

CORRIGE

Ces éléments de correction n'ont qu'une valeur indicative. Ils ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité des autorités académiques, chaque jury est souverain.

BREVET DE TECHNICIEN SUPERIEUR GEOMETRE – TOPOGRAPHE

Session 2003

EPREUVE PROFESSIONNELLE A CARACTERE JURIDIQUE (E 5)

Sous-épreuve U 5.1 : Droit Professionnel

CORRIGE - BAREME DE NOTATION

Le corrigé comporte 6 pages numérotées de 1/6 à 6/6

GRILLE DE NOTATION	Barème
TRAVAIL N°1 : Projet de création d'une voie communale	12
1.1. L'expropriation	3
1.2. Géomètre expert	2
1.3. Arrêté de cessibilité	2
1.4. Indemnisation et droits des propriétaires	3
1.5. Voirie du lotissement les Iris	2
TRAVAIL N°2 : Bornage de la parcelle 437	14
2.1. Bornage amiable	4
2.2. Etude des limites privatives et document réponse 1	3+2
2.3. Limite avec la voie communale « chemin du Vallier »	2
2.4. Servitude de passage	3
TRAVAIL N°3 : Aménagement de la parcelle 743 en lotissement	14
Demande d'autorisation de lotir	
3.1. Lotissement	3
3.2. SHON et COS	3
3.3. Espace vert	1
3.4. Etude d'impact	5
Travaux de viabilisation	
3.5. Maître d'œuvre	2
Total	40

BTS GEOMETRE - TOPOGRAPHE	E5 - Epreuve professionnelle à caractère juridique U 5.1 - Droit Professionnel	SESSION 2003
GT DROPS	Durée : 2 H	Coeff. : 2
	Page : 1 / 6	CORRIGE

98

TRAVAIL N°1 : Projet de création d'une voie communale

1.1. L'expropriation

Une expropriation est l'**opération** par laquelle l'Administration obtient la **cession forcée** d'un immeuble bâti ou non, dans un **but d'utilité publique** et moyennant le paiement d'une **juste et préalable indemnité** à son propriétaire. Cette opération est conduite selon une procédure particulière qui est définie par le code de l'expropriation.

L'expropriation peut bénéficier **aux personnes morales de droit public ou privé** comme les collectivités territoriales, les établissements publics ou les concessionnaires de travaux publics. **Des organismes privés** peuvent aussi bénéficier de l'expropriation si les immeubles expropriés leur ont été cédés.

1.2. Géomètre Expert

Pour mémoire :

La procédure d'expropriation comporte deux phases, une **phase administrative** et une **phase judiciaire**.

Pendant la première phase (administrative), une enquête préalable est menée. Elle a pour but de démontrer l'utilité publique de l'opération. Elle sera suivie d'une déclaration d'utilité publique autorisant l'expropriant à poursuivre l'expropriation.

Parallèlement à cette enquête, une **enquête parcellaire** est conduite. Elle doit déterminer précisément les immeubles à exproprier. **Le géomètre expert intervient lors de l'élaboration du dossier relatif à cette enquête.** Il établit un **plan parcellaire** à l'aide du plan cadastral et en réalisant des opérations complémentaires de levé topographique et de reconnaissance des limites réelles sur le terrain avec les propriétaires. Il dresse aussi un **état parcellaire** qui correspond à la liste des propriétaires ou titulaires de droits réels concernés par l'opération après examen des titres de propriété.

1.3. Arrêté de Cessibilité

C'est un **acte administratif unilatéral** (arrêté) dans lequel l'Etat (le préfet) déclare cessibles les propriétés ou droits réels immobiliers dont la cession est nécessaire à la réalisation de l'opération. Il comporte la description des immeubles et l'identité de leurs propriétaires ou titulaires de droits réels.

Il intervient à la suite et conformément aux résultats de l'**enquête parcellaire**. Il peut être **attaqué devant le tribunal administratif** du lieu où l'opération doit se réaliser dans un délai de 2 mois s'il a été **publié au Recueil Départemental des Actes Administratifs et notifié à chaque propriétaire concerné.**

1.4. Indemnisation et droits des propriétaires

Au début de la deuxième phase (judiciaire), le juge de l'expropriation prononce l'**ordonnance d'expropriation** dans les 8 jours de sa saisie par le préfet. Cette ordonnance permet au bénéficiaire de l'expropriation de prendre possession des immeubles expropriés. **Le montant des indemnisations est alors fixé.**

Le propriétaire exproprié et l'expropriant peuvent se mettre d'**accord sur le montant de l'indemnisation**. S'il n'y a pas d'accord amiable (1 mois après l'ordonnance d'expropriation), **l'indemnité est fixée par le juge de l'expropriation.**

BTS GEOMETRE - TOPOGRAPHE	E5 - Epreuve professionnelle à caractère juridique U 5.1 - Droit Professionnel		SESSION 2003
GTDR0P bis	Durée : 2 H.	Coeff. : 2	Page : 2 / 6
			CORRIGE

28

Le jugement fixant l'indemnité est **susceptible d'appel** (dans un délai de 15 jours à compter de sa notification) **devant la cour d'appel**. L'arrêt rendu par la chambre des expropriations de la **cour d'appel** peut à son tour, (dans les 2 mois) **faire l'objet d'un pourvoi en Cour de cassation**.

1.5. Voirie du lotissement les Iris

La voirie de desserte du lotissement des Iris est actuellement cadastrée parcelle n°609. C'est donc une **voie privée**. Cette parcelle appartient à l'association syndicale du lotissement (ensemble des propriétaires). Elle doit donc être cédée à la commune, elle fera alors partie du domaine privé communal.

Pour passer du domaine privé au **domaine public communal**, une voie doit normalement être **classée**. Un acte administratif de classement est nécessaire dans ce cas.

TRAVAIL N°2 : Bornage de la parcelle 437

2.1. Le bornage amiable

Un bornage amiable est une opération réalisée par un géomètre expert. Elle consiste à **définir et à matérialiser la limite séparative de deux fonds privés contigus** en obtenant l'**accord amiable des propriétaires concernés**. Il est réalisé en dehors de toute instance judiciaire.

Le géomètre expert va **aider et conseiller les propriétaires** concernés à trouver un **accord sur la position de la limite**. Il va **matérialiser cette limite** à l'aide de repères. Il va ensuite réaliser les documents nécessaires à la pérennité de l'opération :

- un **plan de bornage** issu du levé régulier repérant l'emplacement de ces repères par rapport à des éléments fixes du terrain afin qu'ils puissent être replacés au même endroit en cas de disparition,
- un **procès-verbal de bornage** signé de toutes les parties concernées et attestant l'acceptation de la position de la limite.

2.2. Etude des limites privatives

Vous devez demander aux propriétaires :

- leurs titres de propriété,
- s'ils ont connaissance de conventions ; les documents qui s'y rapportent,
- d'éventuels procès-verbaux ou plans réalisés lors de bornages antérieurs,
- des plans ou autres documents graphiques permettant de définir l'emplacement de la limite.

Les parcelles 605 à 608 et 610 font partie du lotissement les Iris. **Les murets qui servent de clôture pour les parcelles 605 à 608 appartiennent vraisemblablement aux propriétaires de ces lots**. La limite serait donc confondue avec la **face ouest des murets**, aucune marque de non mitoyenneté est signalée dans les documents mais un seul des héritages est en état de clôture (voir article 666 du code civil).

La limite avec la parcelle 610 partirait de l'angle du muret et passerait par l'axe de la borne retrouvée. La limite rectiligne du côté Est de la parcelle 437 figurant sur le plan cadastral serait ainsi respectée.

En ce qui concerne les limites avec les parcelles 110 et 539, il s'agit de clôtures et l'article 666 du code civil peut aussi être invoqué. Il n'y a qu'un héritage en état de clôture. Les **clôtures semblent donc appartenir aux propriétaires des parcelles 110 et 539**.

BTS GEOMETRE - TOPOGRAPHE	E5 - Epreuve professionnelle à caractère juridique U 5.1 - Droit Professionnel		SESSION 2003
GTDROP bis	Durée : 2 H	Coeff. : 2	Page : 3 / 6
			CORRIGE

En ce qui concerne la limite avec la **parcelle 436**, nous pouvons reprendre encore l'article 666 qui indique que toute clôture qui sépare des héritages est réputée mitoyenne à moins qu'il n'y ait qu'un héritage en état de clôture, ce qui n'est, cette fois, pas le cas à priori. **La clôture semble donc être mitoyenne.**

2.3. Limite avec la voie communale « chemin du Vallier »

Le chemin du Vallier est une voie publique, le bornage amiable ne peut donc pas s'appliquer. Il va donc falloir **obtenir un arrêté individuel d'alignement** dans lequel la collectivité propriétaire de la voie va définir la position de la limite du domaine public. **Si la limite n'est définie sur aucun document graphique applicable (plan d'alignement, PLU), la limite de fait sera appliquée.**

Dans notre cas, le **haut de talus** constitue une limite de fait, il semble donc correspondre à la limite du domaine public.

2.4. Servitude de passage

Voir document réponse n°1 pour l'assiette de la servitude

Le code civil définit la **servitude** comme une **charge imposée sur un immeuble pour l'usage et l'utilité d'un immeuble appartenant à un autre propriétaire**. Le fonds qui bénéficie de la servitude est dit **dominant** et le fonds qui en est grevé est dit **servant**.

Ici, quel qu'il soit, le **propriétaire de la parcelle 437 doit laisser le passage sur sa propriété** aux propriétaires des parcelles qui bénéficient de la servitude. La partie de terrain composant **l'assiette de la servitude est inconstructible**. S'il désire clore sa propriété, monsieur LASER doit aménager un système pouvant s'ouvrir.

Pour éviter de transmettre la servitude à des lots privatifs, la voirie interne du lotissement a été prévue sur l'assiette de la servitude de passage.

TRAVAIL N°3 : Aménagement de la parcelle 437 en lotissement

3.1. Lotissement

Un lotissement est une **opération d'urbanisme** qui consiste en une **division d'une propriété foncière d'un seul tenant en plusieurs lots destinés à accueillir des bâtiments**. Cette opération suppose la **viabilisation préalable** du terrain à lotir. Pour être qualifiée de lotissement et nécessiter une **autorisation de lotir, la division doit créer, en moins de 10 ans, plus de 2 lots à bâtir ou plus de 4** dans le cas d'un partage successoral ou acte assimilé.

Dans notre cas, **il y a création de 5 lots à bâtir**, l'autorisation de lotir est donc nécessaire.

Le maire sera compétent pour délivrer l'autorisation s'il existe un document local d'urbanisme applicable (PLU approuvé). Dans le cas contraire, c'est le préfet qui délivre l'autorisation.

Ici, il existe un document local d'urbanisme donc le Maire est compétent pour délivrer l'autorisation.

3.2. SHON et COS

Les **SHONettes disponibles** donnent les **droits à construire de chaque lot privatif du lotissement**. Ici, elles correspondent aux SHON maximales constructibles pour l'ensemble du lotissement et pour chaque lot car il n'y a aucune construction.

BTS GEOMETRE - TOPOGRAPHE	E5 - Epreuve professionnelle à caractère juridique U 5.1 - Droit Professionnel		SESSION 2003	
GTDRØPbis	Durée : 2 H	Coeff. : 2	Page : 4 / 6	CORRIGE

La SHONette disponible pour l'ensemble du lotissement est obtenue grâce à la valeur du COS applicable sur la zone. Cette SHONette disponible peut être répartie librement entre les divers lots privatifs (article R315-29-1 du code de l'urbanisme). Dans notre cas, elle a été répartie proportionnellement à la surface de chaque lot.

Surface terrain d'origine x COS = SHON
D'où **COS = 1509/7545 = 0,20**

3.3. Espace Vert

Les plantations sont prévues à **moins de 2m de la limite de propriété**, elle ne devront donc **pas dépasser 2 m de hauteur** (article 671 du code civil) sauf s'il existe une règle locale autorisant une hauteur particulière.

3.4. Etude d'impact

Une **étude d'impact est une étude scientifique et technique qui permet d'évaluer les conséquences de projets sur l'environnement**. Tous les aménagements importants sont soumis à cette étude.

Le géomètre expert par exemple peut être chargé d'établir une telle étude.

Elle doit contenir :

- l'état initial du site et de son environnement,
- les effets du projet sur l'environnement,
- les raisons du choix d'un tel projet,
- les mesures envisagées pour en supprimer ou réduire les nuisances,
- l'analyse des méthodes utilisées.

Pour notre lotissement, elle **n'est pas nécessaire car la SHONette disponible < 3 000 m² (1509 m²)**.

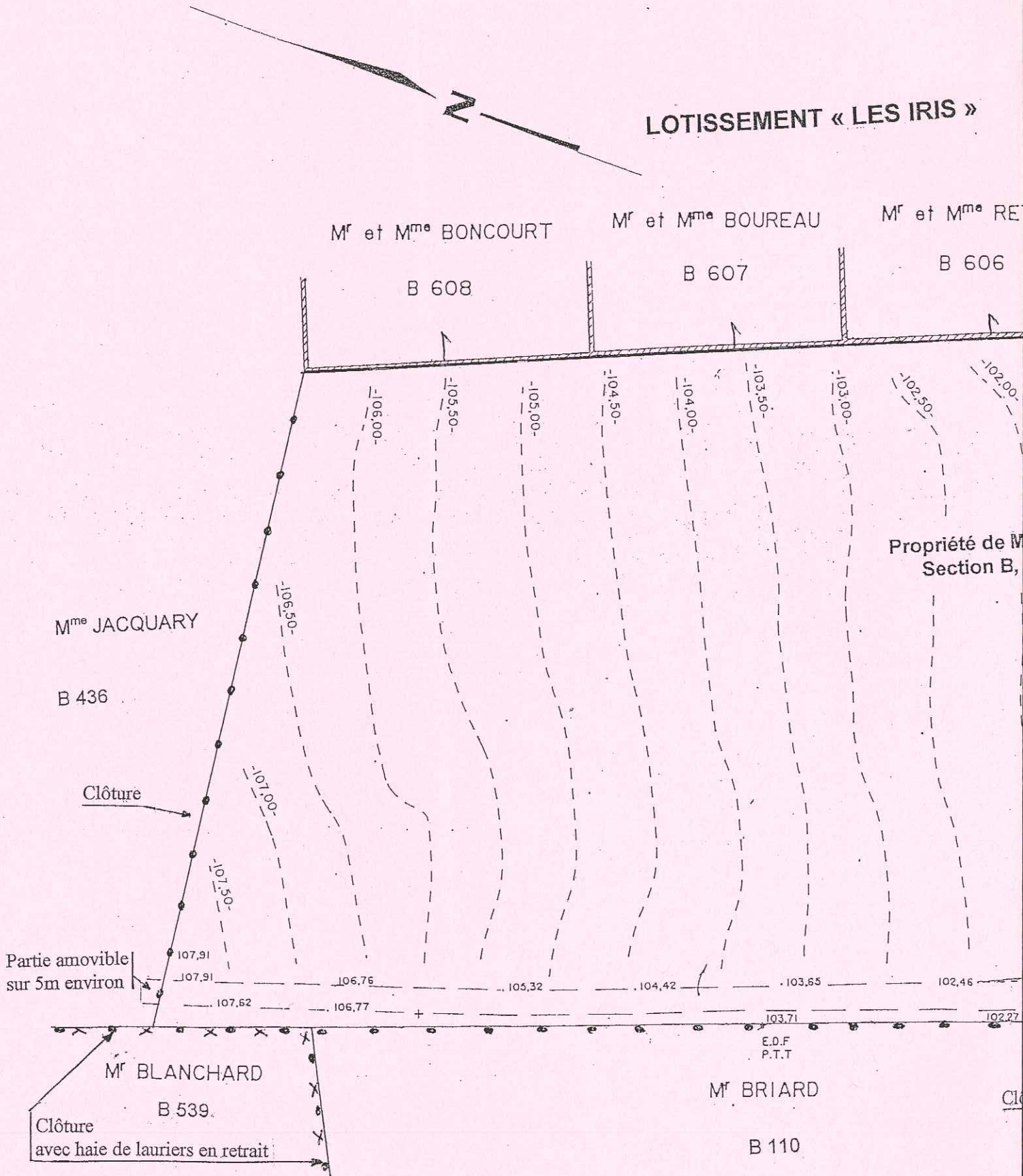
3.5. Maître d'œuvre

Vous allez intervenir en tant que **maître d'œuvre**. Votre activité sera la **maîtrise d'œuvre** c'est à dire que vous allez devoir accomplir les missions suivantes:

- **concevoir le projet,**
- **organiser la consultation des entreprises,**
- **diriger et contrôler les travaux,**
- **proposer leur réception et leur règlement.**

BTS GEOMETRE - TOPOGRAPHE	E5 - Epreuve professionnelle à caractère juridique U 5.1 - Droit Professionnel		SESSION 2003
GTDR@Pbis	Durée : 2 H	Coeff. : 2	Page : 5 / 6
			CORRIGE

LOTISSEMENT « LES IRIS »



BTS GEOMETRE - TOPOGRAPHE	E5 - Epreuve professionnelle à caractère juridique U 5.1 - Droit Professionnel	SESSION 2003
GTDROPbis	Durée : 2 H	Coeff. : 2
	Page : 6 / 6	CORRIGE

202

TRU

M^r et M^{me} AUBERT

M^r et M^{me} CHANTEPY
M^{me} DARCHE

T:97,89
Fe:96,52

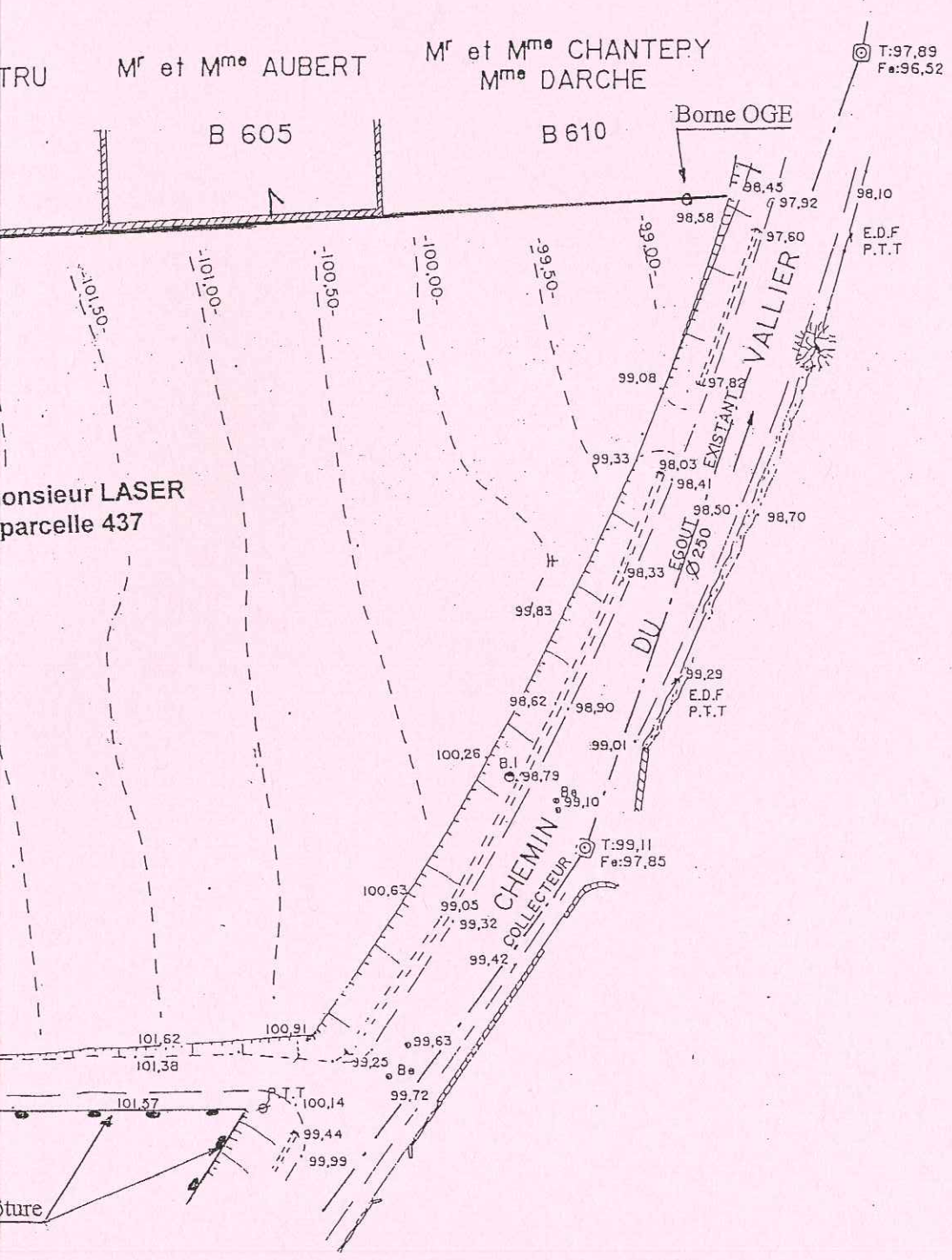
B 605

B 610

Borne OGE

Monsieur LASER
parcelle 437

ature



1