

BREVET DE TECHNICIEN SUPERIEUR

GEOMETRE – TOPOGRAPHE

SESSION 2005

Sujet : E 5
Epreuve professionnelle à caractère juridique
Sous-épreuve U 5.1
Droit professionnel

Durée : 2 heures

Coefficient : 2

Aucun document autorisé

Conseils aux candidats :

- Les trois parties peuvent être traitées séparément
- Lire la totalité du sujet

Barème de notation et temps conseillé

- Lecture des documents : 10 mn
- 1^{ère} partie : 30 mn 6 points sur 20
- 2^{ème} partie : 50 mn 8 points sur 20
- 3^{ème} partie : 30 mn 6 points sur 20

Référentiel du BTS – Capacités : 3.1.2 Comprendre une décision de justice

3.2.2 Connaître la copropriété

3.2.1 Distinguer les attributs des personnes

B.T.S. GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		Session 2005
GTDROP	Épreuve E5-1 : Droit professionnel	p. <u>1</u> / <u>5</u>

Première partie : La copropriété

Votre client, la société civile immobilière « Les Frégates » a en charge la résidence « Castel Marie –Louise » et vous participez à la gestion de la copropriété

Monsieur Citherlet, nouveau propriétaire d'un appartement, désirerait quelques éclaircissements quant aux divers documents qui lui ont été remis. Il attend de vous des réponses précises et suffisamment complètes.

Ayant acquis un appartement spécifique de la résidence « Castel Marie-Louise », il s'interroge pour savoir s' il ne serait pas plutôt multipropriétaire que copropriétaire. Que pensez-vous lui répondre à ce sujet ?

Il lui est donné un règlement de copropriété. Il vous demande de quoi il s'agit ; Quel en est le rôle et la portée ?

Par ailleurs, il ignore totalement ce que signifient les termes de syndicat de copropriétaires ; de syndic ; de tantièmes . Pouvez vous le renseigner en lui donnant une définition de ces termes ?

Monsieur Citherlet a une pension de retraite modeste et craint que la gestion de la copropriété ne l'engage dans des frais qu'il ne pourrait honorer. Inquiet, il vous demande de quelle garantie disposerait la SCI s'il devenait insolvable ?

Deuxième partie : Compréhension d'une décision de justice (pièce 1)

Un litige juridique opposait votre client la SCI « Les Frégates » aux époux Brec. La décision de justice a été publiée dans la « semaine juridique » du 10 septembre 2003.

Vous devez expliquer au syndicat de copropriétaires le sens et le contenu de cette décision. Les termes juridiques devront leur être expliqués ainsi que la procédure et la portée de la décision finale

Pour faciliter votre tâche, vous procéderez de la façon suivante :

- Retrouvez les définitions des termes suivants : pourvoi
famille servitude par destination du père de
- Distinguez la loi, du règlement
- Rappelez le litige, les parties en présence, la procédure suivie et le rôle de la Cour de Cassation. Quelle est la décision de cette dernière dans cette affaire ?
- Pouvez vous expliquer pourquoi la Cour de Cassation renvoie les parties devant une autre Cour d'Appel à savoir celle de Rennes ?
- Quelle peut être la suite de cette procédure ?

B.T.S. GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		Session 2005
GTDR0P	Épreuve E5-1 : Droit professionnel	p. ... 2 ... / ... 5 ...

Troisième partie : Analyse d'un extrait d'un journal d'annonces légales (pièce 2)

- Ce document révèle-t-il la constitution d'une personne juridique ? Pourquoi ? Relevez et expliquez-en les attributs
- L'extrait présenté est lié à l'existence d'un acte sous seing privé. Qu'est ce qu'un acte sous seing - privé? Est-ce une preuve parfaite au sens juridique du terme ?
- Que représente l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés ?

B.T.S. GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		Session 2005
GTDR0P	Épreuve E5-1 : Droit professionnel	p. ...3.../...5...

Pièce n°1

10 141 - Les rapports entre servitude et empiètement

Une servitude ne peut conférer le droit d'empiéter sur la propriété d'autrui.

Cass. 3^e civ., 27 juin 2001 ; SCI Les Frégates c/ Époux Brec et a. [arrêt n° 1045 FS-P+B] [Juris-Data n° 2001-010354].

Mots-clés : Servitudes - Définition - Droit d'empiéter sur la propriété d'autrui (non).

Juris-Classeur : Civil Code, Art. 544, Fasc. 10, par Christophe CARON et Véronique RANOUX et Art. 637 à 639, par Hugues PÉRINET-MARQUET.

LA COUR - (...) Sur le premier moyen, qui est recevable, du pourvoi de la SCI Les Frégates et le premier moyen du pourvoi incident du syndicat des copropriétaires de la résidence Castel Marie-Louise, réunis :

- Vu l'article 544 du Code civil, ensemble l'article 637 de ce code ;
- Attendu que la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ; qu'une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire ;

• Attendu que pour débouter le syndicat des copropriétaires de la résidence Castel Marie-Louise (le syndicat) et la société civile immobilière

(SCD) Les Frégates de leur demande en démolition de la véranda prolongeant l'appartement des époux Brec, situé dans l'immeuble voisin de celui de cette copropriété, l'arrêt attaqué (CA Angers, 5 janv. 1998) retient que les époux Brec pouvaient se prévaloir d'une servitude par destination du père de famille ;

• Qu'en statuant ainsi, tout en constatant, par motifs adoptés, que la véranda litigieuse avait été édifiée en surplomb du fonds du syndicat, alors qu'une servitude ne peut conférer le droit d'empiéter sur la propriété d'autrui, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Par ces motifs, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les deuxième et troisième moyens des deux pourvois :

- Casse et annule, sauf en ce qu'il reçoit l'intervention volontaire du syndicat des copropriétaires du 5, place Mendès-France et déclare recevable l'action engagée individuellement par la SCI Les Frégates en qualité de copropriétaire de l'immeuble situé 5, place Mendès-France à Angers, l'arrêt rendu le 5 janvier 1998, entre les parties, par la Cour d'appel d'Angers ; remet, en conséquence, quant à ce, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la Cour d'appel de Rennes ;

(...)

MM. Beauvois, prés., Guerrini, cons.-rapp., Sodini, av. gén. ; SCP Waquet, Farge et Hazan, SCP Masse-Dessen, Georges et Thouvenin, av.

B.T.S. GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		Session 2005
GTDR0P	Épreuve E5-1 : Droit professionnel	p. ... 4... 1... 5...

Pièce n°2

LES COMPTOIRS DE MARGOT

Société à responsabilité limitée
au capital de 50 000 euros Siège social :
1 Allée de Monbrison 33460 Arsac

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à Arsac du 4 mai 2004, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

Dénomination sociale : LES COMPTOIRS DE MARGOT

Forme sociale : Société à responsabilité limitée

Siège social : 1 Allée de Monbrison 33460 Arsac

Objet social : Le négoce de vins et spiritueux, ainsi que de tous produits alimentaires, l'import et l'export de toutes boissons ou produits alimentaires.

Durée de la société : 99 ans à compter de la date de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés.

Capital social : 50 000 euros

Gérance : M. Laurent VONDERHEYDEN, demeurant 1 Allée de Monbrison 33460 Arsac.

Immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux.

La Gérance

405251-1

B.T.S. GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE

Session 2005

GTDR0P

Épreuve E5-1 : Droit professionnel

p. ...5.. / ...5..