



SCPI

Bulletin trimestriel

Analyse du 1^{er} avril au 30 juin 2009

Au 30/06/2009

ACTI PIERRE 1

Valeur de réalisation 2008 :
68 490 221 €

Revenu brut prévisionnel 2009 : 27,70 €

Rendement prévisionnel 2009 : 5,70%
(Dividende prévisionnel 2009 /
dernier prix acheteur 2008)

Marché secondaire

Prix d'exécution : 435,00 €
Parts en attente de vente : 0,28%

Taux d'occupation financier : 97,1%
(moyenne trimestrielle)

ACTI PIERRE 2

Valeur de réalisation 2008 :
77 350 305 €

Revenu brut prévisionnel 2009 : 16,02 €

Rendement prévisionnel 2009 : 6,31%
(Dividende prévisionnel 2009 /
dernier prix acheteur 2008)

Marché secondaire

Prix d'exécution : 241,00 €
Parts en attente de vente : 0,13%

Taux d'occupation financier : 99,5%
(moyenne trimestrielle)

ACTI PIERRE 3

Valeur de réalisation 2008 :
103 893 062 €

Revenu brut prévisionnel 2009 : 16,32 €

Rendement prévisionnel 2009 : 5,91%
(Dividende prévisionnel 2009 /
dernier prix acheteur 2008)

Marché secondaire

Prix d'exécution : 260,00 €
Parts en attente de vente : 0,01%

Taux d'occupation financier : 96,6%
(moyenne trimestrielle)

Mesdames, Messieurs,

Dans un contexte économique délicat, la consommation des ménages montre, en France, de meilleurs signes de résistance que dans la plupart des grands pays développés. Néanmoins, les consommateurs conservent de réelles craintes sur leur pouvoir d'achat ce qui provoque des arbitrages et des transferts de dépenses, favorables à l'extension des magasins "discount".

Confrontées à des stagnations voire des baisses de chiffre d'affaires, de nombreuses enseignes adoptent un comportement plus prudent et plus sélectif et affichent une volonté de restructurer leur réseau et de se concentrer sur les sites les plus rentables.

Le marché des commerces de centre-ville demeure caractérisé par la rareté et ne laisse que peu d'opportunités d'implantation sur les meilleurs axes.

Le marché des commerces de périphérie est porté par la dynamique des retail-parks (parcs commerciaux), qui bénéficient de valeurs locatives 10 fois moins élevées que celles des meilleurs emplacements de centre-ville, et dont l'implantation est favorisée par la volonté des élus locaux d'améliorer la qualité architecturale des entrées de ville.

Les transactions en volume demeurent cependant très faibles et ne permettent pas de dégager de tendance précise. La révision des prix n'a pas toujours été totalement intégrée par les vendeurs qui, faute de références, ont tardé à répercuter la correction du marché. Une baisse significative des évaluations immobilières traditionnelles de juin pourrait permettre de rapprocher les intervenants et donc relancer les transactions.

Concernant les loyers, face à la progression effrénée de l'Indice du Coût de la Construction (ICC) des années passées, l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC), plus adapté à la réalité du commerce a été mis en place. Si de nombreux nouveaux baux prennent ce dernier indice pour référence, la modification de l'indice de référence des baux déjà signés peut être effectuée de manière conventionnelle au travers de négociations qui visent parfois également une baisse des loyers. Le recul de l'ICC de 1,3% au premier trimestre 2009 tend à rendre ces demandes moins systématiques.

ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3 continuent d'afficher des taux d'occupation financier élevés, compris entre 96,5% et 99,5%. Néanmoins, CILOGER reste extrêmement vigilant sur l'évolution de la conjoncture, une persistance des difficultés économiques et financières pouvant à terme provoquer de fortes tensions sur la trésorerie des commerçants et entraîner des difficultés de paiement ou des redressements judiciaires.

Dans cet environnement incertain, les prévisions de distributions annuelles de vos SCPI sont maintenues et les distributions du deuxième trimestre sont identiques à celles du premier trimestre. Par ailleurs, sur le marché des parts, après un début d'année attentiste, les prix d'exécution ont repris leur progression, atteignant même des plus hauts historiques pour ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3.

Les équipes de CILOGER vous remercient pour votre participation aux différents votes organisés dans le cadre des assemblées générales mixtes du mois de juin et pour l'expression de votre confiance dans la société de gestion de vos SCPI.

Laurent FLÉCHET

Président du Directoire - CILOGER

Société de gestion

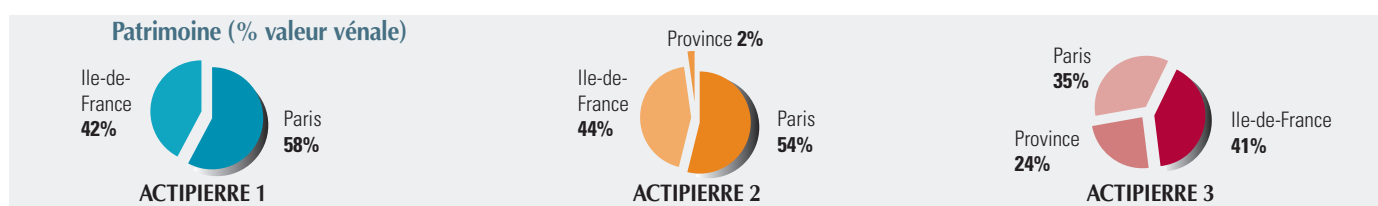
CILOGER

Evolution du capital

	Nombre d'associés	Capital nominal	Capitalisation ⁽¹⁾
ACTI PIERRE 1	2 538	23 409 000 €	73 464 480 €
ACTI PIERRE 2	3 260	45 810 000 €	79 806 000 €
ACTI PIERRE 3	2 218	60 502 850 €	113 860 413 €

(1) Nombre de parts x dernier prix acheteur sur le marché secondaire organisé

Evolution du patrimoine



Investissements – Arbitrages

- Pour ACTIPIERRE 1, plusieurs dossiers d'investissements sont actuellement en cours d'étude en vue d'investir les 1,06 M€ restant à placer, l'analyse du couple rendement/risque constituant un élément central.
- Pour ACTIPIERRE 2, l'autorisation d'utilisation d'une ligne de crédit renouvelée par l'assemblée générale de juin 2009 permet d'étudier dans des délais non contraignants des dossiers cohérents avec la politique d'investissement. Une boutique pied d'immeuble sise rue de Passy à Paris (16^e) a ainsi été réservée le 23 juin. Cet investissement, d'un montant total de 2,4 M€, devrait être signé devant notaire à la fin du mois de septembre et sera détaillé dans le prochain bulletin trimestriel.
- Pour ACTIPIERRE 3, aucun mouvement de patrimoine n'a eu lieu ce trimestre. Le solde à investir est de 386 000 euros.

Mouvements locatifs

ACTI PIERRE 1

Libérations :

- Paris 17^e – passage Didelot - C - 79 m²
- Paris 9^e - 72 rue Rochechouart - C - 38 m²
- Paris 14^e – 2/20 rue de l'Ouest – C – 37 m²

Locations :

- Paris 16^e - 71 avenue Victor Hugo - C - 135 m²

La boutique de l'avenue Victor Hugo (75016), libérée en mars 2009 suite à l'expulsion du locataire, a été relouée. Une cession de fonds de commerce (rue du Château à Rueil-Malmaison) s'est réalisée. Trois locaux parisiens ont été libérés dans le cadre d'expulsions (rue Rochechouart et rue de l'Ouest) et d'un congé (passage Didelot-immeuble Batignolles). Enfin, quatre congés à effet sur le 2^e semestre ont été reçus : ils concernent deux boutiques à Creil (60) et Evry (91) et deux locaux de bureaux à Issy-les-Moulineaux (92) et Paris. Des recherches actives sont en cours pour trouver de nouveaux locataires dans les meilleurs délais.

ACTI PIERRE 2

Libérations : Néant

Locations : Néant

Une cession de droit au bail a été conclue sur la boutique parisienne de la rue du Faubourg Saint-Antoine (75011), et a donné lieu à la perception d'une indemnité de déspecialisation de 8 361 euros HT. Parallèlement deux cessions de fonds de commerce se sont réalisées à Fontainebleau (77) et Paris 18^e (avenue de Clichy). Par ailleurs, six renouvellements ont été signés à effet du 2^e trimestre et trois à effet du 3^e trimestre.

ACTI PIERRE 3

Libérations : Néant




Locations :

- Paris 5^e – 7 rue Claude Bernard – C – 56 m²
- Paris 19^e – 107 rue de Belleville – C – 76 m²
- Paris 2^e – 39 rue de Cléry – C – 70 m²
- Sèvres (92) – 35/47 avenue de l'Europe – C – 61 m²
- Carrières-sous-Poissy (92) – 5 rue Monet – C – 61 m²

Cinq relocations ont été conclues, avec la perception des droits d'entrée respectifs de 30 000 euros HT et 48 667 euros HT sur les boutiques de la rue Claude Bernard (75005) et de Sèvres.

Des cessions de droit au bail ont été régularisées sur les boutiques de Saint-Germain-en-Laye (78) et de la rue des Halles (75001). Elles ont permis de percevoir une indemnité totale de 50 000 euros HT. Parallèlement une cession de fonds de commerce s'est réalisée. Enfin, deux baux ont été renouvelés : rue Montorgueil (75001) à effet du 2^e trimestre et rue de la République (75011) à effet du 3^e trimestre.

Occupation du patrimoine - Encaissements des loyers

	Taux d'occupation en loyers facturés en % (1)			Taux d'encaissement des loyers en % (2)	
	Taux moyen 2008	1 ^{er} trimestre 2009	2 ^e trimestre 2009	1 ^{er} trimestre 2009	2 ^e trimestre 2009
 ACTI PIERRE 1	98,32	99,01	97,09	94,08	92,73
 ACTI PIERRE 2	99,17	99,44	99,45	95,94	96,43
 ACTI PIERRE 3	97,29	96,90	96,58	95,32	96,53

(1) Loyers facturés
Loyers potentiels

(2) Loyers encaissés
Loyers facturés



Ce taux est calculé sur les bases suivantes :

- loyers du trimestre précédent
- encaissement relatif à ces loyers reçus à la date d'arrêté

Revenus distribués

Pour ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2, les revenus distribués au titre du deuxième trimestre 2009 sont identiques aux distributions trimestrielles de l'année 2008, hors soldes supplémentaires relatifs aux résultats de l'année 2008. A périmètre constant, et dans un environnement difficile, les prochaines distributions sont anticipées stables.

Pour ACTIPIERRE 3, la distribution a été maintenue à 4,08 € par part. Les prochaines distributions sont également anticipées stables. Compte tenu des derniers prix du marché secondaire, les rendements prévisionnels instantanés offerts par les trois supports sont toujours significatifs, respectivement 5,77%, 6,02% et 5,69%, très nettement supérieurs aux taux des emprunts d'Etat.

		Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux	Acompte après PLF*
 ACTI PIERRE 1	Rappel : Total 2008		27,70 €	27,58 €	27,40 €
	1 ^{er} trimestre 2009	15/04/2009	6,90 €	6,87 €	6,83 €
	2^e trimestre 2009	15/07/2009	6,90 €	6,88 €	6,86 €
 ACTI PIERRE 2	Rappel : Total 2008		16,02 €	15,98 €	15,95 €
	1 ^{er} trimestre 2009	15/04/2009	3,90 €	3,89 €	3,89 €
	2^e trimestre 2009	15/07/2009	3,90 €	3,90 €	3,89 €
 ACTI PIERRE 3	Rappel : Total 2008		17,16 €	17,12 €	17,04 €
	1 ^{er} trimestre 2009	15/04/2009	4,08 €	4,07 €	4,06 €
	2^e trimestre 2009	15/07/2009	4,08 €	4,07 €	4,06 €

* Prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers.

Pour calculer le montant de vos revenus, il suffit de multiplier le montant de l'acompte par le nombre de parts que vous détenez ; un avis de crédit est adressé à chaque associé avec le bulletin trimestriel.

La trésorerie disponible est entièrement placée en certificats de dépôts émis par de grandes banques françaises, sécurisés et sans aucune incidence fiscale sur les seuils de cession de valeurs mobilières de placement. Dans l'environnement financier actuel, les taux de rendement de ces supports sont très faibles, inférieurs à 1%, mais cette gestion extrêmement prudente a permis à vos SCPI de ne pas être affectée par des "actifs financiers toxiques".




Les prélèvements sociaux et libératoires sont ainsi calculés au deuxième trimestre 2009 sur des montants fiscalement imposables, respectivement de 0,15, de 0,02 et de 0,05 euro par part pour ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 15 et le 20 octobre 2009.

■ Marché des parts

Si les volumes échangés au cours du trimestre sont restés modérés, les rapports ventes/achats se sont nettement améliorés sous le double effet d'une raréfaction des vendeurs et d'une présence plus marquée des acheteurs. En fin de trimestre, le marché secondaire résiste ainsi :

- tant au niveau des parts en attente de vente : respectivement 0,28%, 0,13% et 0,01% pour ACTIPIERRE 1, 2 et 3 ;
- qu'au niveau des prix d'exécution :
 - 435,00 € pour ACTIPIERRE 1, en diminution de **- 1,14%** par rapport à fin 2008
 - 230,00 € pour ACTIPIERRE 2, en progression de **+ 4,78%** par rapport à fin 2008
 - 260,00 € pour ACTIPIERRE 3, en progression de **+ 4,00%** par rapport à fin 2008.

	Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution	Prix acheteur
	28/01/2009	20	423,98	468,00
	25/02/2009	234	435,00	480,16
	25/03/2009	38	423,98	468,00
	29/04/2009	87	434 ,00	479,06
	27/05/2009	121	430,00	474,64
	24/06/2009	186	435,00	480,16
	28/01/2009	33	230,00	253,88
	25/02/2009	443	230,00	253,88
	25/03/2009	647	230,00	253,88
	29/04/2009	133	230,29	254,19
	27/05/2009	278	236,00	260,50
	24/06/2009	175	241,00	266,02
	28/01/2009	50	249,13	275,00
	25/02/2009	375	248,00	273,75
	25/03/2009	289	254,57	281,00
	29/04/2009	61	258,19	285,00
	27/05/2009	317	254,57	281,00
	24/06/2009	150	260,00	286,99

(1) Le prix d'exécution correspond au montant revenant au vendeur. Le prix d'acquisition est le prix d'exécution majoré des frais.

Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres

Mardi 28 juillet 2009
Mardi 25 août 2009
Mardi 29 septembre 2009
Mardi 27 octobre 2009

Date de confrontation

Mercredi 29 juillet 2009
Mercredi 26 août 2009
Mercredi 30 septembre 2009
Mercredi 28 octobre 2009

Parts inscrites à la vente

Le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres est de 431 (0,28% des parts) pour ACTIPIERRE 1, de 387 (0,13%) pour ACTIPIERRE 2 et de 20 pour ACTIPIERRE 3.

Modalités d'acquisition et de cession des parts

Le capital des SCPI ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3 étant fermé, l'acquisition sur le marché secondaire constitue la seule possibilité d'acheter des parts. Les transactions sont susceptibles d'être réalisées selon l'une ou l'autre des deux modalités suivantes : soit au prix d'exécution avec intervention de la société de gestion, soit par cession directe entre vendeurs et acheteurs.

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession intervient ; les parts acquises entrent en jouissance le premier jour du trimestre civil au cours duquel elles ont été souscrites.

CILOGER, qui a choisi d'appliquer les prescriptions de la directive "Marchés d'Instruments Financiers" (MIF) aux SCPI sous gestion, place tout nouveau souscripteur, personne physique, sous le statut "client non professionnel".

■ Acquisition et cession de parts avec intervention de la société de gestion

Le fonctionnement du marché secondaire, les informations réglementaires ainsi que les mandats d'achat ou de vente sur le marché secondaire sont disponibles sur le site internet www.ciloger.fr ou directement auprès des services de CILOGER.

Le prix d'exécution est établi le dernier mercredi du mois, la veille en cas de jour férié ; les ordres sont exécutés à ce seul prix, auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. A limite de prix égale, les ordres les plus anciens sont exécutés.

Les ordres doivent mentionner le prix souhaité : à l'achat, le prix limite maximum tous frais compris et à la vente, le prix limite minimum net vendeur. Ils doivent être adressés par lettre recommandée avec avis de réception et parvenir à **CILOGER – 147 boulevard Haussmann – 75008 Paris, au plus tard la veille de la confrontation à 16h00.**

Conformément à la faculté offerte par l'article 422-25 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, une couverture égale au montant total du prix d'achat est demandée pour tout ordre d'achat ; elle est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises. Les couvertures par chèque de banque doivent être reçues par CILOGER au plus tard à 16h00 la veille de l'établissement du prix d'exécution ; les couvertures par chèque barré (ordinaire) doivent être reçues par CILOGER neuf jours calendaires avant l'établissement du prix d'exécution. Le remboursement de la couverture, intégral en cas d'ordre non servi, partiel en cas de soult, est effectué dans un délai maximal de 20 jours à compter du dernier jour du mois de la dernière confrontation.

Il est toujours possible de modifier votre ordre en retournant le formulaire d'annulation – modification de votre ordre, disponible sur simple demande auprès de CILOGER ou sur le site internet.

Le total des frais d'achat sur le marché secondaire organisé est de 10,382% TTC (5% de droits d'enregistrement + 5,382% de commission).

■ Cession directe entre vendeurs et acheteurs

Les conditions de vente sont dans ce cas librement débattues entre les intéressés (cession dite "de gré à gré"). Une fois la cession effectuée, la déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte doit être enregistrée auprès de la recette des impôts de l'acheteur ou du vendeur, et les intéressés doivent s'acquitter des droits d'enregistrement de 5% directement auprès du Trésor Public.

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, CILOGER perçoit un forfait de frais de dossier, actuellement de 131,81 euros TTC ; ce forfait est indexé au 1^{er} janvier de chaque année sur l'indice INSEE des prix des services (4009 E).

■ Vie sociale

■ ACTIPIERRE 1

Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire du mercredi 17 juin 2009 s'est tenue avec un quorum de 42,29% et a approuvé les neuf résolutions agréées par la société de gestion avec une large majorité variant de 81,30% à 93,43%. Vous pouvez en retrouver le texte intégral en page 23 du rapport annuel. La résolution supplémentaire présentée par des associés et non agréée par la société de gestion a également été approuvée à 72,39%.

Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire s'est tenue en deuxième convocation le mardi 30 juin 2009 avec un quorum de 45,86%. Les trois premières résolutions, agréées par la société de gestion, ont été approuvées avec une large majorité variant de 81,95% à 90,61%. La quatrième résolution a été repoussée à 70,02%, conséquence logique de l'adoption de la troisième résolution.

Vous pouvez retrouver dans le dossier d'assemblée qui vous a été envoyé, le texte intégral des résolutions et les positions de la société de gestion et du Conseil de Surveillance.

■ ACTIPIERRE 2

Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire du mercredi 17 juin 2009 s'est tenue avec un quorum de 40,65% et a approuvé les dix résolutions agréées par la société de gestion avec une large majorité variant de 83,51% à 93,81%. Vous pouvez en retrouver le texte intégral en page 23 du rapport annuel.

La résolution supplémentaire présentée par des associés et non agréée par la société de gestion a également été approuvée à 71,54%.

L'assemblée générale ordinaire a également procédé à l'élection de neuf membres du Conseil de Surveillance parmi trente-cinq candidats ; votre Conseil de Surveillance est ainsi composé de :

- Monsieur Olivier ASTY : réélu (77 910 voix)
- Madame Elisabeth LE TRESSOLER : réélue (61 767 voix)
- Monsieur Jean-Pierre ROQUAIS : réélu (60 425 voix)



- Monsieur Frédéric BODART : réélu (55 301 voix)
- APPSCPI : réélu (45 925 voix)
- Monsieur Daniel DALLEST : réélu (43 571 voix)
- Mademoiselle Pascale DEVERAUX : élue (41 705 voix)
- Monsieur Pascal VETU : réélu (38 366 voix)
- Monsieur Stéphane GLAVINAZ : réélu (34 849 voix)

CILOGER félicite les membres réélus ou nouvellement élus, et remercie les associés qui ont exprimé le souhait de s'investir dans le fonctionnement de leur SCPI à travers leur candidature.

Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire s'est tenue en deuxième convocation le mardi 30 juin 2009 avec un quorum de 48,90%. Les trois premières résolutions, agréées par la société de gestion, ont été approuvées avec une large majorité variant de 86,28% à 91,59%. La quatrième résolution a été repoussée à 76,90%, conséquence logique de l'adoption de la troisième résolution. Vous pouvez retrouver dans le dossier d'assemblée qui vous a été envoyé, le texte intégral des résolutions et les positions de la société de gestion et du Conseil de Surveillance.

■ ACTIPIERRE 3

Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire du mercredi 17 juin 2009 s'est tenue avec un quorum de 50,60% et a approuvé les dix résolutions agréées par la société de gestion avec une large majorité variant de 94,31% à 97,06%. Vous pouvez en retrouver le texte intégral en page 23 du rapport annuel. La résolution supplémentaire présentée par des associés et non agréée par la société de gestion a également été approuvée à 72,67%.

Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire du mercredi 17 juin 2009 s'est tenue avec un quorum de 50,60% et a approuvé les quatre résolutions agréées par la société de gestion avec un pourcentage variant entre 72,58% et 95,33%. Vous pouvez retrouver dans le dossier d'assemblée qui vous a été envoyé, le texte intégral des résolutions et les positions de la société de gestion et du Conseil de Surveillance.

■ Fiscalité

Prélèvements à la source sur les placements de trésorerie

- si vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers réalisés par votre SCPI : 30,10% (18% d'impôt + 12,10% de prélèvements sociaux). Vous disposez de la faculté de modifier votre choix en nous adressant votre demande par courrier avant le 31 mars de chaque année. Le choix retenu pour l'année ne peut être modifié en cours d'exercice.
- si vous n'avez pas opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire : CILOGER procède à la retenue à la source des prélèvements sociaux (12,10%). Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

■ OPCI

L'Organisme de Placement Collectif Immobilier et ses règles de gestion ont été intégrés au Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (arrêté du 18 avril 2007 publié au journal officiel du 15 mai 2007).

La réglementation prévoit que les associés des SCPI soient consultés en assemblée générale extraordinaire pour décider de la transformation éventuelle de leur SCPI en OPCI et, le cas échéant, de la forme d'OPCI choisie (FPI : fonds de placement immobilier distribuant des revenus fonciers ou SPPICAV : société de placement à prépondérance immobilière et à capital variable, distribuant des revenus de capitaux mobiliers) ; le délai imparti est de cinq ans à compter de l'homologation du règlement général de l'AMF, c'est-à-dire qu'il court jusqu'au 15 mai 2012.

CILOGER souhaitait effectuer cette consultation lors d'un prochain exercice afin d'être en mesure d'apporter aux associés des réponses totalement éclairées aux éventuelles questions posées.

Nonobstant, dans un souci de neutralité, la société de gestion a décidé d'agréer les résolutions visant au maintien de vos SCPI dans leur forme juridique actuelle et présentées par certains associés lors des assemblées générales extraordinaires de juin 2009. Ces résolutions ont été adoptées sur ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3.

Par ailleurs nous portons à la connaissance de nos associés le fait que par acte en date du 10 juin 2009 la société CILOGER a été assignée en référé devant le Tribunal de Grande Instance de Paris par l'APPSCPI afin que lui soient notamment communiquées les feuilles de présence signées par les différents associés lors des assemblées générales annuelles pour les périodes de 2005 à 2009.

CILOGER n'avait pas souhaité communiquer ces documents contenant des informations strictement personnelles et confidentielles relatives à chacun de nos associés. Par trois ordonnances en date du 8 juillet dernier, le tribunal a ordonné que l'APPSCPI puisse en prendre connaissance. Vous trouverez reproduites in extenso ces décisions dans une annexe faisant partie intégrante du présent bulletin.



Pour tous renseignements : M. Patrick LE MAIRE - CILOGER

147 boulevard Haussmann – 75008 PARIS – Tél : 01 56 88 91 92 – Fax : 01 56 88 92 22 – www.ciloger.fr

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier, a obtenu les visas de la Commission des Opérations de Bourse, devenue l'Autorité des marchés financiers :

ACTIPIERRE 1 : SCPI n° 03-34 du 28/10/2003 / ACTIPIERRE 2 : SCPI n° 03-35 du 28/10/2003 / ACTIPIERRE 3 : SCPI n° 03-11 en date du 24/06/2003

CILOGER a reçu l'agrément de l'Autorité des marchés financiers n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par Ciloger est consultable sur son site internet.

ORDONNANCE DE REFERE rendue le 08 juillet 2009

par Emmanuelle LEBEE, Vice-Président au Tribunal de Grande Instance de Paris, tenant l'audience publique des Référés par délégation du Président du Tribunal, assistée de Sylvaine LE STRAT, Greffier,

DEMANDERESSE Association APPSCPI 73 rue Jean Jaurès 95400 ARNOUVILLE LES GONESSE représentée par Me JEAN CUSSAC, avocat au barreau de PARIS - D1262

DEFENDERESSES S.A. CILOGER 147 boulevard Haussmann 75008 PARIS représenté par Me Nicolas BOYTCHEV, avocat au barreau de PARIS, L 301

S.C.P.I. ACTIPIERRE 1 147 Boulevard Haussmann 75008 PARIS représenté par Me Nicolas BOYTCHEV, avocat au barreau de PARIS, L 301

DEBATS

A l'audience du 1^{er} Juillet 2009 présidée par Emmanuelle LEBEE, Vice-Président tenue publiquement,

Vu l'assignation en référé introductive d'instance en date du 10 juin 2009 et les conclusions des défenderesses, s'opposant à la demande,

Attendu que les parties sont convenues à l'audience que le litige se circonscrit à la demande formée par l'association APPSCPI, en qualité de porteur de parts de la société civile de placement immobilier défenderesse, de communication par cette dernière des feuilles de présence aux assemblées générales, les autres demandes formées dans l'assignation ayant été satisfaites;

Sur les fins de non-recevoir et les exceptions de procédure soulevées en défense:

Attendu que les défenderesses soutiennent, d'abord, qu'une procédure au fond est pendante devant le tribunal de grande instance de Pontoise, de sorte que seul le juge de la mise en état, désigné depuis le 23 février 2009, est compétent pour ordonner la mesure sollicitée;

Mais attendu que l'article 771 du Code de procédure civile n'attribue pas au juge de la mise en état le pouvoir, tel qu'il est attribué au juge des référés par l'article 809 du même code, d'ordonner l'exécution de l'obligation non sérieusement contestable lorsqu'il s'agit d'une obligation de faire; qu'en outre la demande formée devant le juge des référés ne porte pas sur la communication de pièces utiles à la solution du litige dont est saisi le juge du fond; que si l'article 771-4 du même code, invoqué également en défense, donne au juge de la mise en état compétence exclusive pour ordonner toute mesure provisoire, la communication de feuilles de présence n'est pas une mesure provisoire; que ce texte, contrairement à ce qui est soutenu, ne concerne pas les obligations de faire visées à l'article 809 du Code de procédure civile; qu'enfin il n'y a aucun risque, comme il est encore prétendu, de contrariété de jugements, les ordonnances de référé n'ayant pas autorité de la chose jugée;

Attendu que les défenderesses soulèvent, ensuite, une exception de litispendance au profit du tribunal de grande instance de Pontoise qu'elles ont saisi, au fond, d'une demande tendant, à titre principal, à voir dire que la communication des feuilles de présence à l'APPSCPI contrevient aux dispositions de l'article 34 de la loi dite "Informatique et Libertés", de l'article 9 du Code civil et de l'article 8 de la Convention Européenne des droits de l'Homme;

Mais attendu que la litispendance s'entend de litiges pendant devant deux juridictions également compétentes pour en connaître; qu'il n'y a pas égalité de compétence entre le juge des référés et le tribunal de grande instance; qu'en outre le tribunal de grande instance de Pontoise n'est pas saisi de la prétention de l'APPSCPI de se faire communiquer les feuilles de présence aux assemblées générales de la société civile de placement immobilier défenderesse, ce qu'admettent dans leurs écritures les défenderesses; que faire droit à l'exception de litispendance reviendrait à nier l'existence des pouvoirs du juge des référés tels que définis par l'article 809 du Code de procédure civile; qu'il n'y sera pas fait droit;

Attendu que les défenderesses soulèvent, enfin, une exception de connexité et le risque d'une contrariété de jugements;

Mats attendu que, comme il a été dit plus haut, et comme en ont expressément convenu la société civile de placement immobilier et sa société de gestion pour l'exception de litispendance, il ne peut y avoir de connexité entre des litiges pendant devant des juridictions qui ne sont pas également compétentes pour en connaître et dont l'une rend des décisions qui ne sont pas revêtues de l'autorité de la chose jugée; qu'il convient donc d'examiner la demande principale;

Sur la demande principale:

Attendu que l'APPSCPI fonde sa demande sur les dispositions de l'article R.214-137 du Code monétaire et financier; que les défenderesses admettent que ce texte leur fait obligation de communiquer les feuilles de présence aux assemblées générales à tout porteur de parts qui en fait la demande; que, cependant, elles soutiennent, tout d'abord, que l'APPSCPI fait un usage abusif de ce droit dès lors qu'elle utilise les éléments dont elle demande la communication à des fins personnelles ou à celle de ses membres;

Mais attendu que le fait d'utiliser à des fins personnelles une information à laquelle ont accès ne constitue pas, en soi, un abus de droit; que les défenderesses versent aux débats, à l'appui de l'abus de droit qu'elles invoquent, des lettres adressées en 2003 par un porteur de part à d'autres porteurs de part d'une société civile de placement immobilier, non partie à l'instance, porteur de parts dont elles ne démontrent pas, contrairement à leurs affirmations à la barre, qu'il était, à cette date, trésorier de l'APPSCPI ou qu'il agissait au nom de celle-ci; que bien au contraire, elles admettent, dans leurs écritures qu'il agissait à titre personnel; que le fait pour l'APPSCPI, association de porteurs de parts de sociétés civiles de placement immobilier, agréée par le Préfet de la Région d'Ile de France pour exercer l'action civile dans le cadre des dispositions du livre IV du Code de la consommation, d'utiliser les informations recueillies pour contacter d'autres

porteurs de parts de la société civile de placement immobilier défenderesse, ne constitue pas, en soi, un abus de droit, abus dont, à le supposer établi, elle aurait par ailleurs à répondre devant la juridiction compétente; qu'au demeurant, et à titre surabondant, aucun de ces porteurs soi-disant contactés n'intervient à la présente instance; que la société civile de placement immobilier et sa gérante n'ont pas qualité pour agir en leur nom;

Attendu que les défenderesses invoquent le dénigrement systématique des sociétés de gestion par l'ASCPI et versent aux débats des circulaires adressées aux associés des sociétés civiles de placement immobilier dont l'association demanderesse détient les feuilles de présence;

Mais attendu qu'il appartient à la société de gestion défenderesse, si elle s'estime dénigrée et tort, d'agir en réparation du préjudice subi ; que ce dénigrement, à le supposer établi, ne peut la dispenser de ses obligations légales, au demeurant respectées, malgré ce supposé dénigrement, par d'autres sociétés civiles de placements immobiliers et d'autres sociétés de gestion ainsi qu'il est établi par les pièces versées aux débats ; qu'il convient de rappeler qu'il ne lui appartient pas de se faire justice à elle-même et de priver les associés des droits qu'ils tiennent de la loi;

Attendu que les dispositions spéciales du Code monétaire et financier dérogent aux dispositions générales de l'article 9 du Code civil invoquées, dès lors, à tort;

Attendu que les dispositions de Code monétaire et financier contestées constituent une mesure nécessaire au bien-être économique et, plus particulièrement, au fonctionnement transparent des sociétés civiles de placement immobilier; que, dès lors, elles ne violent pas, à l'évidence, l'article 8 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme relatives au respect de la vie privée des porteurs de parts de sociétés civiles de placement immobilier;

Attendu que les défenderesses invoquent, encore, pour s'opposer à la communication des feuilles de présence, l'article 34 de la loi Informatique et Libertés ;

Mais attendu que ce texte s'oppose à ce que des tiers non autorisés aient accès à des données; que l'APPSCPI est, par définition, dès lors qu'il n'est pas contesté qu'elle est porteuse de parts de la société civile de placement immobilier défenderesse, un tiers autorisé par la loi à avoir accès à ces données figurant sur les feuilles de présence ;

Attendu que la demande principale ne se heurte à aucune contestation sérieuse;

Attendu qu'à titre subsidiaire, les défenderesses demandent qu'il soit fait défense à l'APPSCPI d'utiliser les informations figurant dans les feuilles de présence;

Attendu que faire droit à cette demande reviendrait à ôter toute portée au droit pour chaque associé d'avoir communication de ces informations et d'en prendre copie, étant rappelé que chacun doit répondre de tout abus de droit;

Sur les demandes accessoires :

Attendu que la volonté ferme exprimée à la barre par les défenderesses de ne pas exécuter leurs obligations légales justifie tant le prononcé d'une astreinte que l'injonction de mettre à disposition de la demanderesse du matériel de reprographie afin d'assurer l'effectivité de la présente décision;

Attendu que la demande de dommages-intérêts excède le pouvoir du juge des référés;

Attendu que si la publication de la présente décision au bulletin trimestriel d'information de la société civile de placement immobilier défenderesse n'apparaît pas utile à la solution du litige, elle est cependant nécessaire à l'information de l'ensemble des porteurs de part; qu'en effet la présente décision constitue un événement de la vie sociale au sens de l'article 422-20 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers; que s'agissant d'un problème particulier rencontré par la société de gestion, elle devra également figurer au rapport de gestion soumis à la prochaine assemblée générale;

Attendu que l'équité commande de faire application de l'article 700 du Code de procédure civile comme précisé au dispositif;

PAR CES MOTIFS

Statuant en premier ressort par décision contradictoire mise à disposition au greffe;

Nous déclarons compétent pour connaître de la demande;

Ordonnons, dans le délai de huit jours à compter de la signification de la présente ordonnance, aux défenderesses de laisser l'APPSCPI prendre connaissance et copie des feuilles de présence concernant les assemblées générales des années 2005 à 2009, feuilles qui devront comporter les mentions et annexes prévues à l'article R.214-132 du Code monétaire et financier;

Ordonnons aux défenderesses de mettre à disposition de l'APPSCPI le matériel de reprographie adéquat;

Disons que passé le susdit délai courra une astreinte de 1000€ par jour de retard que nous nous réservons de liquider;

Enjoignons à la société Ciloger de publier la présente décision au prochain bulletin trimestriel d'information de la société civile de placement immobilier défenderesse et dans le rapport annuel sur l'exercice en cours;

Condamnons la société Ciloger à payer à la demanderesse la somme de 2000€ au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux dépens;

Disons n'y avoir lieu à référé pour le surplus des demandes.

Fait à Paris le **08 juillet 2009**

Le Greffier, Sylvaine LE STRAT

Le Président, Emmanuelle LEBEE