

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 2010

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

CORRIGÉ

CRDP de MONTPELLIER

RÉSERVÉ AU SERVICE

B.T.S. GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE	SESSION 2010		
Sujet E5 : Epreuve Professionnelle à Caractère Juridique		GTDROP	
Unité E 5.1 : Droit Professionnel - Corrigé	Durée : 2h	Coef : 2	Page 1/6

PREMIERE PARTIE : ANALYSE DU PLAN CADASTRAL

Vous êtes employé d'un cabinet de géomètre-expert. Un dossier est ouvert sur la commune de FRESNES AU MONT (Meuse) et vous venez d'imprimer l'extrait cadastral depuis Internet (document n°1). Vous faites équipe avec un nouveau stagiaire qui vous pose des questions en rapport avec le le plan cadastral.

- 1.1 Quelle est la section de l'extrait cadastral ? **Section ZA** 1
- 1.2 Que pouvez vous affirmer concernant cette section ? Quelles sont les caractéristiques de ce type de plan ? Par qui est il établi ? **Le nom de section commence par Z ; il s'agit d'une section issue d'un remembrement (ou aménagement foncier). Cette section est bornée car issue directement du plan régulier établi par le géomètre-expert.** 1.5
- 1.3 Expliquez brièvement les principales caractéristiques d'un tel aménagement en milieu rural. **Le remembrement rural est une redistribution des terres jusque là morcelées et dispersées. Il a principalement pour objectifs d'améliorer l'exploitation agricole des biens, par la constitution d'exploitations rurales à grandes parcelles groupées. Il doit également avoir pour objet l'aménagement rural du périmètre par la création ou la remise en état des espaces nécessaires.** 2
- 1.4 La section voisine se nomme B9. Quelles sont les caractéristiques de ce type de plan ? Pourquoi cette section ne fait elle pas partie de l'aménagement ? **La section B9 est une section de cadastre napoléonien révisée, c'est à dire qu'une simple mise à jour du plan cadastral existant a été réalisée. Ces opérations n'étaient pas appuyées sur un canevas d'ensemble. Elle ne fait pas partie de l'aménagement car cette section est principalement constituée de parcelles bâties. Elle a donc été exclue du périmètre.** 1.5
- 1.5 Les valeurs d'échelles d'origine et d'édition sont différentes. Pourquoi ? **L'échelle d'origine est l'échelle à laquelle le plan a été établi qui n'est pas la même que l'échelle de la reproduction. La précision du plan correspond à l'échelle d'origine.** 1
- 1.6 Expliquer à quoi correspondent les mentions « la colinette » et « la vieille vigne » ? **Ce sont des lieux dits : groupement de parcelles auquel les habitants ont coutume d'appliquer une certaine appellation qui tire son origine soit de la nature du sol, soit de sa situation géographique ou encore de la légende. Ils sont compris en entier dans une section et suivent les limites des parcelles.** 1.5
- 1.7 A quoi correspond la limite nord de la parcelle 31 ? **Il s'agit d'une limite de lieu dit.** 0.5
- 1.8 A quoi correspond le trait interrompu à l'intérieur de la parcelle 31 ? et les mentions a et b ? Pourquoi ces mentions sont elles nécessaires au cadastre ? **Le trait interrompu correspond à une limite de subdivision fiscale et les mentions a et b sont deux subdivisions fiscales distinctes. Il s'agit de parties de la parcelle 31 ayant des natures de culture différente et qui donc seront imposées différemment. Ces mentions sont nécessaires car la mission du cadastre est d'évaluer l'impôt foncier, lequel dépend de l'usage qui est fait de la parcelle.** 1.5
- 1.9 Les parcelles 17 et 46 appartiennent au même propriétaire. Quel nom donne t'on à l'ensemble de ces deux parcelles ? **Il s'agit d'une unité foncière.** 1
- 1.10 Que peut on dire de la nature de la mite entre les parcelles 19 et 47 ? **Il s'agit d'une clôture présumée privative pour le propriétaire de la parcelle 47.** 1

B.T.S. GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2010		
Sujet E5 : Epreuve Professionnelle à Caractère Juridique				GTDROP
Unité E 5.1 : Droit Professionnel - Corrigé		Durée : 2h	Coef : 2	Page 2/6

1.11 Rue du Chauffour, en face de la parcelle 41, on trouve le numéro 5. A quoi correspond il ? Ce numéro correspond à l'adresse postale de la parcelle (5, rue du Chauffour). 0.5

1.12 La parcelle 31 est desservie au sud par un chemin rural. Quel est sa définition juridique ? Citer une autre voie à usage agricole. Un chemin rural fait partie du domaine privé de la commune. C'est un chemin privé pour lequel la commune autorise l'usage au public. Une autre voie à usage agricole est un chemin d'exploitation. 1.5

1.13 La parcelle 31 est desservie au nord par le ruisseau non domanial de la Source. Où se situe la limite réelle de cette propriété ? Puisque le ruisseau est non domanial, la limite de la parcelle 31 se situe à l'axe du ruisseau. 1

1.14 Repasser, en vert sur le document 1, les limites cadastrales de la parcelle 31. 0.5

DEUXIEME PARTIE : DIVISION DE LA PARCELLE 31

Le propriétaire de la parcelle 31 souhaite créer 4 parcelles à bâtir conformément au projet de division présenté sur le document n°2 page 6. Il est précisé que le terrain n'est pas situé dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé.

2.1 S'agit il d'un lotissement ? Pourquoi ? Oui il s'agit d'un lotissement car le lotissement est l'opération d'urbanisme qui a pour objet, sur une période de moins de 10 ans, la division , ..., d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. 2

2.2 Quels sont les documents et autorisations obligatoires pour mener à bien cette division. Pour chacun d'eux, vous apporterez les justifications nécessaires.

Déclaration préalable car l'opération ne prévoit pas la réalisation d'espaces communs et n'est pas située dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé. 2

DMPC afin de créer les nouvelles parcelles cadastrales. 1

Demande d'autorisation de diviser à la commission départementale de remembrement car la parcelle est en secteur remembré 1

Fresnes au Mont est une commune rurale. Le conseil municipal a néanmoins souhaité la doter d'une carte communale, dont un extrait vous est présenté document n°3 page 7.

2.3 Quels sont les objectifs d'un plan local d'urbanisme. Pourquoi un PLU n'aurait il pas été approprié pour cette commune ? Un PLU permet d'organiser et de maîtriser l'utilisation de l'espace, il prévoit les interventions futures en définissant les règles d'utilisation et d'occupation du sol. Cette planification donne la possibilité d'équilibrer l'organisation du cadre de vie et de prévoir les équipements adéquats aux besoins de la commune. Le PLU doit, entre autres :

Délimiter les zones urbaines, naturelles, à urbaniser et agricoles

Définir les règles concernant la nature, la destination et l'aspect des constructions

Déterminer les emplacements réservés pour les futures infrastructures ou superstructures 2

Ainsi si la commune n'a pas de projets de développement conséquent, elle n'a aucun intérêt à établir un tel document. 1

B.T.S. GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2010	
Sujet E5 : Epreuve Professionnelle à Caractère Juridique			GTDROP
Unité E 5.1 : Droit Professionnel - Corrigé	Durée : 2h	Coef : 2	Page 3/6

2.4 Quels sont les objectifs d'une carte communale ? Quels sont les deux documents qui la composent ? Quelle est l'utilité de cet outil d'aménagement pour la mairie ? **Les objectifs d'une carte communale sont de définir les zones où les constructions sont autorisées et celles où les constructions ne le sont pas. Une carte communale est composée d'un rapport de présentation et d'un document graphique représentant ces zones. Cet outil permet à la commune de conserver la maîtrise des permis de construire.**

2

2.5 Sur le document n°3, que veulent dire « C » et « N » ? **C : constructible et N : naturel**

0,5

2.6 Reporter sur le document n°1, pour la parcelle 31, la limite entre les zones C et N en bleu, ainsi que le périmètre nouvellement bâti en rouge. **Voir document réponse**

1,5

2.7 Le projet de division, tel qu'il vous est présenté a-t-il une chance d'aboutir ? **Oui, il faudra simplement veiller à ce que la construction du lot 4 n'empiète pas sur la zone N ce qui semble le cas puisque le plan de division montre qu'il y a 3 mètres entre la limite du lot 4 et celle de la zone constructible.**

0,5

2.8 En l'absence de règlement d'urbanisme, quels seront les reculs minimum des constructions ? **construction en limite ou avec un recul de 3 mètres**

0,5

TROISIEME PARTIE : MITOYENNETE ET SERVITUDES

Pour toutes ces questions, il vous est demandé de justifier vos réponses à l'aide du code civil.

Le maire de la commune de Fresnes au Mont profite de votre présence lors du levé de la parcelle 31 pour vous poser des questions relatives à des problèmes de voisinage de ses administrés. (document n°4 page 8)

3.1 Le propriétaire de la parcelle 2131 souhaite construire et venir s'appuyer sur le bâtiment de la parcelle 1219. Le propriétaire de la parcelle 1219 s'y oppose. En a-t-il le droit ?

Article 661 : Tout propriétaire joignant un mur a la faculté de le rendre mitoyen en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de la dépense qu'il a coûté, ou la moitié de la dépense qu'a coûté la portion du mur qu'il veut rendre mitoyenne et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti. La dépense que le mur a coûté est estimée à la date de l'acquisition de sa mitoyenneté, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve.

Le propriétaire de la parcelle 2131 peut obliger le propriétaire de la parcelle 1219 à lui vendre la mitoyenneté de son mur qui est construit juste en limite séparative (cession forcée).

2

3.2 Le propriétaire de la parcelle 2150 est aussi propriétaire des parcelles 2149 et 1232. Ce dernier a pris l'habitude de passer en fonds de parcelle 1226 pour accéder directement à la rue du Chaufour. Le propriétaire de la parcelle 1226 peut-il s'opposer à ce passage ? Pourquoi ?

Article 682 : Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

B.T.S. GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2010		
Sujet E5 : Epreuve Professionnelle à Caractère Juridique				GTDROP
Unité E 5.1 : Droit Professionnel - Corrigé		Durée : 2h	Coef : 2	Page 4/6

Article 688 : Les servitudes sont ou continues, ou discontinues. Les servitudes continues sont celles dont l'usage est ou peut être continu sans avoir besoin du fait actuel de l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues et autres de cette espèce. Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait actuel de l'homme pour être exercées : tels sont les droits de passage, puisage, pacage et autres semblables.

Article 691 : Les servitudes continues non apparentes, et les servitudes discontinues apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titres. La possession même immémoriale ne suffit pas pour les établir, sans cependant qu'on puisse attaquer aujourd'hui les servitudes de cette nature déjà acquises par la possession, dans les pays où elles pouvaient s'acquérir de cette manière.

Le propriétaire de la parcelle 1226 peut s'opposer à ce passage car la propriété 1232-2149-2150 n'est pas enclavée puisqu'elle a accès directement à la rue principale. Cela est valable même si cette tolérance a plus de trente ans puisqu'une servitude de passage, étant discontinue, ne peut pas s'acquérir par prescription trentenaire.

3

3.3 Les parcelles 2153 et 2154 résultent de la division de la parcelle 1164. Quelles solutions le propriétaire de la parcelle 2153 a-t-il pour désenclaver sa parcelle ?

Article 684 : Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.

Donc le propriétaire 2153 a le droit de demander le désenclavement sur 2154 et ce dernier sera obligé de lui accorder. (servitude légale). Néanmoins, le propriétaire de 2153 peut toujours négocier un désenclavement sur une autre parcelle si cela est moins dommageable (servitude conventionnelle sur la parcelle 1165 par exemple).

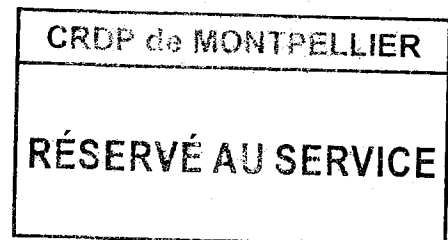
3

3.4 Les nouveaux propriétaires de la parcelle 1216 ont découvert en lisant leur acte de vente qu'une servitude de surplomb du bâtiment 1215 grevait leur parcelle. Cette servitude a-t-elle pu être acquise par prescription trentenaire ? Pourquoi ?

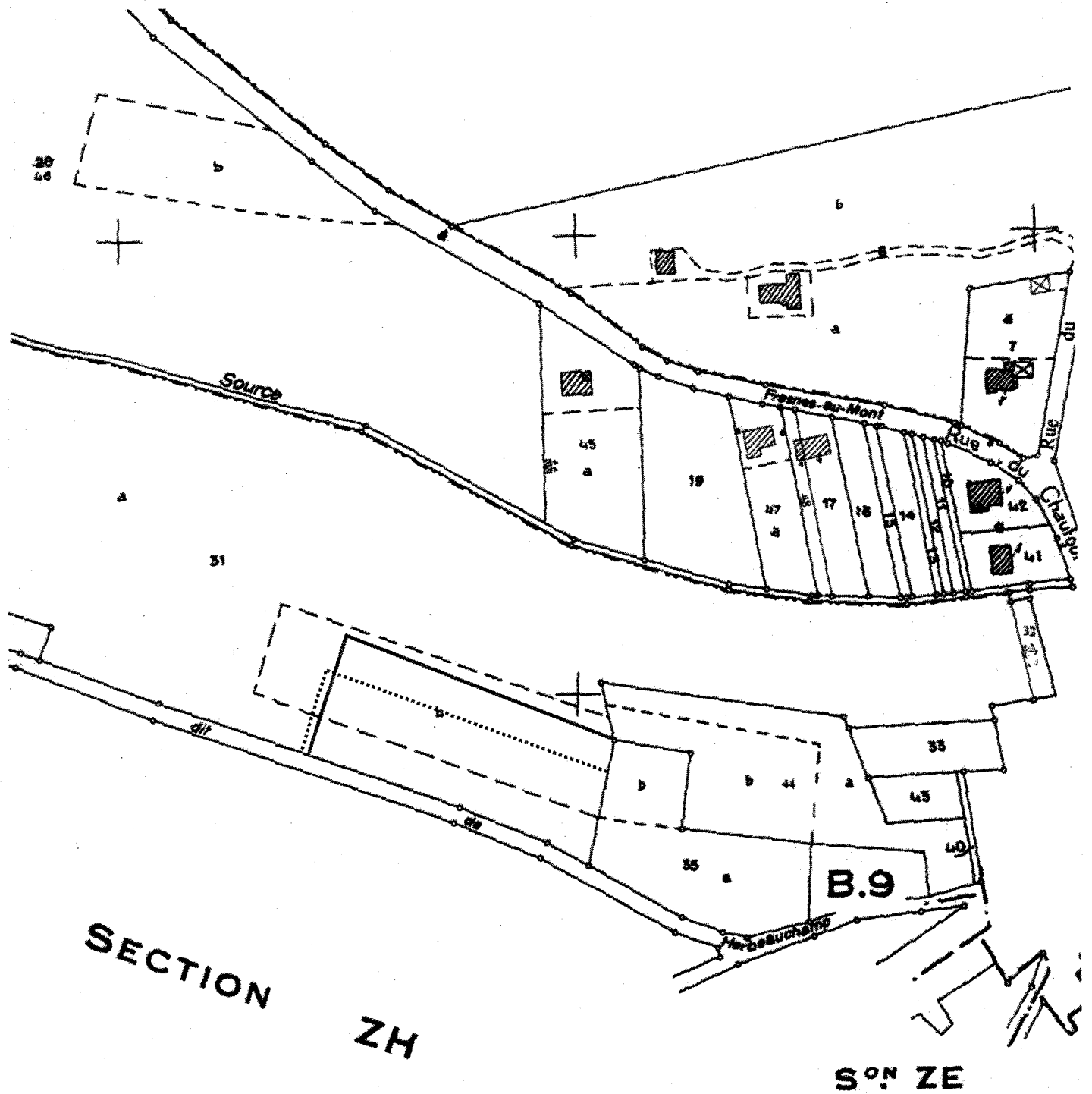
Article 690 : Les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre, ou par la possession de trente ans.

Une servitude de surplomb est apparente et continue, elle peut donc s'acquérir par prescription trentenaire. Donc les propriétaires de 1216 ne pourront pas obliger les propriétaires de 1215 à régulariser la situation.

2



B.T.S. GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2010	
Sujet E5 : Epreuve Professionnelle à Caractère Juridique			GTDROP
Unité E 5.1 : Droit Professionnel - Corrigé	Durée : 2h	Coef : 2	Page 5/6



- Limite de la zone constructible
- Limite du périmètre de l'aménagement

B.T.S. GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2010	
Sujet E5 : Epreuve Professionnelle à Caractère Juridique			GTDROP
Unité E 5.1 : Droit Professionnel - Corrigé	Durée : 2h	Coef : 2	Page 6/6