quatre centiares (12a 64ca).
- numéro 478, lieudit « Avenue Napoléon Bonaparte Numéro 246 », pour une superficie de huit ares quatre-vingt deux centiares (8a 82ca).
- numéro 479, lieudit « Avenue Napoléon Bonaparte, n 246 », pour une superficie de dix sept ares trente centiares (17a 30ca).
- numéro 487, lieudit « Avenue Napoléon Bonaparte, sans numéro », pour une superficie de huit ares soixante quatre centiares (8a 64ca).
- numéro 494, lieudit « Avenue Napoléon Bonaparte, n 240 », pour une superficie de trente quatre ares quarante six centiares (34a 46ca).
- numéro 495, lieudit « Avenue Napoléon Bonaparte, n 242 », pour une superficie de cinq ares vingt six centiares (5a 26ca).
- numéro 513, lieudit « Boulevard Franklin Roosevelt, n 7 », pour une superficie de cinq ares huit centiares (00ha 05a 08ca).
- numéro 514, lieudit « Boulevard Franklin Roosevelt, n 7 », pour une superficie de trois ares trente quatre centiares (00ha 03a 34ca).
- numéro 517, lieudit « Avenue Napoléon Bonaparte, n 236 », pour une superficie de six ares soixante treize centiares (6a 73ca).
- numéro 518, lieudit « Avenue Napoléon Bonaparte, n 236 », pour une superficie de un are onze centiares (1a 11ca).
- numéro 521, lieudit « Chemin Rural, n 22 », pour une superficie de quarante huit ares cinquante sept centiares (48a 57ca).
- numéro 524, lieudit « Boulevard Franklin Roosevelt, n 5 », pour une superficie de quatre ares quatre-vingt et un centiares (4a 81ca).
- numéro 525, lieudit « Boulevard Franklin Roosevelt, n 5 », pour une superficie de six ares quatre-vingt et un centiares (6a 81ca).
- numéro 526, lieudit « Boulevard Franklin Roosevelt, n 9 », pour une superficie de deux ares soixante deux centiares (2a 62ca).
- numéro 527, lieudit « Boulevard Franklin Roosevelt, n 9 », pour une superficie de treize ares quatre-vingt huit centiares (13a 88ca).
- numéro 533, lieudit « rue Maurice Berteaux, n 21 », pour une superficie de quatre-vingt sept centiares (87ca).
- numéro 535, lieudit « rue Maurice Berteaux, sans numéro », pour une superficie de deux ares cinquante trois centiares (2a 53ca).

LOT NUMERO SEPT CENT VINGT QUATRE (724)

Dans le bâtiment E, au sous-sol une cave.

Et un/millième (1/1.000ème) des parties communes générales.

LOT NUMERO SEPT CENT QUARANTE CINQ (745)

Dans le bâtiment E, au rez-de-chaussée, avec accès direct par la première porte à droite dans le hall d'entrée, une loge de gardien avec water-closet.

Et huit / millièmes (8/1000èmes) des parties communes générales.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Hubert WARGNY, Notaire à RUEIL MALMAISON, le 15 février 1990 dont une copie authentique a été publiée au PREMIER bureau des Hypothèques de NANTERRE, le 12 avril 1990, volume 1990P, numéro 2636.

Ledit état descriptif de division modifié aux termes d'un acte reçu par Maître WUHRMANN, notaire à RUEIL-MALMAISON, le 5 décembre 2002, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de NANTERRE le 6 décembre 2002, volume 2002P N°9540.

Le règlement de copropriété n'ayant pas été mis en harmonie avec les dispositions de la loi du 13 Décembre 2000, ses dispositions le cas échéant contraires à cette loi sont réputées non écrites.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

L'assiette foncière sus-désignée a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique reçu aux minutes de l'Office Notarial de RUEIL-MALMAISON, le 9 Mars 1989, dont une copie authentique a été publiée au PREMIER bureau des hypothèques de NANTERRE, le 27 Avril 1989, volume 1989 P, numéro 3072.

Ledit état descriptif de division volumétrique modifié savoir :

- suivant acte reçu aux minutes de l'Office Notarial de RUEIL-MALMAISON, le 20 Novembre 1989, dont une copie authentique a été publiée audit bureau des hypothèques les 22 décembre 1989 et 8 Mars 1990, volume 1990 P, numéro 8385, lui-même rectifié suivant acte reçu aux minutes de l'Office Notarial de RUEIL-MALMAISON, le 16 Février 1990, publié audit bureau le 2 Mars 1990, volume 1990 P, numéro 1557.

- suivant acte reçu par l'Office Notarial de RUEIL-MALMAISON, le 16 Janvier 1991, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de NANTERRE, les 14 Mars 1991 et 19 Avril 1991, volume 1991 P, numéro 1800.

- suivant acte reçu par l'Office Notarial de RUEIL-MALMAISON le 26 Avril 1991, dont une copie authentique a été publiée audit bureau le 11 Juin 1991, volume 1991 P, numéro 3558.

- suivant acte reçu par l'Office Notarial de RUEIL-MALMAISON, le 30 Juillet 1991, dont une copie authentique a été publiée audit bureau, le 6 Septembre 1991, volume 1991 P, numéro 5403,

- suivant acte reçu par l'Office Notarial de RUEIL-MALMAISON, le 30 Juillet 1991, dont une copie authentique a été publiée audit bureau, le 6 Septembre 1991, volume 1991 P, numéro 5405.

- suivant acte reçu par l'Office Notarial de RUEIL-MALMAISON, le 19 Décembre 1991, dont une copie authentique a été publiée audit bureau les 5 et 24 Février 1992, volume 1992 P, numéro 705.

- suivant acte reçu par l'Office Notarial de RUEIL-MALMAISON, le 23 Avril 1992, dont une copie authentique a été publiée audit bureau, le 5 Juin 1992, volume 1992 P, numéro 3048.

- suivant acte reçu par l'Office Notarial de RUEIL-MALMAISON, le 23 décembre 1992, dont une copie authentique a été publiée audit bureau les 28 Janvier et 22 Février 1993, volume 1993 P, numéro 499. Ledit acte suivi d'une attestation rectificative en date du 15 Février 1993, publiée audit bureau le 22 Février 1993, volume 1993 P, numéro 1044.

- Suivant acte reçu par l'Office Notarial de RUEIL MALMAISON, le 13 Octobre 1993, dont une copie authentique a été publiée au PREMIER Bureau des Hypothèques de NANTERRE, le 29 Décembre 1993, volume 1993P, numéro 6764, il a été procédé à la rectification de deux modificatifs à l'état descriptif de division volumétrique sus-visé des 30 Juillet 1991 et à celui du 23 Décembre 1992,

- Suivant acte reçu par l'Office Notarial de RUEIL MALMAISON, le 10 Novembre 1993, dont une copie authentique a été publiée au PREMIER Bureau des Hypothèques de NANTERRE, les 22 Décembre 1993 et 20 Janvier 1994, volume 1993P, numéro 6652,

- Suivant acte reçu par l'Office Notarial de RUEIL MALMAISON, le 31 Décembre 1993, dont une copie authentique a été publiée au PREMIER Bureau des Hypothèques de NANTERRE, il a été procédé à la modification de l'état descriptif de division et à ses modificatifs et rectificatifs sus-visés,

- Suivant acte reçu par l'Office Notarial de RUEIL MALMAISON, les 13 et 15 Mars 1995, dont une copie authentique a été publiée au PREMIER Bureau des Hypothèques de NANTERRE, le 6 Avril 1995, volume 1995P, numéro 1990, suivi d'une attestation rectificative établie le 15 Juin 1995 publiée audit Bureau, le 21 Juin 1995, volume 1995P, numéro 3402,

- Suivant acte reçu par l'Office Notarial de RUEIL MALMAISON, le 3 Mai 1995, dont une copie authentique a été publiée au PREMIER Bureau des Hypothèques de NANTERRE, le 7 Juin 1995, volume 1995P, numéro 3122,

- Suivant acte reçu par l'Office Notarial de RUEIL MALMAISON, le 17 Janvier 1996, dont une copie authentique a été publiée au PREMIER Bureau des Hypothèques de NANTERRE, le 13 Février 1996, volume 1996P, numéro 940, suivi d'une attestation rectificative publiée audit Bureau, le 26 Mars 1996, volume 1996P, numéro 1819,

- et suivant acte reçu aux minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes, le 29 avril 1997, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de NANTERRE, le 15 juillet 1997, volume 1997P, n° 4716.

EFFET RELATIF**- parcelle cadastrée section AS numéro 17**

Pour l'avoir acquise, alors en cours de formation, aux termes d'un acte reçu par Me WARGNY Notaire à RUEIL MALMAISON le 22 Décembre 1988, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de NANTERRE le 20 Février 1989, volume 1989P n° 1261.

Aux termes d'un acte reçu aux minutes de l'Office Notarial de RUEIL MALMAISON le 9 mars 1989, les associés ont repris les engagements qui avaient été contractés pour leur compte par suite de l'immatriculation au RCS NANTERRE. Une copie authentique de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de NANTERRE le 27 Avril 1989, volume 1989P n° 3077.

- parcelles cadastrées section AS numéros 9 et 20 (dont provient celle cadastrée section AS numéro 494)

Pour les avoir acquises aux termes d'un acte reçu par Maître GUILBERT Notaire associé à RUEIL MALMAISON le 15 Février 1989, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de NANTERRE le 12 Avril 1989, volume 1989P n° 2627.

- parcelle cadastrée section AS numéro 487 (provenant de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AS numéro 19)

Pour l'avoir reçue en contre échange aux termes d'un acte reçu par Maître GUILBERT Notaire Associé susnommé le 15 Février 1989, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de NANTERRE le 12 Avril 1989, volume 1989P n° 2610.

- parcelles cadastrées section AS numéros 478 et 479

Pour les avoir acquises aux termes d'un acte reçu par Maître Hubert WARGNY Notaire Associé susnommé le 26 Mai 1989, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de NANTERRE le 26 Juillet 1989, volume 1989P n° 5107.

- parcelle cadastrée section AS numéro 518 (provenant de la division de la parcelle AS numéro 22)

Pour l'avoir acquise aux termes d'un acte reçu par Maître GUILBERT Notaire Associé susnommé le 8 Novembre 1990, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de NANTERRE le 23 Novembre 1990, volume 1990P n° 8129.

- parcelle cadastrée section AS numéro 513 (provenant de la division de la parcelle section AS numéro 41)

Pour l'avoir acquise aux termes d'un acte reçu par Maître WARGNY Notaire Associé susnommé le 30 Mars 1990, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de NANTERRE les 29 Mai et 16 Juillet 1990, volume 1990P n° 3736, suivi d'une attestation rectificative du 5 Juillet 1990, publiée audit bureau des hypothèques le 16 Juillet 1990, volume 1990P n° 4968.

- parcelles cadastrées section AS numéro 525 (provenant de la division de AS numéro 40) - section AS numéro 527 (provenant de la division de AS numéro 42) et section AS numéro 521 (anciennement 375)

Pour les avoir reçues en contre échange aux termes d'un acte reçu par Maître GUILBERT Notaire Associé susnommé le 16 Janvier 1991, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de NANTERRE les 14 Mars et 18 Avril 1991, volume 1991P n° 1797.

- parcelle cadastrée section AS numéro 21

Pour l'avoir acquise aux termes d'un acte reçu aux minutes de l'Office Notarial de RUEIL MALMAISON le 15 Mai 1990, sous conditions résolutoires, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de NANTERRE Le 18 Juillet 1990, volume 1990P n° 5003.

Aux termes d'un acte reçu aux minutes de l'Office Notarial de RUEIL MALMAISON le 25 Avril 1991, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de NANTERRE le 5 Juin 1991, volume 1991P numéro 3432, il a été constaté le caractère définitif de l'acte sus visé.

Et aux termes d'un acte reçu aux minutes de l'Office Notarial de RUEIL MALMAISON le 26 Avril 1991, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de NANTERRE le 7 Juin 1991, volume 1991P n° 3498, il a été procédé à l'annulation de l'état descriptif de division et règlement de copropriété de l'immeuble cadastré section AS n° 21.

- parcelle cadastrée section AS numéro 517

Par suite des acquisitions ci-après relatées que la SNC BERTEAUX BONAPARTE a faite de la totalité des lots de l'état descriptif de division de l'immeuble sis 236, Avenue Napoléon Bonaparte, savoir :

* lots 2, 7 et 10, aux termes d'un acte reçu par Maître WARGNY Notaire susnommé le 15 Février 1990, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de NANTERRE le 12 Avril 1990, volume 1990P n° 2634.

* lots 1, 5 et 6, aux termes d'un acte reçu par Maître GUILBERT Notaire Associé à RUEIL MALMAISON le 16 Novembre 1990, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de NANTERRE les 16 Décembre 1990 et 10 Janvier 1991, volume 1990P n° 8415.

* lots 3, 8, 11, 4, 9 et 12, aux termes d'un acte reçu par Maître WARGNY Notaire susnommé le 27 Février 1991, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de NANTERRE le 12 Avril 1991, volume 1991P n° 2451.

Aux termes d'un acte reçu aux minutes de l'Office Notarial de RUEIL MALMAISON le 26 Avril 1991, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de NANTERRE le 7 Juin 1991, volume 1991P numéro 3497, il a été procédé à l'annulation de l'état descriptif de division et règlement de copropriété de l'immeuble sis 236, Avenue Napoléon Bonaparte cadastré section AS numéro 517.

- parcelle cadastrée section AS numéro 495

Pour l'avoir acquise aux termes d'un acte reçu par Maître WARGNY Notaire susnommé le 18 Juin 1991, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de NANTERRE le 23 Juillet 1991, volume 1991P n° 4406.

- parcelle cadastrée section AS numéro 514 (provenant de la division de la parcelle AS numéro 41)

Pour l'avoir acquise aux termes d'un acte reçu aux minutes de l'Office Notarial de RUEIL MALMAISON le 30 Mars 1990, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de NANTERRE les 29 mai et 16 Juillet 1990, volume 1990P numéro 3736 suivi d'une attestation rectificative du 5 Juillet 1990, publiée audit bureau des hypothèques le 16 Juillet 1990, volume 1990P n° 4968.

- parcelles cadastrées section AS n° 524 (provenant de la division de la parcelle AS N° 40) et parcelle AS N° 526 (provenant de la division de la parcelle AS N° 42)

Pour les avoir acquises en contre échange suivant acte reçu par Me GUILBERT Notaire susnommé le 16 Janvier 1991, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de NANTERRE les 14 Mars et 18 Avril 1991, volume 1991P N° 1797.

- parcelles cadastrées section AS numéro 535 (provenant de la division de la parcelle AS n° 507, elle-même provenant de la parcelle AS n° 36) et AS numéro 533 (provenant de la division de la parcelle AS n° 505 elle-même provenant de la parcelle AS n° 35)

Pour les avoir acquises aux termes d'un acte reçu par Maître WARGNY Notaire susnommé le 12 Juillet 1989, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de NANTERRE le 12 Septembre 1989, volume 1989P n° 6336.

Je vous prie de me croire,

Votre bien dévoué.



Thomas WUHRMANN