



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

**Ce document a été mis en ligne par le Réseau Canopé  
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 E.5

Epreuve professionnelle à caractère juridique

Unité U5-2

Travaux Fonciers et d'Expertise

Session 2017

Durée : 3 heures

Coefficient : 3

### Matériel et documents autorisés

- Toutes les calculatrices de poche y compris les calculatrices programmables, alphanumériques ou à écran graphique à condition que leur fonctionnement soit autonome et qu'il ne soit pas fait usage d'imprimante (Circulaire n° 99-186, 16/11/99).
- Document autorisé : **aucun**

### Documents à rendre avec la copie

- Document réponse n°1 ..... page 20 ou 21 / 23
- Document réponse n°2 .....page 22 / 23
- Document réponse n°3 .....page 23 / 23

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.  
Le sujet est composé de 23 pages, numérotées de 1/23 à 23/23.

B.T.S GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2017
Unité U5-2 : Travaux fonciers et d'expertise	Code : GTTFE	Page 1 / 23

## 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.

Questions	Temps conseillé	Barème
Prise de connaissance du sujet	15 mn	
Partie 1 : Urbanisme	45 mn	18 pts
Partie 2 : Copropriété	75 mn	24 pts
Partie 3 : Bornage judiciaire	45 mn	18 pts
Total	180 mn	60 pts

### Liste des documents

Document	Objet	Page
1	Copropriété Valoise : Extraits plan cadastral et plan de zonage	5
2	Copropriété Valoise : Vues en plan et coupe verticale	6 à 8
3	PLU de la Ville de Reims : Plan des Hauteurs et gabarits	9 à 15
4	Calcul des quotes-parts de copropriété. - Coefficients	16
5	Bornage de parcelles sises à Dormans (Marne)	17 à 19
Document Réponse 1	Tableau de calcul des tantièmes	20 et 21
Document Réponse 2	Etat descriptif de division du lot 3	22
Document Réponse 3	Plan des limites	23

#### Capacités du référentiel du BTS:

- C1 Rechercher des informations, Décoder des informations juridiques et techniques, Exploiter une documentation, Produire des documents exploitables.
- C2 Etablir un projet d'urbanisme, de copropriété.
- C4 Composer un dossier d'étude d'urbanisme, de conservation cadastrale, de copropriété, d'entremise.

B.T.S GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2017
Unité U5-2 : Travaux fonciers et d'expertise	Code : GTTFE	Page 2 / 23

## MISE EN SITUATION N° 1

La Société SCI Valoise, déjà propriétaire des parcelles cadastrées section IM, N°241 et N°242 à Reims, souhaite acquérir la parcelle contigüe N°243.

La SCI Valoise a pour projet, si le PLU de la Ville de Reims l'y autorise, la démolition du garage existant sur la parcelle N°243 puis la construction d'un immeuble comportant un local commercial et 9 logements.

Dans le projet, il est prévu un accès au bâtiment en empruntant le porche du bâtiment existant depuis 2010 sur les parcelles N°241 et 242. Le projet compte 17 places de stationnement.

Vous êtes chargé d'étudier la conformité du projet par rapport au PLU de la Ville de Reims.

### Partie 1 : URBANISME (Documents 1 à 3)

**1.1 Dans quelle(s) zone(s) du PLU sont situées les parcelles N°241, N°242 et N°243 ?**

**1.2 En considérant le PLU et sachant que la démolition du garage existant est conforme au Code de l'Urbanisme, quelle est la règle générale d'implantation des constructions nouvelles rue de Vesle ? Le projet « Valoise » est-il conforme ? Justifier votre réponse.**

**1.3 Quelle est la hauteur du projet ? Cette hauteur est-elle conforme à la réglementation du PLU ? Précisez l'article du PLU et justifier votre réponse.**

**1.4 Quel est le nombre minimal de places de stationnement de véhicules automobiles pour que le projet soit conforme au PLU ? Le projet « Valoise » est-il conforme ? Précisez l'article du PLU et justifier votre réponse.**

Logement	Surface de plancher
Logement 11 A	83,00 m <sup>2</sup>
Logement 11 B	42,37 m <sup>2</sup>
Logement 22 A	87,79 m <sup>2</sup>
Logement 22 B	37,58 m <sup>2</sup>
Logement 33 A	80.50 m <sup>2</sup>

Logement	Surface de plancher
Logement 33 B	44,87 m <sup>2</sup>
Logement 44 A	80,50 m <sup>2</sup>
Logement 44 B	44,87 m <sup>2</sup>
Logement 55 A	110,50 m <sup>2</sup>

**1.5 Est-il possible de modifier la façade Rue de Vesle en ajoutant des balcons pour les appartements des niveaux R+1 à R+4 ? Précisez l'article du PLU et justifier votre réponse.**

## MISE EN SITUATION N° 2

### Exposé de la situation :

La Société SCI Valoise, est propriétaire des parcelles contiguës cadastrées section IM, N°241, N°242 et N°243 à Reims.

La SCI Valoise a pour projet la construction d'un immeuble comportant un local commercial et 9 logements. Il est prévu un accès au bâtiment en empruntant le porche du bâtiment existant depuis 2010 sur les parcelles N°241 et 242.

Vous êtes chargé de participer à l'organisation de la copropriété.

## Partie 2 : COPROPRIETE

### (Documents 1, 2, 4 et documents réponses 1 et 2)

**2.1 Calculer les tantièmes de copropriété en complétant le document réponse N°1. Vous avez à votre disposition 2 exemplaires du tableau, un seul exemplaire est à rendre.**

**2.2 Compléter le document réponse N° 2, «Etat descriptif de division du lot 3».**

Vous prendrez en compte les éléments suivants :

- Montant des frais d'entretien pour la copropriété «Valoise» : 3410 €.
- Le règlement prévoit une répartition des charges d'entretien des parties communes sur la base des tantièmes de copropriété.

**2.3 Calculer le montant de la charge « Entretien des parties communes » à affecter au compte du propriétaire occupant du lot 3.**

## MISE EN SITUATION N° 3

Vous travaillez dans un Cabinet de Géomètre-Expert. On vous demande de préparer la délimitation des parcelles contiguës respectivement cadastrées section ZP N°43, lieudit « La belle Motte », et section ZP N°78, lieudit « Le Bas du Fond de Fosse », sises sur la Commune de Dormans (Marne).

## Partie 3 : Bornage judiciaire

### (Document 5 et Document réponse 3)

**3.1 Quel est ce document ? Par qui est-il établi ?**

**3.2 Qu'indique l'expression « ZP N°43 » ?**

**3.3 Positionnez sur le document réponse 3 :**

- la limite revendiquée par Monsieur X (en bleu)
- la limite remembrée (en rouge).

B.T.S GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2017
Unité U5-2 : Travaux fonciers et d'expertise	Code : GTTFE	Page 4 / 23

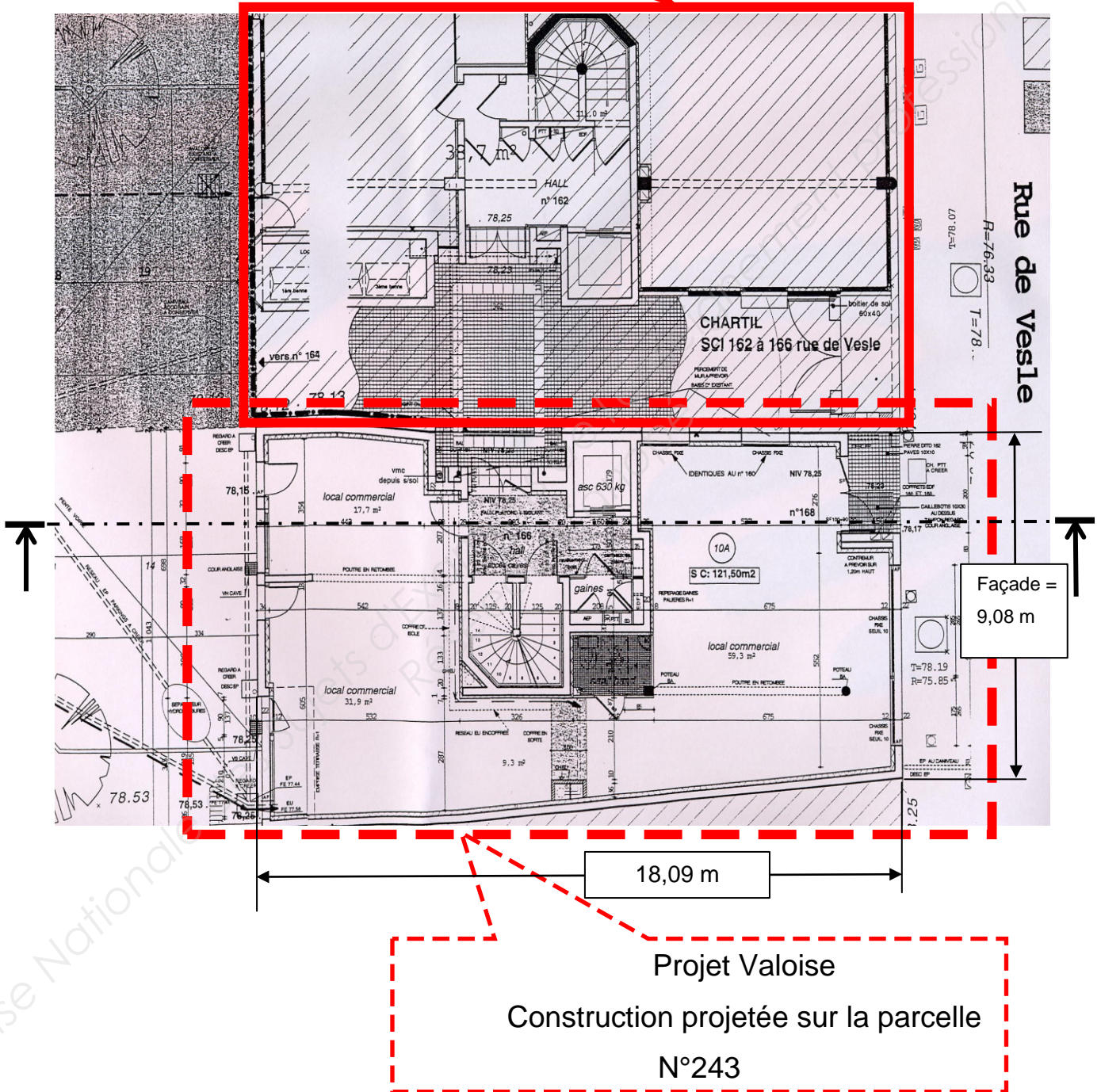
# DOCUMENT 1



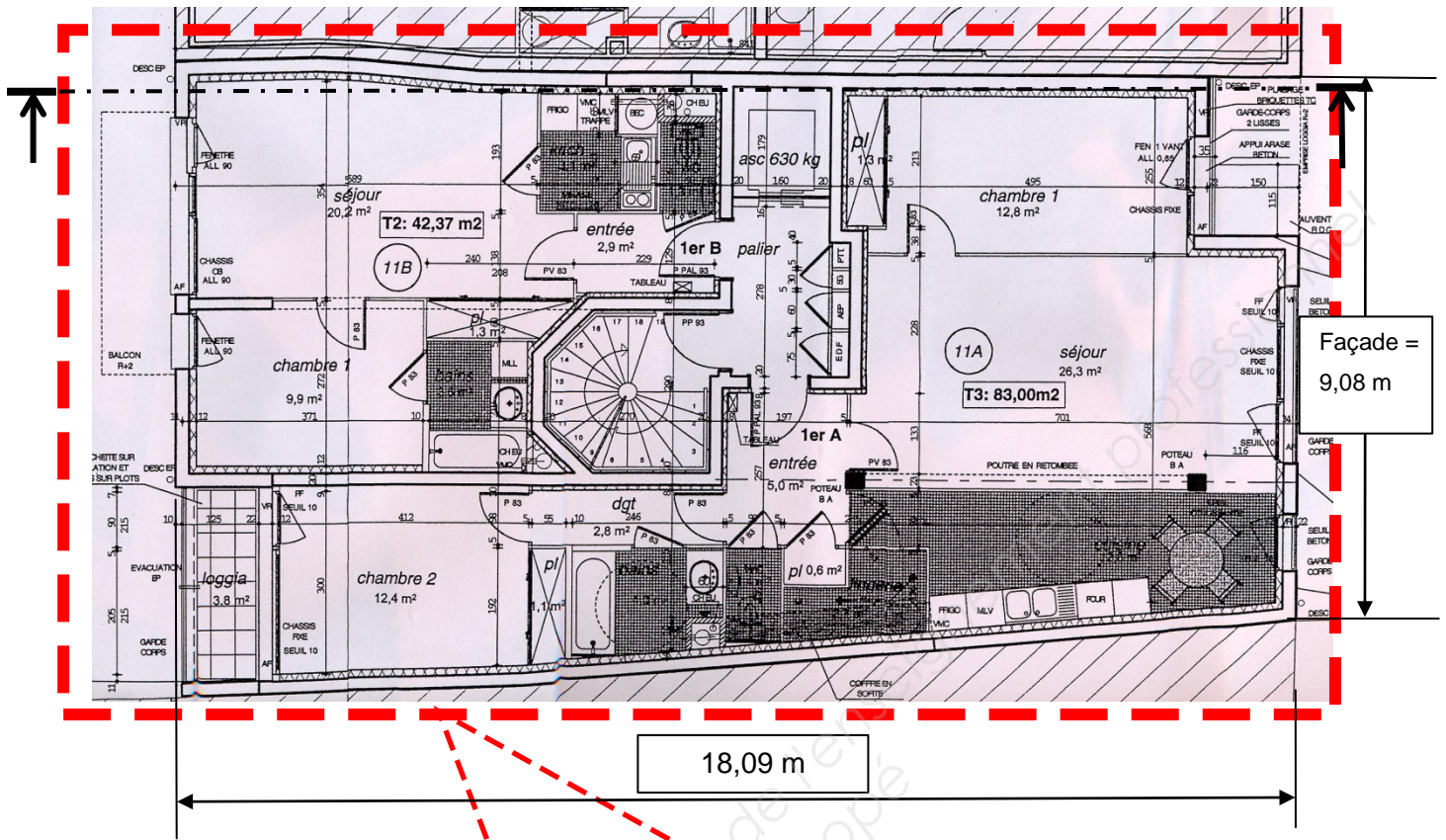


# DOCUMENT 2

Construction existante sur la parcelle N°242







18,09 m

Projet Valoise Niveau R+1



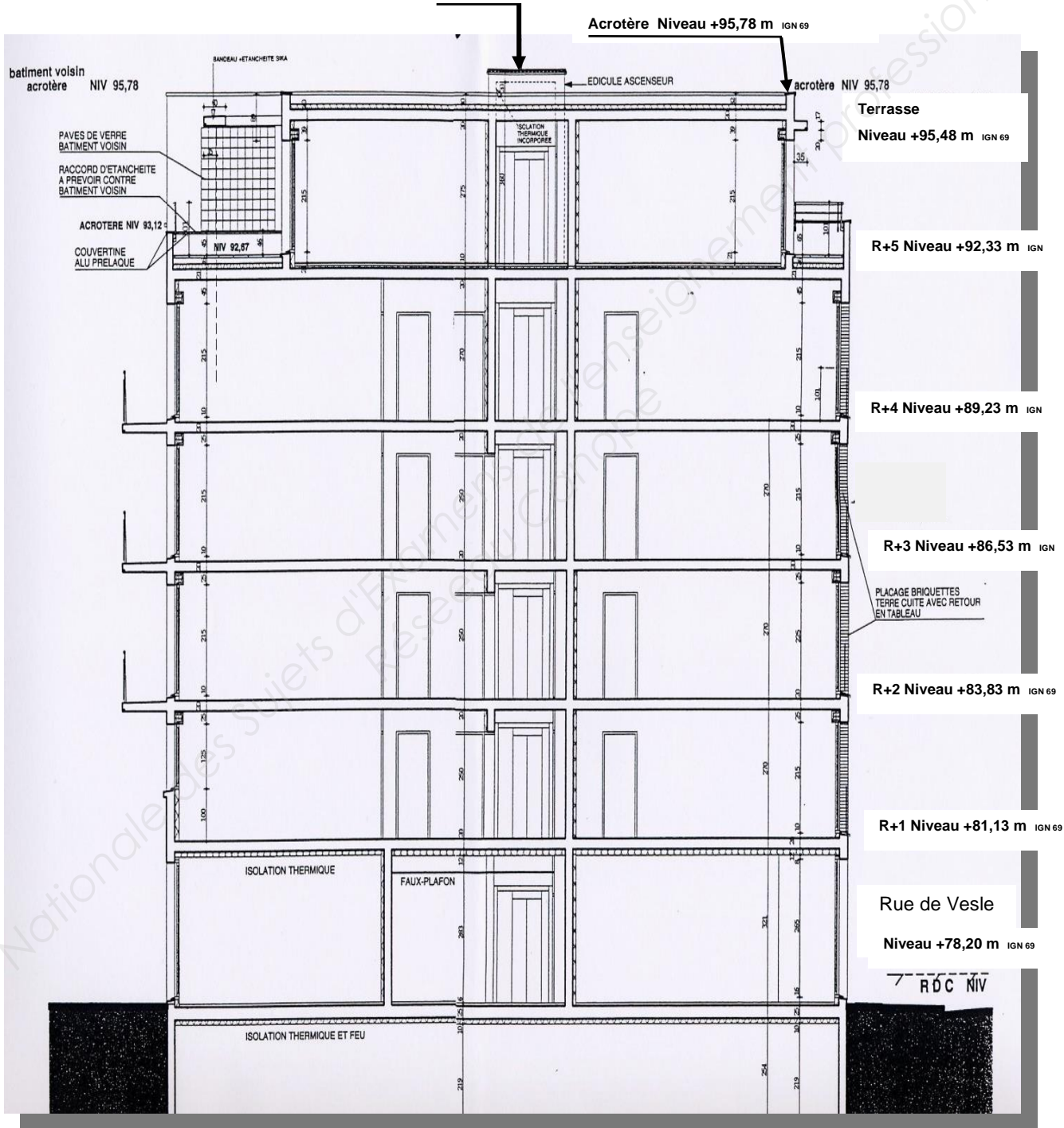
Emplacement  
du Projet  
Valoise

Accès par le  
porche existant.



**Projet Valoise**  
**Construction projetée sur la parcelle**  
**N°243**

Edicule ascenseur + 96,08 m





## **CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

Caractère de la zone :

- le secteur UAa correspond à l'hypercentre commercial. Le règlement vise à pérenniser et favoriser la densification des unités foncières afin de renforcer plus encore l'attractivité et la vocation de cette partie du centre.

### **Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **UA 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone :

- 1.1. Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés,
- 1.2. Les terrains de camping,
- 1.3. Les terrains de caravanes,

#### **UA 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Dans l'ensemble de la zone :

- 2.1. Les clôtures,
- 2.2. Les démolitions, lorsqu'elles ne mettent pas en cause les éléments du Patrimoine Rémois (articles L 430.1 et L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme),
- 2.3. Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés,
- 2.4. Les défrichements hors des Espaces Boisés Classés,
- 2.5. Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés,
- 2.6. Les opérations d'aménagement d'ensemble et les constructions groupées. Dans le cas de lotissements, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

### **Section 2 – Conditions de l'occupation du sol**

#### **UA 3. ACCÈS ET VOIRIE**

##### **3.1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain devra 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 devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les voies expressives et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la population peut être interdit.

B.T.S GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2017
Unité U5-2 : Travaux fonciers et d'expertise	Code : GTTFE	Page 10 / 23

## UA 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Dans les voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.
- Dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics : pas de prescription particulière.

### **6.1. Règle générale :**

Sauf dans les cas mentionnés dans les paragraphes 6.2 et 6.3, toutes les constructions nouvelles devront être implantées au ras de l'alignement, la façade sur rue devant être continue d'une limite séparative à l'autre.

Les oriels sont autorisés.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, un retrait au rez-de-chaussée peut être imposé le long de certaines voies, les niveaux supérieurs étant implantés au ras de l'alignement.

## UA 7. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics : pas de prescription particulière.

### **7.1. Par rapport aux limites aboutissant aux voies :**

#### **7.1.1. Dans la bande des 15m mesurée à partir de l'alignement**

##### **7.1.1.1. Règle générale**

À l'intérieur d'une bande de 15m mesurée à partir de l'alignement, les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

##### **7.1.2.1. Implantations sur les limites séparatives :**

Au-delà de la bande des 15m mesurée à partir de l'alignement, les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies :

##### **Dans le secteur UAa :**

À condition que la hauteur de la construction n'excède pas la hauteur plafond telle que définie dans l'article 10.2.2.

##### **7.1.2.2. En cas de recul par rapport aux limites séparatives :**

En cas de recul de la construction projetée par rapport à la limite séparative dans les trois secteurs UAa, UAb et UAc, la distance (L) à observer entre tout point de celle-ci au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative sera déterminée par la formule  $L \geq H - 5$ . La distance L ne devra jamais être inférieure à 4m.

##### **7.2.2. Implantation en retrait des limites :**

En cas de recul de la construction projetée par rapport à la limite de fonds de propriété, dans les trois secteurs UAa, UAb et UAc la distance (L) à observer entre tout point de celle-ci au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative sera déterminée par la formule  $L \geq H - 5$ . La distance L de devra jamais être inférieure à 4m.

B.T.S GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2017
Unité U5-2 : Travaux fonciers et d'expertise	Code : GTTFE	Page 11 / 23



## 7.2. Par rapport aux limites des fonds de propriétés

### 7.2.1. Implantation sur les limites

#### 7.2.1.1. Si ces limites sont situées dans la bande des 15m :

La construction pourra s'implanter sur les limites séparatives de fonds de propriétés.

En cas de recul de la construction projetée par rapport à la limite séparative dans les trois secteurs UAa, UAb et UAc, la distance (L) à observer entre tout point de celle-ci au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative sera déterminée par la formule  $L \geq H - 5$ . La distance L ne devra jamais être inférieure à 4m.

#### 7.2.1.2. Si ces limites sont situées au delà de la bande des 15m :

La construction pourra s'implanter sur les limites séparatives des fonds de propriétés :

##### **Dans les secteurs UAa et UAb :**

À condition :

- que la hauteur de la construction n'excède pas 7m,
- ou qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative. Dans ce cas la construction nouvelle ne doit pas être supérieure de plus de 4m à la hauteur mesurée en tout point de la construction voisine.

Dans tous les cas, la hauteur de la construction ne devra jamais être supérieure à la hauteur plafond telle que définie dans l'article 10.2.2.

## UA 8. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### 8.1. Dans l'ensemble de la zone :

- Les façades ou parties de façade des constructions non contiguës en vis-à-vis sur une même unité foncière lorsqu'elles comportent des jours principaux doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6m.
- Dans ce cas, la distance entre tout point des constructions comportant des jours principaux doit satisfaire la formule suivante :  $L \geq H - 2$ . H représente la hauteur et L la distance entre les bâtiments
- La distance entre la construction principale et les constructions annexes (garages, abris, remises) non contiguës doit être supérieure ou égale à 2m.
- **Pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics** : pas de prescription particulière.

B.T.S GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2017
Unité U5-2 : Travaux fonciers et d'expertise	Code : GTTFE	Page 12 / 23

## UA 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Dispositions générales :

- Toute construction nouvelle est limitée par l'horizontale la plus restrictive qui résulte de l'application des règles édictées ci-après.
- Les hauteurs et les gabarits maximums applicables dans chacune des rues sont reportés sur le Plan de Zones.

Dans le cas contraire, la construction ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment contigu le plus haut.

- La hauteur plafond des constructions sera mesurée en prenant pour référence le point de nivellement le plus élevé au droit de l'alignement correspondant. Les terrains de grandes dimensions seront partagés en sections de 30m dans le sens de la pente.

### 10.2. Détermination des hauteurs des constructions :

Les constructions nouvelles devront s'inscrire dans un gabarit-enveloppe général déterminé par 4 composantes :

- un gabarit sur rue pour les parties de bâtiments édifiées dans la bande des 15m,
- une hauteur plafond (HPI) pour les parties édifiées au delà de la bande des 15m,
- un gabarit intérieur pour les (parties de) constructions édifiées en vis-à-vis sur l'unité foncière,
- des règles de hauteur en vis-à-vis des limites séparatives.

#### **10.2.1. Gabarit sur rue (dans la bande des 15m)**

Deux types de gabarits-enveloppes ont été définis pour l'ensemble de la zone UA :

##### **Gabarit n°1 :**

Il se compose :

- d'une hauteur de verticale (HV) déterminée pour chacune des rues.
- d'un quart de cercle de 6m de rayon, tangent au sommet de la verticale.
- d'une horizontale située à 6m au dessus du sommet de la verticale, tangente au quart de cercle.

Cette dernière horizontale fixe la hauteur plafond (HPr) pour les constructions situées dans la bande des 15m comptée à partir de l'alignement.

##### **Gabarit n°2 :**

Il se compose :

- d'une hauteur de verticale (HV) déterminée pour chacune des rues.
- d'une oblique de pente de 30°.
- d'une horizontale située à 3m au dessus du sommet de la verticale fixant la hauteur plafond pour les constructions situées dans la bande des 15m comptée à partir de l'alignement.

#### **10.2.2. Hauteur plafond (au-delà de la bande des 15m)**

Au delà de la bande des 15m, la hauteur plafond (HPI) des constructions est déterminée en fonction de la hauteur plafond dans la bande des 15 m. (HPr), selon le tableau ci-après :

HPr	HPI
12	12
15	12
18	15
21	15
24	18

## UA 11. ASPECT EXTÉRIEUR

### **Dans l'ensemble de la zone :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2. Ouvrages en saillie**

Sous réserve du respect des dispositions de l'article 10 et du règlement de voirie, certains ouvrages peuvent dépasser les gabarits-enveloppes dans les conditions suivantes :

#### **11.2.1. Sur la verticale des gabarits-enveloppes**

##### **11.2.1.1. en bordure des voies publiques et privées :**

Peuvent être autorisés dans la hauteur de verticale du gabarit-enveloppe :

- a. les oriel à 3m minimum au-dessus du niveau du sol,
- b. des éléments de constructions tels que bandeaux, appuis et encadrements, pilastres et nervures avec une saillie sur la verticale du gabarit-enveloppe au plus égale à 0,20m,
- c. des balcons en encorbellement situés à 3m au moins au dessus du niveau du trottoir à condition que leur saillie sur la verticale du gabarit-enveloppe soit au plus égale à :
  - 0,35m si HV (Hauteur de Verticale) < 12m,
  - 0,60m si 12m < HV < 18m.
  - 0,90m si HV > 18m.
- d. des auvents protégeant les accès d'immeuble, situés à au moins 3m et au plus 5m au-dessus du niveau du trottoir, d'une hauteur au plus égale à 1m et d'une saillie au plus égale à 1m. La partie la plus saillante des ouvrages précédemment mentionnés aux points b et c, doit être en retrait d'au moins 1,20m de l'aplomb de la bordure du trottoir ou, si elle existe, de la limite de la contre-allée de stationnement.
- e. lorsque la majorité des constructions bordant la rue ne comporte pas de balcons, il peut être interdit de réaliser des balcons sur les constructions nouvelles.

## UA 12 . STATIONNEMENT DES VÉHICULES

### **Dans l'ensemble de la zone :**

#### **12.1. Généralités :**

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, pour les besoins directs de l'habitat.
- Définition de la place de stationnement : La taille de la place de stationnement proprement dite est de 2,3 x 4,6m minimum.
- Toute tranche entamée est due.
- Périmètre de réduction des normes de stationnement lié à la desserte en transports en commun : Les prescriptions concernant le périmètre de réduction des normes de stationnement sont applicables à tout projet dont le terrain d'assiette est concerné même partiellement par ce périmètre, tel que représenté aux plans de zonage et précisé en annexe du présent règlement.

#### **12.2. Normes :**

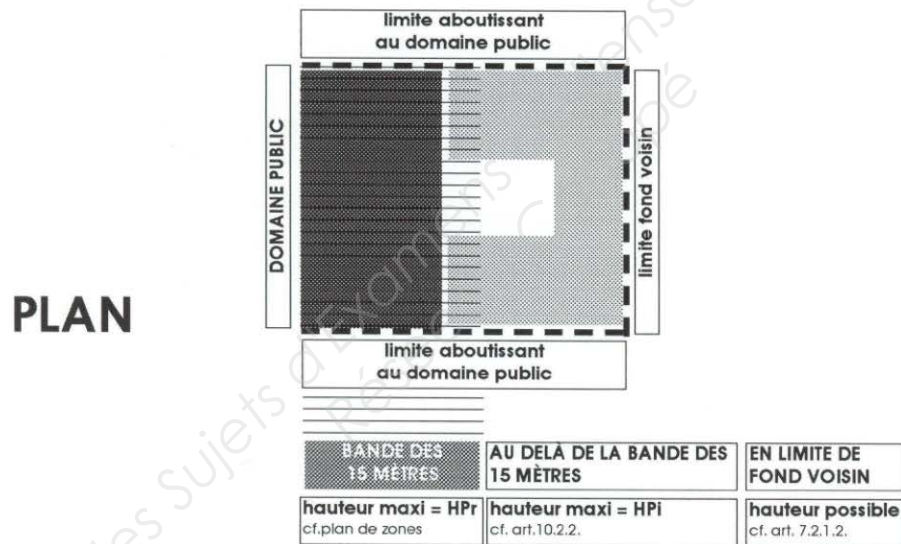
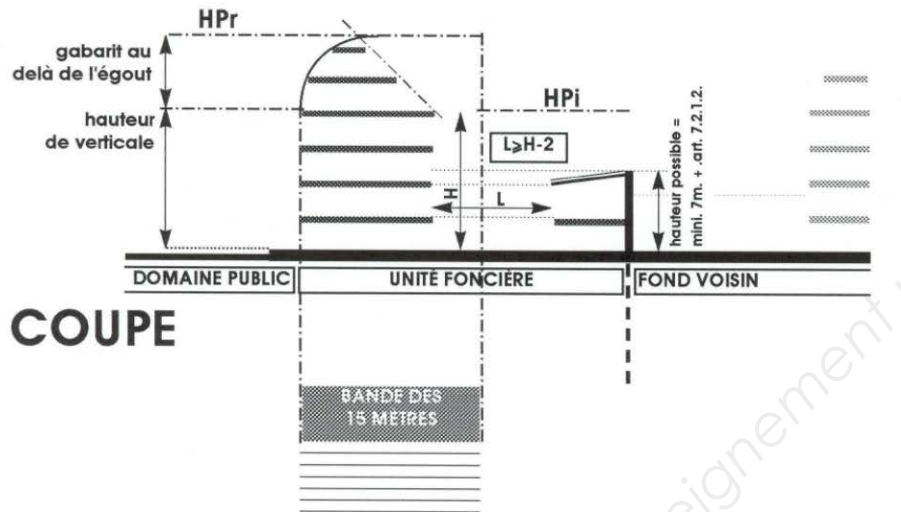
##### **12.2.1. Pour les constructions à usage d'habitation :**

+ Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zonage :

- 1 place par tranche de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au moins 1 place par logement. Toutefois, dans le cas de construction de logements neufs, il ne pourra être exigé plus de 2 places de stationnement par logement, nonobstant l'application des normes susvisées.
- En outre, il doit être prévu des aires de stationnement destinées aux visiteurs à raison d'1 place par tranche de 4 logements à compter du 4<sup>ème</sup> logement.
- Les places doubles sont tolérées uniquement en place visiteurs ou bien pour le stationnement des maisons individuelles.

B.T.S GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE	SESSION 2017	
Unité U5-2 : Travaux fonciers et d'expertise	Code : GTTFE	Page 14 / 23

**HPr** = hauteur plafond dans la bande des 15 m.  
**HPI** = hauteur plafond au delà de la bande des 15 m.



### IMMEUBLE À COUR

**P.O.S. DE LA VILLE DE REIMS**  
 zone UA : centre historique  
 secteur UA b (périphérie hyper-centre et rues de faubourg)



**DOCUMENT 4**

Nature des lots	coefficients
Appartements, bureaux, commerces.	1,00
Caves immeuble neuf	0,20
Caves immeuble ancien	0,15
Emplacements de stationnement extérieur	0,20
Garages clos et couverts	0,45
Balcons	0,20
Loggias, vérandas	0,30
Terrasses (surface > 50m <sup>2</sup> )	0,35
Terrasses (surface < 50m <sup>2</sup> )	0,10
Jardins	0,10

Hauteur sous plafond (HSP en m)	coefficients
HSP > 2,50	1,05
1,80 ≤ HSP ≤ 2,50	1,00
HSP < 1,80	0,40

Situation des lots habitables	Coefficients avec ascenseur	Coefficients sans ascenseur
Rez-de-chaussée	0,90	0,95
1 <sup>ère</sup> étage	0,95	1,00
2 <sup>ème</sup> étage	1,00	0,98
3 <sup>ème</sup> étage	1,05	0,95
4 <sup>ème</sup> étage	1,08	0,90
5 <sup>ème</sup> étage	1,11	0,85
6 <sup>ème</sup> étage	1,13	0,80
7 <sup>ème</sup> étage	1,15	0,75

Ensoleillement des lots habitables	Coefficients
Rez-de-chaussée	0,90
1 <sup>ère</sup> étage	0,90
2 <sup>ème</sup> étage	1,00
3 <sup>ème</sup> étage	1,00
4 <sup>ème</sup> étage	1,00
5 <sup>ème</sup> étage	1,10
6 <sup>ème</sup> étage	1,10
7 <sup>ème</sup> étage	1,10

## DOCUMENT 5

Cour d'appel de Reims - ARRÊT du : 08 novembre 2006

M. Jean X...

C/

Mme Renée Y...

Formule exécutoire [...] à : COUR D'APPEL DE REIMS 1ère CHAMBRE CIVILE - SECTION  
COMMERCE. ARRÊT DU 08 NOVEMBRE 2006

**APPELANT : Monsieur Jean X...** COMPARANT, concluant par la S.C.P. GENET - BRAIBANT, avoués à la Cour, et ayant pour conseil la S.C.P. MARIN - COUVREUR, avocats au barreau [...].

Appelant d'une décision rendue par le Tribunal d'Instance d'EPERNAY le 06 Mai 2005.

**INTIMÉE : Madame Renée Y... épouse Z...** COMPARANT, concluant par la S.C.P. THOMA, avoués à la Cour, et ayant pour conseil la S.C.P. A.C.G & ASSOCIES, avocats au barreau [...]

DÉBATS: A l'audience publique du 20 Septembre 2006, [...] en délibéré du 08 Novembre 2006.

ARRÊT: Prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au Greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées [...]

LA COUR, FAITS ET PROCEDURE

Mme Renée Y... épouse Z... et M. Jean X... sont propriétaires de parcelles contiguës, situées sur la commune de DORMANS (Marne), respectivement cadastrées section ZP no43, lieudit "La Belle Motte", et no78, lieudit "Le Bas du Fond de Fosse".

Par acte du 2 décembre 2003, Mme Z... a assigné M. Jean X... devant le Tribunal d'instance d'EPERNAY aux fins de voir ordonner le bornage de leurs parcelles, à frais communs.

M. X... a déclaré ne pas s'opposer à cette action.

Par jugement avant dire droit du 02 avril 2004, le Tribunal d'instance d'EPERNAY a :

- dit que le bornage s'effectuera à frais communs et ordonné une expertise
- commis pour y procéder M. Claude A..., géomètre expert, avec pour mission de :

1 - rechercher s'il existe un bornage antérieur opposable aux parties

2 - dans la négative, procéder à la délimitation des parcelles contiguës des parties, soit d'après leur possession actuelle en cas d'accord entre elles, soit en application de leurs titres de propriété, et subsidiairement en tenant compte des indices résultant de la configuration des lieux ou de tous documents utiles (cadastre...);

3 - procéder à l'abornement des terrains si les parties acceptent la délimitation proposée, et dresser un procès-verbal signé des parties constatant cet accord, avec plan de bornage annexé,

4 - dresser, en cas de désaccord des parties, un rapport de ses opérations, auquel seront joints un plan des lieux contenant l'indication des bornes plantées, ou à planter après décision du Tribunal, et la copie des documents fondant ses conclusions

- sursis à statuer sur le surplus des demandes
- réservé les dépens.

L'expert A... a clos son rapport le 15 septembre 2004, relevant une contradiction entre la limite séparative des parcelles des parties telle qu'elle résultait d'un plan établi le 6 janvier 1976 par M. B..., géomètre-expert, à la demande de l'auteur de M. Jean X..., M. C..., et telle qu'elle ressort du remembrement de la commune de DORMANS, auquel il a été procédé en 1991 et dont le périmètre n'a inclus que la parcelle de vignes de Mme Renée Z..., la parcelle contiguë appartenant à M. X... en étant exclue.

L'affaire a été rappelée à l'audience du 15 octobre 2004 du Tribunal d'instance d'EPERNAY et, [...], a été évoquée à l'audience du 4 mars 2005.

Par jugement en date du 6 mai 2005, le Tribunal d'instance d'EPERNAY a :

- homologué le bornage réalisé par M. Claude A...  
- dit que la limite séparative entre les parcelles sises à DORMANS section ZP no78, appartenant à M. Jean X... et section ZP no43, appartenant à Mme Renée Y..., se situe sur les points K, L et M figurant sur le plan du rapport d'expertise

- dit que M. A..., géomètre-expert, sera chargé par les parties de poser les bornes manquantes

- dit que les frais de bornage, comprenant le coût de l'expertise et l'implantation des bornes manquantes, seront supportés à parts égales par les parties

- condamné M. Jean X... aux dépens.

Le Tribunal estimait que, malgré l'existence d'un bornage antérieur contredisant les emprises retenues lors du remembrement, il ne pouvait remettre en cause les limites d'un remembrement dont les opérations ont été clôturées en 1991 et au cours desquelles M. Jean X... n'a élevé aucune protestation.

M. X... a interjeté appel de cette décision le 10 juin 2005.

B.T.S GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2017
Unité U5-2 : Travaux fonciers et d'expertise	Code : GTTFE	Page 17 / 23

## MOYENS DES PARTIES

En l'état de ses dernières écritures déposées le 8 septembre 2006, M. Jean X... conclut à l'infirmité du jugement déféré en toutes ses dispositions. Il soutient que, sa parcelle cadastrée section ZP no78 étant exclue des opérations du remembrement de 1991, celles-ci lui sont donc inopposables. Il fait valoir que son auteur garant son véhicule sur la zone objet du litige depuis de nombreuses années, ce que ne pouvaient ignorer les parents de Mme Y..., qui a acquis sa parcelle ZP no43 en vertu d'un partage successoral. [...]. Le bornage le plus ancien devant, selon lui, "être pris en compte prioritairement", [...]

[...], il prie la Cour de dire qu'il est propriétaire de la parcelle ZP no78 ainsi délimitée par l'effet de la prescription acquisitive de dix ans prévue par l'article 2265 du Code civil. Il réclame, enfin, l'allocation [...].

Par conclusions déposées le 13 février 2006, Mme Y... épouse Z... sollicite la confirmation de la décision entreprise. Elle fait valoir que, non seulement, M. X... « n'a émis aucune contestation, lors du remembrement de 1991 », mais, qu'en outre, son auteur « avait installé un grillage et planté des arbres, conformément aux limites des propriétés résultant du remembrement de 1976 [...]

. Elle ajoute qu'ainsi, lorsque M. X... « s'est porté acquéreur de cette parcelle, la limite séparative correspondait aux points K, L, et M et non pas aux points S, L, et M, comme il tente de le soutenir pour les besoins de sa cause ». Selon elle, M. X... « ne peut utilement invoquer la prescription acquisitive, faute d'avoir accompli des actes positifs de possession sur le petit triangle situé à l'extérieur de sa clôture ». L'intimée réclame l'allocation d'une indemnité [...].

L'ordonnance de clôture a été rendue le 13 septembre 2006. SUR CE, Attendu que, suivant acte de partage immobilier établi le 15 février 1999 par Maître Sylvie D..., notaire à DORMANS, ont notamment été attribués à Mme Renée Y... épouse Z... trente-cinq ares de vigne, sis sur la commune de DORMANS (Marne), lieudit "La Belle Motte", cadastrés section ZP numéro 43 ;

Que ledit acte précise que cette parcelle est issue du procès-verbal de remembrement de la commune de DORMANS, publié au Bureau des Hypothèques d'EPERNAY le 1er octobre 1991, volume 1991 P Numéro 4687, régularisé le 28 avril 1992 ;

Attendu que le premier juge a décidé que la limite séparative entre les parcelles sises à DORMANS (Marne), section ZP no78, appartenant à M. Jean X... et section ZP no43, appartenant à Mme Renée Y..., correspond au parcellaire dudit remembrement ;

Attendu que l'article L. 123-16 du Code rural dispose que « sous réserve des droits des tiers, tout propriétaire ou titulaire de droits réels, évincé du fait qu'il n'a pas été tenu compte de ses droits sur des parcelles peut, pendant une période de cinq années à compter de l'affichage en mairie prévu à l'article L. 121-12, saisir la commission départementale d'aménagement foncier aux fins de rectification des documents du remembrement » ;

Qu'en l'espèce, il résulte du rapport de M. A... que le plan de remembrement de 1991 n'a fait l'objet d'aucune contestation ;

Attendu qu'une cour d'appel de l'ordre judiciaire ne peut, [...] modifier un plan de remembrement devenu définitif, [...]

Attendu que M. Jean X... invoque, à titre subsidiaire, le bénéfice de la prescription acquisitive abrégée, édictée par l'article 2265 du Code civil, aux termes duquel « celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans, si le véritable propriétaire habite dans le ressort de la cour d'appel dans l'étendue de laquelle l'immeuble est situé ; et par vingt ans, s'il est domicilié hors dudit ressort » ; Mais attendu que la prescription de dix à vingt ans qui protège celui qui a juste titre et bonne foi contre l'absence de propriété de celui dont il tient son droit, est inapplicable à M. Jean X..., qui a acquis son bien du véritable propriétaire de celui-ci [...]

Attendu que Mme Renée Y... épouse Z... ayant triomphé en ses prétentions, M. Jean X... ne peut qu'être débouté de sa demande en dommages-intérêts pour procédure abusive; Que, succombant à titre principal, M. X... sera condamné aux dépens d'appel et ne saurait donc voir prospérer sa demande pour frais irrépétibles; Attendu que l'équité conduit à fixer à la somme de 1 500,00 € l'indemnité due à Mme Y... épouse Z... au titre des frais non compris dans les dépens que celle-ci a dû exposer pour faire valoir ses droits devant la Cour de céans;

PAR CES MOTIFS, La Cour, statuant publiquement, par arrêt rendu de manière contradictoire, déclare recevable mais mal fondé l'appel de M. Jean X.... Confirme en toutes ses dispositions le jugement rendu le 06 mai 2005 par le Tribunal d'instance d'EPERNAY. Dit que la prescription acquisitive abrégée, édictée par l'article 2265 du Code civil, est inapplicable à M. Jean X....

Condamne M. Jean X... à payer à Mme Renée Y... épouse Z... la somme de MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500,00 €) [...].

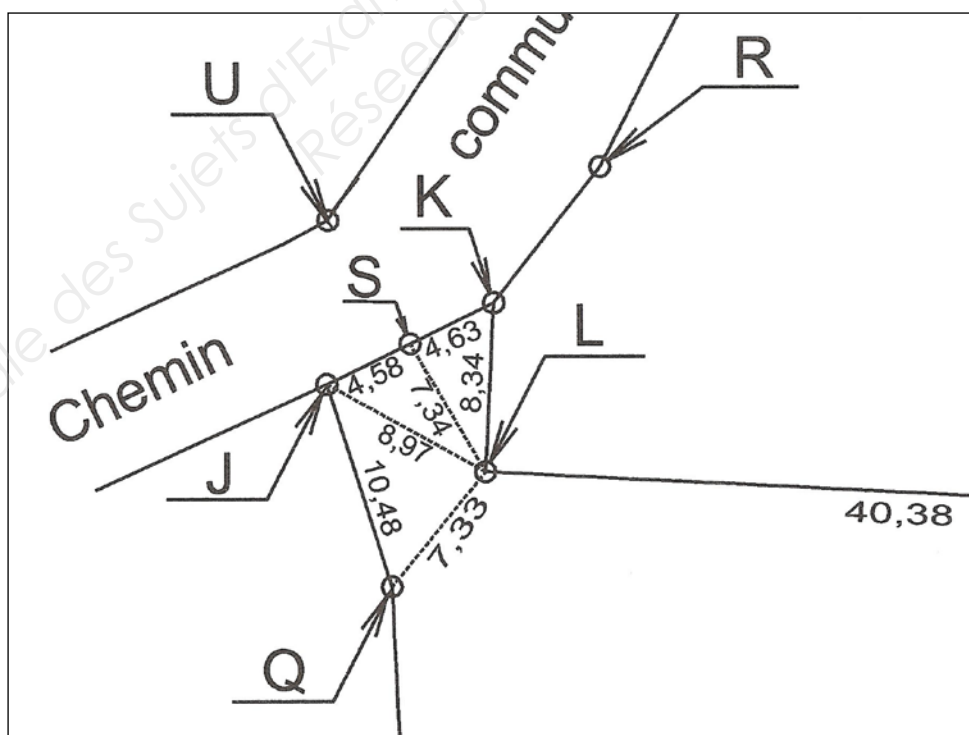
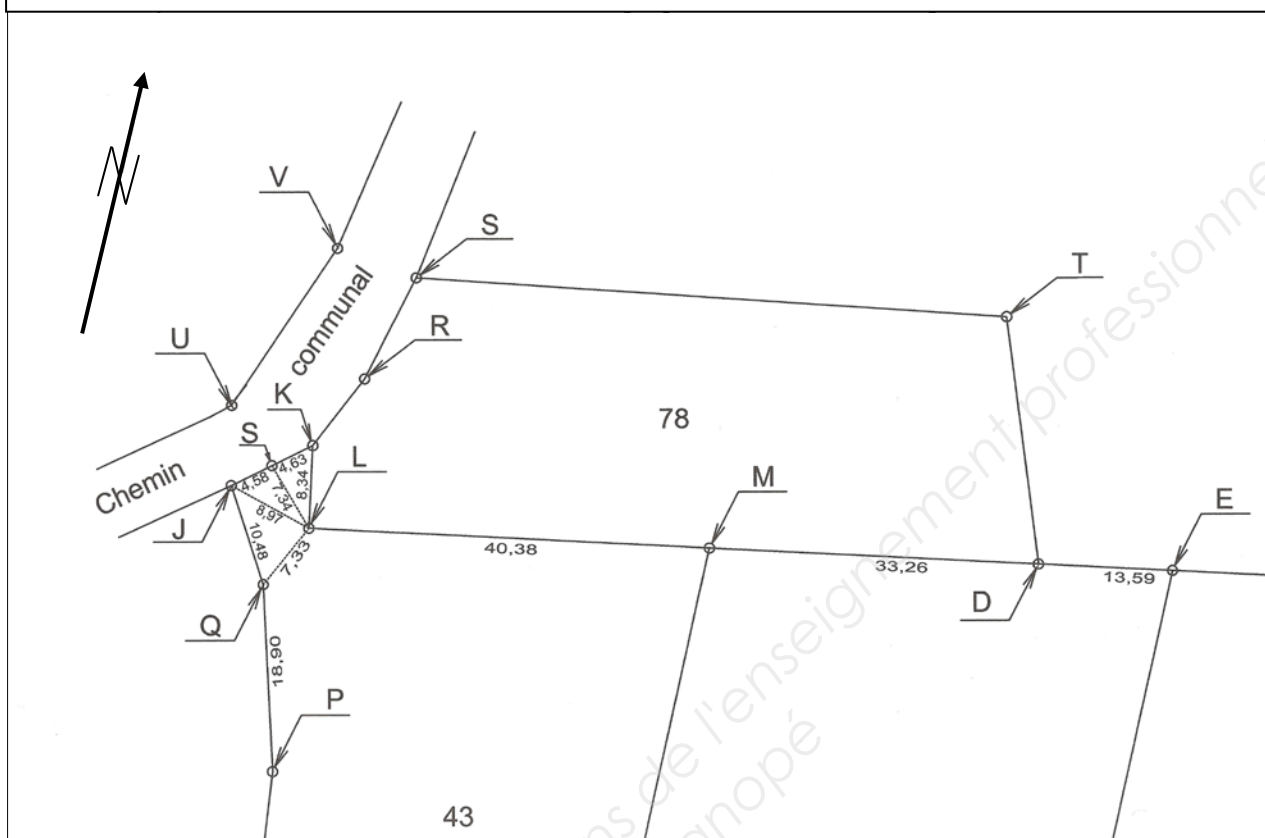
Déboute M. Jean X... de sa demande en dommages-intérêts [...]. Condamne M. Jean X... aux dépens d'appel, avec droit de recouvrement direct au profit de la SCP THOMA, avoués, conformément aux dispositions de l'article 699 [...]

LE GREFFIER LE PRESIDENT

Décision attaquée : Tribunal d'instance d'Epervay, du 6 mai 2005

B.T.S GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2017
Unité U5-2 : Travaux fonciers et d'expertise	Code : GTTFE	Page 18 / 23

Extrait du Rapport d'expertise plan sans échelle.





# DOCUMENT REPONSE 1

(à compléter et à rendre avec votre copie)

N° Lot	Repère sur plans	Niveau	Désignation	surface utile m²	Consistance			Situation		Superficie pondérée m²	Tantième de copropriété
					coefficient Nature	Hauteur sous plafond	coefficient HSP	coefficient de niveau	coefficient ensoleillement		
1	10A	Rdc	local commercial	121,50		2,80					
2	11A	N+1	appartement 11A loggia	83,00 3,80		2,50 2,50					
3	11B	N+1	appartement 11B balcon	42,37 4,36		2,50					
4	22A	N+2	appartement 22A loggia	87,79 3,80		2,50 2,50					
5	22B	N+2	appartement 22B balcon	37,58 4,36		2,50					
6	33A	N+3	appartement 33A loggia	80,50 3,80		2,50					
7	33B	N+3	appartement 33B balcon	44,87 4,36		2,50					
8	44A	N+4	appartement 44A loggia	80,50 3,80		2,70 2,70					
9	44B	N+4	appartement 44B balcon	44,87 4,36		2,70					
10	55A	N+5	appartement 55A loggia	110,50 20,86		2,75					
11	C0	N-1	cave du local commercial	8,00		2,19					
12	C1A	N-1	cave 1A	6,00		2,19					
13	C1B	N-1	cave 1B	6,00		2,19					
14	C2A	N-1	cave 2A	6,00		2,19					
15	C2B	N-1	cave 2B	6,00		2,19					
16	C3A	N-1	cave 3A	6,00		2,19					
17	C3B	N-1	cave 3B	6,00		2,19					
18	C4A	N-1	cave 4A	6,00		2,19					
19	C4B	N-1	cave 4B	6,00		2,19					
20	C5A	N-1	cave 5A	6,00		2,19					
21	P clients	Rdc	5 places stationnements extérieurs	70,00							
22	G1	Rdc	garage clos couvert commerce 1 place	15,75		2,50					
23	P 1A	Rdc	1 place stationnement extérieur 1A	12,50							
24	P 1B	Rdc	1 place stationnement extérieur 1B	12,50							
25	P 2A	Rdc	1 place stationnement extérieur 2A	12,50							
26	P 2B	Rdc	1 place stationnement extérieur 2B	12,50							
27	P 3A	Rdc	1 place stationnement extérieur 3A	12,50							
28	P 3B	Rdc	1 place stationnement extérieur 3B	12,50							
29	P 4A	Rdc	1 place stationnement extérieur 4A	12,50							
30	P 4B	Rdc	1 place stationnement extérieur 4B	12,50							
31	P 5A	Rdc	1 place stationnement extérieur 5A	12,50							
32	G2	Rdc	1 place garage clos couvert	12,50		2,50					
33	G3	Rdc	1 place garage clos couvert	12,50		2,50					

# DOCUMENT REPONSE 1

(à compléter et à rendre avec votre copie)

N° Lot	Repère sur plans	Niveau	Désignation	surface utile m²	Consistance			Situation		Superficie pondérée m²	Tantième de copropriété
					coefficient Nature	Hauteur sous plafond	coefficient HSP	coefficient de niveau	coefficient ensoleillement		
1	10A	Rdc	local commercial	121,50		2,80					
2	11A	N+1	appartement 11A loggia	83,00 3,80		2,50 2,50					
3	11B	N+1	appartement 11B balcon	42,37 4,36		2,50					
4	22A	N+2	appartement 22A loggia	87,79 3,80		2,50 2,50					
5	22B	N+2	appartement 22B balcon	37,58 4,36		2,50					
6	33A	N+3	appartement 33A loggia	80,50 3,80		2,50					
7	33B	N+3	appartement 33B balcon	44,87 4,36		2,50					
8	44A	N+4	appartement 44A loggia	80,50 3,80		2,70 2,70					
9	44B	N+4	appartement 44B balcon	44,87 4,36		2,70					
10	55A	N+5	appartement 55A loggia	110,50 20,86		2,75					
11	C0	N-1	cave du local commercial	8,00		2,19					
12	C1A	N-1	cave 1A	6,00		2,19					
13	C1B	N-1	cave 1B	6,00		2,19					
14	C2A	N-1	cave 2A	6,00		2,19					
15	C2B	N-1	cave 2B	6,00		2,19					
16	C3A	N-1	cave 3A	6,00		2,19					
17	C3B	N-1	cave 3B	6,00		2,19					
18	C4A	N-1	cave 4A	6,00		2,19					
19	C4B	N-1	cave 4B	6,00		2,19					
20	C5A	N-1	cave 5A	6,00		2,19					
21	P clients	Rdc	5 places stationnements extérieurs	70,00							
22	G1	Rdc	garage clos couvert commerce 1 place	15,75		2,50					
23	P 1A	Rdc	1 place stationnement extérieur 1A	12,50							
24	P 1B	Rdc	1 place stationnement extérieur 1B	12,50							
25	P 2A	Rdc	1 place stationnement extérieur 2A	12,50							
26	P 2B	Rdc	1 place stationnement extérieur 2B	12,50							
27	P 3A	Rdc	1 place stationnement extérieur 3A	12,50							
28	P 3B	Rdc	1 place stationnement extérieur 3B	12,50							
29	P 4A	Rdc	1 place stationnement extérieur 4A	12,50							
30	P 4B	Rdc	1 place stationnement extérieur 4B	12,50							
31	P 5A	Rdc	1 place stationnement extérieur 5A	12,50							
32	G2	Rdc	1 place garage clos couvert	12,50		2,50					
33	G3	Rdc	1 place garage clos couvert	12,50		2,50					

**DOCUMENT REPONSE 2**

*(à compléter et à rendre avec votre copie)*

Etat descriptif de division du lot 3

*Conformément au Décret 55-1350 du 14-10-1955 art. 71*

*modifié par le décret N°59-90 du 07 janvier 1959.*

Le lot est

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel  
Réseau Canopé

### DOCUMENT REPONSE 3

(à compléter et à rendre avec votre copie)

