

BREVET DE TECHNICIEN SUPERIEUR

GEOMETRE - TOPOGRAPHE

Session 2003

EPREUVE PROFESSIONNELLE A CARACTERE JURIDIQUE (E 5)

Sous-épreuve U 5.2 : Travaux Fonciers et d'Expertise - SUJET

Durée : 3 h - Coefficient : 3

DOCUMENTS ET MATERIELS AUTORISES POUR CETTE EPREUVE

- Aucun document autorisé
- Calculatrice conforme au règlement ministériel.
- Matériel de dessin

CONSEILS AUX CANDIDATS

- Les 3 travaux de ce dossier sont indépendants les uns des autres.
- Pour chacun de ces travaux, répondez aux questions dans l'ordre où elles sont posées et indiquez clairement le numéro complet de la question. Si une réponse à une question n'est pas donnée, portez le numéro et laissez un intervalle vierge.
- **Toutes les réponses doivent impérativement être justifiées sur la copie d'examen :** explications claires et concises en deux ou trois lignes, documents utilisés, calculs numériques,...
- Soignez la présentation. Elle sera prise en compte dans la notation.

Remarque : il est rappelé qu'aucune indication permettant l'identification de la copie (nom, lieu, commune...) ne doit apparaître sur les documents réponses.

DOCUMENTS A RENDRE AVEC LA COPIE D'EXAMEN

- **DOCUMENT REPONSE 1** : Extrait du Tableau d'Assemblage
- **DOCUMENT REPONSE 2** : Plan de vente du lot 28
- **DOCUMENT REPONSE 3** : Demande de déclaration de travaux
- **DOCUMENTS REPONSES 4 et 5** : Document Modificatif du Parcellaire Cadastral

BTS GEOMETRE - TOPOGRAPHE	E5 - Epreuve professionnelle à caractère juridique U 5.2 - Travaux Fonciers et d'Expertise	SESSION 2003		
GTTFE	Durée : 3 H	Coeff. : 3	Page : 1 / 29	SUJET

SOMMAIRE DU SUJET Le sujet comporte 29 pages numérotées de 1/29 à 29/29

	<u>Pages</u>
• Sommaire du sujet – Barème de notation et temps conseillé	2
• Enoncé des travaux demandés aux candidats	3 et 4
• Document n°1 – Extraits du Titre de Propriété	5 à 10
• Document réponse n°1 – Extrait du tableau d'assemblage du cadastre	11
• Document n°2 – Extrait du plan cadastral actuel	12
• Document n°3 – Extrait du plan cadastral de 1986	13
• Document n°4 – Extrait du plan cadastral de 1958	14
• Document réponse n°2 – Plan de vente du lot 28	15
• Document n°5 – Plan d'intérieur : Rez-de-chaussée	16
• Document n°6 – Plan d'intérieur : Réaménagement du rez-de-chaussée	17
• Document n°7 – Extrait du règlement du plan d'occupation des sols (zone UE)	18 à 24
• Document n°8 – Plan d'intérieur : Création du premier étage	25
• Document réponse n°3 – Formulaire de déclaration de travaux	26
• Document réponse n°4 – Chemise de Document Modificatif du Parcellaire Cadastral	27 et 28
• Document réponse n°5 – Extrait du plan cadastral pour DMPC	29

BAREME DE NOTATION ET TEMPS CONSEILLE

Liste des travaux à traiter par le candidat	Temps	Barème
<i>Lecture du sujet</i>	10 mn	
TRAVAIL N°1 : Droit Civil et Entremise Immobilière <i>Capacités : C 1.1 S'informer</i> <i>C 4.1 Analyser un titre de propriété</i>	40 mn	17
TRAVAIL N°2 : Droit de l'urbanisme <i>Capacités : C 1.1 S'informer</i> <i>C 4.2 Composer un dossier d'étude d'urbanisme</i>	80 mn	25
TRAVAIL N°3 : Cadastre <i>Capacités : C 1.1 S'informer</i> <i>C 4.2 Composer un dossier de conservation cadastrale</i>	50 mn	18
Présentation des travaux remis par le candidat <i>Capacité : C 1.4 Produire des documents exploitables</i>	<i>Elle est incluse dans le barème ci-dessus</i>	
TOTAL	180 mn	60

BTS GEOMETRE - TOPOGRAPHE	<i>E5 - Epreuve professionnelle à caractère juridique</i> U 5.2 – Travaux Fonciers et d'Expertise			SESSION 2003
GTTFE	Durée : 3 H	Coeff. : 3	Page : 2 / 29	SUJET

TRAVAIL N°1 : Droit Civil et Entremise Immobilière

M. et Mme MARTIN sont propriétaires depuis 1998, d'une maison d'habitation située sur la commune de TREPIED (69000). Cette unité foncière se trouve au 40, rue Pierre Curie. Elle est cadastrée section AC parcelle n°104 et se situe en zone UE du Plan d'Occupation des Soils.

• Analyser le titre de propriété

- 1-1 Vous devez retracer l'origine de la propriété du bien vendu le 29 juin 1998 sous la forme d'un organigramme définissant les actes ainsi que les propriétaires successifs concernant cette propriété.
- 1-2 Retrouvez les quotités vendues à l'époque, en page 7 sur le document n°1 en fonction des éléments qui vous sont fournis dans cet acte. Ces Quotités seraient-elles les mêmes actuellement ?
- 1-3 Monsieur DUPONT a aussi un fils prénommé Frédéric, qu'il a reconnu à sa naissance, le 4 septembre 1976, pourquoi ce dernier n'est-il pas mentionné dans le document n°1, justifiez votre réponse ?
- 1-4 Mademoiselle Emilie DUPONT est incapable juridiquement. Dites ce que cela implique dans le cas étudié ici et donnez d'autres exemples d'incapacité.

• Conseiller un particulier lors de la vente d'un bien

- 1-5 Afin de vendre son bien, Monsieur DUPONT avait passé un **mandat exclusif** avec une agence immobilière.
Monsieur et Madame MARTIN ont traité directement avec Monsieur DUPONT. Ils n'ont eu aucun contact avec l'agence immobilière. Cependant, cette dernière demande à Monsieur DUPONT le paiement de la commission convenue, en a-t-elle le droit ? Justifiez votre réponse.
Qu'auriez vous pu conseiller à Monsieur DUPONT pour que l'agence n'encaisse pas la commission si elle n'a pas contribué à la vente du bien ?

TRAVAIL N°2 : Droit de l'Urbanisme

En 1999, M. et Mme MARTIN décident de réaménager le rez-de-chaussée de leur maison d'habitation conformément au projet joint en document 6 page 17.

• Composer un dossier d'étude d'urbanisme et produire des documents exploitables

- 2-1 En analysant les documents d'urbanisme fournis, dites si le projet de réaménagement du rez-de-chaussée vous paraît réalisable. Vous indiquerez ainsi, sur votre copie les calculs détaillés des SHOB et SHON existantes avant et après ce projet.
- 2-2 Remplissez le formulaire relatif à la déclaration de travaux joint en document réponse n°3 page 26.

BTS GEOMETRE - TOPOGRAPHE	E5 - Epreuve professionnelle à caractère juridique U 5.2 - Travaux Fonciers et d'Expertise		SESSION 2003	
G T T F E	Durée : 3 H	Coeff. : 3	Page : 3 / 29	SUJET

Imaginons que le projet précédent soit réalisé. La famille s'étant agrandie, M. et Mme MARTIN envisagent maintenant de créer un étage à leur maison d'habitation conformément au projet joint en document 8 page 25. Le rez-de-chaussée précédemment modifié en 1999, subirait quelques modifications en ce qui concerne son agencement intérieur. La chambre 1 serait ainsi transformée en salle à manger, la chambre 3 en bureau et le bureau servirait de hall avec implantation de l'escalier d'accès au futur étage.

• **Exploiter la documentation d'urbanisme**

2-3 Dites si le projet de surélévation vous paraît réalisable. Vous indiquerez, sur votre copie les calculs détaillés des SHOB et SHON existantes après ce projet.

Quelle autorisation d'urbanisme devra être remplie ? M. et Mme MARTIN devront-ils avoir recours à un architecte ? Justifiez vos réponses.

Imaginons enfin que M. et Mme MARTIN envisagent de créer un second garage, côté sud-ouest (contigu au lot 27) à 8 m de la limite de voirie (voir document réponse n°2 page15).

2-4 Sachant que la maison existante a été implantée aux distances minimales à respecter, tracez en bleu son emprise sur le document réponse n°2 page 15. Tracez ensuite en vert les limites de constructibilité si elles sont différentes. Faites apparaître clairement les cotes par rapport aux limites.

2-5 Dites si ce dernier projet vous paraît réalisable. Tracez en rouge l'emprise du futur garage en inscrivant lisiblement ses cotes sur ce même document réponse n°2 page 15 et justifiez votre travail sur votre copie.

Dites enfin l'autorisation d'urbanisme qui devra être remplie.

TRAVAIL N°3 : Cadastre

• **Rechercher et décoder des informations sur les documents fournis**

3-1 Vous devez, sur le document réponse n°1 page 11:

* tracer en rouge, la limite de la commune,

* hachurer en vert, les zones remembrées,

* tracer en rouge, un cercle, donnant l'emplacement de la propriété de Monsieur et Madame MARTIN.

Dans quel lieu-dit se trouve le bien vendu ?

Qu'elle était l'ancienne désignation cadastrale du bien vendu en 1986 ?

(voir page 13 document 3)

D'après les documents n°2 et 3 pages 12 et 13, qu'elle est la nature juridique des rues Pierre Curie et Roger Salengro ? Justifiez votre réponse.

Supposons que M. et Mme MARTIN ont obtenu toutes les autorisations nécessaires du point de vue de la réglementation d'urbanisme. Le couple envisage d'acquérir le triangle ABC sur le lot 29 figuré en pointillés sur le document réponse n°2 page 15. Monsieur Pierre ZARMAND, le propriétaire du lot 29 est d'accord pour leur vendre ce triangle.

• **Etablir un Document Modificatif du Parcellaire Cadastral**

3-2 Remplissez les documents réponses 4 et 5 pages 27, 28 et 29 au nom de Monsieur THEO Géomètre Expert sur la commune de TREPIED.

BTS GEOMETRE - TOPOGRAPHE	E5 - Epreuve professionnelle à caractère juridique U 5.2 - Travaux Fonciers et d'Expertise			SESSION 2003
G T T F E	Durée : 3 H	Coeff. : 3	Page : 4 / 29	SUJET