

**BREVET DE TECHNICIEN SUPERIEUR
GEOMETRE – TOPOGRAPHE**

SESSION 2001

Sujet : E.5
Epreuve professionnelle à caractère juridique
Sous-épreuve U 5.2
Travaux fonciers et d'expertise

Durée : 3 heures
Coefficient : 3

Aucun document autorisé
Calculatrice autorisée

Conseils aux candidats :

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

Barème de notation et temps conseillé

Lecture des documents	15 mn	
1 ^{ère} partie	40 mn	10 points
2 ^{ème} partie	60 mn	22 points
3 ^{ème} partie	50 mn	20 points
4 ^{ème} partie	15 mn	8 points

Documents à remettre à la fin de l'épreuve :

- . Feuille d'examen avec les réponses numérotées correspondant aux numéros des questions
- . Le document de modification du parcellaire cadastral (6463 N et 6462 T)
- . Le plan à l'échelle 1/200 du lot B

GTTFE	B.T.S. GEOMETRE - TOPOGRAPHE	SESSION 2001		
SUJET : E.5 Epreuve professionnelle à caractère juridique				
Unité 5.2 Travaux fonciers et d'expertise		Durée : 3H	Coef : 3	Page 1 / 17

1 ère Partie

- Pièces à utiliser :
- . Extrait du plan cadastral (page 5)
 - . Plan à l'échelle 1/500 et tableau de coordonnées (page 6)

Dans le cadre de la division de sa propriété située au 31 rue Marzelle de Grillaud à Nantes, parcelle cadastrée AB 418, Monsieur Bertin fait appel à Monsieur Dumont, Géomètre-Expert pour préparer le dossier.

La parcelle a une superficie cadastrale de 24 a 40 ca

Monsieur Bertin souhaite que sa parcelle soit divisée en 3 lots :

Le lot A comprend la maison d'habitation et la nouvelle limite 4-8 est parallèle à 25.50 m de la limite de la rue Joncours.

Le lot B a une longueur de façade de 13 m et la nouvelle limite passe par deux points imposés 13 et 12.

Le lot C est la partie restante.

Le lot B est vendu à Monsieur Giraud.

Les opérations de terrain étant effectuées, le géomètre a calculé l'ensemble des points levés en coordonnées et dessiné la parcelle à l'échelle 1/500.

Monsieur Dumont vous confie la suite des travaux et vous demande :

- . **d'établir le document de modification du parcellaire cadastral.**
- Document 1 et document 2** à remettre avec la copie.

2 ème Partie

- Pièces à utiliser :
- . Plans à l'échelle 1/100 rez-de-chaussée et 1^{er} étage (pages 7 et 8)
 - . Plan à l'échelle 1/500 et tableau de coordonnées (page 6)

La maison d'habitation de monsieur Bertin a fait l'objet d'aménagements et d'une isolation thermique.

Monsieur Dumont a établi un report au 1/100^e des deux appartements du rez-de-chaussée et de l'appartement du premier étage en cours de réalisation.

On accède aux appartements par un couloir commun.

Afin d'établir la demande de certificat d'urbanisme et de préparer les certificats de mesurage (Loi Carrez) des deux appartements du rez-de-chaussée, Monsieur Dumont vous demande :

- 1. de déterminer la Surface Hors Œuvre Brute puis la Surface Hors Œuvre Nette de la maison d'habitation, en faisant apparaître les explications et les détails de vos calculs pour chaque niveau.**
- 2. calculer le coefficient d'occupation du sol du lot A.**
- 3. d'établir les descriptions des superficies des deux appartements du rez-de-chaussée et d'indiquer la superficie privative (superficie Carrez) de chaque appartement.**

G T T F E B.T.S. GEOMETRE - TOPOGRAPHE		SESSION 2001	
SUJET : E.5 Epreuve professionnelle à caractère juridique			
Unité 5.2 Travaux fonciers et d'expertise		Durée : 3H	Coef : 3
			Page 2 / 17

3 ème Partie

- Pièces à utiliser :
- . Plan à l'échelle 1/200 (page 9)
 - . Extrait du plan d'occupation des sols (page 10)
 - . Règlement du POS concernant la zone UB (pages 11 à 15)

Monsieur Giraud propriétaire du lot B projette une construction à usage d'habitation raccordée au réseau d'assainissement, composée:

- d'un bâtiment principal d'une hauteur de 6 m (H1) qui sera implanté dans la bande constructible principale.
- d'un bâtiment secondaire d'une hauteur de 3.20 m qui sera implanté dans la bande constructible secondaire. Ce bâtiment ne sera pas construit sur une limite séparative.

Monsieur Dumont vous demande de compléter le plan à l'échelle 1/200 en y faisant figurer les zones de reculs à respecter, les zones boisées classées, afin de bien définir les zones constructibles restantes.

Indiquer les textes que vous utilisez pour mettre en place les différentes zones.

Hachurer en noir sur ce plan la zone utilisable pour le bâtiment principal.

Hachurer en bleu la zone utilisable pour le bâtiment secondaire.

Document 3 (page 9) à remettre avec la copie

4 ème Partie

Le propriétaire de la maison située au 47 rue Marzelle de Grillaud sur la parcelle cadastrée AB 381 désire vendre son bien et fait appel à vous pour en déterminer la valeur :

- . le terrain cadastré AB n°381, viabilisé, est d'une superficie de 284 m².
- . la maison est de type contemporaine (construction de 1969, moellons enduits et briques, couverture en ardoises). Elle comporte trois niveaux habitables.
- . s'agissant d'une maison contemporaine, il sera retenu une surface utile comme unité de surface. Cette surface est calculée à partir des mesures prises à l'intérieur du bâti, puis pondérée en considération de l'utilisation des lieux.
 - rez-de-chaussée 42 m²
 - premier étage 67 m²
 - deuxième étage 26 m²

- . la maison expertisée est libre de toute occupation.
- . le bien peut être caractérisé par les points suivants : voie calme, communications faciles, maison construite sur vide sanitaire, bonne qualité de construction, bon état d'entretien, bonne exposition.
- . la vétusté est de 21 % (valeur établie par le vétustomètre).
 Dans le cadre d'une utilisation normale, chaque corps d'état a une durée de vie relativement connue.
 Le principe du vétustomètre consiste à examiner chaque corps d'état pour en fixer la valeur résiduelle en fonction de sa durée de vie et de sa période d'utilisation écoulée.
 La somme des valeurs résiduelles constituera la valeur résiduelle totale du bâti.
- . la surface moyenne d'une parcelle constructible du secteur est de 500 m².
- . la valeur moyenne de cette parcelle moyenne est de 450 000 francs.
- . le prix de construction à neuf est de 8000 F/m².
- . le loyer annuel potentiel est de 80 000 francs.
- . le taux de capitalisation est de 7,00%.

On vous demande de donner un avis de valeur par deux méthodes :

1. méthode dite par sol et construction

donner le prix du terrain, puis le prix de la construction et donc la valeur vénale par sol et construction

La méthode par sol et construction consiste à déterminer d'une part la valeur du terrain et d'autre part la valeur des constructions existantes compte tenu de leur vétusté.

2. méthode dite par capitalisation

donner la valeur vénale par capitalisation

La méthode par capitalisation consiste à assimiler le bien à un capital capable de produire des intérêts égaux à son revenu locatif.

L'analyse du marché local permet de retenir un taux de capitalisation pour des biens de même type.

En déduire la valeur vénale arrondie de la propriété.

G.T.T.F.E B.T.S. GEOMETRE - TOPOGRAPHE		SESSION 2001	
SUJET : E.5 Epreuve professionnelle à caractère juridique			
Unité 5.2 Travaux fonciers et d'expertise	Durée : 3H	Coef : 3	Page 4/14