

SCI SAXE 11 (538 138 892)

Historique légal

La SCI a été fondée en novembre 2011 par Corinne Bouygues (47500 parts, soit 95%) et Stéphane Gérard (2500 parts, soit 5%) avec pour objet « L'achat, la mise en valeur, l'administration de tous biens et droits immobiliers et notamment d'un appartement sis à Paris (75007), 11 villa de Saxe ».

Le bien a la désignation cadastrale BN39, Lots 9, 30 et 34.

- Le lot 9 a une superficie de 122,91 m². C'est l'appartement numéro 31 en duplex de type 4/5 pièces situé sur le palier porte gauche) comprenant :
 - Au niveau du troisième étage : entrée, cuisine, séjour-salle à manger, WC indépendant avec lave-mains et balcon,
 - Au niveau du quatrième étage : trois chambres, deux salles de bains avec WC et dégagements,
 - Au niveau toiture : une terrasse
 - Escaliers particuliers reliant les trois niveaux.
- Le lot 30 correspond à un parking numéro 8 et 28/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes
- Le lot 34 désigne la cave numéro 2.

Le bien est acquis pour 2,237.500 euros le 15/12/2011. Le 11/07/2013, une hypothèque conventionnelle était inscrite au bénéfice de PICTET & CIE (EUROPE) S.A. à Luxembourg, avec date extrême d'exigibilité le 11/07/2026 et date extrême d'effet : 11/07/2027.

Le 28 septembre 2015, le siège initialement sis 146 boulevard Haussmann 75008 Paris est transféré au 12 avenue de l'opéra 75001 Paris.

Le 18 décembre 2017, par décision collective des associés – les mêmes depuis l'origine – le capital social est réparti en deux catégories de parts sociales, des parts de catégorie A donnant droit chacune à 20 voix pour la prise des décisions collectives et des parts de catégorie B donnant droit à 1 voix pour la prise des décisions collectives, chaque associé ayant droit à un nombre de parts de catégorie A et de catégorie B proportionnel au nombre de parts sociales dont il est actuellement propriétaire.

Par suite, le capital se répartit comme suit : Corinne Bouygues détient 2375 parts de catégorie A et 45125 parts de catégorie B. Stéphane Gérard détient 125 parts de catégorie A et 2375 parts de catégorie B.

Le même jour, deux cessions de parts interviennent :

- Stéphane Gérard cède ses 125 parts de catégorie A à Corinne Bouygues.
- Corinne Bouygues cède 13425 parts de catégorie B à Stéphane Gérard, 15800 parts de catégorie B à Sandra Gérard et 15800 parts de catégorie B à Frédéric Gérard.

Toutes ces cessions se font au prix de 1 euro par part quel que soit la catégorie.

Corinne Bouygues conserve donc 2500 parts de catégorie A et 100 parts de catégorie B.

L'assemblée générale extraordinaire du 17 juin 2024 décide du transfert du siège au 19 rue du Quatre Septembre 75002 Paris.

Le 26 septembre 2024, Sandra Gérard et Frédéric Gérard cèdent chacun les 15800 parts de catégorie B qu'ils détiennent à Stéphane Gérard.

À cette même date, la décision collective des associés modifiant les statuts suite à ces cessions rapporte que le capital est désormais détenu par Corinne Bouygues (2500 parts de catégorie A et 100 parts de catégorie B) et Stéphane Gérard (47400 parts de catégorie B).

Dans les documents déposés au greffe, il n'est pas fait état que ces transactions (peu onéreuses) fasse partie d'une donation.

Évaluation du bien

Ce bien est localisé dans le quartier « École Militaire » du 7ème arrondissement de Paris, avec un prix moyen au mètre carré de 11 650 euros. Le quartier a tout de même subi, compte tenu du contexte économique, une baisse assez importante sur un an, comme l'ensemble du 7ème arrondissement, restant ainsi plus bas que les deux quartiers « Gros Cailloux » et « Saint-Thomas-d'Aquin », qui sont bien plus attractifs, avec des prix au m², respectivement de 12 060 € et 14 330 € au 4^{ème} trimestre 2024.

En l'espèce, le bien est situé au 11 Villa de Saxe, une petite voie en impasse, discrète et très calme, perpendiculaire à l'avenue de Saxe. Cette voie offre le privilège d'avoir l'ambassade d'Ukraine au début de celle-ci, ce qui garantit un environnement particulièrement sécurisé, renforcé par sa position au fond de l'impasse et par une présence policière 24h/24, 7j/7, une sécurité encore accrue depuis les événements de 2020. Ainsi, ce bien bénéficie d'un emplacement aussi calme que sécurisé.

Concernant la résidence, il s'agit d'un immeuble de standing datant des années 2000, qui offre des prestations extérieures de qualité et une architecture relativement moderne, ainsi qu'a fortiori des parties communes de qualités, ce qui reste rare pour un quartier composé presque exclusivement d'immeubles haussmanniens.

Pour l'intérieur de l'appartement, nous ne disposons pas d'informations supplémentaires sur la qualité intrinsèque des matériaux utilisés, des aménagements ou d'éventuelles rénovations effectuées depuis l'achat du bien.

Par ailleurs, en l'absence de surface précise pour le bien ou sa terrasse, une fourchette de prix au m² peut être estimée pour un appartement de type 4/5 pièces en duplex avec une

terrasse en rooftop, qui, d'après les images recueillies sur Google Maps, offre une exposition solaire optimale et une qualité supérieure à une terrasse classique.

Voici quelques références de vente récentes dans cette résidence (11 Villa de Saxe) :

Date	Prix de vente	Pièces	Surface (m ²)	Prix au m ² (€)
15/02/2024	1 584 565 €	4	105	15 091 €
09/03/2023	1 700 000 €	4	110	15 455 €
29/05/2020	3 510 000 €	5	160	21 938 €
01/10/2018	1 850 800 €	5	-	Non disponible

Les récentes ventes enregistrées démontrent que les prix pour cet immeuble s'élèvent à environ 15 000 €/m², soit au-dessus des prix habituels du quartier « École Militaire », grâce à son environnement à la fois extrêmement calme et sécurisé ainsi qu'à la qualité de la résidence.

Un appartement 5 pièces de 160 m² s'est vendu en 2020 à 21 938 €/m², soit près de 7 000 € de plus que les transactions récentes. Cette différence s'explique probablement par la présence d'un extérieur exceptionnel, comparable à celui du bien décrit ici.

Ainsi, compte tenu des éléments évoqués et de l'absence d'informations sur les surfaces ou la qualité intérieure, une fourchette de prix au mètre carré peut être estimée entre 19 000 € et 23 000 €.

Sur cette base le bien peut donc être évalué **entre 2,3 et 2,8 millions d'euros**.





Google earth

