

BREVET DE TECHNICIEN SUPERIEUR

GEOMETRE TOPOGRAPHE

SESSION 2008

EPREUVE PROFESSIONNELLE A CARACTERE JURIDIQUE (E5)

U51 DROIT PROFESSIONNEL

Durée : 2 Heures
Coefficient 2

DOCUMENTS ET MATERIEL AUTORISES POUR CETTE EPREUVE

Aucun document autorisé .Calculatrice non autorisée.

CONSEILS AUX CANDIDATS

- Lire la totalité du sujet
- Les parties peuvent être traitées séparément
- Répondre aux questions en respectant la numérotation

Barème de notation indicatif et temps conseillé :

	TEMPS CONSEILLE	BAREME INDICATIF	CAPACITES DU REFERENTIEL
I -Lecture des questions, parcours rapide des documents	10mn		C1.1. S'informer C4.1 : Analyser un titre de propriété C14 : Produire des documents exploitables.
1 ^{ère} Partie : DROIT CIVIL	70 mn	25	
2 ^{ème} Partie : Entremise immobilière, copropriété et division en volumes	40 mn	15	
Total	120mn	40	

BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE	Epreuve professionnelle à caractère juridique (E5) U51 – DROIT PROFESSIONNEL	SESSION 2008
Sujet GTDROP	Durée 2 heures	Page 1 / 8

DOCUMENTS A RENDRE A LA FIN DE L'EPREUVE : Feuilles de copie

PRESENTATION DU SUJET :

Etude d'un acte authentique et d'un projet d'achat immobilier.

1^{ère} PARTIE : Droit civil

Le support de cette partie est une attestation immobilière après décès dont vous avez une copie pages 4/8 à 8/8.

1 – Vous devez retracer l'origine de la propriété du bien, sous la forme d'un organigramme définissant les actes ainsi que les propriétaires successifs concernant cette propriété.

2 - Quel est le bien concerné par cet acte ?

3 – M. et Mme LAN étaient mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts.

a- Le bien immobilier, objet de l'attestation immobilière, fait-il partie des biens communs ? Pourquoi ?

b- Citez les autres régimes matrimoniaux que vous connaissez.

c – Est-il possible de changer de régime matrimonial ? Dans quelles conditions ?

4 – a - Quels sont les héritiers ? Qu'est-ce qu'un héritier réservataire ?

b - Qu'est-ce que la quotité disponible ?

5 – Qu'est-ce qu'un acte authentique ?

6 – Il est précisé page 6/8 que « La succession a été acceptée purement et simplement par les ayants droits ci-dessus nommés ». Quelles autres possibilités s'offraient à eux ?

7 – Dans le paragraphe CONJOINT SURVIVANT page 5/8, vous pouvez lire :

« Héritière.....soit de la totalité en usufruit, soit du quart en pleine propriété »

Donnez une définition de l'usufruit. Qu'est-ce qu'un nu propriétaire ?

Que signifie « bénéficiaire d'un droit d'habitation viager sur la résidence principale qu'il occupait avec le défunt le jour du décès » ?

8 – Le paragraphe PUBLICITE FONCIERE page 8/8 précise que « La présente attestation sera publiée dans les formes et délais prévus par les textes en vigueur » Quels sont les objectifs de la publicité foncière ?

BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE	Epreuve professionnelle à caractère juridique (E5) U51 – DROIT PROFESSIONNEL	SESSION 2008
Sujet GTDROP	Durée 2 heures Coefficient 2	Page 2 / 8

2^{ème} PARTIE : Entremise immobilière, copropriété et division en volumes

Vous répondrez à ces différentes questions de façon précise et structurée.

1 - Monsieur FILITOSA désire acheter un appartement à Marseille situé dans un immeuble divisé en volumes et vient vous consulter pour avoir quelques informations.

a - Il a entendu parler de textes de lois protégeant les acquéreurs de biens immobiliers et vous en demande les principales dispositions.

b Citer les différents types « d'avants contrats » qu'il pourrait éventuellement signer avant la vente définitive.

2 – Il est mentionné dans l'avant contrat une superficie utile et une superficie privative « Loi CARREZ », définissez ces superficies.

3 – M. FILITOSA a également noté l'existence d'une servitude de vue. Cette servitude existe depuis le 18 Mars 1976 et les distances légales n'ont pas été respectées.

a – Donnez la définition juridique d'une servitude.

b - M. FILITOSA peut-il faire supprimer aujourd'hui cette servitude ? Justifiez.

4 – M. FILITOSA est propriétaire d'un appartement désigné comme une fraction de lot d'une division en volumes.

a- Sur quelle enveloppe porte le droit de propriété d'un bien foncier ?

b- En quoi la division en volumes déroge-t-elle au principe du droit de propriété ?

c- Dans quelles configurations est elle préconisée ? (Vous pouvez illustrer votre réponse)

d- Quelle est la différence fondamentale entre le concept de division en volumes et de la copropriété ?

e- Comment peut-elle alors fonctionner ?

BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE	Epreuve professionnelle à caractère juridique (E5) U51 – DROIT PROFESSIONNEL	SESSION 2008
Sujet GTDROP	Durée 2 heures	Coefficient 2
		Page 3 / 8

DOSSIER : SUC LAN Jean
NATURE : ATTESTATION IMMOBILIERE
DATE : 20 Août 2005

L'AN DEUX MIL CINQ
Le VINGT AOUT

Maître Jacques CARBONNE, Notaire

A ETABLI LA PRESENTE ATTESTATION IMMOBILIERE A LA REQUETE DES PERSONNES CI- APRES NOMMEES

Destinée à être publiée au Bureau des Hypothèques de MARSEILLE (Bouches du Rhône).

ATTENDU :

- I – Le décès du DEFUNT et de sa dévolution successorale, relatés ci-après.
- II – La désignation, l'origine de la propriété, la valeur des biens et des droits immobiliers communiqués par les AYANTS DROITS ;
- III – L'option héréditaire ci-après relatée.

ET VU

Le ou les actes ci-après énoncés.

Etant précisé que les termes DEFUNT et AYANT DROIT désignent respectivement la personne décédée, et celui ou ceux à qui est dévolue sa succession, parmi lesquels le cas échéant, seront distingués le CONJOINT SURVIVANT, les HERITIERS, et les LEGATAIRES ;

DEFUNT

Monsieur Jean LAN, en son vivant retraité, demeurant à AUBAGNE(Bouches du Rhône), « Le Baou », époux de Madame Mireille NEGREL.
Né à AUBAGNE (Bouches du Rhône) le 24 avril 1942
Décédé à MARSEILLE 09 (Bouches du Rhône) le 4 avril 2005.
De nationalité française.

REGIME MATRIMONIAL

Marié sous le régime légal ancien de la communauté de biens meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie d'AUBAGNE (Bouches du Rhône) le 20 novembre 1963.
Statut et régime matrimoniaux non modifiés depuis.

DISPOSITIONS DE DERNIERES VOLONTES

On ne connaît au défunt aucune disposition testamentaire ou autre à cause de mort.

CONJOINT SURVIVANT

Madame Mireille NEGREL, sans profession, demeurant à AUBAGNE (Bouches du Rhône), « Le Baou »,
Née à AUBAGNE (Bouches du Rhône) le 9 mars 1943 ;
De nationalité française.

BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE	Epreuve professionnelle à caractère juridique (E5) U51 – DROIT PROFESSIONNEL	SESSION 2008
Sujet GTDROP	Durée 2 heures Coefficient 2	Page 4 / 8

- Commune en biens ainsi qu'il résulte de son régime matrimonial énoncé ci-dessus

A défaut de libéralité en sa faveur :

- Héritière en vertu de l'article 757 du code civil au choix, soit de la totalité en usufruit, soit du quart en pleine propriété des biens existants de la succession.
- Bénéficiaire d'un droit d'habitation viager sur la résidence principale qu'elle occupait avec le défunt au jour du décès, ainsi qu'un droit d'usage viager sur le mobilier le garnissant, conformément aux dispositions de l'article 764 du code civil.

HERITIERS

Monsieur Pierre LAN, dessinateur industriel, demeurant à MARSEILLE (Bouches du Rhône), 8 Chemin du Val,

Né à AUBAGNE (Bouches du Rhône) le 6 novembre 1964.

Célibataire,

De nationalité française.

Monsieur Paul LAN, employé commercial, demeurant à MARSEILLE (Bouches du Rhône), 5 Allée Clair,

Né à AUBAGNE (Bouches du Rhône) le 16 avril 1967.

Célibataire,

De nationalité française.

Madame Emilie LAN, journaliste, demeurant à Aix en Provence (Bouches du Rhône), 4 Cours Thiers, épouse de M. Martin LONG,

Née à AUBAGNE (Bouches du Rhône) le 7 octobre 1970.

Soumise au régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable au mariage célébré en la Mairie d'AUBAGNE (Bouches du Rhône) le 29 mai 1996.

Statut et régime matrimoniaux non modifiés depuis.

De nationalité française.

QUALITES HEREDITAIRES

Sont habiles à se dire et porter héritiers ou ayants droit, sauf les droits du conjoint survivant :

- Monsieur Pierre LAN,
- Monsieur Paul LAN,
- Madame Emilie LAN,

ENFANTS issus du mariage du DEFUNT avec son conjoint survivant,

Ensemble pour LA TOTALITE, ou chacun séparément pour UN TIERS des biens en pleine propriété en qualité de réservataire, sauf les droits du conjoint survivant, qui dispose d'une option entre un quart des biens en pleine propriété ou la totalité des biens en usufruit, et sauf les droits viagers de ce dernier.

CAPACITE – PRESENCE – REPRESENTATION

Capacité :

Toutes les parties sont capables.

Présence – Représentation :

Toutes les parties sont présentes à l'acte.

BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE	Epreuve professionnelle à caractère juridique (E5) U51 – DROIT PROFESSIONNEL	SESSION 2008
Sujet GTDROP	Durée 2 heures	Coefficient 2
		Page 5 / 8

INFORMATIONS JURIDIQUES COMPLEMENTAIRES

Notoriété :

Cette dévolution successorale est constatée dans un acte de notoriété dressé par Maître Jacques CARBONE, Notaire à AUBAGNE, ce jour.

Option(s) du conjoint :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques CARBONNE à AUBAGNE (Bouches du Rhône), ce jour, le conjoint a déclaré expressément, en présence des héritiers qui en ont pris acte :

- faire porter le choix de sa vocation successorale sur l'USUFRUIT des biens existants,
- et manifester sa volonté de se prévaloir des droits viagers d'habitation et d'usage sur l'immeuble sis à AUBAGNE (Bouches du Rhône) dont la désignation et l'origine de propriété seront indiqués ci-après, et sur le mobilier le garnissant.

ACCEPTATION DE LA SUCCESSION

La succession a été acceptée purement et simplement par les AYANTS DROITS ci-dessus nommés.

DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

- Sur la commune d'AUBAGNE (Bouches du Rhône),
Le BAOU,
Une maison d'habitation avec terrain attenant,
Figurant au cadastre de la manière suivante :

section	N°	Lieu-dit	Contenance		
			Ha	a	ca
AC	2021	Le Baou	00	21	42
AC	2022	Le Baou	00	03	61
Soit une contenance totale de				25	03

Ce bien représente une valeur de QUATRE CENT QUATRE-VINGT DIX MILLE EUROS
Ci 490 000 EUR

Tel que ce bien existe avec ses aisances, parties attenantes et dépendances, et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve.

REFERENCES DE PUBLICATION

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jacques CARBONNE Notaire à AUBAGNE (Bouches du Rhône) le 4 août 1992,
Publié au bureau des hypothèques d'AUBAGNE le 1^{er} octobre 1992 volume 1992A Numéro 5836 ;

ORIGINE DE PROPRIETE

- Ce bien dépendait de la communauté ayant existé entre les époux LAN/NEGREL, savoir :
- a) le terrain, pour en avoir fait l'acquisition de :
 - Madame Julia DEGOUT, demeurant à AUBAGNE (Bouches du Rhône), née à ROQUEVAIRE le 25 juillet 1904, veuve de Monsieur Ferdinand PASCAL,

BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE	Epreuve professionnelle à caractère juridique (E5) U51 – DROIT PROFESSIONNEL	SESSION 2008
Sujet GTDROP	Durée 2 heures Coefficient 2	Page 6 / 8

- Madame Lucienne PASCAL, demeurant à LASCOURS (Bouches du Rhône), née à ROQUEVAIRE (Bouches du Rhône) le 20 octobre 1930, épouse de Monsieur Gaston ESPITALIER,
- Et Madame Andrée PASCAL, demeurant à LASCOURS (Bouches du Rhône), née à ROQUEVAIRE (Bouches du Rhône) le 11 août 1934, épouse de Monsieur Jean GIRARD, Suivant acte reçu par Maître Jean CARBONNE Notaire à AUBAGNE (Bouches du Rhône) le 4 août 1992, publié au bureau des hypothèques d'AUBAGNE le 1^{er} octobre 1992, volume 1992A, numéro 5836.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 92.000 Francs, payé comptant et quittancé dans l'acte.

b) les constructions, pour les avoirs faites édifier par la suite.

- Permis de construire en date du 1^{er} juillet 1993 portant le numéro 13 117 93 P0003 (habitation).
- Permis de construire en date du 2 mars 1994 portant le numéro 13 117 93 P021 (garage).
-
- Certificat de conformité délivré le 8 août 1995 par le Maire de la Commune d'AUBAGNE.

Antérieurement

Ledit bien appartenait aux conjoints PASCAL pour l'avoir recueilli dans la succession de Monsieur Ferdinand PASCAL, en son vivant retraité, demeurant à AUBAGNE (Bouches du Rhône), époux de Madame Julia DEGOUT, né à AUBAGNE (Bouches du Rhône) le 28 septembre 1899, décédé à AUBAGNE le 26 février 1987,

Laissant pour recueillir sa succession :

1°/ Madame Julia DEGOUT, son conjoint survivant, avec laquelle il était marié sous le régime de la communauté des biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie d'AUBAGNE (Bouches du Rhône) le 28 janvier 1928,

Ayant droit pour les 2/8èmes en usufruit,

2°/ Ses deux enfants et seuls présomptifs héritiers :

- Madame Lucienne PASCAL,

Ayant droit pour les 1/8^{ème} en NUE PROPRIETE et les 3/8èmes en PLEINE PROPRIETE,

- Et Madame Andrée PASCAL,

Ayant droit pour les 1/8^{ème} en NUE PROPRIETE et les 3/8èmes en PLEINE PROPRIETE.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Jacques CARBONNE à AUBAGNE (Bouches du Rhône) le 4 août 1992.

La transmission des biens et droits immobiliers dépendant de ladite succession a été constatée en une attestation dressée par Maître Jacques CARBONNE Notaire à AUBAGNE (Bouches du Rhône) le 4 août 1992, publié au bureau des hypothèques d'AUBAGNE le 1^{er} octobre 1992, volume A, numéro 5835.

Plus antérieurement :

Ledit bien appartenait en propre à Monsieur Ferdinand PASCAL par suite des faits et actes ci-après :

- pour en avoir recueilli une part indivise dans la succession de Monsieur Lucien PASCAL et de Madame Rosalie VEYRON, épouse PASCAL, ses père et mère.
- Et pour avoir acquis tous les droits revenant à ses cohéritiers dans lesdites successions, savoir :

BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE	Epreuve professionnelle à caractère juridique (E5) U51 – DROIT PROFESSIONNEL	SESSION 2008
Sujet GTDROP	Durée 2 heures	Page 7 / 8
	Coefficient 2	

- ♦ Madame Hélène PASCAL, épouse PATRON, née à AUBAGNE (Bouches du Rhône), le 24 février 1891, demeurant à PARIS 12^{ème}, 4 rue Fécamp,
 - ♦ Madame Juliette PASCAL, épouse COLA, née à AUBAGNE (Bouches du Rhône), le 15 juillet 1896, demeurant à LYON (Rhône), 6 rue Salomon Reinach,
- Suivant acte reçu par Maître André MEJE Notaire à AUBAGNE (Bouches du Rhône) le 14 mars 1958, publié au bureau des hypothèques d'AUBAGNE (Bouches du Rhône), le 15 avril 1958, volume 2183, numéro 33.

CERTIFIE ET ATTESTE

Conformément aux lois et décrets en vigueur, le notaire soussigné, certifie et atteste, que les biens immobiliers ci-dessus désignés, soit qu'ils dépendent, de la communauté ayant existé entre le défunt et son CONJOINT SURVIVANT, se sont trouvés transmis aux AYANTS DROIT, dans les proportions relatées ci-dessus.

EVALUATIONS

Les biens ci-dessus désignés sont évalués à la somme globale de QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS
 Ci.....490.000,00 EUR

- Soit pour la moitié dépendant de la succession la somme de 245.000,00 EUR

PUBLICITE FONCIERE

La présente attestation sera publiée dans les formes et délais prévus par les textes en vigueur.

POUVOIRS

Les parties donnent tous les pouvoirs nécessaires pour signer tous actes rectificatifs ou complémentaires à tout Clerc ou Employé du Notaire soussigné, en vue de mettre cet acte en harmonie avec tous documents d'Etat Civil, cadastraux ou hypothécaires.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront à la charge de la succession.

BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE	Epreuve professionnelle à caractère juridique (E5) U51 – DROIT PROFESSIONNEL	SESSION 2008
Sujet GTDROP	Durée 2 heures Coefficient 2	Page 8 / 8