GREFFE TRIBUNAL DE
COMMERCE DE NANTERRE
15 FEV. 2007
DEPOT N° 5423

"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 SCI 11 BIS RUE FBG MADELEINE

# 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 11 BIS RUE FBG MADELEINE**, société civile au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé 60, avenue de Grammont (37000) Tours, identifiée sous le numéro unique 454 048 877 RCS Tours 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 11 BIS RUE FBG MADELEINE* »
ou la « *Société Absorbée* »,
DE DEUXIEME PART,

## 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 de la Société Absorbée**

La SCI 11 BIS RUE FBG MADELEINE est une société civile dont l'objet social est :

- l'acquisition d'un ou plusieurs terrains sis à Orléans (Loiret), rue du Faubourg Madeleine, Belle-rue St Laurent, rue du Puits St Laurent,

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

- la vente en totalité ou par lots de ces immeubles construits, avant ou après leur achèvement,

- la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la cession de la dernière fraction,

- et généralement, toutes opérations mobilières, immobilières et financières, susceptibles de faciliter la réalisation des objets ci-dessus définis, à l'exclusion de toutes opérations susceptibles de faire perdre à la Société son caractère civil, ou incompatibles avec les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation en matière de Sociétés Civiles constituées en vue de la vente d'immeubles.

La SCI 11 BIS RUE FBG MADELEINE a été constituée pour une durée de trente ans qui prendra fin le 17 juin 2034.

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

Le capital de la SCI 11 BIS RUE FBG MADELEINE s'élève à 1.000 euros et est divisé en 1.000 parts, d'une valeur nominale de 1 euro chacune et entièrement libérées.

**II – Liens entre les sociétés intéressées**

**1/ Liens en capital**

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

**2/ Dirigeants**

ICADE CAPRI est le gérant de la Société Absorbée.

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

**ARTICLE 1 : OBJET DE LA FUSION ENVISAGEE**

En vue de la fusion-absorption de la SCI 11 BIS RUE FBG MADELEINE 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 1er 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 1er 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 1er 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 (brut : 10 euros ; provision : 0 euro) | 10 euros |

ACTIF CIRCULANT

| | |
|---|---|
| - En-cours de production de biens figurant au bilan pour un montant net de (brut : 2.599.963 euros ; provision : 0 euro) | 2.599.963 euros |
| - Créances clients figurant au bilan pour un montant net de (brut : 1.179.000 euros ; provision : 0 euro) | 1.179.000 euros |
| - Autres créances figurant au bilan pour un montant net de (brut : 823.540 euros ; provision : 0 euro) | 823.540 euros |
| SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APPORTE | 4.602.514 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 auprès des établissements de crédit figurant au bilan pour un montant net de | 1.208.183 euros |
| - Emprunts et dettes financières divers figurant au bilan pour un montant net de | 1.555.976 euros |
| - Dettes fournisseurs figurant au bilan pour un montant net de | 893.798 euros |
| - Dettes fiscales et sociales figurant au bilan pour un montant net de | 193.214 euros |
| - Produits constatés d'avance figurant au bilan pour un montant net de | 750.343 euros |
| SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE | 4.601.514 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 : | 4.602.514 euros |
| Et le passif pris en charge à : | (4.601.514) 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 1er janvier 2007.

## ARTICLE 11 : CHARGES ET CONDITIONS

### 11.1. Charges et conditions principales

A/ D'une manière générale, la Société Absorbante sera subrogée purement et simplement, dans tous les droits, actions, obligations et engagements divers 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 1er janvier 2007, mais qui ne se révéleraient qu'après la réalisation définitive de la fusion.

**11.2. Autres charges et conditions**

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

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

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

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

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

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

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

**11.3. Engagements de la Société Absorbée**

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

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

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

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

## ARTICLE 12 : REALISATION DEFINITIVE DE LA FUSION - CONDITIONS SUSPENSIVES

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

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

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

La réalisation de ces conditions suspensives sera suffisamment établie, vis-à-vis de quiconque, par la remise de copies ou d'extraits certifiés conformes du procès-verbal des décisions de l'associés unique de la Société Absorbée et du procès-verbal des décisions de l'associés 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 toute les autorisations contractuelles, administratives ou autres qui pourraient être nécessaires pour assurer valablement la transmission des biens apportés ;

- que les créances et valeurs mobilières apportées, sont de libre disposition ; qu'elles ne sont grevées d'aucun nantissement ;

- que son patrimoine n'est menacé d'aucune mesure d'expropriation ;

- que le matériel et les autres éléments de l'actif ne sont grevés d'aucune inscription de privilège de vendeur ou de nantissement, étant entendu que, si une telle inscription se révélait avant la réalisation définitive de la fusion, 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'aux termes de deux actes authentiques en date du 11 janvier 2005 et du 26 avril 2005, reçus par Maître Thierry Catanès, notaire à Orléans (45000), elle a acquis des biens immobiliers qui sont décrits en annexe 13.2.(i) des présentes et sur lesquels 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 ce notaire et décrivant les lots de copropriété dont la Société Absorbée était propriétaire à cette date, est jointe en annexe 13.2.(ii) des présentes.

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

La Société Absorbante sera, de convention expresse, purement et simplement subrogée, à la Date de Réalisation 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 1er janvier 2007, seront pris en compte dans les résultats de la Société Absorbante.

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

Plus particulièrement, ICADE CAPRI s'engage à :

- joindre à ses déclarations de résultats l'état de suivi des plus-values prévu à l'article 54 septies I du Code général des impôts ;

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

14.2.3. Taxe sur la valeur ajoutée

A/ La Société Absorbante sera, de convention expresse, purement et simplement subrogée dans les droits et obligations de la Société Absorbée et se verra transférer les crédits de taxe dont disposera la Société Absorbée. A cet effet, la Société Absorbante adressera au service des impôts dont elle relève, une déclaration en double exemplaire mentionnant le montant du crédit de T.V.A. qui lui sera transféré par l'effet de la fusion (D.adm. 3D 1411, n°73 du 2 novembre 1996).

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

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

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

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

14.2.4. Reprise des engagements fiscaux antérieurs de la Société Absorbée

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

## ARTICLE 15 : DISPOSITIONS DIVERSES

### 15.1. Formalités

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

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

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

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

**15.2. Désistement**

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

En conséquence, elle dispense expressément de prendre inscription à son profit, pour quelque cause que ce soit.

**15.3. Remise de titres**

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

**15.4. Frais**

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

**15.5. Election de domicile**

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

**15.6. Pouvoirs**

Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés :

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

- 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 société SCI 11 BIS RUE FBG MADELEINE
ICADE CAPRI représentée par
Monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille

[redacted]

re les parties, les
[illegible]us par le
[illegible]BLAUT R.C.
[illegible]ution ou
ad[illegible] [illegible]ulement signées
à la dernière page.

## Annexe 4

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

# SCI 11 BIS RUE FBG MADELEINE

60 , Avenue de Grammont

37000 TOURS

# ETATS FINANCIERS AU 31/12/2006

ICADE CAPRI

# BILAN ACTIF

| *Rubriques* | *Montant Brut* | *Amortissements* | *31/12/2006 (12)* | *31/12/2005 (12)* |
|---|---|---|---|---|
| Capital souscrit non appelé | | | | |
| ***IMMOBILISATIONS INCORPORELLES*** | | | | |
| Frais d'établissement | | | | |
| Frais de recherche et développement | | | | |
| Concessions, brevets et droits similaires | | | | |
| Fonds commercial | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | |
| Avances, acomptes sur immo. incorporelles | | | | |
| ***IMMOBILISATIONS CORPORELLES*** | | | | |
| Terrains | | | | |
| Constructions | | | | |
| Installations techniques, matériel, outillage | | | | |
| Autres immobilisations corporelles | | | | |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Avances et acomptes | | | | |
| ***IMMOBILISATIONS FINANCIERES*** | | | | |
| Participations par mise en équivalence | | | | |
| Autres participations | 10 | | 10 | 10 |
| Créances rattachées à des participations | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Prêts | | | | |
| Autres immobilisations financières | | | | |
| **ACTIF IMMOBILISE** | **10** | | **10** | **10** |
| ***STOCKS ET EN-COURS*** | | | | |
| Matières premières, approvisionnements | | | | |
| En-cours de production de biens | 2 599 963 | | 2 599 963 | 1 490 287 |
| En-cours de production de services | | | | |
| Produits intermédiaires et finis | | | | |
| Marchandises | | | | |
| Avances et acomptes versés sur commandes | | | | |
| ***CREANCES*** | | | | |
| Créances clients et comptes rattachés | 1 179 000 | | 1 179 000 | |
| Autres créances | 556 010 | | 556 010 | 79 458 |
| Capital souscrit et appelé, non versé | | | | |
| ***DIVERS*** | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| (dont actions propres : ) | | | | |
| Disponibilités | | | | |
| ***COMPTES DE REGULARISATION*** | | | | |
| Charges constatées d'avance | | | | |
| **ACTIF CIRCULANT** | **4 334 973** | | **4 334 973** | **1 569 745** |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | | | | |
| Primes de remboursement des obligations | | | | |
| Ecarts de conversion actif | | | | |
| **TOTAL GENERAL** | **4 334 983** | | **4 334 983** | **1 569 755** |

# BILAN PASSIF

| *Rubriques* | *31/12/2006 (12)* | *31/12/2005 (12)* |
|---|---|---|
| Capital social ou individuel ( dont versé : 1 000 ) | 1 000 | 1 000 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | | |
| Ecarts de réévaluation ( dont écart d'équivalence : ) | | |
| Réserve légale | | |
| Réserves statutaires ou contractuelles | | |
| Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours ) | | |
| Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes ) | | |
| Report à nouveau | | |
| *RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)* | (267 530) | (175 054) |
| Subventions d'investissement | | |
| Provisions réglementées | | |
| **CAPITAUX PROPRES** | **(266 530)** | **(174 054)** |
| Produits des émissions de titres participatifs | | |
| Avances conditionnées | | |
| **AUTRES FONDS PROPRES** | | |
| Provisions pour risques | | |
| Provisions pour charges | | |
| **PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES** | | |
| *DETTES FINANCIERES* | | |
| Emprunts obligataires convertibles | | |
| Autres emprunts obligataires | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 1 208 183 | 425 963 |
| Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs ) | 1 555 976 | 1 239 000 |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | | |
| *DETTES D'EXPLOITATION* | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 893 798 | 78 846 |
| Dettes fiscales et sociales | 193 214 | |
| *DETTES DIVERSES* | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | |
| Autres dettes | | |
| *COMPTES DE REGULARISATION* | | |
| Produits constatés d'avance | 750 343 | |
| **DETTES** | **4 601 514** | **1 743 809** |
| Ecarts de conversion passif | | |
| **TOTAL GENERAL** | **4 334 983** | **1 569 755** |

*Résultat de l'exercice en centimes* -267 530,44

*Total du bilan en centimes* 4 334 983,38

# COMPTE DE RESULTAT (en liste)

| *Rubriques* | *France* | *Exportation* | *31/12/2006 (12)* | *31/12/2005 (12)* |
|---|---|---|---|---|
| Ventes de marchandises<br>Production vendue de biens<br>Production vendue de services | 235 443 | | 235 443 | |
| CHIFFRES D'AFFAIRES NETS | 235 443 | | 235 443 | |
| Production stockée<br>Production immobilisée<br>Subventions d'exploitation<br>Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges<br>Autres produits | | | 1 109 676<br><br><br><br>0 | 1 484 086<br><br><br><br>0 |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | | | 1 345 119 | 1 484 086 |
| Achats de marchandises (y compris droits de douane)<br>Variation de stock (marchandises)<br>Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)<br>Variation de stock (matières premières et approvisionnements)<br>Autres achats et charges externes<br>Impôts, taxes et versements assimilés<br>Salaires et traitements<br>Charges sociales<br>*DOTATIONS D'EXPLOITATION*<br>Sur immobilisations : dotations aux amortissements<br>Sur immobilisations : dotations aux provisions<br>Sur actif circulant : dotations aux provisions<br>Pour risques et charges : dotations aux provisions<br>Autres charges | | | <br><br>1 282 523<br><br>321 768<br>8 358<br><br><br><br><br><br><br><br>1 | <br><br>1 484 086<br><br>167 481<br>6 909<br><br><br><br><br><br><br><br>1 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | | | 1 612 650 | 1 658 478 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | | | (267 530) | (174 392) |
| *OPERATIONS EN COMMUN*<br>Bénéfice attribué ou perte transférée<br>Perte supportée ou bénéfice transféré<br>*PRODUITS FINANCIERS*<br>Produits financiers de participations<br>Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé<br>Autres intérêts et produits assimilés<br>Reprises sur provisions et transferts de charges<br>Différences positives de change<br>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | |
| PRODUITS FINANCIERS | | | | |
| Dotations financières aux amortissements et provisions<br>Intérêts et charges assimilées<br>Différences négatives de change<br>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | <br>662 |
| CHARGES FINANCIERES | | | | 662 |
| RESULTAT FINANCIER | | | | (662) |
| RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS | | | (267 530) | (175 054) |

# COMPTE DE RESULTAT (suite)

| *Rubriques* | *31/12/2006 (12)* | *31/12/2005 (12)* |
|---|---|---|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion<br>Produits exceptionnels sur opérations en capital<br>Reprises sur provisions et transferts de charges | | |
| **PRODUITS EXCEPTIONNELS** | | |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion<br>Charges exceptionnelles sur opérations en capital<br>Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions | | |
| **CHARGES EXCEPTIONNELLES** | | |
| **RESULTAT EXCEPTIONNEL** | | |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise<br>Impôts sur les bénéfices | | |
| **TOTAL DES PRODUITS** | **1 345 119** | **1 484 086** |
| **TOTAL DES CHARGES** | **1 612 650** | **1 659 140** |
| **BENEFICE OU PERTE** | **(267 530)** | **(175 054)** |

# NOTE

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

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

Principes retenus :

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

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

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

# DETAIL DES COMPTES DE CHARGES

| | 31/12/2006 |
|---|---|
| **ACHATS** | 1 282 523,00 |
| **ACHATS MATIERES PREM & APPROVIS.** | 1 282 523,00 |
| Variation des stocks | 1 282 523,00 |
| **AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES** | 321 767,99 |
| **REMUNERATIONS INTERM. HONORAIRES** | 294 849,53 |
| Honoraires sur ventes log | 48 050,00 |
| Honomires sur ventes ext | 34 062,50 |
| Honoraires gestion intern | 212 064,20 |
| Frais d'actes et de conte | 672,83 |
| **PUBLICITE, RELATIONS EXTERIEURES** | 26 330,00 |
| Actions publicitaires et | 26 260,00 |
| Maquettes, Plaquette, Pho | 70,00 |
| **SERVICES BANCAIRES ET ASSIMILES** | 261,54 |
| Autres frais et commissio | 261,54 |
| **DIVERS** | 326,92 |
| Frais de gestion GIE CAPR | 326,92 |
| **IMPOTS, TAXES ET VERS. ASSIMILES** | 8 358,00 |
| **AUTRES IMPOTS ET TAXES** | 8 358,00 |
| Taxes foncifres. | 8 358,00 |
| **AUTRES CHARGES** | 0,53 |
| **CHARGES DIV DE GESTION COURANTE** | 0,53 |
| Charges diverses de gesti | 0,53 |
| **TOTAL DES COMPTES DE CHARGES** | 1 612 649,52 |

# DETAIL DES COMPTES DE PRODUITS

| | 31/12/2006 |
|---|---|
| **CHIFFRES D'AFFAIRES NET** | 235 443,00 |
| **PRODUCTION VENDUE - FRANCE** | 235 443,00 |
| Chiffre d'affaires Logeme | 235 443,00 |
| **AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION** | 1 109 676,08 |
| **PRODUCTION STOCKEE** | 1 109 676,00 |
| Variation des en-cours Pr | 1 109 676,00 |
| **AUTRES PRODUITS** | 0,08 |
| Produits divers de gestio | 0,08 |
| **TOTAL DES COMPTES DE PRODUITS** | 1 345 119,08 |

# RESULTAT FISCAL

| RESULTAT COMPTABLE | | -267 530.44 € |
|---|---|---|
| **REINTEGRATIONS** | | **0.00** |
| - Charges restant à exposer | 0.00 | |
| - Charges différées | 0.00 | |
| - Frais financiers | 0.00 | |
| - Provision pour risque | 0.00 | |
| **DEDUCTIONS** | | **0.00** |
| - Charges restant à exposer | 0.00 | |
| - Frais financiers | 0.00 | |
| - Charges différées | 0.00 | |
| - Provision pour risque | 0.00 | |
| **RESULTAT FISCAL** | | **-267 530 €** |

| | CAPITAL | COMPTABLE | FISCAL |
|---|---|---|---|
| **ICADE CAPRI** | **99.90%** | **-267 262.91** | **-267 263** |
| **CAPRI PIERRE** | **0.10%** | **-267.53** | **-268** |
| | 100% | -267 530.44 € | -267 531 € |

**Annexe 13.2.(i)**

**Désignation des actifs immobiliers acquis par la Société Absorbée**

1) Aux termes d'un acte authentique en date du 11 janvier 2005, reçu par Maître Thierry Catanès, notaire à Orléans (45000), la Société Absorbée a acquis un local à usage d'entrepôt destiné à être démoli, situé au 14, Belle-rue Saint-Laurent (45000) Orléans, et cadastré :

| Section | Numéro | Lieudit | Surface |
|---|---|---|---|
| AM | 558 | 14, Belle-rue Saint-Laurent | 00ha 05a 18ca |
| AM | 560 | 14, Belle-rue Saint-Laurent | 00ha 00a 82ca |

Total surface : 00ha 06a 00ca

2) Aux termes d'un acte authentique en date du 26 avril 2005, reçu par Maître Thierry Catanès, notaire à Orléans (45000), la Société Absorbée a acquis un ensemble immobilier situé au 14, Belle-rue Saint-Laurent (45000) Orléans, comprenant :

- différents bâtiments anciens à usage industriels,
- une voie de desserte,
- une cave sous partie,
- deux cuves à fuel non vidées,

et cadastré :

| Section | Numéro | Lieudit | Surface |
|---|---|---|---|
| AM | 358 | 11bis, rue du faubourg Madeleine | 00ha 06a 91ca |
| AM | 642 | 11bis, rue du faubourg Madeleine | 00ha 01a 17ca |
| AM | 374 | 9, rue Sous les Saints | 00ha 02a 45ca |
| AM | 589 | 11bis, rue du faubourg Madeleine | 00ha 04a 76ca |
| AM | 590 | 11bis, rue du faubourg Madeleine | 00ha 00a 21ca |
| AM | 591 | 11bis, rue du faubourg Madeleine | 00ha 12a 47ca |

Total surface : 00ha 27a 97ca

**Annexe 13.2.(ii)**

**Attestation de propriété des actifs immobiliers détenus par la Société Absorbée**

# Thierry Catanès

NOTAIRE

T.Catanès - C.Hatton - M.Mercier
Société titulaire d'un office notarial

Successeurs de Me J. AUGU et A. GUEILHERS

8, rue Albert-1er
BP 85702
45057 ORLÉANS Cedex 1

Téléphone : 02.38.65.49.49
Télécopie : 02.38.81.07.64
Courriel : scp.catanes.hatton.mercier@notaires.fr
C.B.C. : 0000142816J

## ATTESTATION

**Je, soussigné, Maître Thierry CATANÈS Notaire de la Société Civile Professionnelle "Thierry CATANÈS, Christophe HATTON, Miguel MERCIER, notaires, associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial" dont le siège est à ORLÉANS (Loiret), 8 Rue Albert 1er,**

**Certifie et atteste que :**

La Société dénommée **SCI 11 BIS RUE FBG MADELEINE**, Société Civile Immobilière au capital de 1000 EUROS, dont le siège est à TOURS (37000), 60 avenue de Grammont, identifiée au SIREN sous le numéro 454.048.877 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOURS.

**Est, à la date de ce jour, propriétaire des biens et droits ci-après désignés :**

## DESIGNATION

**Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :**

**ORLEANS (LOIRET), 45000, 11 Bis rue du Faubourg Madeleine** :
Dans un ensemble immobilier en cours d'édification sis à ORLEANS (45000), Rue du Faubourg Madeleine et Rue du Puits Saint-Laurent

Cadastré :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---|---|---|---|
| AM | 358 | 11 bis rue du faubourg Madeleine | 00ha 06a 91ca |
| AM | 642 | 11 bis rue du faubourg Madeleine | 00ha 01a 17ca |
| AM | 374 | 9 rue Sous les Saints | 00ha 02a 45ca |
| AM | 589 | 11 bis rue du faubourg Madeleine | 00ha 04a 76ca |
| AM | 590 | 11 bis rue du faubourg Madeleine | 00ha 00a 21ca |
| AM | 591 | 11 bis rue du faubourg Madeleine | 00ha 12a 47ca |
| AM | 558 | 14 Belle-rue Saint Laurent | 00ha 05a 18ca |
| AM | 560 | 14 Belle-rue Saint Laurent | 00ha 00a 82ca |

**Total surface : 00ha 33a 97ca**

**Désignation des BIENS :**

Lot n° 1 - Un emplacement de parking situé au sous-sol et portant le numéro un du plan

Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales .... 9/10000

Lot n° 2 - Un emplacement de parking situé au sous-sol et portant le numéro deux du plan

Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales .... 9/10000

Lot n° 9 - Un emplacement de parking situé au sous-sol et portant le numéro neuf du plan

Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales .... 9/10000

Lot n° 10 - Un emplacement de parking situé au sous-sol et portant le numéro dix du plan

Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales .... 9/10000

Lot n° 11 - Un emplacement de parking situé au sous-sol et portant le numéro onze du plan

Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales .... 9/10000

Lot n° 12 - Un emplacement de parking situé au sous-sol et portant le numéro douze du plan

Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales .... 9/10000

Lot n° 13 - Un emplacement de parking situé au sous-sol et portant le numéro treize du plan

Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales .... 9/10000

Lot n° 14 - Un emplacement de parking situé au sous-sol et portant le numéro quatorze du plan

Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales .... 9/10000

Lot n° 15 - Un emplacement de parking situé au sous-sol et portant le numéro quinze du plan

Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales .... 9/10000

Lot n° 16 - Un emplacement de parking situé au sous-sol et portant le numéro seize du plan

Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales .... 9/10000

Lot n° 17 - Un garage situé au sous-sol et portant le numéro dix-sept du plan

Et les vingt cinq/dix millièmes des parties communes générales ..... 25/10000

Lot n° 18 - Un emplacement de parking situé au sous-sol et portant le numéro dix-huit du plan

Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales .... 9/10000

Lot n° 19 - Un emplacement de parking situé au sous-sol et portant le numéro dix-neuf du plan

Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales .... 9/10000

Lot n° 20 - Un emplacement de parking situé au sous-sol et portant le numéro vingt du plan

Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales .... 9/10000

Lot n° 21 - Un emplacement de parking situé au sous-sol et portant le numéro vingt et un du plan

Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales .... 9/10000

Lot n° 22 - Un emplacement de parking situé au sous-sol et portant le numéro vingt deux du plan

Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales .... 9/10000

Lot n° 23 - Un emplacement de parking situé au sous-sol et portant le numéro vingt trois du plan

Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales .... 9/10000

Lot n° 24 - Un emplacement de parking situé au sous-sol et portant le numéro vingt quatre du plan

Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales .... 9/10000

Lot n° 25 - Un emplacement de parking situé au sous-sol et portant le numéro vingt cinq du plan

Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales .... 9/10000

Lot n° 26 - Un garage situé au sous-sol et portant le numéro vingt six du plan

Et les quatorze/dix millièmes des parties communes générales ..... 14/10000

Lot n° 27 - Un garage situé au sous-sol et portant le numéro vingt sept du plan

Et les quatorze/dix millièmes des parties communes générales ..... 14/10000

Lot n° 28 - Un garage situé au sous-sol et portant le numéro vingt huit du plan

Et les quatorze/dix millièmes des parties communes générales ..... 14/10000

Lot n° 29 - Un emplacement de parking situé au sous-sol et portant le numéro vingt neuf du plan

Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales .... 9/10000

Lot n° 30 - Un garage situé au sous-sol et portant le numéro trente du plan

Et les quatorze/dix millièmes des parties communes générales ..... 14/10000

Lot n° 31 - Un garage situé au sous-sol et portant le numéro trente et un du plan

Et les quatorze/dix millièmes des parties communes générales ..... 14/10000

Lot n° 32 - Un garage situé au sous-sol et portant le numéro trente deux du plan

Et les quatorze/dix millièmes des parties communes générales ..... 14/10000

Lot n° 33 - Un garage situé au sous-sol et portant le numéro trente trois du plan

Et les quatorze/dix millièmes des parties communes générales ..... 14/10000

Lot n° 35 - Un garage situé au sous-sol et portant le numéro trente cinq du plan

Et les quatorze/dix millièmes des parties communes générales ..... 14/10000

Lot n° 36 - Un garage situé au sous-sol et portant le numéro trente six du plan

Et les quatorze/dix millièmes des parties communes générales ..... 14/10000

Lot n° 37 - Un garage situé au sous-sol et portant le numéro trente sept du plan

Et les quatorze/dix millièmes des parties communes générales ..... 14/10000

Lot n° 38 - Un garage situé au sous-sol et portant le numéro trente huit du plan

Et les quatorze/dix millièmes des parties communes générales ..... 14/10000

Lot n° 39 - Un garage situé au sous-sol et portant le numéro trente neuf du plan

Et les quatorze/dix millièmes des parties communes générales ..... 14/10000

Lot n° 40 - Un garage situé au sous-sol et portant le numéro quarante du plan

Et les quatorze/dix millièmes des parties communes générales ..... 14/10000

Lot n° 41 - Un garage situé au sous-sol et portant le numéro quarante et un du plan

Et les quatorze/dix millièmes des parties communes générales ..... 14/10000

Lot n° 42 - Un emplacement de parking situé au sous-sol et portant le numéro quarante deux du plan

Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales .... 9/10000

Lot n° 43 - Un emplacement de parking situé au sous-sol et portant le numéro quarante trois du plan

Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales .... 9/10000

Lot n° 45 - Un emplacement de parking double situé au sous-sol et portant le numéro quarante cinq du plan

Et les dix-sept/dix millièmes des parties communes générales ..... 17/10000

Lot n° 47 - Un emplacement de parking situé au sous-sol et portant le numéro quarante sept du plan

Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales .... 9/10000

Lot n° 48 - Un emplacement de parking situé au sous-sol et portant le numéro quarante huit du plan

Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales .... 9/10000

Lot n° 49 - Un emplacement de parking situé au sous-sol et portant le numéro quarante neuf du plan

Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales .... 9/10000

Lot n° 50 - Un emplacement de parking situé au sous-sol et portant le numéro cinquante du plan

Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales .... 9/10000

Lot n° 52 - Un emplacement de parking situé au sous-sol et portant le numéro cinquante deux du plan

Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales .... 9/10000

Lot n° 53 - Un emplacement de parking situé au sous-sol et portant le numéro cinquante trois du plan

Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales .... 9/10000

Lot n° 54 - Un emplacement de parking situé au sous-sol et portant le numéro cinquante quatre du plan

Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales .... 9/10000

Lot n° 56 - Un emplacement de parking situé au sous-sol et portant le numéro cinquante six du plan

Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales .... 9/10000

Lot n° 59 – Une cave située au sous-sol et portant le numéro cinquante neuf du plan

Et les cinq/dix millièmes des parties communes générales ..... 5/10000

Lot n° 60 – Une cave située au sous-sol et portant le numéro soixante du plan

Et les trois/dix millièmes des parties communes générales ..... 3/10000

Lot n° 61 – Une cave située au sous-sol et portant le numéro soixante et un du plan

Et les trois/dix millièmes des parties communes générales ..... 3/10000

Lot n° 62 – Une cave située au sous-sol et portant le numéro soixante deux du plan

Et les trois/dix millièmes des parties communes générales ..... 3/10000

Lot n° 63 – Une cave située au sous-sol et portant le numéro soixante trois du plan

Et les trois/dix millièmes des parties communes générales ..... 3/10000

Lot n° 64 – Une cave située au sous-sol et portant le numéro soixante quatre du plan

Et les quatre/dix millièmes des parties communes générales . 4/10000

Lot n° 65 – Une cave située au sous-sol et portant le numéro soixante cinq du plan

Et les trois/dix millièmes des parties communes générales ..... 3/10000

Lot n° 66 – Une cave située au sous-sol et portant le numéro soixante six du plan

Et les trois/dix millièmes des parties communes générales ..... 3/10000

Lot n° 67 – Une cave située au sous-sol et portant le numéro soixante sept du plan

Et les cinq/dix millièmes des parties communes générales ..... 5/10000

Lot n° 68 – Une cave située au sous-sol et portant le numéro soixante huit du plan

Et les quatre/dix millièmes des parties communes générales . 4/10000

Lot n° 69 – Une cave située au sous-sol et portant le numéro soixante neuf du plan

Et les trois/dix millièmes des parties communes générales ..... 3/10000

Lot n° 70 – Une cave située au sous-sol et portant le numéro soixante dix du plan

Et les trois/dix millièmes des parties communes générales ..... 3/10000

Lot n° 71 – Une cave située au sous-sol et portant le numéro soixante et onze du plan

Et les deux/dix millièmes des parties communes générales .... 2/10000

Lot n° 72 – Une cave située au sous-sol et portant le numéro soixante douze du plan

Et les quatre/dix millièmes des parties communes générales . 4/10000

Lot n° 73 – Une cave située au sous-sol et portant le numéro soixante treize du plan

Et les cinq/dix millièmes des parties communes générales ..... 5/10000

**BATIMENT COLLECTIF :**

- Rez de chaussée -

Lot n° 77 - Un appartement A04 situé au rez de chaussée du bâtiment, comprenant : entrée, séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, WC, salle d'eau, placards, dégagement, terrasse et portant le numéro soixante dix sept du plan

Et les cent quatre vingt huit/dix millièmes des parties communes générales ..... 188/10000

Lot n° 81 - Un appartement B02 situé au rez de chaussée du bâtiment, comprenant : entrée, séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bains, WC, placards, terrasse et portant le numéro quatre vingt un du plan

Et les cent vingt deux/dix millièmes des parties communes générales ..... 122/10000

Lot n° 82 - Un appartement B03 situé au rez de chaussée du bâtiment, comprenant : entrée, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, WC, placard, dégagement, terrasse et portant le numéro quatre vingt deux du plan

Et les cent cinquante sept/dix millièmes des parties communes générales ..... 157/10000

Lot n° 83 - Un appartement B04 situé au rez de chaussée du bâtiment, comprenant : entrée, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, WC, placards, dégagement, terrasse et portant le numéro quatre vingt trois du plan

Et les cent cinquante cinq/dix millièmes des parties communes générales ..... 155/10000

- Premier étage -

Lot n° 87 - Un appartement A14 situé au premier étage du bâtiment, comprenant : entrée, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, WC, placards, dégagement, balcon et portant le numéro quatre vingt sept du plan

Et les cent cinquante neuf/dix millièmes des parties communes générales ..... 159/10000

Lot n° 90 - Un appartement B11 situé au premier étage du bâtiment, comprenant : entrée, séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bains, WC, placards, balcon et portant le numéro quatre vingt dix du plan

Et les cent vingt/dix millièmes des parties communes générales ..... 120/10000

Lot n° 91 - Un appartement B12 situé au premier étage du bâtiment, comprenant : entrée, séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, WC, salle d'eau, placards, dégagement, balcons et portant le numéro quatre vingt onze du plan

Et les deux cent quarante et un/dix millièmes des parties communes générales ..... 241/10000

Lot n° 92 - Un appartement B13 situé au premier étage du bâtiment, comprenant : entrée, séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, WC, salle d'eau, placards, dégagements, balcons et portant le numéro quatre vingt douze du plan

Et les deux cent trente/dix millièmes des parties communes générales ..... 230/10000

- Deuxième étage -

Lot n° 93 - Un appartement A21 situé au deuxième étage du bâtiment, comprenant : entrée, séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, WC, salle d'eau, cellier, placards, dégagement, balcon et portant le numéro quatre vingt treize du plan

Et les deux cent douze/dix millièmes des parties communes générales ..... 212/10000

Lot n° 94 - Un appartement A22 situé au deuxième étage du bâtiment, comprenant : entrée, séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bains, WC, placard, terrasse et portant le numéro quatre vingt quatorze du plan

Et les cent un/dix millièmes des parties communes générales ..... 101/10000

Lot n° 96 - Un appartement A24 situé au deuxième étage du bâtiment, comprenant : entrée, salon-séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, WC, salle d'eau, dégagement, balcons et portant le numéro quatre vingt seize du plan

Et les deux cent soixante cinq/dix millièmes des parties communes générales ..... 265/10000

Lot n° 97 - Un appartement B21 situé au deuxième étage du bâtiment, comprenant : entrée, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, WC, placards, terrasse et portant le numéro quatre vingt dix sept du plan

Et les cent quatre vingt six/dix millièmes des parties communes générales ..... 186/10000

Lot n° 98 - Un appartement B22 situé au deuxième étage du bâtiment, comprenant : entrée, séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, WC, salle d'eau, placards, dégagement, terrasse et portant le numéro quatre vingt dix huit du plan

Et les deux cent dix/dix millièmes des parties communes générales ..... 210/10000

Lot n° 99 - Un appartement B23 situé au deuxième étage du bâtiment, comprenant : entrée, séjour avec coin bureau, cuisine, quatre chambres, salle de bains, deux WC, salle d'eau, placards, dégagement, balcon, terrasse et portant le numéro quatre vingt dix neuf du plan

Et les trois cent neuf/dix millièmes des parties communes générales ..... 309/10000

- Troisième étage -

Lot n° 100 - Un appartement A31 situé au troisième étage du bâtiment, comprenant : entrée, séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, WC, salle d'eau, cellier, placards, dégagement, balcon et portant le numéro cent du plan

Et les deux cent douze/dix millièmes des parties communes générales ..... 212/10000

Lot n° 101 - Un appartement A32 situé au troisième étage du bâtiment, comprenant : entrée, séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, WC, salle d'eau, placards, dégagement, balcon et portant le numéro cent un du plan

Et les deux cent six/dix millièmes des parties communes générales ..... 206/10000

Lot n° 102 - Un appartement A33 situé au troisième étage du bâtiment, comprenant : entrée, séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, WC, salle d'eau, placards, dégagement, balcon, terrasse et portant le numéro cent deux du plan

Et les deux cent cinquante cinq/dix millièmes des parties communes générales ..... 255/10000

Lot n° 103 - Un appartement B31 situé au troisième étage du bâtiment, comprenant : entrée, séjour, cuisine, quatre chambres, salle de bains, WC, salle d'eau, placards, dégagements, terrasse et portant le numéro cent trois du plan

Et les deux cent quatre vingt dix sept/dix millièmes des parties communes générales ..... 297/10000

Lot n° 104 - Un appartement B32 situé au troisième étage du bâtiment, comprenant : entrée, séjour avec coin bureau, cuisine, quatre chambres, salle de bains, deux WC, salle d'eau, placards, dégagement, balcons et portant le numéro cent quatre du plan

Et les trois cent dix/dix millièmes des parties communes générales ..... 310/10000

- Quatrième étage -

Lot n° 105 - Un appartement A41 situé au quatrième étage du bâtiment, comprenant : entrée, séjour, cuisine, quatre chambres, salle de bains, WC, salle d'eau, placards, dégagement, terrasses et portant le numéro cent cinq du plan

Et les trois cent onze/dix millièmes des parties communes générales ..... 311/10000

Lot n° 106 - Un appartement A42 situé au quatrième étage du bâtiment, comprenant : entrée, séjour avec coin bureau, cuisine, trois chambres, salle de bains, WC, salle d'eau, cellier, placards, dégagement, balcon, terrasse et portant le numéro cent six du plan

Et les deux cent soixante seize/dix millièmes des parties communes générales ..... 276/10000

Lot n° 107 - Un appartement B41 situé au quatrième étage du bâtiment, comprenant : entrée, séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, WC, salle d'eau, placards, dégagement, terrasse et portant le numéro cent sept du plan

Et les deux cent quarante six/dix millièmes des parties communes générales ..... 246/10000

Lot n° 108 - Un appartement B42 situé au quatrième étage du bâtiment, comprenant : entrée, séjour avec coin bureau, cuisine, quatre chambres, salle de bains, deux WC, salle d'eau, placards, dégagement, balcon, terrasse et portant le numéro cent huit du plan

Et les trois cent sept/dix millièmes des parties communes générales ..... 307/10000

**BATIMENT « MAISONS DE VILLE » :**

Lot n° 151 – Une maison de ville n° 1 sur trois niveaux avec emplacement de parking, terrasse et jardin en extérieur, comprenant au premier niveau : garage, entrée, séjour, cuisine, rangement, WC, escalier menant au niveau supérieur comprenant palier, trois chambres, salle de bains, WC, salle d'eau, placards, escalier menant aux combles à aménager et portant le numéro cent cinquante et un du plan

Et les quatre cent quinze/dix millièmes des parties communes générales ..... 415/10000

Lot n° 152 – Une maison de ville n° 2 sur trois niveaux avec emplacement de parking, terrasse et jardin en extérieur, comprenant au premier niveau : garage, entrée, séjour, cuisine, rangement, WC, escalier menant au niveau supérieur comprenant palier, trois chambres, salle de bains, WC, salle d'eau, placards, escalier menant aux combles à aménager et portant le numéro cent cinquante deux du plan

Et les quatre cent seize/dix millièmes des parties communes générales ..... 416/10000

Lot n° 153 – Une maison de ville n° 3 sur trois niveaux avec emplacement de parking, terrasse et jardin en extérieur, comprenant au premier niveau : garage, entrée, séjour, cuisine, rangement, WC, escalier menant au niveau supérieur comprenant palier, trois chambres, salle de bains, WC, salle d'eau, placards, escalier menant aux combles à aménager et portant le numéro cent cinquante trois du plan

Et les quatre cent seize/dix millièmes des parties communes générales ..... 416/10000

Lot n° 154 – Une maison de ville n° 4 sur trois niveaux avec emplacement de parking, terrasse et jardin en extérieur, comprenant au premier niveau : garage, entrée, séjour, cuisine, rangement, WC, escalier menant au niveau supérieur comprenant palier, trois chambres, salle de bains, WC, salle d'eau, placards, escalier menant aux combles à aménager et portant le numéro cent cinquante quatre du plan

Et les quatre cent dix sept/dix millièmes des parties communes générales ..... 417/10000

Lot n° 155 – Une maison de ville n° 5 sur trois niveaux avec emplacement de parking, terrasse et jardin en extérieur, comprenant au premier niveau : garage, entrée, séjour, cuisine, rangement, WC, escalier menant au niveau supérieur comprenant palier, trois chambres, salle de bains, WC, salle d'eau, placards, escalier menant aux combles à aménager et portant le numéro cent cinquante cinq du plan

Et les quatre cent quatorze/dix millièmes des parties communes générales ..... 414/10000

**BATIMENT « LOGEMENTS INDIVIDUELS » :**

Lot n° 156 – Un logement individuel n° 6 sur deux niveaux avec deux emplacements de parking, terrasse et jardin en extérieur, comprenant au premier niveau : garage, entrée, séjour, cuisine, placard, WC, escalier menant au niveau supérieur comprenant palier, trois chambres, salle de bains, buanderie, WC, salle d'eau, balcon et portant le numéro cent cinquante six du plan

Et les deux cent quatre vingt dix sept/dix millièmes des parties communes générales ..... 297/10000

Lot n° 157 – Un logement individuel n° 7 sur deux niveaux avec deux emplacements de parking, terrasse et jardin en extérieur, comprenant au premier niveau : garage, entrée, séjour, cuisine, placard, WC, buanderie, escalier menant au niveau supérieur comprenant palier, trois chambres, salle de bains, WC, salle d'eau, balcon et portant le numéro cent cinquante sept du plan

Et les trois cent cinq/dix millièmes des parties communes générales ..... 305/10000

**EXTERIEUR :**

Lot n° 201 – Un emplacement de parking portant le numéro deux cent un du plan

Et les six/dix millièmes des parties communes générales ..... 6/10000

Lot n° 202 – Un emplacement de parking portant le numéro deux cent deux du plan

Et les six/dix millièmes des parties communes générales ..... 6/10000

Lot n° 203 – Un emplacement de parking portant le numéro deux cent trois du plan

Et les six/dix millièmes des parties communes générales ..... 6/10000

Lot n° 204 – Un emplacement de parking portant le numéro deux cent quatre du plan

Et les six/dix millièmes des parties communes générales ..... 6/10000

Lot n° 205 – Un emplacement de parking portant le numéro deux cent cinq du plan

Et les six/dix millièmes des parties communes générales ..... 6/10000

Lot n° 206 – Un emplacement de parking portant le numéro deux cent six du plan

Et les six/dix millièmes des parties communes générales ..... 6/10000

Lot n° 207 – Un emplacement de parking portant le numéro deux cent sept du plan

Et les six/dix millièmes des parties communes générales ..... 6/10000

**EN FOI DE QUOI, j'ai délivré la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.**

FAIT A Orléans
Le 24 janvier 2007.

**CATANÈS NOTAIRE**
rue Albert 1er
- 45057 ORLÉANS Cedex 1
38 65 49 49