

CORRIGE

Ces éléments de correction n'ont qu'une valeur indicative. Ils ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité des autorités académiques, chaque jury est souverain.

CORRIGE - BAREME DE NOTATION

Le corrigé comporte 11 pages numérotées de 1/11 à 11/11

GRILLE DE NOTATION	Barème
TRAVAIL N°1 : Droit Civil et entremise Immobilière	17
1.1. Origine de propriété	5
1.2. Quotités vendues.....	7
1.3. Frédéric fils de M. DUPONT	1
1.4. Incapacité d' Emilie DUPONT	2
1.5. Mandat exclusif de vente.....	2
TRAVAIL N°2 : Droit de l'Urbanisme	25
2.1. Réaménagement du rez-de-chaussée	5
2.2. Autorisation d'urbanisme	5
2.3. Création d'un premier étage	5
2.4. Voir document réponse n°2.....	4
2.5. Création d'un deuxième garage	6
TRAVAIL N°3 : Cadastre	18
3.1. Document réponse n°1.....	3
Lieu-dit et ancienne désignation cadastrale du bien vendu	2
Nature juridique de rues	3
3.2. D.M.P.C.....	10
<i>PRESENTATION : pour un travail mal présenté, enlever jusqu'à 3 points sur 60</i>	
Total	60

La loi laisse au conjoint survivant, depuis peu, la possibilité de choisir entre $\frac{1}{4}$ de la succession en pleine propriété ou la totalité en usufruit. Les quotités ne seraient donc plus les mêmes si l'acte de succession était établi maintenant.

1.3. Frédéric fils de M. DUPONT

Frédéric est né avant le mariage de M. DUPONT avec Mme MONTORGE et n'a jamais été reconnu par cette dernière par conséquent c'est le **fils naturel** de M. DUPONT. Il n'a donc aucun droit dans la succession de Mme MONTORGE. C'est pour cela qu'il n'est pas mentionné dans l'acte.

1.4. Incapacité d'Emilie DUPONT

La capacité est l'aptitude d'une personne à acquérir un droit (capacité de jouissance) et à exercer les droits dont elle est titulaire (capacité d'exercice).

Dans le cas étudié, il s'agit d'une **incapacité d'exercice**. Emilie est mineure, pour vendre le bien dont elle est propriétaire (partie de la propriété) elle doit être représentée. Elle ne peut donc pas vendre son bien seule.

Elle sera représentée par son père sous la surveillance du juge des tutelles. En effet, il a fallu une **autorisation du juge des tutelles** de Villeurbanne pour que M. Georges DUPONT puisse représenter sa fille pour passer l'acte de vente joint en document n°1.

Autres exemples d'incapacité :

- les **majeurs sous tutelle ou curatelle** du fait d'une altération de leurs facultés personnelles,
- les **interdits légaux** (personnes condamnés à des peines de prison).

1.5. Mandat exclusif de vente

Un **mandat** est un acte par lequel une personne donne à une autre personne le pouvoir de faire quelque chose pour elle et en son nom.

Dans un **mandat de vente**, le vendeur (mandataire) confie la vente de son bien à un professionnel (mandant).

Le mandat est exclusif s'il est délivré à un professionnel unique. Un tel mandat empêche le propriétaire de vendre lui-même son bien à moins qu'il ne verse au professionnel une indemnité compensatrice égale au montant de la commission prévue. Pour prescrire cette faculté, le vendeur doit attendre 1 an après l'expiration d'un tel mandat pour vendre son bien seul.

Un mandat simple peut être délivré à plusieurs professionnels et il laisse le vendeur libre de vendre son bien seul sans rien leur devoir. Le professionnel qui empêche la commission prévue est celui qui a provoqué le premier la vente du bien.

M. DUPONT aurait donc dû passer avec l'agence un mandat simple de vente ou bien il aurait dû attendre plus d'un an après l'expiration du mandat exclusif.

BTS GEOMETRE - TOPOGRAPHE	E5 - Epreuve professionnelle à caractère juridique U 5.2 - Travaux Fonciers et d'Expertise		SESSION 2003
GTTFE bis	Durée : 3 H	Coeff. : 3	Page : 3 / 11
			CORRIGE

TRAVAIL N°2. – Droit de l'Urbanisme

2.1. Réaménagement du rez-de-chaussée

Le terrain concerné par le projet se trouve dans la zone UE du P.O.S., nous allons donc vérifier que le projet de réaménagement est conforme au règlement relatif à cette zone. En ce qui concerne le projet de réaménagement, il convient de vérifier que la **SHON** créée à l'occasion du projet ne dépasse pas celle autorisée par le **COS** de la zone.

$$\text{COS} = 0,3$$

$$\text{Surface lot 28} = 586 \text{ m}^2$$

$$\text{SHON maxi autorisée} = 586 \times 0,3 = 175,80 \text{ m}^2$$

Avant le projet de réaménagement :

$$\text{SHOB existante} = 8,54 \times 15,00 = 128,10 \text{ m}^2$$

$$\text{SHON existante} = (128,10 - (3,27 \times 8,54)) \times 95/100 = 95,16 \text{ m}^2$$

Après le projet de réaménagement :

$$\text{SHOB} = 128,10 \text{ m}^2$$

$$\text{SHON} = (128,10 - (3,27 \times 4,99)) \times 95/100 = 106,19 \text{ m}^2 < \text{SHON maxi autorisée}$$

Le projet est donc réalisable.

2.2. Autorisation d'urbanisme

Voir document réponse n°3.

2.3. Création d'un premier étage

En ce qui concerne le projet de création du premier étage, il convient aussi de vérifier que la **SHON** créée à l'occasion du projet ne dépasse pas celle autorisée par le **COS** de la zone.

Après le projet de création du premier étage :

$$\text{SHOB} = 128,10 + 9,24 \times 8,54 + 2,00 \times 1,00 - 2,90 \times 3,28 = 199,50 \text{ m}^2$$

$$\text{SHON} = (199,50 - 16,32 - 2,00) \times 95/100 = 172,12 \text{ m}^2 < \text{SHON maxi autorisée}$$

Le projet est donc réalisable à condition que la hauteur du bâtiment ne dépasse pas 9 m.

De plus, il y a création de plus de 20 m² de **SHOB** ($199,50 - 128,10 = 71,40 \text{ m}^2$) une demande de permis de construire devra être remplie.

Le recours à un architecte est obligatoire pour toute construction dont la **S.H.O.N.** résultante (S.H.O.N. finale) dépasse 170 m² ce qui est le cas ici (172 m²).

2.4. Voir document réponse n°2

BTS GEOMETRE - TOPOGRAPHE	E5 - Epreuve professionnelle à caractère juridique U 5.2 – Travaux Fonciers et d'Expertise		SESSION 2003
G T T F E B I S	Durée : 3 H	Coeff. : 3	Page : 4 / 11
			CORRIGE

292

2.5. Création d'un deuxième garage

En ce qui concerne le projet de garage, il convient de vérifier que l'emprise au sol créée à l'occasion du projet ne dépasse pas celle autorisée par le CES de la zone.

CES = 0,25

Surface lot 28 = 586 m²

ES maxi autorisée = 586 x 0,25 = 146,50 m²

ES avant garage = 8,54 x 15,00 = 128,10 m² (sans abris bois)

ES constructible = 146,50 - 128,10 = 18,40 m²

Si le garage ne dépasse pas 3,50 mètres de haut, il pourra être construit en limite de propriété sinon le projet ne sera pas réalisable.

La construction existante étant en retrait de 4 m par rapport à la limite avec le lot 27, le garage aura pour dimensions 4,00m x 4,60m (18,40/4), pour l'emprise voir document réponse n°2.

La SHOB créée ne dépassant pas 20 m², une déclaration de travaux exemptés de permis de construire sera suffisante pour autoriser le projet.

TRAVAIL N°3. - Cadastre

3.1.

Voir document réponse n°1

Le lieu-dit dans lequel se trouve le bien vendu est « Sous Perret ».

L'ancienne désignation cadastrale du bien est la section E parcelle n°605 au lieu-dit « Sous Perret ».

La rue Pierre Curie comporte un numéro parcellaire, elle fait donc partie du domaine privé. Cette voie privée appartient vraisemblablement à l'association syndicale du lotissement qu'elle dessert. De plus, elle a peu de chance d'être un jour classée dans le domaine public communal car c'est une voie en « raquette » qui ne dessert que le secteur A de la ZAC.

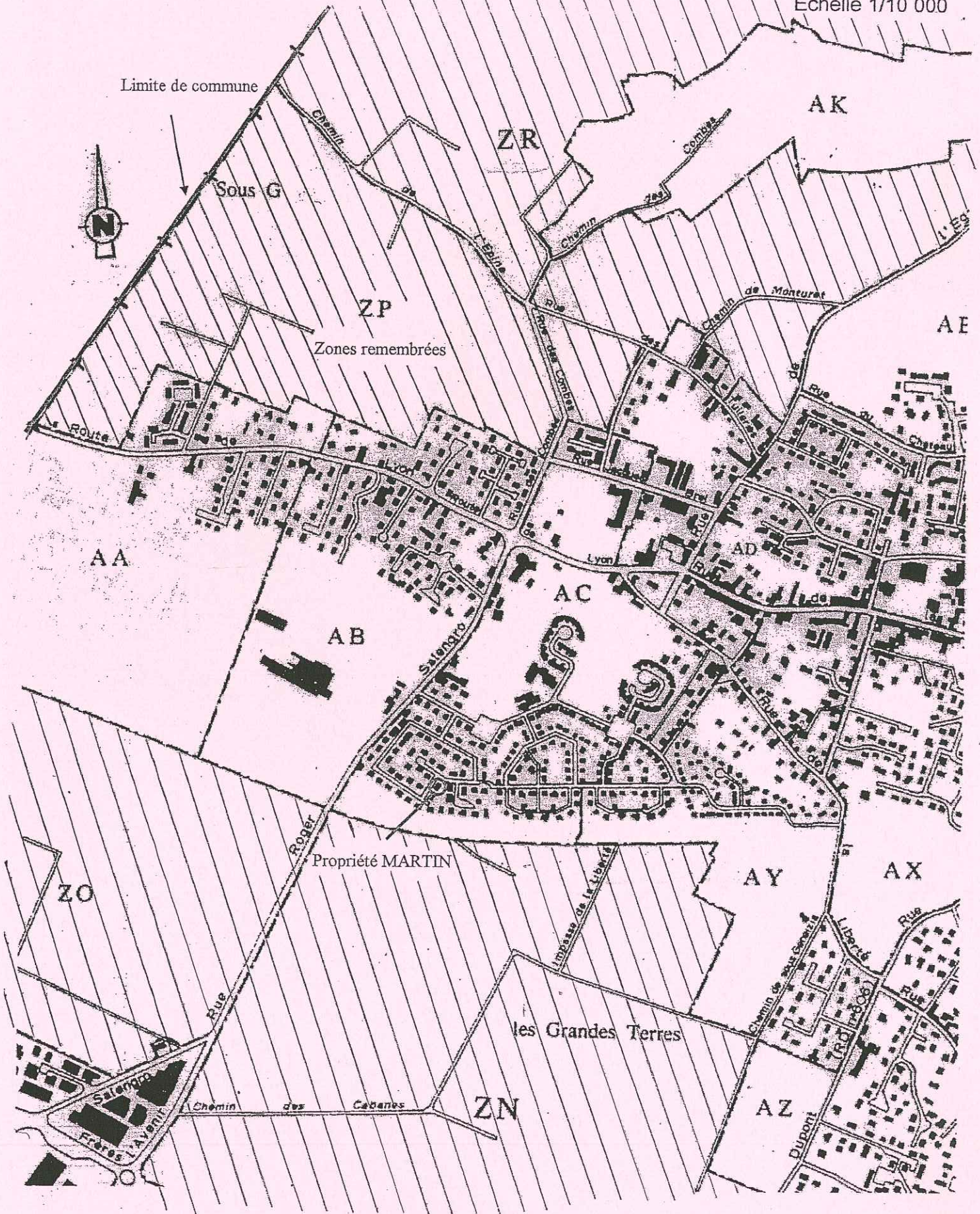
Par contre, la rue Roger Salengro ne comporte pas de numéro parcellaire. Sur le document n°3, elle est aussi désignée par VC n°1 (voie communale n°1), elle fait donc partie du domaine public de la commune.

3.2. D.M.P.C.

Voir documents réponses 4 et 5

BTS GEOMETRE - TOPOGRAPHE	E5 - Epreuve professionnelle à caractère juridique U 5.2 - Travaux Fonciers et d'Expertise		SESSION 2003	
GTTFE bis	Durée : 3 H	Coeff. : 3	Page : 5 / 11	CORRIGE

242



BTS GEOMETRE - TOPOGRAPHE

E5 - Epreuve professionnelle à caractère juridique
U 5.2 - Travaux Fonciers et d'Expertise

SESSION 2003

GTTFEbis

Durée : 3 H

Coeff. : 3

Page : 6 / 11

CORRIGE

243

Z.A.C. de SOUS PERRET

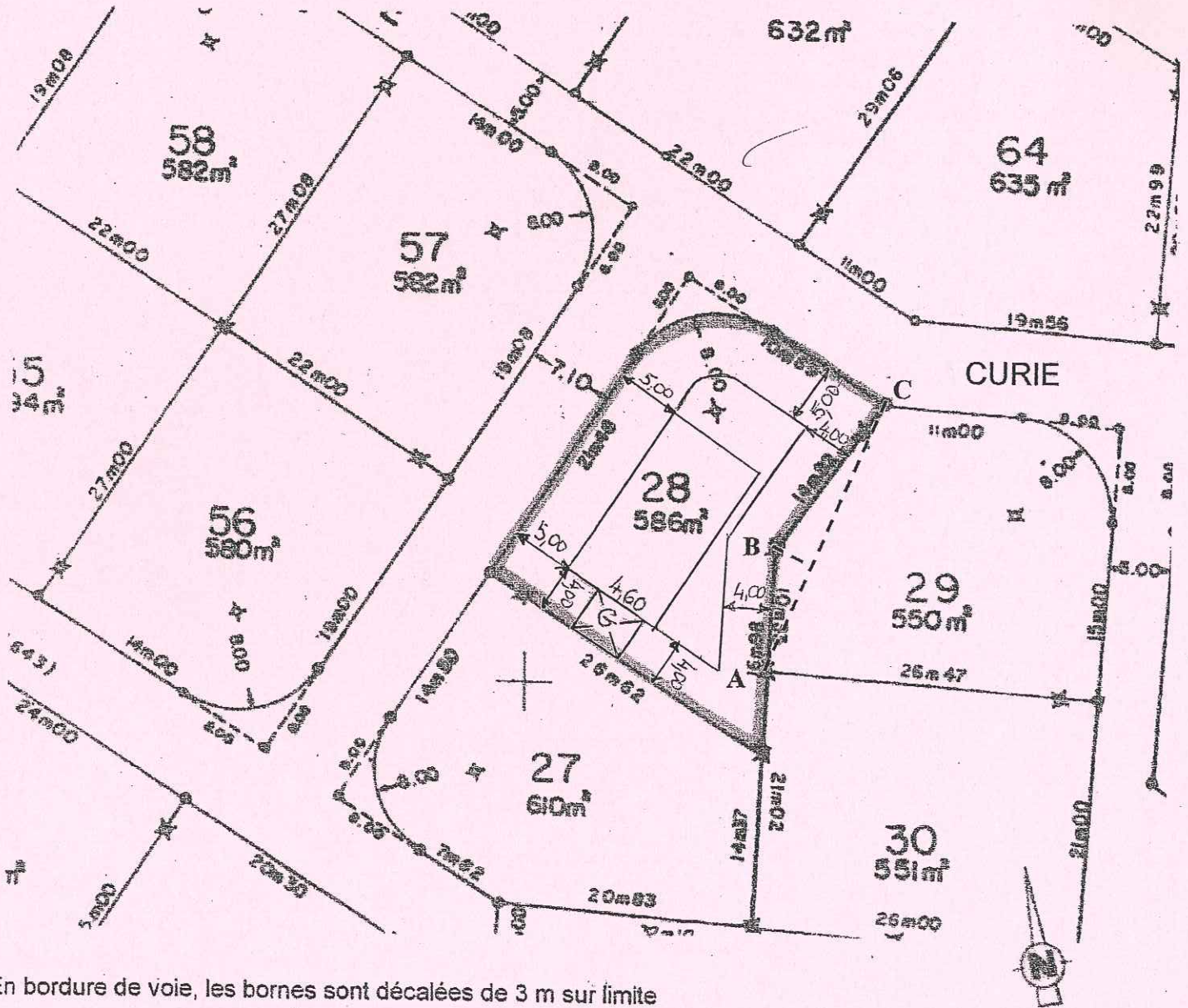
Commune de TREPIED (69000)

Secteur A

Arrêté Préfectoral du 15/09/1981 n°697/81

PLAN DE VENTE DU LOT 28

Echelle: 1/500



En bordure de voie, les bornes sont décalées de 3 m sur limite

AC = 24m00

Hauteur passant par B = 3m70

BTS GEOMETRE - TOPOGRAPHE	E5 - Epreuve professionnelle à caractère juridique U 5.2 - Travaux Fonciers et d'Expertise		SESSION 2003	
GTTFEbis	Durée : 3 H	Coeff. : 3	Page : 7 / 11	CORRIGE

244



N° 10073 * 01

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION											
DATE DE DÉBUT POSSIBLE DES TRAVAUX			DATE DÉPÔT			D	T	DPT	COMMUNE	ANNÉE	N° DOSSIER

MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

DÉCLARATION DE TRAVAUX EXEMPTÉS DE PERMIS DE CONSTRUIRE OU DÉCLARATION DE CLÔTURE

1. DECLARANT

NOM, PRÉNOMS, ou DÉNOMINATION MARTIN Alain Roger		NOM D'USAGE (le cas échéant)	TELEPHONE
PERSONNE MORALE (nom du REPRÉSENTANT LÉGAL ou STATUTAIRE)			
ADRESSE (numéro et voie) 40, rue Pierre CURIE		COMPLÈMENT D'ADRESSE	
CODE POSTAL 16.9.0.0.0	LOCALITÉ DE DESTINATION TREPIED		

2. TERRAIN

21. DÉSIGNATION DU TERRAIN

ADRESSE DU TERRAIN (numéro, voie ou lieu-dit, commune, code postal et bureau distributeur) 40, rue Pierre CURIE 69000 TREPIED	NOM ET ADRESSE DU PROPRIÉTAIRE DU TERRAIN (s'il est autre que le déclarant)
--	--

22. CADASTRE

INDIQUER LA OU LES SECTIONS CADASTRALES ET, POUR CHAQUE SECTION, LE OU LES NUMÉROS DES PARCELLES AC 104	SUPERFICIE TOTALE DE LA OU DES PARCELLES CONSTITUANT LA PROPRIÉTÉ 5,8,6
---	---

23. SITUATION JURIDIQUE DU TERRAIN

Le terrain est-il situé dans un LOTISSEMENT ?	OUI <input checked="" type="checkbox"/>	NON <input type="checkbox"/>	NOM DU LOTISSEMENT OU DU LOTISSEUR
---	---	------------------------------	------------------------------------

3. PROJET

31. ANTÉRIORITÉ ÉVENTUELLE

Si le projet a déjà fait l'objet d'une déclaration de travaux ou d'une demande de permis de construire, indiquer ci-dessous son numéro	Si le terrain a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme, indiquer ci-dessous sa date et son numéro
--	---

32. NATURE DES TRAVAUX

321. <input checked="" type="checkbox"/> MODIFICATION DE L'ASPECT EXTÉRIEUR D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE	FAÇADE <input checked="" type="checkbox"/>	RAVALEMENT <input type="checkbox"/>	AUTRE <input type="checkbox"/>	328. NATURE ET DESCRIPTION DES TRAVAUX PROJÉTÉS <i>(indiquer notamment la nature et le volume des matériaux apparents)</i> Ouverture d'une porte fenêtre et d'une fenêtre sur la façade EST du bâtiment existant Aménagement d'une chambre dans le garage (création de 11m² de SHON)	CADRE RÉSERVÉ à l'administration SUITE DONNÉE À LA DÉCLARATION <input type="checkbox"/> opposition <input type="checkbox"/> prescriptions (conseillées en mairie) <input type="checkbox"/> sans opposition
322. <input type="checkbox"/> CONSTRUCTION NE CRÉANT PAS DE SURFACE DE PLANCHER					
323. <input type="checkbox"/> CONSTRUCTION CRÉANT UNE SURFACE HORS D'ŒUVRE BRUTE N'EXCÉDANT PAS 20 M ² SUR UN TERRAIN SUPPORTANT DÉJÀ UN BÂTIMENT (ou serre de moins de 4 m de hauteur et moins de 2 000 m ² de surface)					
324. <input type="checkbox"/> CONSTRUCTION OU OUVRAGE TECHNIQUE LIÉ AU FONCTIONNEMENT D'UN SERVICE PUBLIC					
325. <input type="checkbox"/> TRAVAUX À EXÉCUTER SUR UN IMMEUBLE CLASSÉ AU TITRE DE LA LÉGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES					
326. <input type="checkbox"/> HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS (HLL) N'EXCÉDANT PAS 35 M ²					
327. <input type="checkbox"/> CLÔTURE					

33. DENSITÉ DE LA CONSTRUCTION

	Surfaces hors d'œuvre brutes (SHOB)	Surfaces édifiées	Surfaces hors d'œuvre nettes (SHON)
BÂTIMENT(S) EXISTANT(S)	128	16 (garage) + 6 (5% isolation)	106
BÂTIMENT(S) A DEMOLIR			
BÂTIMENT(S) A CRÉER			

BTS GEOMETRE - TOPOGRAPHE

 E5 - Epreuve professionnelle à caractère juridique
 U 5.2 - Travaux Fonciers et d'Expertise

SESSION 2003

GTT FE bis

Durée : 3 H

Coeff. : 3

Page : 8 / 11

CORRIGE

245

CHANGEMENTS CONSTATÉS, ATTRIBUTION DES NOUVEAUX NUMÉROS DE PLAN ET CALCUL DES CONTENANCES

(colonnes 5, 6, 12 à 16 réservées à l'Administration)

SITUATION ANCIENNE				SITUATION NOUVELLE							
SECTION	N° DE PLAN	CONTENANCE	DESIGNATION PROPOSÉE (1)	NOM ET PRENOM DU PROPRIÉTAIRE	N° DE LOT DE LOTISSEMENT	CONTENANCE	CALCULS AUXILIAIRES ET COMPENSATIONS DES RÉSULTATS				
AC	103	550	A	Mme MARTIN		44	$370 \times 2400 = 444000$ 2 surface arpentée 1/10ème				
			B	M. ZARMAND		506	doué $S_B = 550 - 44 = 506 m^2$				
TOTAL		550				TOTAL		550			

Vérfié et numéroté

A

(1) La personne habilitée à établir le document doit identifier chaque parcelle nouvelle, sur l'extrait de plan, par une désignation provisoire sous la forme A, B, C,...



département
RHONE
commune
TREPIED
section
AC
feuille
1

PUBLICITÉ FONCIÈRE ET CONSERVATION CADASTRALE

**MODIFICATION
DU PARCELLAIRE CADASTRAL**

Document d'arpentage établi en application de
l'article 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955

Cachet du service d'origine
DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

PROCÈS-VERBAL DE DÉLIMITATION (1)

ESQUISSE (1)

- Changement de limite(s) de propriété
- Rectification de limites figurées au plan cadastral
- Nouvel agencement de la propriété
- Application d'un plan d'arpentage ou d'un procès-verbal de bornage sans modifications des limites parcellaires figurées au plan cadastral (3)

Document établi pour (2)

DÉSIGNATION DES PARTIES

propriétaire(s) avant modification

M. Pierre ZARMAND

propriétaire(s) après modification

**M. Pierre ZARMAND
et Mme MARTIN**

PERSONNE HABILITÉE À ÉTABLIR LE DOCUMENT

**M. THEO
Géomètre-Expert
TREPIED**

Procès-verbal 6493 N exp joint

oui (2) numéro :
non (2)

DATES DE L'APPLICATION SUR LE
PLAN MINUTE DE CONSERVATION

avant mise au point fiscale
après mise au point fiscale

- (1) Rayer la mention inutile ; préciser, le cas échéant, s'il s'agit d'une esquisse provisoire.
- (2) Cocher la case correspondante.
- (3) Remplir obligatoirement une demande en dernière page lorsque l'opération ne donne pas lieu aux formalités de publicité foncière prescrites par l'article 28-4° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955.

INFORMATION DES PROPRIÉTAIRES

DECRET N° 55-22 DU 4 JANVIER 1955 PORTANT REFORME DE LA PUBLICITE FONCIERE

Article 7 (partiel) - Tout acte ou décision judiciaire sujet à publicité foncière dans un bureau des hypothèques doit indiquer, pour chacun des immeubles qu'il concerne, la nature, la situation, la contenance, la désignation cadastrale (section, numéro de plan, lieu-dit).

DECRET N° 55-471 DU 30 AVRIL 1955 RELATIF A LA RENOVATION ET A LA CONSERVATION DU CADASTRE

Article 25 (partiel) - Tout changement de limite de propriété, notamment par suite de division, lotissement, partage, doit être constaté par un document d'arpentage établi aux frais et à la diligence des parties et certifié par elles, qui est soumis au Service du Cadastre préalablement à la rédaction de l'acte réalisant le changement de limite, pour vérification et numérotage des nouveaux lots de propriété.

L'établissement des documents portant modification du parcellaire cadastral relève de personnes agréées par l'Administration, dont la liste est consultable dans les bureaux du Cadastre. L'arrêté du 22 décembre 1992 relatif à l'information des consommateurs sur les prix des prestations topographiques dispose que, préalablement à l'exécution des travaux, le professionnel remet un devis au consommateur, distinguant de manière très apparente les prestations exigées par une administration ou par une collectivité publique des autres prestations effectuées au gré des clients (bornage, arpentage, etc.). Cette obligation s'applique également à la note d'honoraires. L'arrêté précise aussi l'obligation d'arrichage du prix des prestations.

RÉUNIONS DE PARCELLES. - Elles interviennent à la demande ou avec l'accord des propriétaires. Les parcelles à regrouper doivent appartenir au même propriétaire, être contiguës et présenter la même situation au regard du fichier immobilier (parcelles toutes non publiées ou toutes publiées à la Conservation des hypothèques et, en principe, non grevées de droits différents).

DIVISIONS DE PARCELLES. - Elles sont opérées à la demande des propriétaires.

APPLICATION D'UN PROCÈS-VERBAL D'ARPEMENT OU DE BORNAGE. - Elle est effectuée à la demande des propriétaires. Elle a pour effet de mettre en concordance la contenance cadastrale avec la contenance arpentée dès lors que cette opération peut être effectuée sans remettre en cause les limites figurées au plan cadastral. En cas de bornage et sous la même condition, elle provoque la représentation des bornes au plan cadastral (signe conventionnel).

DEMANDE DES PROPRIÉTAIRES

Je soussigné(e) **M. ZARMAND**, né(e) le domicilié(e) à **TREPIED**.....

- la modification du parcellaire cadastral selon les énonciations d'un acte à publier.
- la modification du parcellaire cadastral selon les énonciations d'un acte à publier et les indications du présent document pour le surplus (2).
- la modification du parcellaire cadastral selon les indications du présent document d'arpentage.
- l'application d'un procès-verbal d'arpentage (1) de bornage (1)

conformément aux indications du présent document d'arpentage.

A **TREPIED** le **XX/XX/2003** Signature(s) du (ou des) propriétaire(s)

ZARMAND

Aucune suite n'a pu être donnée à la demande ci-dessus pour le motif suivant :

Cachet du service A le

- (1) Cocher les cases correspondantes.
- (2) Au cas où l'acte à publier est susceptible de ne pas intéresser la totalité des parcelles divisées, mais que le propriétaire désire, en tout état de cause, l'application intégrale du document d'arpentage.

248

Section. AE...

...° Feuille

Echelle: 1/1000...

N° d'ordre du document d'arpentage
Tableau d'assemblage	à modifier ⁽¹⁾ sans change ⁽²⁾



Voir la rubrique « INFORMATION DES PROPRIETAIRES » au dos de la chemise 6463

CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés⁽³⁾, a été établi A. après les indications qu'ils ont fournies au bureau⁽¹⁾.

B. en conformité d'un piquetage qu'ils ont effectué sur le terrain⁽²⁾.

C. d'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le ... par M. TREPIED, géomètre-Expert⁽⁴⁾.

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

A. TREPIED, le XX/XX/03

ZARMANI

[Signature]

Document d'arpentage dressé par M. THEO, Géomètre-Expert⁽²⁾, à TREPIED... Date: XX/XX/03... Signature: *Theo*

...ait du plan minier établi par le Bureau du Cadastre⁽¹⁾.
...ar la personne agréée dans les bureaux du Cadastre⁽¹⁾.
...d'ordre au registre de conservation des droits.
...et du Service Origine LYON...
...COMPAGNIE...
...ité Adm...
...155 rue...
...69401 LYON 6 DEX 03
...Téléphone: 78.63.36.18.

BTS GEOMETRE - TOPOGRAPHE	E5 - Epreuve professionnelle à caractère juridique U 5.2 - Travaux Fonciers et d'Expertise	SESSION 2003
GTT F E bis	Durée : 3 H	Page : 11 / 11
	Coeff. : 3	CORRIGE