



**LE RÉSEAU DE CRÉATION
ET D'ACCOMPAGNEMENT PÉDAGOGIQUES**

**Ce document a été numérisé par le Canopé de l'académie de Bordeaux
pour la Base nationale des sujets d'Examens de l'enseignement professionnel.**

Ce fichier numérique ne peut être reproduit, représenté, adapté ou traduit sans autorisation.

B.T.S. GEOMETRE TOPOGRAPHE

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

SESSION 2014

Durée : 2 heures
Coefficient : 2

Matériel autorisé :

Calculatrice : NON AUTORISEE
Document autorisé : AUCUN

Documents à rendre avec la copie :

Document 4 : Extrait cadastral page 10
Document 5 : Tableau récapitulatif page 11

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.
Le sujet se compose de 11 pages, numérotées de 1/11 à 11/11.

BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE		SESSION 2014
SOUS EPREUVE U5-1 : DROIT PROFESSIONNEL	Code : GTDROP	Page : 1/11

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.

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	Extraits du code de l'urbanisme	7
2	Liste des propriétaires	8
3	Extraits du code civil	9
4	Extrait cadastral (à rendre avec la copie)	10
5	Tableau récapitulatif (à rendre avec la copie)	11

Questions	Temps conseillé	Barème
Prise de connaissance du sujet	10 mn	
Partie 1	30 mn	8 pts
Partie 2	30 mn	14 pts
Partie 3	30 mn	13 pts
Partie 4	20 mn	5 pts
Total	120 mn	40 pts

Compétences :

C1.12 : Décoder des informations juridiques et techniques.

C1.13 : Classer et exploiter une documentation.

BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE		SESSION 2014
SOUS EPREUVE U5-1 : DROIT PROFESSIONNEL	Code : GTDROP	Page : 2/11

TOUTES LES REPONSES DOIVENT ETRE JUSTIFIEES

Mise en situation:

Monsieur LAMBERT, géomètre-expert à Olivet (45), est contacté par Madame MONGE pour réaliser des travaux fonciers. Madame MONGE est propriétaire de deux parcelles cadastrées section ZS numéros 743 et 744 sur la commune de Darvoy. Elle souhaite connaître les démarches nécessaires pour créer deux terrains à bâtir sur ces deux parcelles. Monsieur LAMBERT vous confie ce dossier et vous demande de préparer l'entretien avec sa cliente en analysant divers documents.

Partie 1 : Cadastre

En vous rendant sur le site internet du cadastre, vous obtenez l'extrait cadastral des parcelles concernées (Document 4, page 10/11).

Répondez aux questions suivantes :

- 1.1 – Quelle est l'origine du plan cadastral correspondant à une section ZS ?
- 1.2 – Quelles démarches administratives devront être réalisées pour cette division de parcelles ?
- 1.3 – Dans l'encadré en haut et à gauche de l'extrait cadastral (Document 4, page 10/11), on remarque l'indication de deux échelles. Expliquez ce que signifie échelle d'origine et échelle d'édition.
- 1.4 - On remarque que les parcelles voisines ont des numéros cadastraux allant de 250 à 260. Pourquoi les parcelles de Madame MONGE portent-elles des numéros plus élevés ? De quelle parcelle devaient-elles être issues ? Reporter sur l'extrait cadastral (document 4 page 10/11, à rendre avec la copie) un liseré rouge représentant le périmètre de l'ancienne parcelle.

BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE		SESSION 2014
SOUS EPREUVE U5-1 : DROIT PROFESSIONNEL	Code : GTDROP	Page : 3/11

Partie 2 : Délimitation

Monsieur LAMBERT souhaite proposer à Madame MONGE de réaliser la délimitation de son terrain. Vous devez préparer cette opération.

Répondez aux questions suivantes :

2.1 – En vous appuyant sur les articles L442-1 et L111-5-3 du Code de l'Urbanisme (Document 1 – page 7/11), expliquez si Madame MONGE est obligée de réaliser le bornage de ces deux terrains à bâtir pour pouvoir les vendre.

2.2 – Afin de convoquer les propriétaires riverains, Monsieur LAMBERT vous demande d'établir un tableau récapitulatif. Pour cela, vous disposez d'un relevé de propriété obtenu sur le Serveur Professionnel des Données Cadastres (Document 2 – page 8/11). Complétez le tableau récapitulatif (document 5, à rendre avec la copie – page 11/11) ; pour chaque parcelle concernée, indiquez le ou les propriétaires, la ou les personnes qui devront signer le procès verbal de bornage et le mode de propriété.

2.3 – Comment Monsieur LAMBERT peut-il vérifier que les personnes convoquées sont bien les propriétaires des parcelles concernées ? Doit-il le faire obligatoirement ? Si une personne n'apporte aucun document, comment peut-on obtenir la preuve de sa propriété ?

2.4 – Que se passe t-il si un voisin est en désaccord sur la limite proposée ? Monsieur LAMBERT peut-il alors matérialiser cette limite par des bornes ? Quel document doit-il alors réaliser ?

2.5 – Que devra faire Madame MONGE pour obtenir la définition de sa limite de propriété si un voisin refuse la proposition du Géomètre Expert ?

2.6 – La Venelle des Muids est inscrite dans le tableau de classement de la voirie communale en tant que voie communale. Quelle est sa nature juridique ? Comment obtenir la limite entre cette venelle et les parcelles de Madame MONGE ? Quel document sera alors appliqué, si il existe ? Sinon, quel principe sera retenu ?

2.7 – L'opération de bornage étant terminée, que doit faire le géomètre expert pour clôturer le dossier ? Quel en est l'intérêt sur le point juridique, et technique ?

BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE		SESSION 2014
SOUS EPREUVE U5-1 : DROIT PROFESSIONNEL	Code : GTDROP	Page : 4/11

Partie 3 : Désenclavement

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme indique :

« ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès

3.1.1 Dispositions générales

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale. Ils doivent respecter une largeur de 5m00 minimum. »

3.1 - L'accès aux parcelles numéros 743 et 744 se faisant par la venelle des Muids, cette condition est-elle remplie ? Justifiez.

Monsieur LAMBERT vous demande d'étudier les possibilités pour désenclaver ces parcelles :

3.2 – Donnez la définition d'une servitude de passage. Est-elle continue et apparente ? Justifiez.

Pour les questions suivantes, vous justifierez toutes vos réponses en utilisant les articles du Code Civil reproduits sur le document 3 – page 9.

3.3 - Madame MONGE explique qu'elle a toujours vu son père passer par la cour de la parcelle numéro 254 avec son tracteur, pour cultiver les deux parcelles numéros 743 et 744. Ce passage régulier depuis au moins 1970 était consenti par le propriétaire de la parcelle numéro 254 qui était très ami avec lui. Peut-on imposer une servitude de passage sur la parcelle numéro 254 au bénéfice de cette pratique ?

3.4 – Si un des voisins accepte d'établir une servitude de passage sur sa propriété au bénéfice de celle de Madame MONGE, que doit-elle faire pour garantir cette

BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE		SESSION 2014
SOUS EPREUVE U5-1 : DROIT PROFESSIONNEL	Code : GTDROP	Page : 5/11

servitude à ses futurs acquéreurs et éviter tout conflit à venir ? Comment s'appelle ce type de servitude ?

3.5 – Si aucun des voisins n'accepte d'établir une servitude de passage sur sa propriété au bénéfice de celle de Madame MONGE, à quel tribunal doit-elle s'adresser pour désenclaver son bien immobilier ? Quel article du Code Civil justifie cette démarche ?

3.6 – En application de l'article 683 du Code Civil, quelle serait la parcelle supportant la servitude de passage au profit de la propriété de Madame MONGE ? En application de l'article 684 du Code Civil, quelle serait la parcelle supportant la servitude de passage au profit de la propriété de Madame MONGE ? Au final, lequel des deux articles le juge devra t-il appliquer ici ?

Partie 4 : Urbanisme

Avant de réaliser tous les travaux nécessaires à la création des deux terrains à bâtir, Madame MONGE doit obtenir les informations relatives à la faisabilité de cette opération.

4.1 – Quel document administratif lui permettra d'obtenir ces renseignements ? Quelles sont les informations délivrées dans ce document ? Quel en est le délai de validité ?

Sur l'extrait cadastral (document 4 page 10), les biens immobiliers se situent à proximité de l'église du village (située au Sud Est). Celle-ci étant très ancienne, elle est classée « monument historique ». Par ailleurs, le projet de division ne prévoit pas d'espace commun entre les deux lots.

4.2 – Quelle autorisation d'urbanisme faut-il utiliser pour la réalisation de ces deux terrains à bâtir dans les conditions décrites ci-dessus ?

BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE		SESSION 2014
SOUS EPREUVE U5-1 : DROIT PROFESSIONNEL	Code : GTDROP	Page : 6/11

Extraits du Code de l'Urbanisme :

Document 1

Article L111-5-3 du Code de l'Urbanisme

Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif dudit terrain résulte d'un bornage. Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur du terrain peut intenter l'action en nullité sur le fondement de l'absence de l'une ou l'autre mention visée au premier alinéa selon le cas, avant l'expiration du délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. La signature de cet acte authentique comportant ladite mention entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre l'action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de cette mention.

Article L442-1 du Code de l'Urbanisme

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE		SESSION 2014
SOUS EPREUVE U5-1 : DROIT PROFESSIONNEL	Code : GTDROP	Page : 7/11

Document 2

Liste des propriétaires voisins (obtenue sur le Serveur Professionnel des Données Cadastreales)

Section	Numéro	Propriétaire	Adresse
ZS	743	Madame MONGE Laurence	7 rue du Bois 95800 Eaubonne
ZS	744	Madame MONGE Laurence	7 rue du Bois 95800 Eaubonne
ZS	250	Les copropriétaires du 14 rue Jeanne D'Arc	18 rue Jeanne d'Arc 45430 Darvoy
ZS	252	Monsieur ZIZA Paul (époux TOULOUIS Michelle) Madame TOULOUIS Michelle (épouse ZIZA Paul)	16 rue Jeanne d'Arc 45430 Darvoy 16 rue Jeanne d'Arc 45430 Darvoy
ZS	254	Madame LEROUX Marcelle (usufruit) Mademoiselle LEROUX Laure (nue propriété) Mademoiselle LEROUX Séverine (nue propriété)	16 rue Jeanne d'Arc 45430 Darvoy 21 Boulevard Saint Michel 75000 Paris 45 rue des Haricots 07200 Aubenas
ZS	258	S.C.I. du Château de la Pomme	145 rue de Paris 45000 Orléans
ZS	259	Commune de Darvoy	Hôtel de ville 12 rue de la mairie 45430 DARVOY
ZS	745	Monsieur MARTIN Gérard Monsieur FIRMIN Alexandre	5 rue de la Charpenterie 45430 Darvoy
ZS	260	S.A. d'HLM « La Ruche »	2 Place de la République 45000 Orléans

Extraits du Code Civil :

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.

Article 683

Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique.

Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.

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.

Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable.

Article 690

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

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

BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE		SESSION 2014
SOUS EPREUVE U5-1 : DROIT PROFESSIONNEL	Code : GTDROP	Page : 9/11

A RENDRE AVEC LA COPIE

Département :
LOIRET

Commune :
DARVOY

Section : ZS
Feuille : 000ZS 01

Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 19/11/2012
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
2012 Ministère de l'Economie et des Finances

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISE

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique de Gestion
Cadastrale
131 RUE DU FAUBOURG BANNIER
CITE ADMINISTRATIVE COLIGNY 45042
45042 ORLEANS CEDEX 1
tél. 02.38.24.45.76 - fax 02.38.24.45.65

ptgc.450.orleans@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

DOCUMENT 4



Tableau Récapitulatif

Section	Numéro	Propriétaires	Personnes à faire signer	Mode de propriété
ZS	743	Madame MONGE Laurence	Madame MONGE Laurence	Pleine propriété