

**BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR  
GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE**

***SESSION 2004***

**Épreuve Professionnelle à Caractère Juridique (E5)  
Droit Professionnel (unité U51)**

**CORRIGÉ**

<b>B.T.S. GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE</b>	<b>SESSION 2004</b>		
<b>Sujet E5 : Épreuve Professionnelle à Caractère Juridique</b>			
<b>Unité U 5.1 : Droit Professionnel - Corrigé</b>	<b>Durée : 2h</b>	<b>Coef : 2</b>	<b>Page 1/6</b>

**GTDROPbis**

## Première Partie : DROIT CIVIL

### Barème de la 1<sup>ère</sup> partie

1.1	1
1.2	1
1.3	5
1.4	1
1.5	1.5
1.6	1.5
1.7	1

1.8	1
1.9	1
1.10	1
1.11	1.5
1.12	1.5
TOTAL	18

1.1 Quel est le bien concerné par cette vente ? S'agit il d'un meuble ou d'un immeuble ?

*Le bien objet de la vente est une maison à usage d'habitation cadastrée AB14. Il s'agit d'un bien immeuble.*

1.2 Qu'est ce qu'un « acte authentique » (page 5) ? Pourquoi est il nécessaire dans une telle vente ?

*Un acte authentique est un écrit établi par un officier public (ici le notaire) et nécessaire à la validité et à la preuve d'une situation juridique (ici la vente d'un immeuble). Les affirmations d'un acte authentique font foi jusqu'à inscription en faux.*

1.3 Un contrat de vente est il synallagmatique ou unilatéral, consensuel ou solennel, à exécution instantanée ou successive, négocié ou d'adhésion, individuel ou collectif ? Pour chaque cas, justifier la réponse en une ligne maximum.

*Un contrat de vente est un acte :*

- *bilatéral car il fait naître des obligations aux deux parties contractantes (vendeur et acquéreur)*
- *solennel car il est nécessaire de faire un acte authentique*
- *à exécution instantanée car il se réalise en un trait de temps*
- *négocié car le contenu du contrat peut être discuté entre les parties*
- *individuel car les effets du contrat ne s'imposent qu'aux parties contractantes*

1.4 Les vendeurs s'estiment, après la vente, lésés. En effet, un expert a estimé le bien, au jour de la vente, à 155 000 €.

Peuvent ils annuler la vente ? Pourquoi ?

*Non, ils ne peuvent annuler la vente car il n'y a pas lésion (1674 CC) ; le prix n'est pas inférieur de plus de 7/12<sup>e</sup> de la valeur réelle de l'immeuble.*

<b>B.T.S. GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE</b>		<b>SESSION 2004</b>	
<b>Sujet E5 : Épreuve Professionnelle à Caractère Juridique</b>			
<b>Unité U 5.1 : Droit Professionnel - Corrigé</b>	<b>Durée : 2h</b>	<b>Coef : 2</b>	<b>Page 2/6</b>

1.5 Les vendeurs sont mariés sous le « régime de la communauté de biens réduite aux acquêts » (page 5).

L'objet de la vente fait-il partie des biens communs ? Pourquoi ?

*Les vendeurs se sont mariés en 1972 et ont acquis l'immeuble en 1977, donc le bien fait partie de la communauté comme tout ce qui est acquis pendant le mariage.*

1.6 « Ils ne sont pas placés sous l'un des régimes de protection des incapables majeurs » (page 14).

Qu'est-ce qu'un incapable majeur ? Pourquoi est-ce important de le préciser ici ?  
Citer les régimes de protection.

*Un incapable majeur est une personne âgée de plus de 18 ans, dont les facultés personnelles sont altérées. Il est important ici de le préciser car un acte de vente peut être remis en cause s'il ne remplit pas les conditions de fond et de forme nécessaires à sa validité, l'incapacité d'une des parties au contrat est une cause d'annulation du contrat.*

1.7 « Le prêteur est bénéficiaire d'un privilège, lequel garantit sur l'immeuble acquis le principal du prêt » (page 8).

Comment comprenez-vous cette phrase ?

*En cas de défaillance financière des débiteurs (acquéreurs), le prêteur sera préféré aux autres créanciers sur l'immeuble objet de la vente. Le privilège est une garantie que prend le prêteur afin d'être sûr d'être payé.*

1.8 Les vendeurs sont tous les deux nés en Italie, mais de « nationalité française » (page 5).

Quelle justification ont-ils du apporter pour pouvoir acquérir la nationalité française ?

*L'acquisition de la nationalité française peut être accordée à l'étranger qui justifie d'une résidence habituelle en France depuis au moins 5 ans avant le dépôt de la demande.*

1.9 Les acquéreurs sont « tous deux célibataires majeurs et non liés par un PACS » (page 6).

Sous quel régime de propriété, concernant l'objet de cette vente, sont les acquéreurs ?

*Les acquéreurs sont soumis au régime de l'indivision ; ils font l'acquisition en commun de l'immeuble.*

1.10 « Mme GASC (épouse SOM) est usufruitière légale du quart des biens ». « Son fils unique », M. Paul SOM, est son « seul héritier ». (page 10)

Quelle est la qualité de son fils, M. Paul SOM, au regard de ces mêmes biens ?

*Son fils est nu-propriétaire.*

B.T.S. GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2004	
Sujet E5 : Épreuve Professionnelle à Caractère Juridique			
Unité U 5.1 : Droit Professionnel - Corrigé	Durée : 2h	Coef : 2	Page 3/6

1.11 « *L'immeuble est vendu dans son état actuel, sans garantie de la contenance indiquée* »  
(page 11)

Que cela signifie t'il ? Que doit faire l'acquéreur s'il souhaite connaître la superficie réelle du terrain ?

*La contenance indiquée est la contenance cadastrale qui n'a aucune valeur au regard de la superficie réelle du terrain puisque le cadastre sert à la base de l'imposition foncière. L'acheteur prend la maison dans l'état où elle est et ne peut se retourner contre le vendeur s'il découvre par la suite que la superficie réelle est inférieure à la contenance cadastrale.*

*S'il veut connaître cette superficie réelle, le vendeur doit faire appel à un géomètre-expert afin qu'il délimite et éventuellement borne le terrain*

1.12 « *Formalité de publicité foncière* » (page 15)

Qu'est ce que la publicité foncière ? Quels sont ces objectifs ?  
Quel est le risque si cette vente n'est pas publiée ?

*Tous les actes portant mutation des droits immobiliers doivent être publiés au bureau des Hypothèques du lieu de l'immeuble. L'objectif st de garder une trace des droits existants sur les immeubles, en assurer, la protection juridique et de renseigner quiconque désire être informé sur ces droits.*

*La vente ne sera pas opposable aux tiers.*

## Deuxième Partie : URBANISME

### Barème de la 2ème partie

2.1	1
2.2	1
2.3	1
2.4	1
2.5	2
2.6	1
2.7	2

2.8	2
2.9	2
2.10	2
2.11	1.5
2.12	1.5
2.13	2
TOTAL	20

2.1 Le notaire a fait une demande de renseignements d'urbanisme. Dans quels buts ?

*Le demande de RU est demandée en cas de mutation d'immeuble, bâti ou non, sans modification de son état. Elle donne des informations sur les règles d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique, sans pour autant renseigner sur les possibilités de construction. C'est un acte informatif.*

<b>B.T.S. GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE</b>	<b>SESSION 2004</b>		
<b>Sujet E5 : Épreuve Professionnelle à Caractère Juridique</b>			
<b>Unité U 5.1 : Droit Professionnel - Corrigé</b>	<b>Durée : 2h</b>	<b>Coef : 2</b>	<b>Page 4/6</b>

2.2 « Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) » (page 9)

Définir le DPU. Pourquoi est-il institué ?

*Le DPU est un droit prioritaire d'achat accordé à la commune dotée d'un POS ou d'un PLU de tout immeuble vendu volontairement.*

*Ce droit permet à la commune d'acquérir des terrains afin de se constituer des réserves foncières et ainsi réaliser des opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat (développement de loisirs, activités économiques, équipements collectifs, ...).*

2.3 Quelle est la formalité à effectuer lors de la vente d'un bien soumis au DPU ?

*Le propriétaire doit prévenir la commune au moyen d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) et l'informer du prix de vente.*

2.4 Si la commune désire acquérir le terrain, et qu'il y a un désaccord sur le prix, qui fixera le prix ?

*La commune demande au juge de l'expropriation de fixer le prix.*

2.5 « Le terrain est soumis au P.O.S. » (page 9)

Quel est l'objectif d'un P.O.S ? Citer les différentes pièces constituant un P.O.S. ??

*Un Plan d'Occupation des Sols constitue le document de base de la planification urbaine, il fixe les règles d'urbanisme et les servitudes d'occupation du sol.*

*Il est constitué d'un rapport de présentation, de plans, des règlements des zones et d'annexes (emplacements réservés, plans d'alignement, ...).*

2.6 Si la commune n'est pas dotée d'un document d'urbanisme, quelles règles s'appliquent ?

*C'est le Règlement National de l'Urbanisme (RNU) qui s'applique.*

2.7 Une loi votée en 2000 et mise en application en 2001, a profondément modifié les documents d'urbanisme. Comment s'appelle-t-elle ? Quels sont les nouveaux documents d'urbanisme qu'elle institue ?

*La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).*

*Les Schémas de Cohérences Territoriales (SCOT), les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), les Cartes Communales (CC).*

2.8 Le terrain est situé en « zone UB » (page 9)

Que signifie « U » ? Que peut réaliser le propriétaire d'une parcelle dans cette zone ?

*C'est une zone Urbaine, dans laquelle les équipements existants permettent la construction immédiate.*

B.T.S. GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2004	
Sujet E5 : Épreuve Professionnelle à Caractère Juridique			
Unité U 5.1 : Droit Professionnel - Corrigé	Durée : 2h	Coef : 2	Page 5/6

2.9 Citer les quatre zones que l'on doit trouver dorénavant dans les documents d'urbanisme qui remplacent les P.O.S. ? Quel est l'intérêt de ce découpage en zones ?

*Zone urbaine (U) ; zone à urbaniser (AU) ; zone agricole (A) ; zone naturelle ou forestière (N)*

*Le zonage découpe le territoire pour regrouper les activités et occupations compatibles et séparer celles qui ne le sont pas, de façon à optimiser l'utilisation de l'espace, sans pour autant viser l'usage exclusif.*

2.10 Indiquer quelles servitudes grèvent le terrain objet de la vente. Pourquoi ces servitudes sont elles d'utilité publique ?

*Le terrain est situé dans le périmètre de servitudes aéronautique et radio. Ces servitudes sont imposées par l'administration dans un but d'intérêt général.*

2.11 Qu'est ce qu'une « *servitude active* » (page 11) ? Donner un exemple.

*Une servitude active est une servitude qui oblige à certains actes pour assurer la servitude ; élaguer les arbres près d'une ligne électrique par exemple.*

2.12 Qu'est ce qu'une « *servitude passive* » (page 11) ? Donner un exemple.

*Une servitude passive est une servitude qui empêche d'user librement de son droit ; servitude non aedificandi par exemple.*

2.13 Les acquéreurs souhaitent planter un arbre dans leur jardin. Quels conseils pouvez vous leur donner ?

*Si l'arbre fait plus de 2 m de haut, reculer l'arbre d'au moins 2 m de la limite ; s'il fait moins de 2 m, il peut le planter à 50 cm de la limite.*

<b>B.T.S. GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE</b>		<b>SESSION 2004</b>	
<b>Sujet E5 : Épreuve Professionnelle à Caractère Juridique</b>			
<b>Unité U 5.1 : Droit Professionnel - Corrigé</b>	<b>Durée : 2h</b>	<b>Coef : 2</b>	<b>Page 6/6</b>