CHEUVREUX

Date d'émission : 16 avril 2018

FICHE SYNTHETIQUE

IMMEUBLE MONTBELIARD – BEAU DE ROCHAS - 5

1. DESIGNATION

Sur la commune de MONTBELIARD (25200-Doubs), 3, 5 et 7 rue Eugène Alphonse Beau de Rochas et 7, 9 et 11 rue Louis Jeanperrin

Un ensemble immobilier édifié sur un terrain cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AV	227	3 RUE EUGENE BEAU DE ROCHAS	0ha36a02ca
AV	228	11 RUE LOUIS JEANPERRIN	0ha29a84ca
AV	229	9 RUE LOUIS JEANPERRIN	0ha25a00ca
AV	230	1 RUE EUGENE BEAU DE ROCHAS	0ha27a00ca
AV	231	7 RUE EUGENE BEAU DE ROCHAS	0ha27a00ca
AV	232	7 RUE LOUIS JEANPERRIN	0ha25a04ca
Contenance totale du Terrain			**1ha 69a 90ca**

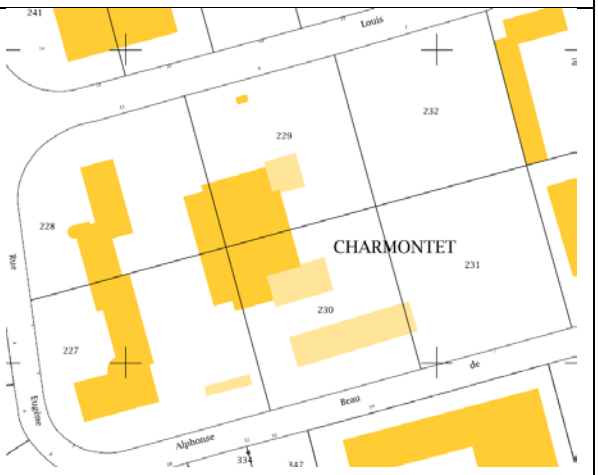
L'ensemble immobilier, d'une superficie utile brute totale de 2.741,70 m² (d'après le mesurage du Cabinet GEXPERTISE Conseil géomètre expert à SEVRES (92310), 6, rue de Wolfenbüttel du 26 septembre 2017, comprend :

. Un bâtiment à usage de bureaux, élevé d'un étage partiel sur rez-de-chaussée ;
. Un bâtiment à usage de bureaux, d'activités et de stationnements élevé d'un simple rez-de-chaussée et d'une mezzanine
. Un bâtiment à usage de stationnement,
. Un abri deux roues.

. Environ 75 emplacements de stationnement extérieurs ;

Tel que l'Immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, à l'exception toutefois :
- des ouvrages et aménagements nécessaires aux concessionnaires de réseaux publics implantés sur le terrain d'assiette de l'Immeuble,
- des aménagements listés dans le bail commercial sur l'Immeuble comme appartenant au locataire,

qui ne sont pas compris dans l'objet de la mutation.

Photo aérienne :	Plan cadastral :
	

L'Immeuble est un immeuble entier.
La description figurant dans le titre de propriété a été actualisée au regard de la documentation existante.

2. PROPRIETAIRE ET ORIGINE DE PROPRIETE

2.1. PROPRIETAIRE

La société dénommée « SOCIETE FONCIERE IMMOBILIERE ET DE LOCATION (SOFILO) », Société Anonyme, dont le siège social est situé à PARIS LA DEFENSE (Hauts de Seine), 20 Place de la Défense, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro SIREN 572 184 190.

2.2. ORIGINE DE PROPRIETE / SITUATION HYPOTHECAIRE

2.2.1. Origine de propriété

La Commune de Montbéliard était précédemment propriétaire de l'ensemble du terrain objet des présentes.

- Concernant la parcelle cadastrée AV 162 : Aux termes d'un acte d'Echange entre la ville de MONTBELIARD et l'Association de l'enfance moralement abandonnée pour l'arrondissement de Montbéliard reçu par Maître Rossel, Notaire à Montbéliard les 11 et 16 décembre 1975.
  Acquisition déclarée d'utilité publique aux termes d'un arrêté préfectoral du 8/07/1975 et autorisée par la délibération municipale du 30/06/1975.

- Concernant la parcelle cadastrée AV 90 : Aux termes d'un acte de Vente par Monsieur Charles FOURNIER reçu par Maître Rossel, Notaire à Montbéliard les 6 et 12 septembre 1973. Acquisition autorisée aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du 4 juin 1973.

- Concernant la parcelle cadastrée AV 88 : Aux termes d'un acte de vente par Monsieur André SOMMER reçu par Maître Rossel, Notaire à Montbéliard en date des 27 et 29 mars 1974. Acquisition autorisée par délibération du conseil municipal de la ville en date du 29 octobre 1973.

- Concernant la parcelle cadastrée AV 83 : Aux termes d'un acte de vente par les Consorts FERRAND reçu par Maître Rossel en date des 6, 7 et 12 juin 1974. Acquisition autorisée par deux délibérations du conseil municipal de la ville en date du 18 juin 1973.

- Concernant la parcelle cadastrée AV 86 : Aux termes d'un acte de vente par Madame GOUTTE épouse FERRAND reçu par Maître Rossel en date des 22 et 26 mars 1974. Acquisition autorisée par délibération du Conseil municipal de la ville en date du 4 février 1974.

- Concernant la parcelle cadastrée AV 91 : Aux termes d'un acte de vente par Madame Madeleine LOVY veuve PARROT reçu par Maître Rossel, Notaire à Montbéliard en date des 10 et 28 décembre 1973. Cette acquisition a été autorisée aux termes d'une délibération du conseil municipal de la ville en date du 7 mai 1973.

- Concernant les parcelles cadastrées AV 84, 85 et 87 : A la suite de l'expropriation des Consorts Mauvaux autorisée aux termes d'une ordonnance d'expropriation pour cause d'utilité publique en date du 18 septembre 1975.
  L'expropriation a elle-même été autorisée notamment par arrêté n°75 2D2 6176 pris le 26/08/1975 par le Préfet de la région Franche Comté, Préfet du Doubs, qui a déclaré cessibles immédiatement les immeubles visés par l'arrêté, énumérés dans l'état parcellaire et nécessaires pour parvenir à l'exécution de l'acte déclaratif d'utilité publique.

Les délibérations sus-visées relatives aux différentes acquisitions par la Ville de Montbéliard indiquaient un objectif commun : permettre l'aménagement de la zone du Charmontet
Est annexée à l'acte de vente du 28 décembre 1979 par la Ville de MONTBELIARD au profit d'EDF, la délibération du Conseil municipal du 21/12/1979 précisant : « à la suite de l'aménagement de la zone du Charmontet, un lotissement destiné à l'implantation d'industries légères ou entrepôts a été créé (...) L'équipement complet étant terminé, le dossier administratif du lotissement ayant été approuvé et le prix de revente des terrains calculé, il y a lieu de poursuivre l'aliénation des lots (...) ».

L'origine de propriété est régulière et continue sur une période trentenaire.
Cette origine est relatée dans une note consultable en data room.
Elle est corroborée à la fois par un état hypothécaire trentenaire et l'ensemble des titres de propriété antérieurs sur une période trentenaire.

L'Immeuble n'est grevé d'aucune inscription hypothécaire en cours de validité du chef du Propriétaire ou des précédents propriétaires (cf renseignements hypothèques du 6 octobre 2017).

3. ORGANISATION JURIDIQUE

L'Immeuble est un immeuble entier, non soumis à organisation juridique particulière.

4. SERVITUDES

Les servitudes relatives à l'Immeuble sont relatées dans une note consultable en data room.

Aux termes de l'acte d'apport du 17 juin 2004, EDF a déclaré que les servitudes relatives à la Zone Industrielle Légère du CHARMONTET (ZIL du Charmontet, établies aux termes du CCCT déposé au rang des minutes de Maître Jean ROSSEL, Notaire à MONTBELIARD, le 19 avril 1979, et liées à l'implantation du collecteur d'assainissement numéro 2 du District urbain du Pays de Montbéliard de NOMMAY à VIEUX CHARMONT, du collecteur d'eaux usées, d'eaux pluviales et de captage des sources, d'une ligne électrique haute tension EDF, de plantations grevant les parcelles cadastrées section AV numéros 227, 228, 229, 230, 231 et 232, ont toujours lieu d'être.

La documentation transmise ne révèle aucune servitude susceptible d'entraver la jouissance ou l'exploitation actuelle de l'Immeuble, à l'exception des servitudes relatives à la Zone Industrielle Légère du CHARMONTET, évoquées ci-dessus.

5. ZONE OPERATIONNELLE

Il est rappelé que la parcelle se situait dans les années 80 dans la Zone Industrielle Légère du CHARMONTET, dont le Cahier des Charges a été déposé au rang des minutes de Maître Jean ROSSEL, Notaire à MONTBELIARD, le 19 avril 1979, publié à la Conservation des Hypothèques de MONTBELIARD le 3 mai 1979 volume 3190 numéro 15.
Un courrier de la Ville de MONTBELIARD en date du 18/09/2003 confirme que ladite zone industrielle a été supprimée.

Par ailleurs, aux termes de l'acte de vente par la Ville de Montbéliard à EDF, reçu par Maître Rossel, Notaire à Montbéliard le 19 avril 1979, il est indiqué ce qui suit littéralement rapporté « (...) Observation étant ici faite que cette opération a été instruite conformément aux prescription de l'article [](illisible) ancien du code de l'urbanisme qui précisait que la division parcellaire effectuée à l'intérieur des Zones Industrielles par les collectivités publiques n'était pas soumise à la législation sur les lotissements, ainsi que le rappelle une lettre de la Direction Départementale de l'Equipement à Besançon (...) »

Les informations consultables ne mettent pas en évidence l'existence d'une zone opérationnelle dans le périmètre de laquelle l'Immeuble s'inscrirait à l'exception de la Zone Industrielle Légère du CHARMONTET à ce jour supprimée.

6. URBANISME

Il résulte du certificat d'urbanisme numéro 025 388 17 K0258 délivré par la commune de Montbéliard en date du 11/07/2017 sur les parcelles cadastrées section AV numéros 227, 228, 229, 230, 231 et 232 que :
- le terrain est en zone UY du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20/03/2017.

-le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple au bénéfice de la Commune.

-le terrain est grevé des servitudes suivantes :
- Servitude relative au transport d'énergie électrique – I4

La situation juridique de l'Immeuble au regard du droit de l'urbanisme et compte tenu de l'opération envisagée, ne soulève pas de difficulté particulière

7. DESTINATION- AFFECTATION

7.1. DESTINATION

Aux termes des autorisations de construire la destination est la suivante :
activités, bureaux, stationnements.

7.2. AFFECTATION

Au vu de son occupation actuelle, il s'agit d'un Immeuble affecté au Bureau et à l'activité.

La situation de l'Immeuble au regard de sa destination et de son occupation actuelle ne soulève pas de difficulté particulière.

8. CONSTRUCTION : AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Il est rappelé que la data room contient toutes les pièces relatives aux autorisations de construire qui ont pu être collectées auprès des administrations.

8.1. SYNTHESE DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

Arrêté	Date arrêté	Objet (destination/surfaces)	Achèvement	Conformité
PC préfectoral n° 84 KM 5067	08/02/1985	édification une subdivision urbaine (SHON 1086 m²) - magasin + bureau	07/11/1986	25/05/1987
PC préfectoral n° 86 M 034	29/10/1986	édification d'une subdivision urbaine (1857 m² SHON) - bureau service	15/11/1988	09/10/1989
PC préfectoral n° 00 K 0052	27/11/2000	création d'un auvent (SHOB : 233 m²)	Non renseigné	Non renseigné
DP n° 10150083	Non consultable	création d'une issue de secours	22/02/2011	Non renseigné

8.2. SYNTHESE DES SURFACES

Tableau récapitulatif global des surfaces de l'Immeuble :

SHON géomètre*	SHON PC**
2976 m²	2943 m²

Dans le tableau ci-dessus, les surfaces mentionnées résultent
* pour la surface hors œuvre géomètre du relevé établi par GEXPERTISE CONSEIL le 26 septembre 2017.
** pour la surface hors œuvre des autorisations de construire (permis de construire/imprimé de demandé, le postulat retenu étant de prendre en compte les surfaces existantes lorsqu'elles sont mentionnées).
Il existe une discordance de surfaces entre celles autorisées et celles mesurées de l'ordre de 1,1% (33m²) en plus de surface construite par rapport à la surface autorisée.
Cette légère discordance n'appelle pas d'observation particulière.

Les informations consultables permettent de retracer un historique de construction cohérent. Par ailleurs la conformité relative à la construction des bâtiments principaux a été rapportée. Toutefois, les conformités aux travaux de création du auvent et de l'issue de secours n'ont pu être rapportées.
En raison de cette documentation incomplète, le risque d'une impossibilité de reconstruction à l'identique en cas de sinistre ainsi que le risque d'une impossibilité de faire évoluer l'Immeuble pendant 10 ans après l'achèvement des derniers travaux autorisés ne peuvent être exclus.

9. CONSTRUCTION : DIUO – ASSURANCES CONSTRUCTION

9.1. DOSSIER D'INTERVENTIONS ULTERIEURES SUR L'OUVRAGE (DIUO)

Aucun DIUO n'est consultable. Les éléments consultables ne permettent pas d'indiquer si les travaux relatifs à la construction du auvent nécessitaient l'établissement obligatoire d'un DIUO.

En conséquence le risque lié à l'absence d'un DIUO obligatoire ne peut être exclu.

9.2. ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

Aucune assurance dommage-ouvrage n'est consultable.