



SERVICES CULTURE ÉDITIONS
RESSOURCES POUR
L'ÉDUCATION NATIONALE

**Ce document a été numérisé par le CRDP de Bordeaux pour la
Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel**

Campagne 2009

Ce fichier numérique ne peut être reproduit, représenté, adapté ou traduit sans autorisation.

**BREVET DE TECHNICIEN
SUPERIEUR**

GOMETRE TOPOGRAPHE

SESSION 2009

**EPREUVE PROFESSIONNELLE A
CARACTERE JURIDIQUE (E5)**

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

Durée : 3 heures – coefficient : 3

BREVET DE TECHNICIEN SUPERIEUR

GEOMETRE TOPOGRAPHE

Session 2009

Epreuve E5
Epreuve Professionnelle à Caractère Juridique
Unité U5.2 : Travaux Fonciers et d'Expertise

Durée : 3 heures – Coefficient : 3

DOCUMENTS ET MATERIELS AUTORISES :

Code civil

Calculatrice conforme au règlement d'examen (circulaire n° 99-018 du 01/02/1999)

Matériel de dessin

DOCUMENTS A RENDRE AVEC LA COPIE D'EXAMEN

DOCUMENT REPONSE N°1 : Tantièmes de copropriété

B.T.S. GEOMETRE-TOPOGRAPHE		Session 2009
GTTFE	Unité U5.2: Travaux fonciers et d'expertise	p 1/23

SOMMAIRE

Le sujet comporte 23 pages numérotées de 1/23 à 23/23.

Pages

2	Sommaire du sujet et barème de notation	
3 à 6	Énoncé du sujet	
7	Document 1 : données cadastrales (www.cadastre.gouv.fr)	Travail n°1
8 à 11	Document 2 : règlement de la zone UA	
12	Document 3 : plan de propriété (M. DELILLE)	
13 à 18	Document 4 : projet d'aménagement	
19	Document 5 : superficies utiles et coefficients de pondération	
20	Document réponse n°1 : tantièmes de copropriété	
21	Document 6 : Plan de division de la parcelle AH 501	Travail n°2
22 et 23	Document 7 : Projet de construction de M. PATRON (AH 506)	

BAREME DE NOTATION

Travaux à traiter		Temps conseillé	Barème
Travail n°1 (2h20' – 48 pts)	Lecture du sujet	15'	
	1.1	10'	3
	1.2	5'	2
	1.3	5'	2
	1.4	5'	2
	1.5	5'	2
	1.6	30'	11
	1.7	10'	4
	1.8	10'	4
	1.9	30'	10
	1.10	15'	8
Travail n°2 (40' – 12 pts)	Lecture du sujet	5'	
	2.1	10'	3
	2.2	5'	2
	2.3	20'	7

Référentiel du B.T.S. Géomètre topographe

Capacités évaluées

C1.1 S'informer

- C1.1.1 Rechercher des informations
- C1.1.2 Décoder des informations juridiques et techniques
- C1.1.3 Classer et exploiter une documentation

C1.4 Produire des documents exploitables

C2.3 Établir un projet d'urbanisme, de copropriété, d'aménagement de la propriété foncière.

C4.2 Composer un dossier d'étude d'urbanisme, de conservation cadastrale, de copropriété.

B.T.S. GEOMETRE-TOPOGRAPHE		Session 2009
GTTFE	Unité U5.2: Travaux fonciers et d'expertise	p 2/23

*NE PROCEDER A AUCUNE MESURE GRAPHIQUE :
TOUTES LES COTES ET SUPERFICIES A UTILISER SONT FOURNIES DANS LE SUJET.*

TRAVAIL N°1

DOCUMENTS 1 à 5 (pages 7 à 19) + DOCUMENT REPOSE N°1 (page 20)

M. DELILLE est propriétaire d'un terrain situé 20 rue de l'Industrie sur la commune de Saint-Gilles, référencé au cadastre sous le numéro **AI 112**, pour une contenance de **470m²**. Celui-ci se trouve en zone **UA** du plan local d'urbanisme.

M. DELILLE souhaite aménager son terrain en faisant construire deux petits immeubles et créer une copropriété ; il souhaite vendre l'ensemble des lots.

Il rend visite à **M. ESSIGER**, géomètre expert de Saint-Gilles, qui lui propose d'organiser le projet de la façon suivante :

- Levé et plan de la propriété,
- Projet d'aménagement (création de deux bâtiments) confié à un collègue architecte,
- Mise en copropriété,
- Suivi des travaux.

M. DELILLE ayant accepté le devis du géomètre, M. ESSIGER établit le plan de propriété ci-joint (**DOCUMENT 3**). Son collègue architecte, tout en respectant les souhaits du propriétaire, confectionne le projet d'aménagement ci-joint (**DOCUMENT 4**, en 6 pages). Celui-ci prévoit :

<p style="text-align: center;"><u>Dans le bâtiment A :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- un bureau au rez-de-chaussée- deux appartements au 1^{er} étage- deux appartements au 2^e étage (combles)	<p style="text-align: center;"><u>Dans le bâtiment B :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- un appartement au rez-de-chaussée- un appartement au 1^{er} étage (combles)
8 places de stationnement privé	

Les questions 1.1 à 1.8 sont indépendantes.

Les réponses doivent être correctement rédigées et s'appuyer sur des argumentations juridiques solides.

1.1- Quelle précaution doit prendre le géomètre concernant les limites du terrain ?

1.2- Le géomètre dispose-t-il d'un plan cadastral révisé, renouvelé ou refait ? (justifier)

1.3- En quoi les limites réelles de la propriété diffèrent-elles des limites cadastrales ?
Quelle est l'argumentation utilisée par le géomètre expert ?

B.T.S. GEOMETRE-TOPOGRAPHE		Session 2009
GTTFE	Unité U5.2: Travaux fonciers et d'expertise	p 3/23

1.4- Calculer l'écart entre la superficie réelle et la contenance. Quelle en est l'origine ?

1.5- **Sans faire aucun calcul**, indiquer pourquoi l'intervention d'un architecte est obligatoire dans ce cas.

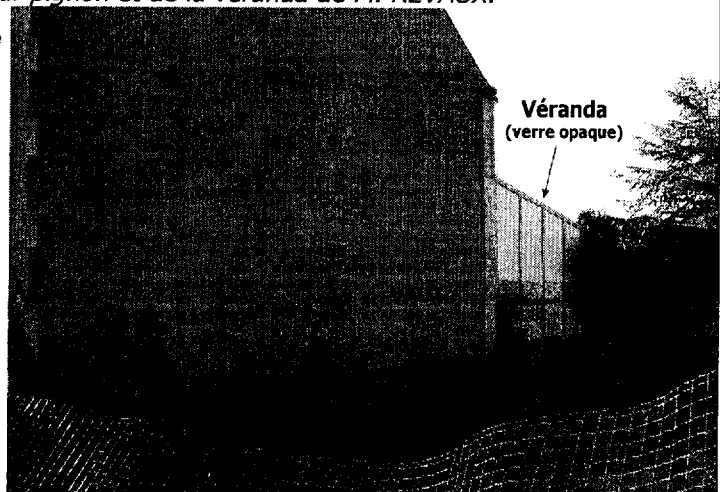
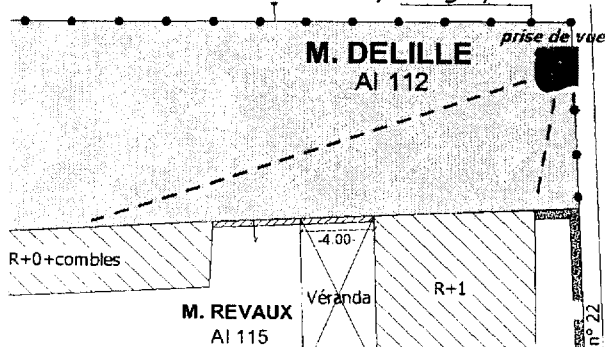
1.6- Vérifier si le projet d'aménagement de l'architecte respecte le règlement de la zone UA (**DOCUMENT 2**), notamment les articles **UA5, UA6, UA7, UA9, UA10**.
Pour chacun de ces cinq articles, rédiger un commentaire argumenté et illustré de schémas si nécessaire.

1.7- M. ESSIGER signale à l'architecte que son projet doit subir une petite modification : la **fenêtre de toit** située dans le séjour de l'appartement situé au **1^{er} étage** du bâtiment **B** doit être modifiée.
Expliquer à l'aide d'une solide argumentation juridique quel est le problème posé, et indiquer quelle est la réglementation à respecter.

Document à utiliser : DOCUMENT 4 (page 18 : bâtiment B)

1.8- **M. REVAUX**, voisin de M. DELILLE, est propriétaire de la parcelle **AI 115**. Il se plaint du projet de construction du bâtiment A pour la raison suivante : sa véranda sera moins lumineuse du fait de la construction d'un nouveau mur pignon en limite.

Illustration : photographie du mur pignon et de la véranda de M. REVAUX.



M. REVAUX menace de saisir le tribunal d'instance si M. DELILLE ne modifie pas son projet. Quelles sont ses chances de voir sa réclamation aboutir ?

1.9- M. ESSIGER a chargé l'un de ses techniciens de travailler sur la copropriété : définition des lots et calcul des tantièmes de copropriété. Le technicien utilise les coefficients de pondération du **DOCUMENT 5 (page 19)** conseillés par son employeur.

Ce technicien n'étant pas un spécialiste, il fait contrôler son tableau de tantièmes (**DOCUMENT REPONSE N°1, page 20**) par son patron. Bien que toutes les superficies soient exactes, M. ESSIGER détecte **1 faute** concernant la définition des lots et **3 fautes** concernant le choix des coefficients.

Le **DOCUMENT 5** fournit le détail des **superficies utiles** des lots et la grille de coefficients de pondération à utiliser.

1.6.1- Il vous est demandé de corriger en rouge sur le **DOCUMENT REPONSE N°1** ces quatre fautes. Sur ce même document vous apporterez les justifications relatives aux corrections apportées.

1.6.2- Calculer les **superficies pondérées**, les **tantièmes généraux** et **uniquement** les **tantièmes particuliers du bâtiment A**.

1.10- Rédiger à la place de **M. ESSIGER** en quelques lignes l'attestation de superficie privative relative au **lot 4** (2^e étage du bâtiment A).

Ne mentionner que les **informations indispensables** à la validité de cette attestation.

*Utiliser le tableau de superficies du **DOCUMENT 5** pour calculer la superficie privative.*

B.T.S. GEOMETRE-TOPOGRAPHE		Session 2009
GTTFE	Unité U5.2: Travaux fonciers et d'expertise	p 5/23

TRAVAIL N°2

DOCUMENTS 6 et 7 (pages 21 à 23)

M. Alain DIVY est propriétaire d'un terrain cadastré **AH 501** sur la commune de **TREFOND** dans le Loiret (45).

En Février 2008, il souhaite diviser son terrain en trois lots à bâtir.

Le terrain est lui-même issu de la division de la parcelle AH283 survenue en 1998 lors d'un partage successoral (parcelles 497 à 501).

M. DIVY contacte la **S.C.P. GEOPRO** (dirigée par un géomètre expert) située à TREFOND pour donner vie à son projet de division.

Le terrain se situe en zone UB du PLU de la commune de TREFOND, dont le C.O.S. est de 0,6. Il ne se situe ni dans un site classé, ni dans le périmètre d'un secteur sauvegardé.



Extrait cadastral sans échelle

La **S.C.P. GEOPRO** établit le plan de division fourni en annexe (**DOCUMENT 6**) et un DMPC. Le cadastre attribue les numéros suivants aux parcelles issues de cette division :

LOT 1 : AH 506 – LOT 2 : AH 507 – LOT 3 : AH 508

2.1- Ce projet de division constitue-t-il un lotissement ? (Justifier vos réponses)
Quelle est le formulaire administratif à établir et soumettre à la mairie ?

2.2- Cette division est-elle soumise à un bornage ? Justifier votre réponse.

M. PATRON, acheteur du lot 1 (parcelle AH506), souhaite déposer une demande de permis de construire pour une maison d'habitation décrite au **DOCUMENT 7** (pages 22 et 23).

2.3- Calculer la **S.H.O.B.** et la **S.H.O.N.** du projet de construction selon le tableau ci-dessous tel qu'il figure dans la demande de permis de construire.

Détailler vos calculs sur votre copie.

En déduire si la densité de construction prévue est acceptable.

Niveau	S.H.O.B.	SURFACES DEDUITES			S' S-(a+b+c)	S.H.O.N. S' x 0,95
		a	b	c		
Sous-sol						
Rez-de-chaussée						
1 ^{er} étage						
TOTAUX						

a : combles et sous-sols non aménageables.

b : Toitures terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes au rez-de-chaussée.

c : Stationnement des véhicules dans la construction.

B.T.S. GEOMETRE-TOPOGRAPHE		Session 2009
GTTFE	Unité U5.2: Travaux fonciers et d'expertise	p 6/23