

SERVITUDE DE SURPLOMB - NEOLIA - 14 RUE DE L'HOTEL DE VILLE

Madame

expose :

L'immeuble sis 14 rue de l'Hotel de Ville à Montbéliard est actuellement en copropriété composée de 2 lots : NEOLIA et la SCI OKABE. Néolia a pour projet de vendre les appartements à ses locataires, il s'agit d'une vente sociale.

Pour ce faire, Néolia a fait établir un bornage selon lequel il a été établi que lors de la rénovation de l'immeuble, une partie du bâtiment a été construite en surplomb du domaine public municipal.

Le Code général de la propriété des personnes publiques permet de constituer des servitudes conventionnelles de droit privé sur le domaine public après la date de son entrée en vigueur, en 2006. Cette possibilité est consacrée à l'article L. 2122-4 du Code général de la propriété des personnes publiques qui dispose que « des servitudes établies par conventions passées entre les propriétaires, conformément à l'article L. 639 du Code civil, peuvent grever des biens des personnes publiques (...) qui relèvent du domaine public, dans la mesure où leur existence est compatible avec l'affectation de ceux de ces biens sur lesquels ces servitudes s'exercent. ».

Concernant les servitudes antérieures à 2006, en se fondant sur les principes de domanialité publique, elles peuvent être maintenues sur le domaine public à la double condition que d'avoir été consenties antérieurement à l'incorporation de ladite parcelle dans le domaine public lorsque cette incorporation est elle aussi antérieure à l'entrée en vigueur du code, et d'être compatibles avec son affectation (Conseil d'Etat, 26 février 2016, n° 383935).

En l'espèce, il s'agirait de constituer une servitude de surplomb sur le domaine public de la voirie communale « rue de l'Hotel de Ville » dont on peut estimer qu'elle a été consentie dans les années 90 puisque le surplomb a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme après la cession des parcelles par la Ville à Néolia et qu'elle est compatible avec l'affectation de trottoir du domaine public routier communal puisque le surplomb constitue un abri piétonnier.

La servitude a été évaluée par les services immobiliers de l'Etat au prix de 130 €, les frais (surplomb et acte notarié) seront à la charge de Néolia.

Il est à préciser que la constitution de servitude de surplomb ne donne aucun droit d'occupation à Néolia et aux copropriétaires d'occuper le domaine public routier à quel autre titre que ce soit, pour y installer notamment des containers, chevalets ... Les demandes d'occupation du domaine public devront faire l'objet de demandes expresses et si elles devaient être accordées, le seront, sous conditions définies par arrêté municipal.

Après avis des commissions compétentes, il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver la constitution d'une servitude de surplomb sur le domaine public non cadastré au droit de l'immeuble sis 14 rue de l'Hotel de Ville à Montbéliard,
- d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer la convention de servitudes se rapportant à ladite servitude avec la société Néolia contre une indemnité unique et forfaitaire de 130 € (cent-trente euros),
- d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer toute acte et tout document se rapportant à la servitude sur le domaine public routier, en l'espèce un trottoir devant l'immeuble sis 14 rue de l'Hôtel de Ville.

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 28/08/26

**Direction départementale des Finances Publiques
du Doubs**

Pôle d'évaluation domaniale

63 Quai Veil -Picard
25000 BESANCON

Téléphone : 03.81.25.20.20

mél. : ddip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jérémy STEPHANN
 téléphone : 03-81-25-22-28/06-28-11-88-86
 courriel : jeremy.stephann@dgfip.finances.gouv.fr
 Réf DS : 32318177
 Réf OSE : 2026-25388-44743

La Directrice départemental des Finances
publiques du Doubs

à

Mairie de Montbéliard
Rue de l'Hôtel de Ville
25200 MONTBÉLIARD**LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE**

Objet : Saisine dans le cadre d'une cession de servitude de surplomb située au 14 Rue de l'Hôtel de Ville sur la commune de Montbéliard.

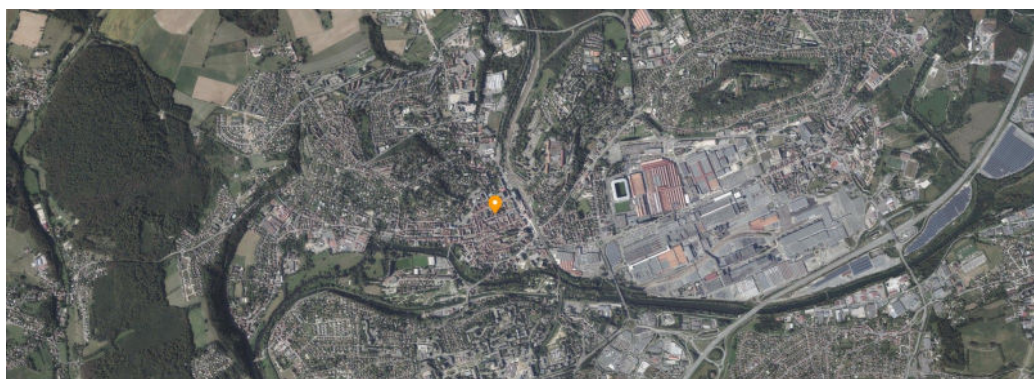
Par saisine en date du 01/07/2026 vous sollicitez un avis de valeur vénale pour le bien référencé ci-après.

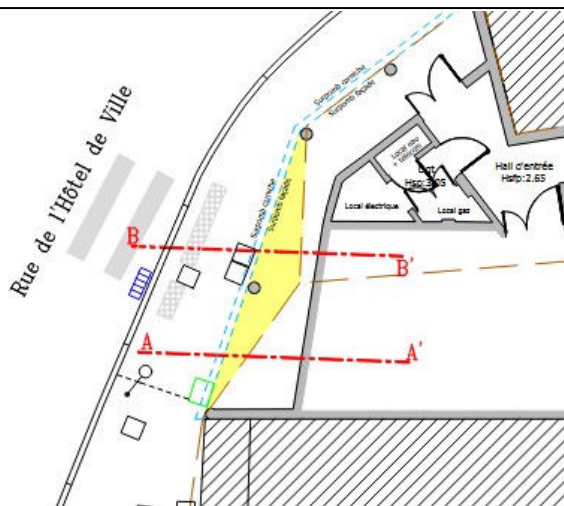
La commune de Montbéliard sollicite l'évaluation d'une servitude de surplomb située sur son domaine public, au 14 Rue de l'Hôtel de Ville.

Néolia, propriétaire des bâtiments situés sur les parcelles BX 91 et BX 92, a construit en surplomb du domaine public. Souhaitant céder ces immeubles, le bailleur social cherche à régulariser cette situation.

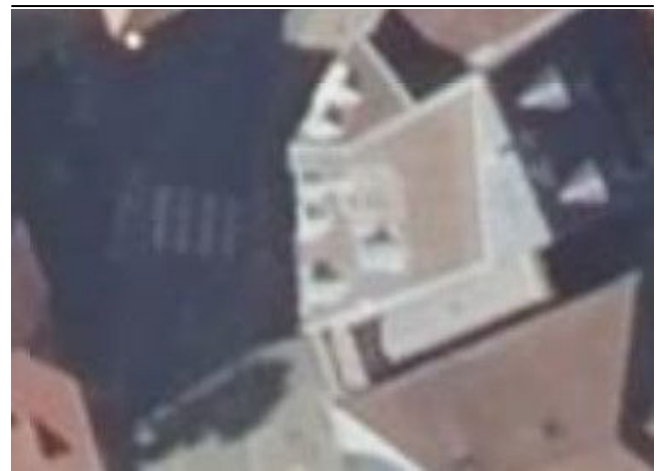
La surface de ce surplomb est évaluée à environ 6 m².

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Surface	Nature
MONTBELIARD	DOMAINE PUBLIC	14 RUE DE L HÔTEL DE VILLE	6 m ²	SERVITUDE DE SURPLOMB





Emprise de la servitude



Vue aérienne



Vue du surplomb

La valeur vénale de la servitude de surplomb est fixée à 130 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Le présent avis est valable 12 mois.

Pour la Directrice Départementale des
Finances Publiques et par délégation,

STÉPHANN Jérémy

Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Commune de MONTBELIARD (25)
14 Rue de l'Hôtel de Ville
Section BX n°91-92

Plan des lieux

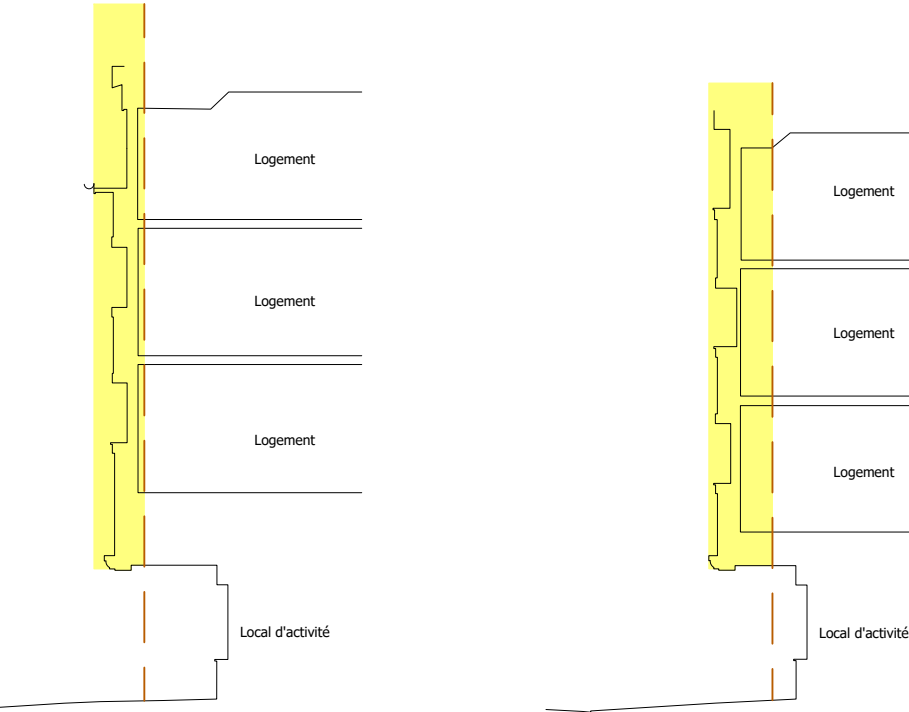
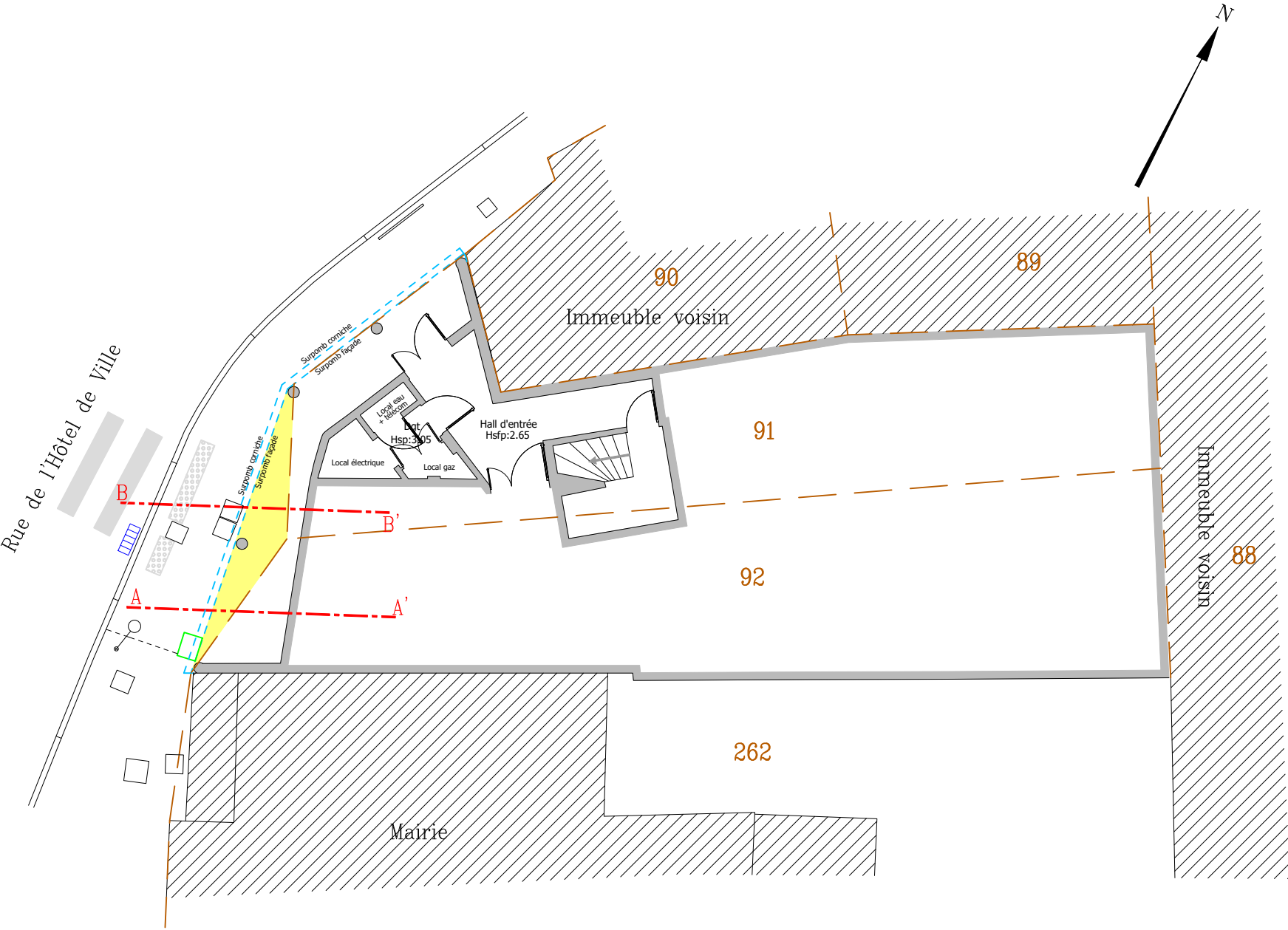
Juin 2026
Echelle : 1/150

10, Rue de Turenne – 90000 BELFORT
Tél : 03 84 90 14 50 – cabinet@geometre-rollin.com



— — — : Application cadastrale

Occupation de l'immeuble sur le domaine public (surplomb) – 6m2 env.



Coupe A-A'

Coupe B-B'