

"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."

GREFFE TRIBUNAL DE
COMMERCE DE NANTERRE

15 FEV. 2007

DEPOT N° 5510

TRAITE DE FUSION-ABSORPTION

DE

**LA SNC VILLEJUIF LOUIS ARAGON
LA SCI LES ILES DE MANTES**

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 **SNC VILLEJUIF LOUIS ARAGON**, 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 445 382 021 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 VILLEJUIF LOUIS ARAGON** »,
DE DEUXIEME PART.

- La société **SCI LES ILES DE MANTES**, société civile au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé 6, place Abel Gance – L'Atrium (92652) Boulogne Billancourt Cedex, identifiée sous le numéro unique 451 935 134 RCS Nanterre et représentée par son gérant, ICADE CAPRI, elle-même représentée par monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille, déclarant et garantissant être dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée la « **SCI LES ILES DE MANTES** »,
DE TROISIEME PART.

La **SNC VILLEJUIF LOUIS ARAGON** et la **SCI LES ILES DE MANTES**, agissant conjointement mais non solidairement, sont ci-après collectivement dénommées les « **Sociétés Absorbées** ».

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 des Sociétés Absorbées

2.1. La SNC VILLEJUIF LOUIS ARAGON

La SNC VILLEJUIF LOUIS ARAGON est une société en nom collectif ayant pour objet social, en France, et plus particulièrement à Villejuif (Val de Marne) :

- l'acquisition, la revente de terrains sous quelque forme que ce soit, de biens et de droits immobiliers,
- l'indemnisation des occupants de ces parcelles par tous moyens dont les parties pourraient convenir et notamment par voie d'échange ou de dation, en paiement d'une partie des parcelles acquises,
- les études ou les démarches en vue de l'obtention des autorisations administratives dans le cadre de l'opération,
- l'étude et la réalisation de tous travaux d'équipements, viabilité ou espaces verts nécessaires à l'aménagement des terrains acquis ainsi que la passation de toutes conventions y afférentes,
- la vente, la cession, l'exploitation ou la location de ces terrains ou parcelles créées sur ces terrains après aménagement, à des lotisseurs ou constructeurs,

- la prise de participations sous quelque forme que ce soit, dans toutes sociétés commerciales ou autres, et notamment dans toutes sociétés immobilières poursuivant le même objet,
- 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 de quelque nature qu'elles soient se rattachant directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en faciliter le développement et la réalisation.

La SNC VILLEJUIF LOUIS ARAGON a été constituée pour une durée de quinze ans qui prendra fin le 6 février 2018.

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

Le capital de la SNC VILLEJUIF LOUIS ARAGON s'élève à 1.000 euros et est divisé en 1.000 parts, d'une valeur nominale de 1 euro chacune et entièrement libérées.

2.2. La SCI LES ILES DE MANTES

La SCI LES ILES DE MANTES est une société en nom collectif ayant pour objet social, soit au moyen de ses fonds propres, soit au moyen de deniers d'emprunts :

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

La SCI LES ILES DE MANTES a été constituée pour une durée de quinze ans qui prendra fin le 26 janvier 2019.

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

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

II – Liens entre les sociétés intéressées

1/ Liens en capital

ICADE CAPRI détient 100 % des parts de chacune des Sociétés Absorbées.

2/ Dirigeants

ICADE CAPRI est le gérant de chacune des Sociétés Absorbées.

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

ARTICLE 1 : OBJET DES FUSIONS ENVISAGEES

En vue des fusions-absorptions de la SNC VILLEJUIF LOUIS ARAGON et la SCI LES ILES DE MANTES par ICADE CAPRI, dans les conditions prévues aux articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce et 254 et suivants du décret du 23 mars 1967, chacune des Sociétés Absorbées apporte à ICADE CAPRI, sous réserve de la réalisation définitive de la fusion, l'universalité de son patrimoine.

Ainsi, si les fusions sont réalisées :

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

ARTICLE 2 : MOTIFS ET BUTS DES FUSIONS

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

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

ARTICLE 3 : DATE D'EFFET DES FUSIONS

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

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

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

ARTICLE 4 : COMPTES SERVANT DE BASE AUX FUSIONS

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

- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 d'ICADE CAPRI,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SNC VILLEJUIF LOUIS ARAGON figurant en annexe 4.a ci-après,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI LES ILES DE MANTES figurant en annexe 4.b ci-après.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 d'ICADE CAPRI sont soumis au contrôle du commissaire aux comptes et seront soumis à l'approbation de l'associé unique de cette société, à la Date de Réalisation des Fusions.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SNC VILLEJUIF LOUIS ARAGON ont été certifiés par le commissaire aux comptes le 16 janvier 2007 et approuvés par l'assemblée générale de cette société le 31 janvier 2007.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI LES ILES DE MANTES 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 chacune des Sociétés Absorbées, les éléments d'actif et de passif de chacune d'entre elles seront apportés à la Société Absorbante, pour leur valeur nette comptable au 1^{er} janvier 2007, Date d'Effet des Fusions, conformément aux dispositions du règlement n° 2004-01 du 4 mai 2004 du Comité de la Réglementation Comptable.

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

ARTICLE 6 : DESIGNATION DES APPORTS

6.1. Désignation des apports de SNC VILLEJUIF LOUIS ARAGON

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

6.1.1. Actif apporté

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

ACTIF IMMOBILISE

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

ACTIF CIRCULANT

- En-cours de production de biens
figurant au bilan pour un montant net de 2.286.590 euros
(brut : 2.286.590 euros ; provision : 0 euro)
- Avances et acomptes versés sur commandes
figurant au bilan pour un montant net de 102.655 euros
(brut : 102.655 euros ; provision : 0 euro)
- Créances clients
figurant au bilan pour un montant net de 16.877.007 euros
(brut : 16.877.007 euros ; provision : 0 euro)
- Autres créances
figurant au bilan pour un montant net de 11.064.651 euros
(brut : 11.064.651 euros ; provision : 0 euro)

- Disponibilités
figurant au bilan pour un montant net de 3.728.315 euros
(brut : 3.728.315 euros ; provision : 0 euro)

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APPORTE

34.059.227 euros

étant précisé que pour le détail des apports figurant sous les rubriques ci-dessus visées, les parties déclarent vouloir se référer aux livres comptables de la SNC VILLEJUIF LOUIS ARAGON.

6.1.2. Passif pris en charge

En contrepartie de cet apport, et ainsi qu'il sera indiqué ci-après, ICADE CAPRI prendra en charge la totalité du passif de la SNC VILLEJUIF LOUIS ARAGON qui, au 31 décembre 2006, comprenait les éléments suivants, après prise en compte de l'affectation du résultat de cet exercice conformément aux dispositions statutaires et à la décision de l'assemblée générale de la SNC VILLEJUIF LOUIS ARAGON du 31 janvier 2007 :

- Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit
figurant au bilan pour un montant net de 822.517 euros
- Emprunts et dettes financières divers
figurant au bilan pour un montant net de 11.198.454 euros
- Dettes fournisseurs
figurant au bilan pour un montant net de 3.151.742 euros
- Dettes fiscales et sociales
figurant au bilan pour un montant net de 4.314.606 euros
- Autres dettes
figurant au bilan pour un montant net de 1.860.000 euros
- Produits constatés d'avance
figurant au bilan pour un montant net de 12.710.908 euros

SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE

34.058.227 euros

étant précisé que pour le détail du passif pris en charge figurant sous les rubriques ci-dessus visées, les parties déclarent vouloir se référer aux livres comptables de la SNC VILLEJUIF LOUIS ARAGON.

6.1.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à :

34.059.227 euros

Et le passif pris en charge à : (34.058.227) euros

**L'actif net comptable apporté
par la SNC VILLEJUIF LOUIS ARAGON
représente une valeur de :**

1.000 euros

6.2. Désignation des apports de la SCI LES ILES DE MANTES

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

6.2.1. Actif apporté

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

ACTIF IMMOBILISE

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

ACTIF CIRCULANT

- En-cours de production de biens
figurant au bilan pour un montant net de 874.441 euros
(brut : 874.441 euros ; provision : 0 euro)
- Autres créances
figurant au bilan pour un montant net de 358.091 euros
(brut : 358.091 euros ; provision : 0 euro)
- Disponibilités
figurant au bilan pour un montant net de 233.264 euros
(brut : 233.264 euros ; provision : 0 euro)

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APPORTE

1.465.807 euros

étant précisé que pour le détail des apports figurant sous les rubriques ci-dessus visées, les parties déclarent vouloir se référer aux livres comptables de la SCI LES ILES DE MANTES.

6.2.2. Passif pris en charge

En contrepartie de cet apport, et ainsi qu'il sera indiqué ci-après, ICADE CAPRI prendra en charge la totalité du passif de la SCI LES ILES DE MANTES qui, au 31 décembre 2006, comprenait les éléments suivants, après prise en compte de l'affectation du résultat de cet exercice conformément aux dispositions statutaires et à la décision de l'assemblée générale de la SCI LES ILES DE MANTES du 31 janvier 2007 :

- Emprunts et dettes financières divers figurant au bilan pour un montant net de	156.736 euros
- Dettes fournisseurs figurant au bilan pour un montant net de	1.180.346 euros
- Dettes fiscales et sociales figurant au bilan pour un montant net de	87.143 euros
- Autres dettes figurant au bilan pour un montant net de	40.582 euros
SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE	1.464.807 euros

étant précisé que pour le détail du passif pris en charge figurant sous les rubriques ci-dessus visées, les parties déclarent vouloir se référer aux livres comptables de la SCI LES ILES DE MANTES.

6.2.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à :	1.465.807 euros
Et le passif pris en charge à :	(1.464.807) euros
L'actif net comptable apporté par la SCI LES ILES DE MANTES représente une valeur de :	1.000 euros

6.3. Récapitulation des apports

- Actif net comptable apporté par la SNC VILLEJUIF LOUIS ARAGON	1.000 euros
- Actif net comptable apporté par la SCI LES ILES DE MANTES	1.000 euros
- Total des apports des Sociétés Absorbées	2.000 euros

ARTICLE 7 : ABSENCE DE RAPPORT D'ECHANGE ET D'AUGMENTATION DE CAPITAL

La Société Absorbante détient à ce jour, la totalité des parts de chacune des Sociétés Absorbées et s'engage expressément à les conserver jusqu'à la Date de Réalisation des Fusions.

Elle renoncera, si les fusions se réalisent, à émettre des actions nouvelles auxquelles ses participations dans les Sociétés Absorbées lui donnent droit au titre des fusions. Il ne sera, en conséquence, émis aucun titre en rémunération des apports.

Il n'y a donc pas lieu d'établir un rapport d'échange, ni de procéder à une augmentation du capital de la Société Absorbante.

ARTICLE 8 : BONI ET MALI DE FUSION

La valeur de l'actif net apporté par chaque Société Absorbée étant égale à la valeur comptable des parts de cette société inscrites dans les comptes de la Société Absorbante, la fusion-absorption de chaque Société Absorbée ne dégagera ni boni, ni mali de fusion.

ARTICLE 9 : DISSOLUTION DES SOCIETES ABSORBEES

Chaque Société Absorbée sera dissoute de plein droit, sans liquidation, du fait et au jour de la réalisation définitive de la fusion de cette société, soit à compter de l'approbation de cette fusion par l'associé unique de la Société Absorbante.

ARTICLE 10 : PROPRIETE - JOUISSANCE

La Société Absorbante sera propriétaire de l'universalité du patrimoine des Sociétés Absorbées à compter de la Date de Réalisation des Fusions. Elle en aura la jouissance rétroactivement à compter du 1^{er} janvier 2007.

ARTICLE 11 : CHARGES ET CONDITIONS

11.1. Charges et conditions principales

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

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

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

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

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

11.2. Autres charges et conditions

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

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

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

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

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

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

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

11.3. Engagements des Sociétés Absorbées

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

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

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

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

ARTICLE 12 : REALISATION DEFINITIVE DES FUSIONS - CONDITIONS SUSPENSIVES

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

- Approbation de la fusion-absorption de la SNC VILLEJUIF LOUIS ARAGON par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation de la fusion-absorption de la SCI LES ILES DE MANTES par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation des fusions par l'associé unique d'ICADE CAPRI.

Les fusions seront définitivement réalisées à la date des décisions de l'associé unique d'ICADE CAPRI approuvant ces fusions et constatant l'approbation préalable de ces fusions par l'associé unique de chaque Société Absorbée (ci-après dénommée la « *Date de Réalisation des Fusions* »).

La réalisation de ces conditions suspensives sera suffisamment établie, vis-à-vis de quiconque, par la remise de copies ou d'extraits certifiés conformes du procès-verbal des décisions de l'associé unique de chaque Société Absorbée et du procès-verbal des décisions de l'associés unique de la Société Absorbante.

La constatation matérielle de la réalisation définitive des présentes fusions pourra avoir lieu par tous autres moyens appropriés.

Faute de réalisation des conditions ci-dessus, le 31 décembre 2007 au plus tard, les présentes seront, sauf prorogation de ce délai, considérées comme nulles et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre.

Il ne sera procédé à aucune opération de liquidation du fait de la transmission à la Société Absorbante de la totalité de l'actif et du passif de chaque Société Absorbée.

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

ARTICLE 13 : DECLARATIONS DES SOCIETES ABSORBEES

13.1. Déclarations générales

Chaque Société Absorbée déclare pour ce qui la concerne :

- qu'elle n'a jamais été en état de cessation des paiements, n'a jamais fait l'objet d'une procédure de conciliation, de sauvegarde, de règlement amiable, de redressement ou de liquidation judiciaire, et de manière générale, qu'elle a la pleine capacité de disposer de ses droits et biens ;
- qu'elle ne fait actuellement, et qu'elle n'est susceptible d'être ultérieurement, l'objet d'aucune poursuite pouvant entraver ou interdire l'exercice de son activité ;
- qu'elle a obtenu toute les autorisations contractuelles, administratives ou autres qui pourraient être nécessaires pour assurer valablement la transmission des biens apportés ;
- que les créances et valeurs mobilières apportées, sont de libre disposition ; qu'elles ne sont grevées d'aucun nantissement ;
- que son patrimoine n'est menacé d'aucune mesure d'expropriation ;
- que le matériel et les autres éléments de l'actif ne sont grevés d'aucune inscription de privilège de vendeur ou de nantissement, étant entendu que, si une telle inscription se révélait avant la réalisation définitive de la fusion, chaque Société Absorbée devrait immédiatement en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais ;
- qu'elle s'oblige à remettre et à livrer à la Société Absorbante, à la Date de Réalisation des Fusions, les livres, documents et pièces comptables inventoriés.

13.2. Déclarations spécifiques

13.2.1. Déclarations de la SNC VILLEJUIF LOUIS ARAGON

La SNC VILLEJUIF LOUIS ARAGON déclare qu'aux termes d'actes authentiques en date du 5 juillet 2004, 25 novembre 2005 et 28 avril 2006, reçus par Maître Jean-Luc Morin, notaire à Boulogne Billancourt (92100), elle a acquis des terrains 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 17 janvier 2007 par Maître Michèle Le Bris, notaire à Boulogne Cedex (92108), décrivant lesdits terrains et les lots de copropriété dont la Société Absorbée était propriétaire à cette date, est jointe en annexe 13.2.1 des présentes.

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 des Fusions, dans les droits et obligations de la SNC VILLEJUIF LOUIS ARAGON résultant des contrats de réservation de vente en état futur d'achèvement, des promesses de vente en état futur d'achèvement et/ou des contrats de vente en état futur d'achèvement, conclus par cette société.

Aux fins de l'accomplissement des formalités de publicité foncière, l'origine de propriété de ces biens immobiliers sera établie par un notaire, au rang des minutes duquel sera déposé un exemplaire du traité de fusion et un exemplaire du procès-verbal des décisions de l'associé unique d'ICADE CAPRI.

En outre, un notaire établira la désignation des lots de copropriété que la SNC VILLEJUIF LOUIS n'aura pas encore vendu à la Date de Réalisation des Fusions et qui seront transmis à la Société Absorbante à cette date.

Les hypothèques conventionnelles constituées et inscrites sur 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.

13.2.2. Déclarations de la SCI LES ILES DE MANTES

La SCI LES ILES DE MANTES déclare qu'elle est propriétaire de biens immobiliers pour lesquels elle procède, conformément à son objet social, à la vente en état futur d'achèvement de lots de copropriété.

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 SCI LES ILES DE MANTES 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 SCI LES ILES DE MANTES 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

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

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

14.2.2. Impôt sur les sociétés

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

En conséquence, ICADE CAPRI s'engage :

- à reprendre à son passif, les provisions dont l'imposition est différée chez les Sociétés Absorbées (article 210 A-3.a. du Code général des impôts) ;

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

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

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

Plus particulièrement, ICADE CAPRI s'engage à :

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

14.2.3. Taxe sur la valeur ajoutée

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

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

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

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

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

14.2.4. Reprise des engagements fiscaux antérieurs des Sociétés Absorbées

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

ARTICLE 15 : DISPOSITIONS DIVERSES

15.1. Formalités

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

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

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

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

15.2. Désistement

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

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

15.3. Remise de titres

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

15.4. Frais

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

15.5. Election de domicile

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

15.6. Pouvoirs

Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés :

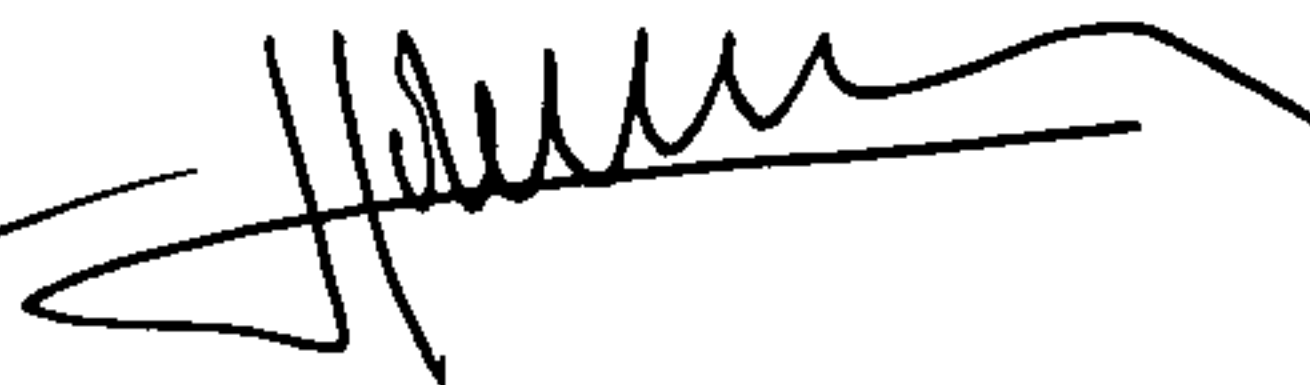
- à monsieur Antoine Fayet pour la Société Absorbante et à monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille pour les Sociétés Absorbées, avec faculté de délégation, à l'effet, s'il y a lieu, de faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs ;
- aux porteurs d'originaux ou d'extraits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

Fait à Paris
Le 15 février 2007
En 10 exemplaires

PAGE DE SIGNATURES



Pour la société ICADE CAPRI
Monsieur Antoine Fayet



Pour la SNC VILLEJUIF LOUIS ARAGON
ICADE CAPRI représentée par
Monsieur Hubert Capitant de Villebonne de
Bouille



Pour la S
ICADE 3
Monsieur
de Bouille



chant toutes les parties, les
té reliées par le
ACT R.C. embâ-
stitution ou addi-
tion et sont seulement signées à
la dernière page.

Annexe 4.a

Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SNC VILLEJUIF LOUIS ARAGON

SNC VILLEJUIF LOUIS ARAGON

**6 PLACE ABEL GANCE
92652 BOULOGNE BILLANCOURT**

Comptes annuels au 31 décembre 2006

BILAN ACTIF

<i>Rubriques</i>	<i>Montant Brut</i>	<i>Amortissements</i>	<i>31/12/2006 (12)</i>	<i>31/12/2005 (12)</i>
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Autres participations	10		10	10
ACTIF IMMOBILISE	10		10	10
STOCKS ET EN-COURS				
En-cours de production de biens	2 286 590		2 286 590	7 004 436
Avances et acomptes versés sur commandes	102 655		102 655	10 726
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	16 877 007		16 877 007	29 336 665
Autres créances	11 064 651		11 064 651	3 021 031
DIVERS				
Disponibilités	3 728 315		3 728 315	1 607 010
COMPTES DE REGULARISATION				
ACTIF CIRCULANT	34 059 217		34 059 217	40 979 868
TOTAL GENERAL	34 059 227		34 059 227	40 979 878

BILAN PASSIF

Rubriques	31/12/2006 (12)	31/12/2005 (12)
Capital social ou individuel dont versé : 1 000	1 000	1 000
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	11 198 454	(1 172 380)
CAPITAUX PROPRES	11 199 454	(1 171 380)
AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	822 517	4 213 997
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 151 742	3 953 384
Dettes fiscales et sociales	4 314 606	4 570 017
DETTES DIVERSES		
Autres dettes	1 860 000	2 622 918
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	12 710 908	26 790 942
DETTES	22 859 773	42 151 257
TOTAL GENERAL	34 059 227	40 979 878

Résultat de l'exercice en centimes

11 198 454,17

Total du bilan en centimes

34 059 227,34

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

<i>Rubriques</i>	<i>France</i>	<i>Exportation</i>	<i>31/12/2006 (12)</i>	<i>31/12/2005 (12)</i>
Production vendue de biens	36 961 995		36 961 995	9 495 671
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	36 961 995		36 961 995	9 495 671
Production stockée			(4 717 837)	1 556 355
Autres produits			0	839
PRODUITS D'EXPLOITATION			32 244 158	11 052 865
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				8 162 928
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			18 119 648	
Autres achats et charges externes			2 708 429	4 057 809
Impôts, taxes et versements assimilés			216 352	4 501
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Autres charges				7
CHARGES D'EXPLOITATION			21 044 429	12 225 245
RESULTAT D'EXPLOITATION			11 199 729	(1 172 380)
OPERATIONS EN COMMUN				
PRODUITS FINANCIERS				
PRODUITS FINANCIERS				
CHARGES FINANCIERES				
RESULTAT FINANCIER				
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			11 199 729	(1 172 380)

COMPTE DE RESULTAT (suite)

Rubriques	31/12/2006 (12)	31/12/2005 (12)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 275	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 275	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(1 275)	
TOTAL DES PRODUITS	32 244 158	11 052 865
TOTAL DES CHARGES	21 045 704	12 225 245
BENEFICE OU PERTE	11 198 454	(1 172 380)

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2006

1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1.1 *ACTIVITE ET EVOLUTION DES OPERATIONS*

- L'état de la commercialisation au 31 décembre 2006 est représenté ci-dessous :
 - Le nombre total de lots prévu s'élève à 415 lots pour un total de 75 M€.
 - Les réservations de l'année écoulée s'élèvent à 85.
 - Le nombre de lots vendus signés s'élève à 145 lots au cours de l'année et à 240 lots au cours des années précédentes, soit un total de 385 lots.
 - Le nombre de lots libres s'élève à 18.
 - Le nombre de lots réservés s'élève à 12.

1.2 *AUTRES EVENEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE*

Néant.

2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 PRINCIPES

2.1.1 Principe général

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.3 Consolidation

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

2.2 METHODES D'EVALUATION

2.2.1 Stocks et en-cours de production

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

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

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

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

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

2.2.2 Provisions pour dépréciation des stocks

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

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

2.2.3 Créances

Créances sur vente en l'état futur d'achèvement

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

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

Autres créances

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

2.2.4 Provisions pour risques et charges

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

Provisions pour risques

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

2.2.5 Produits constatés d'avance

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

3 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.1 *RESULTAT D'EXPLOITATION*

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

- Produits sur lots non livrés : 36 962 K€
- Produits sur lots livrés : NEANT

3.2 *RESULTAT FINANCIER*

Néant

3.3 *RESULTAT EXCEPTIONNEL*

Les frais exceptionnels : NEANT

Les charges exceptionnels s'élèvent à 1 K€ au 31/12/2006, soit une variation de +1K€ par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat financier net s'élève à -1 K€.

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	2 287	7 004	-4 717
En cours de production de services			
Produits intermédiaires et produits finis			
Stock marchand biens terrains			
Total des stocks	2 287	7 004	- 4 717

Au 31 décembre 2006, le montant des frais financiers intégrés au stock s'élève à 20 K€

4.1.2 Dépréciation des actifs

NEANT

4.1.3 Créances

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

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

VALEUR DES CREANCES	31/12/2006	31/12/2005	Variation
Créances rattachées à des participations		-	-
Total des créances de l'actif immobilisé	-	-	-
Avances et acomptes sur commandes	103	11	92
Créances clients et comptes rattachés	16 877	29 337	- 12 460
Etat TVA et autres taxes à récupérer	2 014	1 825	189
Autres créances	9 051	1 196	7 855
Total des créances de l'actif circulant	28 045	32 369	- 4 324
Charges constatées d'avance			-
Total des créances	28 045	32 369	- 4 324

4.2 PASSIF

4.2.1 Capital

Le capital social s'élève à 1 000 €.

Il est divisé en 1 000 parts :

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

4.2.2 Provisions pour risques et charges

Néant

SNC VILLEJUIF LOUIS ARAGON
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

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	823	4 213	- 3 390
Emprunts et dettes financières divers	-	-	-
Total des dettes financières	823	4 213	- 3 390
Fournisseurs et comptes rattachés	3 152	3 954	- 802
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Etat et autres collectivités publiques	4 315	4 571	- 256
Autres dettes d'exploitation	-	-	-
Total des dettes d'exploitation	7 466	8 525	- 1 059
Créditeurs divers	-	123	- 123
Autres dettes diverses	1 860	2 500	- 640
Total des dettes diverses	1 860	2 623	- 763
Produits constatés d'avance	12 711	26 791	- 14 080
Total général	22 860	42 152	- 19 292

5 ENGAGEMENTS HORS BILAN

5.1 ENGAGEMENTS DONNES (PASSIF)

Le groupe accorde dans le cadre de ses opérations courantes des garanties décennales ou de bonne fin qui ne font pas l'objet d'une estimation chiffrée et d'une mention spécifique. S'il s'avère que ces dernières pourraient donner lieu au versement de sommes quelconques par le groupe, des provisions pour risques et charges sont alors constituées.

	Montant au	Variation	Montant au	Montant des engagements par périodes		
	31/12/05		31/12/06	Moins d'1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Promesse synallagmatique vente terrain	-	-	-	-		
Contrat de réservation	7 923	- 6 145	1 778	1 778		
Engagement réciproque (contrat de VEFA)	29 337	- 12 670	16 667	16 667		
Garantie locative	-	-	-	-		
Dettes garanties par des sûretés réelles	-	-	-	-		
Cautions	-	-	-	-		
TOTAL	37 260	- 18 815	18 445	18 445		

5.2 ENGAGEMENTS RECUS (ACTIF)

	Montant au	Variation	Montant au	Montant des engagements par périodes		
	31/12/05		31/12/06	Moins d'1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Promesse synallagmatique vente terrain	-	-	-	-		
Engagement réciproque (contrat de VEFA)	29 337	- 12 670	16 667	16 667		
Ligne de crédit non utilisée	-	-	-	-		
Cautions	-	37	37	37		
TOTAL	29 337	- 12 633	16 704	16 704		

6 AUTRES INFORMATIONS

6.1 SITUATION FISCALE

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

SNC VILLEJUIF LOUIS ARAGON
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

6.2 DETAIL DES COMPTES CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

LIBELLE	MONTANT	LIBELLE	MONTANT
ACTIF	8 866	PASSIF	2 683
Immobilisations financières		Dettes financières	823
Aves et ac. versés/cdes d'exploitation	-	Aves et ac. Reçus/cdes d'exploitation	-
Créances d'exploitation	-	Dettes d'exploitation	
Créances diverses	8 866	Dettes sur Immobilisation	-
Disponibilité		Dettes diverses	1 860
CHARGES	2 706	PRODUITS	-
Achat sous-traitance	-	Prestations de services	-
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	2 626	Produits de participation	-
Publicité et relations publiques	80	Produits financiers	-
Pertes sur participations	-		
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	210
Autres créances d'exploitation (y compris TVA sur factures non parvenues)	334
Créances diverses	-
TOTAL	544
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	2 241
Dettes fiscales et sociales	-
Autres dettes d'exploitation (y compris TVA sur factures à établir)	277
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-
Autres dettes diverses	-
TOTAL	2 518

6.4 FILIALES ET PARTICIPATIONS

Néant.

6.5 EFFECTIF MOYEN

La société n'emploie aucun salarié.

6.6 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Néant.

Annexe 4.b

**Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006
de la SCI LES ILES DE MANTES**

LES ILES DE MANTES

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

Comptes annuels au 31 décembre 2006

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				
En-cours de production de biens	874 441		874 441	433 147
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés				2 314 611
Autres créances	358 091		358 091	301 084
DIVERS				
Disponibilités	233 264		233 264	590
COMPTES DE REGULARISATION				
ACTIF CIRCULANT	1 465 797		1 465 797	3 049 432
TOTAL GENERAL	1 465 807		1 465 807	3 049 442

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)	156 736	104 445
CAPITAUX PROPRES	157 736	105 445
AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		321 585
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 180 346	537 626
Dettes fiscales et sociales	87 143	379 318
DETTES DIVERSES		
Autres dettes	40 582	
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		1 705 468
DETTES	1 308 070	2 943 997
TOTAL GENERAL	1 465 807	3 049 442

Résultat de l'exercice en centimes

156 736,41

Total du bilan en centimes

1 465 806,57

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

Rubriques	France	Exportation	31/12/2006	31/12/2005
Production vendue de biens	2 188 811		2 188 811	
Production vendue de services				2 221 846
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	2 188 811		2 188 811	2 221 846
Production stockée			441 294	412 909
Autres produits			1	1
PRODUITS D'EXPLOITATION			2 630 107	2 634 756
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				2 147 051
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			2 068 752	
Autres achats et charges externes			404 322	383 091
Impôts, taxes et versements assimilés			294	167
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Autres charges			1	2
CHARGES D'EXPLOITATION			2 473 370	2 530 311
RESULTAT D'EXPLOITATION			156 736	104 445
OPERATIONS EN COMMUN				
PRODUITS FINANCIERS				
CHARGES FINANCIERES				
RESULTAT FINANCIER				
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			156 736	104 445

COMPTE DE RESULTAT (suite)

Rubriques	31/12/2006	31/12/2005
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RESULTAT EXCEPTIONNEL		
TOTAL DES PRODUITS	2 630 107	2 634 756
TOTAL DES CHARGES	2 473 370	2 530 311
BENEFICE OU PERTE	156 736	104 445

SCI LES ILES DE MANTES
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE AU CAPITAL DE 1 000 EUROS
Siège social : 6 PLACE ABEL GANCE 92 652 BOULOGNE BILLANCOURT CEDEX
N° SIREN : 451 935 134

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2006

1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1.1 *ACTIVITE ET EVOLUTION DES OPERATIONS*

- L'état de la commercialisation au 31 décembre 2006 est représenté ci-dessous :
 - Le nombre total de lots prévu s'élève à 35 lots pour un total de 5.2 M€.
 - Les réservations de l'année écoulée s'élèvent à 1.
 - Le nombre de lots vendus signés s'élève à 4 lots au cours de l'année et à 31 lots au cours des années précédentes, soit un total de 35 lots.

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 : | 2 189K€ |
| • Produits sur lots livrés : | NEANT |

3.2 *RESULTAT FINANCIER*

Néant

3.3 *RESULTAT EXCEPTIONNEL*

Néant

4 NOTES SUR LE BILAN

4.1 **ACTIF**

4.1.1 **Détail du stock**

VALEUR DES STOCKS	31/12/2006	31/12/2005	VARIATION
En cours de production de biens	874	433	441
En cours de production de services			
Produits intermédiaires et produits finis			
Stock marchand biens terrains			
Total des stocks	874	433	441

4.1.2 **Dépréciation des actifs**

NEANT

4.1.3 **Créances**

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

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

VALEUR DES CREANCES	31/12/2006	31/12/2005	Variation
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Total des créances de l'actif immobilisé	-	-	-
Avances et acomptes sur commandes			-
Créances clients et comptes rattachés		2 315	- 2 315
Etat TVA et autres taxes à récupérer	305	177	128
Autres créances	53	124	- 71
Total des créances de l'actif circulant	358	2 616	- 2 259
Charges constatées d'avance	-		-
Total des créances	358	2 616	- 2 259

SCI LES ILES DE MANTES
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

4.2 PASSIF

4.2.1 Capital

Le capital social s'élève à 1 000 €.

Il est divisé en 1000 parts :

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

4.2.2 Provisions pour risques et charges

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

4.2.3 Dettes

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

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

ETAT DES DETTES	31/12/2006	31/12/2005	variation
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	322	322
Emprunts et dettes financières divers	-	-	-
Total des dettes financières	-	322	322
Fournisseurs et comptes rattachés	1 180	538	642
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Etat et autres collectivités publiques	87	379	292
Autres dettes d'exploitation	-	-	-
Total des dettes d'exploitation	1 267	917	350
Créditeurs divers	-	-	-
Autres dettes diverses	41	-	41
Total des dettes diverses	41	-	41
Produits constatés d'avance	-	1 705	1 705
Total général	1 308	2 944	1 636

5 ENGAGEMENTS HORS BILAN

5.1 ENGAGEMENTS DONNES (PASSIF)

Le groupe accorde dans le cadre de ses opérations courantes des garanties décennales ou de bonne fin qui ne font pas l'objet d'une estimation chiffrée et d'une mention spécifique. S'il s'avère que ces dernières pourraient donner lieu au versement de sommes quelconques par le groupe, des provisions pour risques et charges sont alors constituées.

	Montant au	Variation	Montant au	Montant des engagements par périodes		
	31/12/05		31/12/06	Moins d'1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Promesse synallagmatique vente terrain						
Contrat de réservation	421	4 091	4 512	4 512		
Engagement réciproque (contrat de VEFA)	2 315	- 2 315		-		
Garantie locative						
Dettes garanties par des sûretés réelles						
Cautions						
TOTAL	2 736	1 776	4 512	4 512		

5.2 ENGAGEMENTS RECUS (ACTIF)

	Montant au	Variation	Montant au	Montant des engagements par périodes		
	31/12/05		31/12/06	Moins d'1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Promesse synallagmatique vente terrain						
Engagement réciproque (contrat de VEFA)	2 315	- 2 315		-		
Ligne de crédit non utilisée						
Dépôts de garantie		39	39	39		
TOTAL	2 315	- 2 276	39	39		

6 AUTRES INFORMATIONS

6.1 SITUATION FISCALE

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

SCI LES ILES DE MANTES
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

6.2 DETAIL DES COMPTES CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

LIBELLE	MONTANT	LIBELLE	MONTANT
ACTIF	233	PASSIF	41
Immobilisations financières	-	Dettes financières	-
Aves et ac. versés/cdes d'exploitation	-	Aves et ac. Reçus/cdes d'exploitation	-
Créances d'exploitation	-	Dettes d'exploitation	-
Créances diverses	-	Dettes sur immobilisation	-
Disponibilité	233	Dettes diverses	41
CHARGES	262	PRODUITS	-
Achat sous-traitance	-	Prestations de services	-
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	262	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)	98
Créances diverses	-
TOTAL	98
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	611
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	611

6.4 FILIALES ET PARTICIPATIONS

Néant.

6.5 EFFECTIF MOYEN

La société n'emploie aucun salarié.

6.6 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Néant.

Annexe 13.2.1

Attestation de propriété des actifs immobiliers détenus par la SNC VILLEJUIF LOUIS ARAGON

Bernard Barbier

Jean-Luc Morin

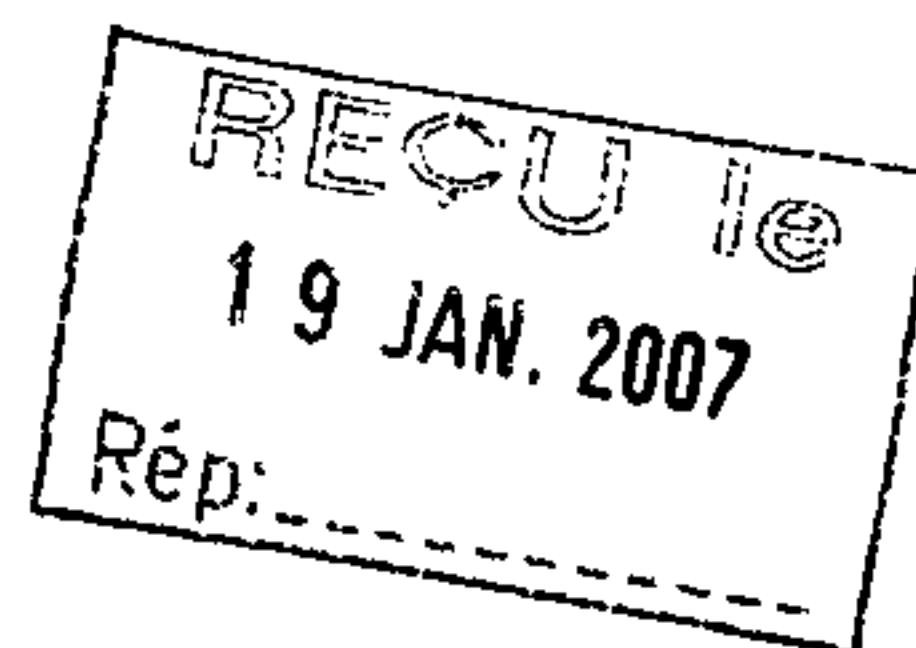
Laurence Torre

Nicole Martin
Cécile Gallois
Arnaud de Reneville
Guillaume de Rivery

notaires assistants



notaires
Boulogne-Billancourt



LEFEVRE PELLETIER & ASSOCIES
Avocats
136 Avenue des Champs-Élysées
75008 PARIS

GUC

Dossier suivi par
Michèle LE BRIS
Tél. direct : 01.46.99.77.65
E-mail : michele.lebris.92011@paris.notaires.fr

Boulogne-Billancourt, le 17 janvier 2007

GEN CAPRI VILLEJUIF SNC VILLEJUIF LOUIS ARAGON
105409 /AM /
Vos réf. :
ICADE/SCI
JLB/GUC/RKM
n) 53030032

Mon Cher Maître,

Suite à votre demande dans le cadre du dossier de la Société ICADE CAPRI, vous voudrez bien trouver ci-après les renseignements concernant :

- **La SNC VILLEJUIF LOUIS ARAGON :**
extrait cadastral faisant ressortir les lots appartenant à ladite société.

Acquisition de l'assiette foncière :

- **Parcelles cadastrées section E, uméros 93 et 94**
Commune de VILLEJUIF (Val de Marne), dans le périmètre du Site des Esselières, boulevard Chastenot de Géry, rue du 12 Février, et rue François Billoux, cadastré :
 - section E numéro 93, pour une contenance de un mètre carré (1 m²),
 - section E numéro 94, pour une contenance de sept mille six cent soixante quatorze mètres carrés (7.674 m²),Soit une contenance totale de sept mille six cent soixante quinze mètres carrés (7.675 m²).

Acte de Maître Jean-Luc MORIN, Notaire à BOULOGNE BILLANCOURT, en date du 5 juillet 2004, publié au deuxième bureau des hypothèques de CRETEIL le 27 juillet 2004 volume 2004 P n° 6090.

- *Parcelles cadastrées section E, numéros 101 et 102 :*

Commune de VILLEJUIF (Val de Marne), dans le périmètre du Site des Esselières, boulevard Chastenot de Géry, rue du 12 Février, et rue François Billoux, cadastré :

- Section E, numéro 101, lieudit "Rue du Douze Février", pour une superficie de 147 m²,
 - Section E, numéro 102, lieudit "Rue du Douze Février", pour une superficie de 2.152 m²,
- Soit une contenance totale de deux mille deux cent quatre vingt dix neuf mètres carrés (2.299

Acte de Maître Jean-Luc MORIN, Notaire à BOULOGNE BILLANCOURT, en date du 25 novembre 2005, publié au deuxième bureau des hypothèques de CRETEIL le 9 janvier 2006 volume 2006 P numéro 206, contenant vente sous condition résolutoire par la SIDEC au profit de la SNC VILLEJUIF LOUIS ARAGON du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier objet des présentes.

- Acte de Maître Jean-Luc MORIN, Notaire à BOULOGNE BILLANCOURT, en date du 28 avril 2006, publié au deuxième bureau des hypothèques de CRETEIL, le 18 Mai 2006, volume 2006P, numéro 4556 contenant constatation par la SIDEC et la SNC VILLEJUIF LOUIS ARAGON du caractère définitif de la vente du 25 novembre 2005 .

- **La SCI LES ILES DE MANTES :**

- la société a vendu tous les lots du programme.

- **La SNC ROSNY COTEAUX LA BOISSIERE :**

- la société a vendu tous les lots du programme

- **La "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES TILLEULS DE ROSNY"**, société civile au capital de 1.000 euros, dont le siège est à BOULOGNE BILLANCOURT (Hauts de Seine), L'Atrium, 6 Place Abel Gance, immatriculée sous le numéro SIREN 421 109 174 RCS NANTERRE.

- Extrait cadastral faisant ressortir que ladite société serait toujours propriétaire des lots 29, 70, 75, 51, 62 et 78. (à vérifier)

Commune de ROSNY SOUS BOIS (Seine Saint Denis), dans le périmètre de la Z.A.C. LA BOISSIERE, 327 boulevard de la Boissière, cadastré savoir :

- section T numéro 375, pour une contenance de cinq ares trente cinq centiares (05a 35ca),
 - section T numéro 377, pour une contenance de quatre vingt quatorze centiares (94ca),
 - section T numéro 378, pour une contenance de un centiare (01ca),
 - section T numéro 380, pour une contenance de trois ares six centiares (03a 06ca),
- Soit une contenance totale de NEUF CENT TRENTE SIX METRES CARRES (936 m²).

1^{er} - Concernant les parcelles cadastrées section T numéros 375 (issue de la division de la parcelle T 334), 378 (issue de la division de la parcelle T 358 provenant elle-même de la parcelle T 338), 360 (provenant de la division de la parcelle T 341) et 380 (issue de la division de la parcelle T 363 provenant elle-même de la division de la parcelle T 354 issue de la parcelle T 345)

Acte de Maître Bertrand LACOURTE, notaire à PARIS, en date du 23 décembre 1998, publié au cinquième bureau des hypothèques de NOISY LE SEC le 4 février 1999 volume 1999P numéro 377.

2^{em} - Concernant la parcelle cadastrée section T numéro 377 (issue de la division de la parcelle T 348)

Acte de Maître Bertrand LACOURTE, notaire à PARIS, en date du 26 avril 2001, publié au cinquième bureau des hypothèques de NOISY LE SEC le 5 juin 2001 volume 2001 P numéro 1796.

Je vous en souhaite bonne réception.

Votre bien dévoué.



SNC - Ville Juy Louis Aragon.

CENTRE DES IMPOTS FONCIER
CRETEIL I
HOTEL DES FINANCES



N° de dossier

1 PLACE DU GEN PIERRE BILLOTTE

94037 CRETEIL CEDEX

Tél.: 01 43 99 36 36

CDIF.CRETEIL-1@DGI.FINANCES.GOUV.FR

TLJ SAUF SAM-DIM DE 8H45 A 12H ET DE
13H30 A 16H15 ET SUR RDV

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 10/01/2007
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par l'office SCP Bernard BARBIER et Jean-Luc MORIN

SF0700104100

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 094				Commune : 076			VILLEJUIF			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
E	0092			BD CHASTENET DE GERY	0ha00a54ca					
E	0095			BD CHASTENET DE GERY	0ha03a80ca					
E	0096			BD CHASTENET DE GERY	0ha24a49ca					
E	0097			BD CHASTENET DE GERY	0ha00a24ca					
E	0093			BD CHASTENET DE GERY	0ha00a01ca					
E	0094			BD CHASTENET DE GERY	0ha76a74ca					
E	0093	001	1	0/ 0						
E	0093	001	10	0/ 0						
E	0093	001	11	0/ 0						
E	0093	001	2	0/ 0						
E	0093	001	3	0/ 0						
E	0093	001	4	0/ 0						

OBSERVATIONS DU CONSERVATEUR DES HYPOTHEQUES

--

SF0700104100

DESIGNATION DES PROPRIETES

Département : 094 Commune : 076 VILLEJUIF										
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
E	0093	001	5	0/ 0						
E	0093	001	6	0/ 0						
E	0093	001	9	0/ 0						
E	0093			BD CHASTENET DE GERY	0ha00a01ca					
E	0094			BD CHASTENET DE GERY	0ha76a74ca					
E	0093	002	6010	195/ 10000						
E	0093	002	6017	215/ 10000						
E	0093	002	6046	24/ 10000						
E	0093	002	6060	24/ 10000						
E	0093			BD CHASTENET DE GERY	0ha00a01ca					
E	0094			BD CHASTENET DE GERY	0ha76a74ca					
E	0093	004	2002	91/ 10000						
E	0093	004	2075	102/ 10000						
E	0093	004	2089	12/ 10000						
E	0093	004	2162	12/ 10000						
E	0101			RUE DU DOUZE FEVRIER	0ha01a47ca					
E	0102			RUE DU DOUZE FEVRIER	0ha21a52ca					
E	0101	001	1	68/ 10000						
E	0101	001	10	87/ 10000						
E	0101	001	11	57/ 10000						
E	0101	001	119	5/ 10000						
E	0101	001	12	82/ 10000						
E	0101	001	125	5/ 10000						

SF0700104100

DESIGNATION DES PROPRIETES

Département : 094 Commune : 076 VILLEJUIF										
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
E	0101	001	126	5/ 10000						
E	0101	001	130	5/ 10000						
E	0101	001	131	5/ 10000						
E	0101	001	134	5/ 10000						
E	0101	001	135	5/ 10000						
E	0101	001	136	5/ 10000						
E	0101	001	139	5/ 10000						
E	0101	001	140	5/ 10000						
E	0101	001	141	0/ 0						
E	0101	001	142	0/ 0						
E	0101	001	144	0/ 0						
E	0101	001	145	0/ 0						
E	0101	001	153	0/ 0						
E	0101	001	156	0/ 0						
E	0101	001	162	0/ 0						
E	0101	001	163	0/ 0						
E	0101	001	165	0/ 0						
E	0101	001	166	0/ 0						
E	0101	001	169	0/ 0						
E	0101	001	171	0/ 0						
E	0101	001	173	0/ 0						
E	0101	001	182	0/ 0						
E	0101	001	187	0/ 0						

SF0700104100

DESIGNATION DES PROPRIETES

Département : 094 Commune : 076 VILLEJUIF										
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
E	0101	001	19	91/ 10000						
E	0101	001	194	0/ 0						
E	0101	001	199	0/ 0						
E	0101	001	2	69/ 10000						
E	0101	001	204	0/ 0						
E	0101	001	206	0/ 0						
E	0101	001	208	0/ 0						
E	0101	001	213	0/ 0						
E	0101	001	214	0/ 0						
E	0101	001	22	85/ 10000						
E	0101	001	225	0/ 0						
E	0101	001	23	88/ 10000						
E	0101	001	26	81/ 10000						
E	0101	001	28	93/ 10000						
E	0101	001	31	87/ 10000						
E	0101	001	37	95/ 10000						
E	0101	001	42	80/ 10000						
E	0101	001	43	84/ 10000						
E	0101	001	44	84/ 10000						
E	0101	001	46	97/ 10000						
E	0101	001	51	90/ 10000						
E	0101	001	52	84/ 10000						
E	0101	001	6	80/ 10000						

SF0700104100

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 094					Commune : 076		VILLEJUIF			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
E	0101	001	62	80/ 10000						
E	0101	001	66	76/ 10000						
E	0101	001	7	73/ 10000						
E	0101	001	72	74/ 10000						
E	0101	001	73	83/ 10000						
E	0101	001	74	80/ 10000						
E	0101	001	75	62/ 10000						
E	0101	001	77	82/ 10000						
E	0101	001	78	89/ 10000						
E	0101	001	81	90/ 10000						
E	0101	001	86	92/ 10000						
E	0101	001	93	88/ 10000						
E	0101	001	97	93/ 10000						
E	0101	001	98	88/ 10000						