

# BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR

## GÉOMÈTRE TOPOGRAPHE

SESSION 2006

Épreuve E.5  
Épreuve Professionnelle à Caractère Juridique  
Unité U 5.2  
Travaux Fonciers et d'Expertise

durée : 3 h  
coefficient : 3

DOCUMENTS ET MATÉRIELS AUTORISÉS POUR CETTE ÉPREUVE

AUCUN DOCUMENT AUTORISÉ  
CALCULATRICE CONFORME AU RÈGLEMENT D'EXAMEN (CIRCULAIRE N° 99-018 DU 01/02/1999)  
MATÉRIEL DE DESSIN

DOCUMENTS À RENDRE AVEC LA COPIE D'EXAMEN

DOCUMENT RÉPONSE N° 1 : PLAN CADASTRAL	P. 11
DOCUMENT RÉPONSE N° 2 : D.M.P.C.	P. 12
DOCUMENT RÉPONSE N° 3 : PLAN DU R.D.C.	P. 13
DOCUMENT RÉPONSE N° 4 : TANTIÈMES DE COPROPRIÉTÉ	P. 14
DOCUMENT RÉPONSE N° 5 : P.V. DE MESURAGE D'UN LOT	P. 15
DOCUMENT RÉPONSE N° 6 : DOCUMENTS À JOINDRE AU DOSSIER	P. 16
DOCUMENT RÉPONSE N° 7 : ESTIMATION PAR COMPARAISON	P. 17

**B.T.S. GÉOMÈTRE TOPOGRAPHE**

Session 2006

GTTFE

Epreuve U 5.2 : Travaux Fonciers & d'Expertise

page 1/17

## SOMMAIRE DU SUJET Le sujet comporte 17 pages numérotées de 1/17 à 17/17

	<b>Pages</b>
▪ Sommaire du sujet - Barème de notation	2
▪ Enoncé du sujet	3 à 6
▪ Document n°1 - Tolérances cadastrales dans la détermination des contenances	7
▪ Document n°2 - Plan du premier étage	8
▪ Document n°3 - Consignes pour la pondération des surfaces	9
▪ Document n°4 - Hauteurs des plafonds de la copropriété	10
▪ Document Réponse n°1 - Extrait du Plan Cadastral	11
▪ Document Réponse n°2 - Imprimé de D.M.P.C.	12
▪ Document Réponse n°3 - Plan du Rez-de-chaussée	13
▪ Document Réponse n°4 - Tableau des tantièmes de copropriété	14
▪ Document Réponse n°5 - Procès-verbal de mesurage	15
▪ Document Réponse n°6 - Tableau des documents à joindre au dossier	16
▪ Document Réponse n°7 - Estimation par la méthode de comparaison	17

## BAREME DE NOTATION ET TEMPS CONSEILLE

<b>Travaux à traiter par le candidat</b>	<b>Temps</b>	<b>Barème</b>
Lecture du sujet	<b>10 mn</b>	
Travail n°1 : Cadastre	<b>30 mn</b>	<b>15</b>
Travail n°2 : Copropriété	<b>80 mn</b>	<b>25</b>
Travail n°3 : Certificats	<b>10 mn</b>	<b>4</b>
Travail n°4 : Surface "Carrez"	<b>10 mn</b>	<b>4</b>
Travail n°5 : Eléments du dossier	<b>10 mn</b>	<b>4</b>
Travail n°6 : Estimation	<b>30 mn</b>	<b>8</b>
<b>Total</b>	<b>180 mn</b>	<b>60 pts</b>

## Référentiel du B.T.S.

### CAPACITES :

- C1.1: s'informer
- C1.4 : produire des documents exploitables
- C2.3 : établir un projet de copropriété et d'aménagement foncier
- C3.5 : préparer un dossier d'estimation d'un immeuble
- C4.2 : composer un dossier de copropriété et de conservation cadastrale

<b>BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE</b>		<b>session 2006</b>
<b>GTTFE</b>	<b>Epreuve : U5.2 : Travaux fonciers &amp; d'expertise</b>	<b>page 2/17</b>

Monsieur Jean Renard est propriétaire d'un immeuble sis 58 rue Paul Bellamy à NANTES. Celui-ci comprend 2 bâtiments séparés par une cour commune ; le tout cadastré Section MR N° 165 pour une contenance de 9a58.

Monsieur Renard a l'intention de léguer une partie de sa propriété à ses enfants. Pour ce faire, il souhaite en détacher une partie par une limite placée à 0.50m au droit du bâtiment situé à l'est de façon à créer 2 entités foncières distinctes :

- La première constituée du bâtiment situé à l'est et de la petite cour attenante à l'est et bordant la parcelle MR 397, qu'il conserverait.
- La seconde constituée du bâtiment situé à l'ouest donnant sur la rue Bellamy, et de la cour comprise entre les 2 bâtiments, qu'il léguerait.

Concernant le bâtiment existant le long de la rue Bellamy, et pour faciliter la succession, Monsieur Renard préfère le diviser en lots selon le statut de la copropriété verticale telle qu'elle est prévue aux termes de la loi du 10 juillet 1965 et conformément aux dispositions de la loi SRU.

Ainsi, Monsieur Renard s'adresse au Cabinet de Géomètre Expert dans lequel vous exercez depuis peu votre activité de technicien géomètre.

A ce titre Monsieur Charles, responsable du cabinet, vous propose de mener à bien un certain nombre de tâches ayant trait au dossier "**Renard**".

## TRAVAIL N° 1

Sur l'extrait du plan cadastral (**document réponse n°1**) fourni par les services du Cadastre, on vous demande de faire apparaître la nouvelle situation, conformément à la division qui vous est imposée par M. Renard ; à savoir : la nouvelle limite placée à 0.50 m du bâtiment Est et parallèle à celui-ci, devra séparer le terrain en deux entités distinctes.

**1.1** : Complétez l'imprimé de DMPC (**document réponse n°2**) ainsi que l'extrait du plan cadastral, en vérifiant que la détermination graphique des contenances est conforme aux tolérances du cadastre (**document n°1**).

**1.2** : Il est possible que la division telle qu'elle est créée, entraîne des contraintes et des droits entre les 2 propriétés constituées :

Précisez les de façon à préparer le travail du géomètre expert lors de la rédaction du règlement de la future copropriété .

## TRAVAIL N° 2

La division ayant été validée par les services du Cadastre, vous avez créé les 2 parcelles MR 542 et MR 543.

L'étape suivante va consister à établir une division en copropriété sur la parcelle MR 543 donnant sur la Rue Paul Bellamy (partie ouest de l'ancienne parcelle).

**BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE**

**session 2006**

**GTTFE**

**Epreuve : U5.2 : Travaux fonciers  
& d'expertise**

**page 3/17**

Le levé de l'immeuble ayant été effectué auparavant et le plan d'intérieur réalisé par l'un de vos collègues, le géomètre expert vous confie un certain nombre de tâches à accomplir :

**2.1** : Vérifier le plan du Rez-de-chaussée fourni ( **document réponse n°3**) en contrôlant éventuellement qu'aucun élément ne manque.

Vous indiquerez sous forme de liste toute information qui manque sur le plan ou toute observation qui vous semble pertinente.

**2.2** : Teinter sur ce même plan les parties communes ( **document réponse n°3**).

**2.3** : Mesurer graphiquement la superficie utile des lots 22 et 23 sur le plan du 1<sup>er</sup> étage (**document n°2**).

**2.4** : A l'aide notamment des consignes en matière de pondération des superficies (**document n°3**), des hauteurs sous plafond des pièces et lots (**document n°4**) et des surfaces calculée précédemment, compléter et finir de calculer la répartition des tantièmes de copropriété de l'immeuble sur le tableau fourni (**document réponse n°4**)

**2.5** : Prévoir également la répartition des charges liées au système de chauffage collectif et expliquer la pertinence de votre choix.

### TRAVAIL N° 3

Pour préparer l'intervention du géomètre expert et pour informer les propriétaires actuels et futurs, votre responsable au cabinet vous demande de préparer une liste des certificats nécessaires à toute vente d'un bien immobilier de plus de 15 ans.

Lister tous les certificats qui devront être fournis au notaire pour préparer la vente d'un bien immobilier.

### TRAVAIL N° 4

Toujours dans le but de préparer la vente des lots de copropriété de l'immeuble, on vous charge d'élaborer le document garantissant la superficie habitable d'un lot, encore appelée surface "Carrez".

A l'aide du plan fourni (**document n°2**), on vous demande de remplir l'imprimé correspondant au lot 22 (**document réponse n°5**).

## TRAVAIL N° 5

Pendant que vous travaillez sur ce dossier, votre collègue vient vous voir pour vous demander de vérifier que le dossier de copropriété est complet.

A cette fin il vous donne une liste de documents à contrôler :

Tous ces documents sont-ils obligatoires ?

Répondre à la question en complétant le tableau ci-joint : (**document réponse n°6**)

## TRAVAIL N° 6

Monsieur Charles étant également expert en estimation immobilière, il vous demande d'évaluer la part qui reviendrait à un propriétaire du lot 15 de la future copropriété, sur l'indemnité versée par la compagnie d'assurance, en cas de sinistre ayant détruit l'immeuble.

Pour cela, il vous indique la méthode d'estimation des biens immobiliers couramment employée par les sociétés d'assurance :

### Estimation par le sol et la construction :

- On estime le terrain en fonction du prix du terrain à bâtir pratiqué dans le secteur ( $610 \text{ €/m}^2$ )
- On estime la construction par sa valeur intrinsèque :  
 $V_i = P - v$   
P : prix de reconstruction actuel du bâtiment  
v : vétusté =  $P \cdot (\text{âge du bâtiment} / 100)$
- On sait que l'immeuble date de 1955 et que sa construction à l'époque avait coûté 125 000 000 F (1955).
- Sachant qu'en 1958 la Réforme Monétaire a institué un Nouveau Franc tel que :  
1 NF (1958) = 100 F (1955).
- Sachant qu'en 2001 La France a adopté comme monnaie l'Euro
- Sachant que les indices du coût de la construction sont respectivement :  
pour 1955 : **101**  
pour 2005 : **1245 (1/01/2005)**

**6.1** Estimez le prix de reconstruction actuel du bâtiment puis sa valeur intrinsèque.

**6.2** Indiquez comment calculer ce que toucherait le propriétaire du lot 15 en cas de destruction complète de l'immeuble .Calculez cette indemnité

6.3 Pour compléter le dossier, vous êtes chargé d'estimer ce même lot par comparaison avec les dernières ventes opérées dans le secteur pour de l'immobilier ancien .

Surface type carrez	Date de la vente	Prix net vendeur
75 m <sup>2</sup>	Janvier 2001	97 262 €
110 m <sup>2</sup>	Octobre 2003	141 030 €
145 m <sup>2</sup>	Mars 2002	182 360 €
43 m <sup>2</sup>	Août 2001	57 168 €

Après une légère actualisation des prix ramenés au 1<sup>er</sup> janvier 2005, estimez le lot 15 d'après sa superficie, en complétant le **Document Réponse N° 7**.

6.4 Si les valeurs obtenues par les 2 méthodes d'estimation diffèrent, essayez de trouver des arguments expliquant cela .