



SERVICES CULTURE ÉDITIONS
RESSOURCES POUR
L'ÉDUCATION NATIONALE

**Ce document a été numérisé par le CRDP de Bordeaux pour la
Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel.**

Campagne 2013

B.T.S. GEOMETRE-TOPOGRAPHE

EPREUVE PROFESSIONNELLE A CARACTERE JURIDIQUE (E5) *Sous-épreuve U5-1 : Droit professionnel*

Session 2013

Durée : 2 heures

Coefficient : 2

Matériel et document

- Calculatrice : **non autorisée**
- Document autorisé : **aucun**

Document à rendre avec la copie

- Aucun document n'est à rendre en plus de la copie

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il soit complet.
Le sujet est composé de 13 pages imprimées recto-verso et numérotées de 1/13 à 13/13.

B.T.S GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2013
SOUS-ÉPREUVE U5-1 : Droit professionnel	Code : GTDROP	Page 1 /13

Conseils aux candidats :

- Lisez la totalité du sujet.
- Répondez aux questions dans l'ordre où elles sont posées.
- Pour chaque réponse, utilisez la même numérotation que celle de la question.
- **Chaque réponse sera justifiée. Les bonnes réponses non justifiées ne compteront que pour la moitié du barème de notation.**
- Si une réponse à une question n'est pas donnée, portez le numéro et laissez un intervalle vierge.
- Soignez la présentation.
- Afin de préserver l'anonymat des copies, vous serez attentif à ne marquer aucun nom, autres que ceux donnés par le sujet.

Liste des documents		
Document	Objet	Page
1	Extrait d'un acte notarié	7 à 10
2	Plan de masse	11
3	Extrait cadastral	12
4	Photos	13

Questions	Temps conseillé	Barème
Prise de connaissance du sujet	10 mn	
Partie 1	25 mn	10 pts
Partie 2	45 mn	16 pts
Partie 3	40 mn	14 pts
Total	120 mn	40 pts

Compétences :

C1.1.2 : Décoder des informations juridiques et techniques.

C 4.1 : Analyser un titre de propriété.

C 4.2 : Composer un dossier d'étude d'urbanisme, de conservation cadastrale, de copropriété.

B.T.S GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2013
SOUS-ÉPREUVE U5-1 : Droit professionnel	Code : GTDROP	Page 2 /13

MISE EN SITUATION

Vous travaillez depuis peu au cabinet de Monsieur Albert CAMUS, géomètre-expert à Trouville-sur-Mer (14). Il a été contacté par M. RENO demeurant 6 rue du Hérault à Trouville-sur-Mer.

M. CAMUS vous demande de le seconder sur ce dossier sur lequel un certain nombre de questions et litiges surgissent : la propriété de la remise, une gêne occasionnée par le laurier, l'existence d'une gouttière et l'écoulement des eaux de pluie du mur de clôture au sud (documents 2 et 3). Après analyse sur site et réalisation du plan de masse de la propriété, vous êtes chargé d'apporter des solutions et propositions.

PARTIE 1 : Analyse d'un acte notarié (Document 1)

1.1 Nature du contrat

A chacune des affirmations ci-dessous :

- + Indiquez si elle vous semble **VRAIE** ou **FAUSSE**,
- + Justifiez votre réponse,
- + Précisez quel est le terme juridique qualifiant la nature exacte de ce contrat.

- a- Le contrat engage uniquement le vendeur vis-à-vis de l'acheteur.
- b- Le contrat prévoit le versement d'une somme d'argent.
- c- Le contrat est proposé par le vendeur, accepté et parfois négocié par l'acheteur.

1.2 Forme de l'acte notarié

- a- Quelle forme doit prendre obligatoirement l'acte de vente d'un bien immobilier ? Expliquez.
- b- A quelle formalité est obligatoirement soumis cet acte ?

1.3 Statut juridique des époux Reno

- Quel est le régime matrimonial qui lie les époux RENO lors de l'acquisition du bien ?
- Quelle conséquence juridique a-t-il sur le bien acquis ?

1.4 Superficie du terrain

- a- Le contrat mentionne une contenance :
 - De quoi s'agit-il exactement ?
 - M. Reno peut-il contester cette contenance après signature du contrat ?
- b- Quelle serait la superficie permettant de caractériser au mieux la propriété ?
Sa mention est-elle obligatoire dans l'acte ?

1.5 Limites du terrain

- a- Pourquoi les limites de la propriété ne sont-elles pas mentionnées dans cet acte ?
- b- Justifiez dans quel cas cette mention est obligatoire.
Précisez quelle est la loi ayant imposé cette disposition.

B.T.S GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2013
SOUS-ÉPREUVE U5-1 : Droit professionnel	Code : GTDROP	Page 3 /13

Justifiez toutes vos réponses.

Les bonnes réponses non justifiées ne compteront que pour la moitié du barème de notation.

PARTIE 2 : Etude foncière et servitudes (Documents 1, 2, 3 et 4)

2.1 Propriété de la "Remise"

M. Ouest, propriétaire de la parcelle AP178, revendique auprès de M. Reno la propriété d'une remise en se basant sur le plan cadastral (document 3). M. Camus, votre employeur, a rassuré M. Reno en lui précisant que cette remise semblait bien lui appartenir.

- a- En hiérarchisant les preuves dont vous disposez dans le dossier (documents 1, 2, 3 et 4), justifiez la réponse faite par votre employeur à M. Reno.
- b- M. Reno ayant opposé un refus à la demande de son voisin M. Ouest, quelle démarche judiciaire ce dernier peut-il engager ?
 - Précisez quel est le tribunal compétent ? Pourquoi ?
 - Qui le tribunal pourrait-il nommer pour analyser ce dossier ?

M. Ouest ayant finalement décidé de ne pas entamer de recours, il reconnaît que M. Reno est bien le propriétaire de la remise d'après le plan de masse (document 2) établi par M. Camus.

- c- M. Camus propose à M. Reno d'établir un plan de délimitation afin de régulariser la situation.
 - Quel document juridique M. Camus doit-il établir ?
 - Quel document administratif M. Camus doit-il établir afin de régulariser les nouvelles limites de la parcelle AP 178 ?

2.2 Gouttière du bâtiment "Remise"

Comme l'indique la photographie du bâtiment contenant la remise (**document 4, photo 2**), une gouttière en mauvais état (datant de plus de 30 ans) récupère l'ensemble des eaux de toiture de ce bâtiment ; de nombreuses fuites sont visibles notamment dans la partie amont de la gouttière.

- a- Quelle est la situation juridique de cette gouttière au regard du droit de propriété ?
- b- Quelle est la servitude créée par cette situation au regard de l'écoulement des eaux pluviales ?

B.T.S GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2013
SOUS-ÉPREUVE U5-1 : Droit professionnel	Code : GTDROP	Page 4 /13

Justifiez toutes vos réponses.

Les bonnes réponses non justifiées ne compteront que pour la moitié du barème de notation.

2.3 Litige relatif au laurier (document 2, document 4, photo 2)

M. Ouest reproche à M. Reno de laisser se développer le laurier le long de leur limite commune. M. Reno rétorque que cet arbre (haut de 8 mètres) est plus que trentenaire et qu'il n'a aucune intention de le couper.

- a- En supposant que les arguments de M. Reno soient exacts, M. Ouest est-il en mesure d'obtenir la suppression de cet arbre ?
- b- M. Ouest peut-il au moins obtenir de M. Reno l'élagage des branches qui dépassent sur sa propriété ?
- c- Etant donné la proximité de cet arbre avec le bâtiment contenant la remise, il est possible que des fissures provoquées par le développement des racines apparaissent dans le mur pignon du bâtiment.
Quelles seraient les conséquences de cette situation pour M. Reno ?

2.4 Mur de clôture sud, rue du Héraut (documents 1, 2, document 4, photo 1)

- a- Quel document informatif mentionné dans l'acte notarié fixe la limite sud du terrain ?
- b- Ce mur privatif à la propriété de M. Reno (**document 4, photo 1**) présente-t-il un écoulement des eaux de pluie conforme aux présomptions légales du code civil ?

Justifiez toutes vos réponses.

Les bonnes réponses non justifiées ne compteront que pour la moitié du barème de notation.

PARTIE 3 : Urbanisme (Documents 1, 2 et 3)

3.1 Dans l'acte notarié, il est spécifié qu'une demande de note de renseignements d'urbanisme a été réalisée et non un certificat d'urbanisme.

- a- Qu'est-ce qu'un certificat d'urbanisme ?
- b- Après de quelle administration effectue-t-on une telle demande ?

3.2 La parcelle est frappée du droit de préemption urbain.

- a- Qu'est-ce que le droit de préemption urbain ?
- b- D'après le code de l'urbanisme, quel document le vendeur doit-il fournir si son bien est soumis au D.P.U ?

3.3 Documents d'urbanisme.

- a- Sur l'acte, on note que la commune est dotée d'un P.L.U.
Enumérez les principaux documents qu'il comporte en précisant succinctement leur contenu.
- b- Dans quelle zone du P.L.U est située la parcelle de M. RENO ?
Quelles sont les caractéristiques habituelles de ce type de zone ?

3.4 Servitudes d'utilité publique

- a- Quel type de servitude d'utilité publique s'applique sur la propriété de M. RENO ?
- b- Sur quel rayon s'applique habituellement cette servitude ?
- c- A quel avis est soumis tout projet de construction situé dans un tel périmètre ?
- d- Nommer deux autres servitudes d'utilité publique.

Le 14 septembre 2011,

Maître SENECHAL, notaire à TROUVILLE sur MER (Calvados), 36 rue d'Hautpoul,

A reçu le présent acte authentique, divisé en deux parties dont le tout constituera le DOCUMENT HYPOTHECAIRE NORMALISE, contenant à la requête des personnes ci-après identifiées :

VENTE

PREMIERE PARTIE

VENDEUR

Monsieur HOUERBOU Jean Philippe, maitre des écoles, demeurant à DRUY PARIGNY (58160), 2 rue de l'Etang,

Né à NEVERS (Nièvre), le 11 avril 1944,

Veuf de Madame MOREAU Jocelyne Chantale, marié en premières noces, sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat préalable à son union célébrée à la mairie de FOURCHAMBAULT (Nièvre), le 8 juillet 1968.

Domicile fiscal : Centre des impôts de NEVERS, Hôtel des Impôts 19 rue Camille Baynac B.P. 888, 58000 NEVERS.

Madame HOUERBOU Françoise Marie Anne, sans profession, demeurant à MOULINS sur ALLIER (03000), 48 rue de la Motte,

Née à PREMERY (Nièvre), le 11 novembre 1949,

Mariée avec Monsieur PIAUMIER André Lucien, en premières noces, sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat préalable à son union célébrée à la mairie de BESSAY (Allier), le 17 mai 1970.

Domicile fiscal : Centre des impôts de MOULINS, Hôtel des Finances, 14 rue Aristide BRIAND, 03400 YZEURE.

ACQUEREUR

Monsieur RENO Henri Paul Emmmanuel, avocat à la cour, et Madame EVA Lois Mary-Elizabeth, traductrice, son épouse, demeurant ensemble à PARIS (75006), 53 rue de Seine ,

Nés, savoir :

- le mari à STRASBOURG (Bas Rhin), le 28 février 1976,
- l'épouse à HERTFORD (Royaume Uni), le 2 septembre 1978,

Mariés, tous deux en premières noces, sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de PARIS (6ème), le 25 mai 2008.

ETABLISSEMENT PRETEUR

B.T.S GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2013
SOUS-ÉPREUVE U5-1 : Droit professionnel	Code : GTDROP	Page 7 /13

IDENTIFICATION DES BIENS VENDUS

Commune de TROUVILLE sur MER (Calvados) 6 rue du Héraut

Une maison à usage d'habitation comprenant :

- au rez-de-chaussée : séjour avec cheminée, salon, cuisine, placard sous escalier, chaufferie ;

- à l'étage : trois chambres, bureau, salle de bains avec w.c.

Grenier au-dessus. Caves voûtées.

Remise et garage.

Edifiée sur un terrain d'une contenance de 438 mètres carrés,

Le tout cadastré de la manière suivante :

Section	N°	Lieudit	Contenance
<i>AP</i>	<i>177</i>	<i>Ville de TROUVILLE sur MER</i>	<i>4 a 38 ca</i>

NATURE ET QUOTITE DES DROITS CONCERNES

La pleine propriété de la totalité des biens vendus.

EFFET RELATIF

PROPRIETE – JOUISSANCE

MODALITES DE PAIEMENT

DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION

SIGNATURES

DEUXIEME PARTIE

Observations préliminaires

Il est précisé :

- par abréviation, les personnes ci-dessus identifiées sous les vocables «VENDEUR», «ACQUEREUR» et, le cas échéant «INTERVENANT», sont appelées dans l'acte respectivement « le vendeur », « l'acquéreur » et « l'intervenant », ces appellations désignant également les mandataires et représentants légaux des parties ; et les biens vendus ci-dessus identifiés, "l'immeuble".

- plusieurs personnes identifiées répondant à une même dénomination « le vendeur », « l'acquéreur » ou « l'intervenant » seront solidaires entre elles, activement et passivement, des conséquences du présent acte qui les concerne.

B.T.S GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2013
SOUS-ÉPREUVE U5-1 : Droit professionnel	Code : GTDROP	Page 8 /13

INFORMATIONS SUR LES PARTIES

.....

INFORMATIONS SUR LES BIENS

URBANISME

Le vendeur déclare qu'il n'est propriétaire d'aucun immeuble contigu à l'immeuble vendu qui pourrait entraîner la nécessité d'obtenir le certificat prévu par l'article L. 111.5 du Code de l'urbanisme.

Il a été obtenu en vue de la présente vente, la note de renseignements d'urbanisme, et non un certificat d'urbanisme, l'acquéreur n'ayant pas l'intention, dans un avenir prévisible, d'effectuer dans l'immeuble vendu des travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire, ainsi qu'il l'avait indiqué au notaire soussigné et le déclare à nouveau expressément ici.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de l'obligation d'obtenir, notamment dans l'hypothèse où il effectuerait des travaux d'agrandissement ou de construction, un permis de construire ou un accord sur une déclaration de travaux, mais il déclare en faire son affaire strictement personnelle, sans aucun recours possible contre le notaire soussigné ou le vendeur, l'immeuble vendu l'ayant été dans son état actuel et en dehors de toute intention d'agrandissement ou de construction nouvelle.

De cette note de renseignements, délivrée par la mairie de TROUVILLE sur MER le 31 juillet 2008, il résulte notamment ce qui suit:

A - DROIT DE PREEMPTION

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.)

L'immeuble étant situé sur une portion de territoire soumise au droit de préemption urbain en application de l'article L. 211.1 du Code de l'urbanisme, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L.213.1 dudit Code, car elle n'entrait pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L.211.4 et L.213.1 du même Code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L.213.2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au maire de la commune de situation de l'immeuble par lettre recommandée demeurée ci-annexée après mention.

Par lettre ou par une mention portée sur la déclaration d'intention d'aliéner, demeurée ci-annexée après mention, le titulaire du droit de préemption a notifié sa décision de renoncer à son droit.

Bénéficiaire du droit de préemption :

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

B.T.S GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2013
SOUS-ÉPREUVE U5-1 : Droit professionnel	Code : GTDROP	Page 9 /13

B - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) Zone : UA Approuvé le 06.09.06

C - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique.

D - OPERATIONS CONCERNANT LE TERRAIN Néant.

E - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES Néant.

Il a été également obtenu : *un certificat d'alignement ; un certificat communal ; un certificat de numérotage ;*

Ces documents sont demeurés ci-annexés après mention et après que l'acquéreur en ait pris connaissance et les ait visés.

L'acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle des dispositions qu'ils contiennent s'interdisant tous recours à ce sujet contre le vendeur.

ORIGINE DE PROPRIETE

.....

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le vendeur déclare que l'immeuble vendu est libre de tout privilège immobilier, de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale et de toutes mentions pouvant porter atteinte aux droits de l'acquéreur.

ASSURANCES DANS LE DOMAINE DE LA CONSTRUCTION

Le vendeur déclare que les constructions comprises dans la présente vente ont été achevées depuis plus de dix ans et qu'aucune adjonction ni aucun travaux entrant dans le champ d'application de la loi n° 78.12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, ayant pu affecter la solidité des éléments d'équipement du bâtiment qui font indissolublement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert, n'ont été effectués depuis moins de dix ans.

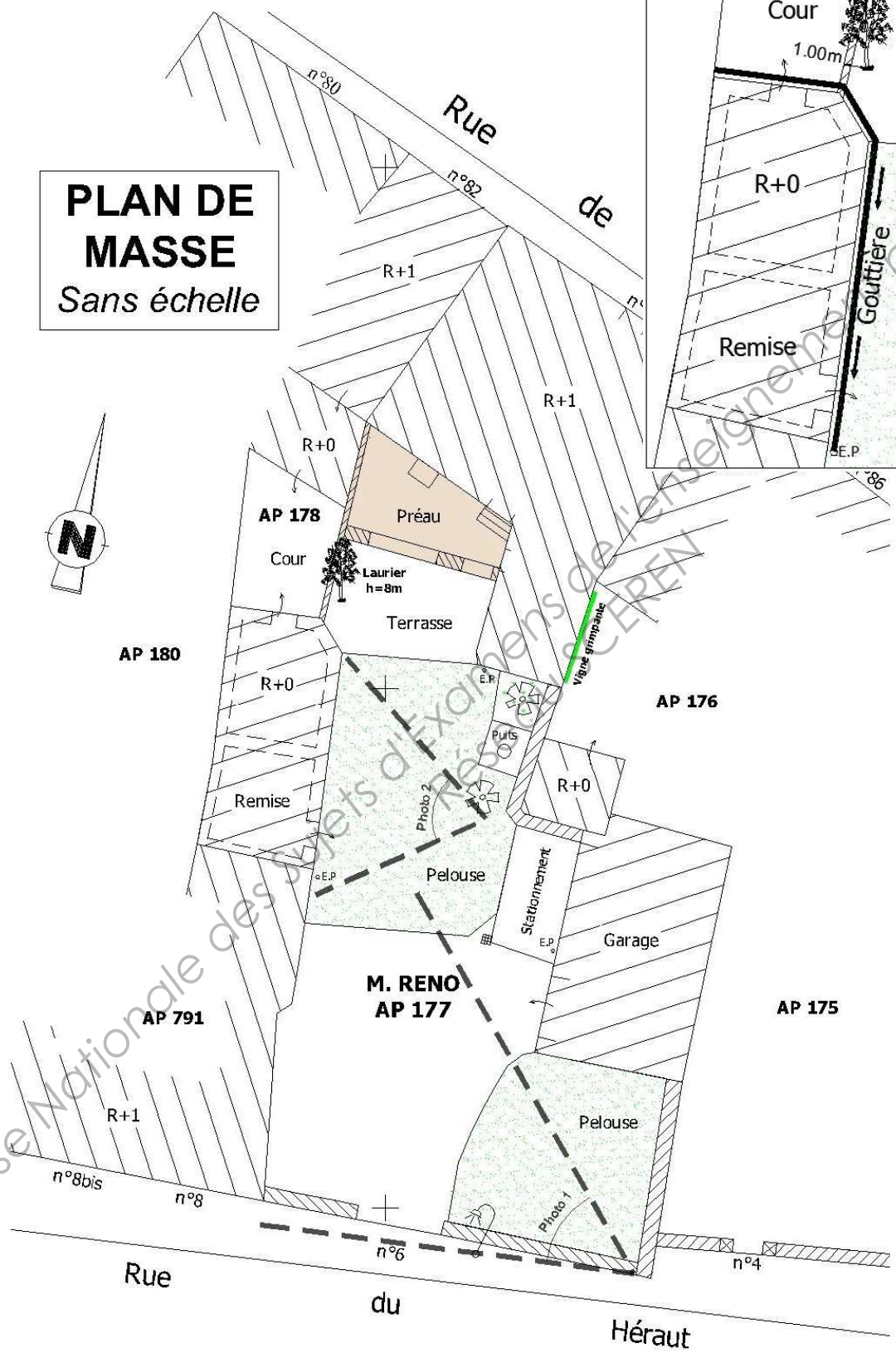
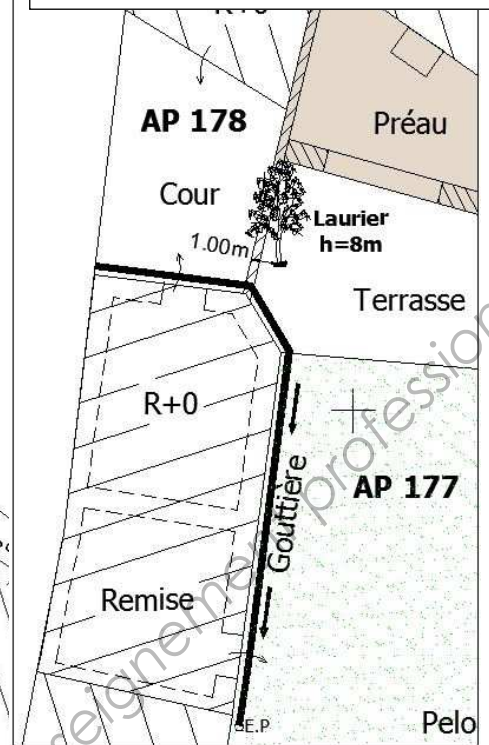
REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

Le vendeur déclare qu'à ce jour l'immeuble étant à usage d'habitation et ne comportant qu'un seul logement n'entre pas dans le champ d'application du décret n° 96.97 du 7 février 1996.

.....

B.T.S GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2013
SOUS-ÉPREUVE U5-1 : Droit professionnel	Code : GTDROP	Page 10 /13

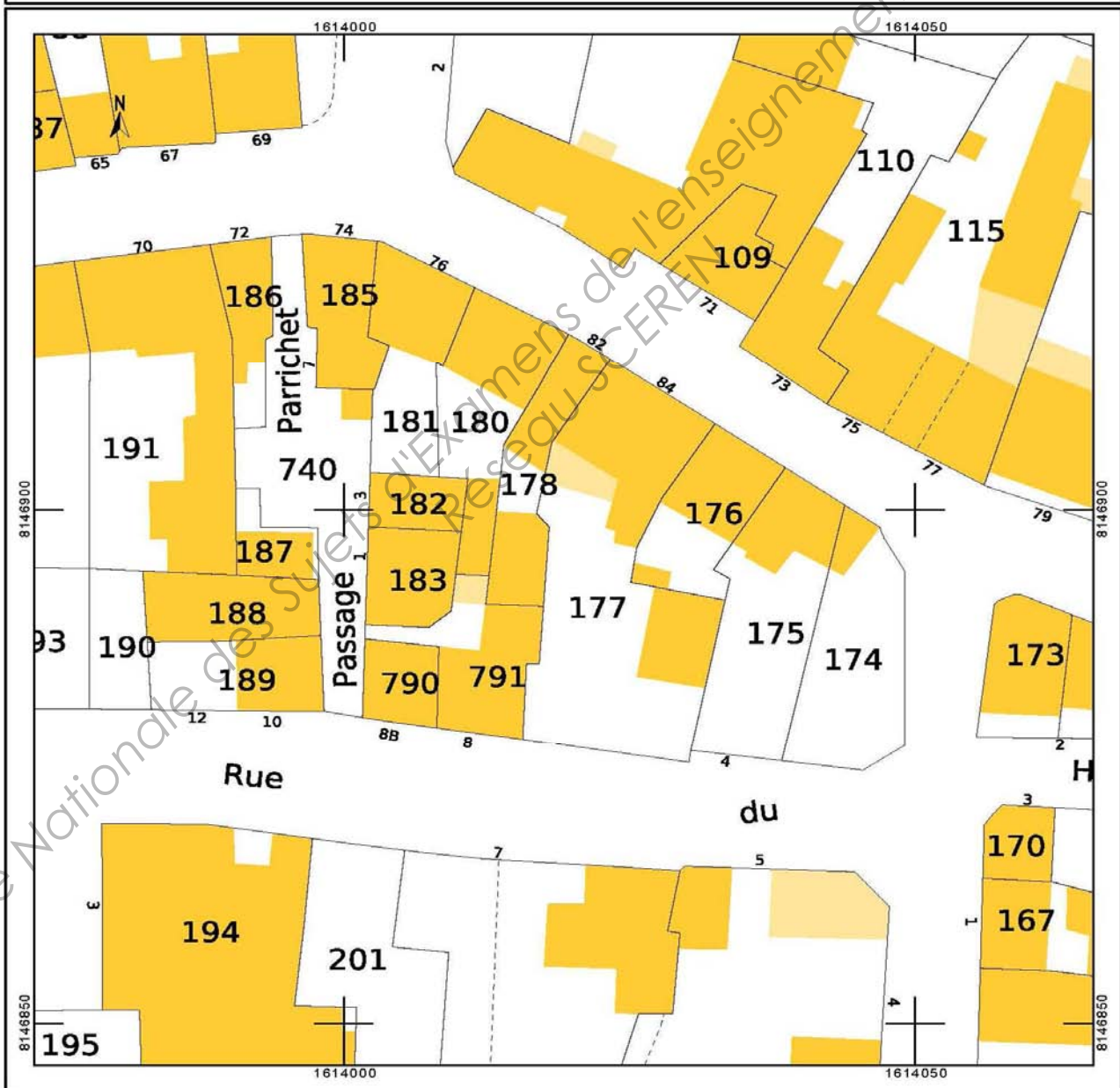
PLAN DE MASSE
Sans échelle



Planimétrie : Système de coordonnées local.

B.T.S GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE	SESSION 2013
SOUS-ÉPREUVE U5-1 : Droit professionnel	Code : GTDROP
	Page 11 / 13

Département : CALVADOS Commune : TROUVILLE SUR MER	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : PONT L'ÉVEQUE Place Robert de Flers 14130 PONT L'ÉVEQUE tél. 02.31.65.66.21 - fax 02.31.65.66.29 cdf.pontleveque@dgfi.finances.gouv.fr
Section : AP Feuille : 000 AP 01 Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/500 Date d'édition : 06/12/2011 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC49 ©2011 Ministère du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat	Cet extrait de plan vous est délivré par : <p style="text-align: center;">cadastre.gouv.fr</p>	





Mur

Photo 1



Laurier

Photo 2

B.T.S GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2013
SOUS-ÉPREUVE U5-1 : Droit professionnel	Code : GTDROP	Page 13 /13