

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.

BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR

GÉOMÈTRE TOPOGRAPHE

SESSION 2011

ÉPREUVE PROFESSIONNELLE A CARACTÈRE JURIDIQUE (E5)

U5.2 : TRAVAUX FONCIERS ET D'EXPERTISE

Barème de notation donné à titre indicatif :

Question		points	totaux
1	1-1	6	10
	1-2	3	
	1-3	1	
2	2-1	6	30
	2-2	5	
	2-3	1	
	2-4	10	
	2-5	5	
	2-6	2	
	2-7	1	
3	3-1	5	20
	3-2	10	
	3-3	5	
TOTAL GÉNÉRAL			60

PARTIE 1 : DÉLIMITATION

1.1. Doivent figurer sur le procès-verbal de bornage :

- Nom du géomètre-expert, son n° d'inscription à l'ordre des géomètres-experts,
- n° de dossier,
- La date,
- L'identité et l'adresse du demandeur,
- La désignation des parcelles à délimiter (commune, section, n°),
- Les identités et adresse des propriétaires riverains ainsi que la désignation cadastrale de leur propriété,
- Le fondement de la définition des limites (examen des titres, la possession, le cadastre, etc.),
- L'identification des points de limite définis (A= borne nouvelle, b = angle bâtiment, etc.),
- Les distances de repérage des points de limite en chiffres et en lettres
- La définition de la limite reconnue (ligne passant par les points A, B, etc.),
- La mention d'annulation des documents antérieurs,
- Les conventions particulières et la répartition des frais de bornage,
- Les signatures des propriétaires (tous les indivisaires, le mari et l'épouse, le nu-propriétaire et l'usufruitier, etc.).
- La signature du géomètre-expert.

1.2.

- Une copie certifiée devra être remise à chacun de ces propriétaires,
- La définition de limites de propriétés foncières devra faire l'objet d'une publication au portail géo-foncier,
- Le procès-verbal de bornage pourra faire l'objet d'une publication cadastrale pour la représentation des bornes nouvelles au plan cadastral,
- Le procès-verbal de bornage pourra faire l'objet d'une publication auprès du bureau de la conservation des hypothèques (procédure rarement mise en œuvre).

1.3. L'obtention d'un arrêté individuel d'alignement auprès de la collectivité gestionnaire de la voie du domaine public (ici la Commune) sera nécessaire pour la définition de la limite Sud de la propriété.

PARTIE 2 : PROJET DE CONSTRUCTION

2.

2.1. Contraintes que devra respecter la construction :

- Pas de superficie minimale des terrains constructibles (Uhp 1 + réseau d'assainissement)
- Obligation de se raccorder aux réseaux
- 5 m de retrait de l'alignement de la voie
- Implantation en limite ou à 3m
- De la limite à 3 m, hauteur maxi 4,5 m, au-delà de 3m, $D = h / 2$
- Emprise au sol maxi 40%
- Pas de C.O.S.

2.2. Voir document-réponse n°2 ci-après.

2.3. Distance déterminée numériquement = 2,11 m à apprécier selon la précision graphique attendue.

2.4. S.H.O.B.

	R. de C hors tout : $19.00 \times 8.75 =$	166.25		
	Étage hors tout : $19.00 \times 8.75 =$	166.25		
	trémies (murs nos déduits) : $-2.14 \times 2.00 \times 2 =$	-8.56	157.42	323.67
	passages cana. : $-0.15 \times 0.90 \times 2 =$	-0.27		
	S.H.O.B. = 324 m²			
<u>S.H.O.N.</u>	Déductions :			
	R-de-C porche et escalier extérieur : $2.90 \times (2.14 + 0.20) \times 2 =$	13.57	17.784	
	Étage porche : $(2.14 + 0.20) \times 0.90 \times 2 =$	4.21		
	Hauteur < 1.80 m :			37.15
	$19.00 \times (0.31 + 0.30) =$	11.59		
	$6.37 \times (0.31 + 0.30) \times 2 =$	7.77	19.36	
	reste : 286.52			
	Isolation : $(0.05 \times 286.52) =$	14.33 m ²		
	S.H.O.N. = 272 m²			

2.5.		S.H.O.N. taxée = 300 m ²						
S.H.O.N.	Valeur forfaitaire		TLE		TDCAUE		TENS	
	au m ²	totale	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant
80	402 €	32 160 €	1.0%	321.60 €	0.3%	96.48 €	2.0%	643.20 €
90	587 €	52 830 €	1.0%	528.30 €	0.3%	158.49 €	2.0%	1 056.60 €
130	772 €	100 360 €	1.0%	1 003.60 €	0.3%	301.08 €	2.0%	2 007.20 €
300				1 853.50 €		556.05 €		3 707.00 €
Total des taxes à payer =							6 116.55 €	

2.6. La *réserve du droit des tiers* signifie que l'autorisation est donnée en application des règles du droit public des sols mais sans que les règles de droit privé soient connues.

Par exemple, il est administrativement possible d'obtenir un permis de construire sur une parcelle frappée par une servitude non aedificandi de droit privé (servitude conventionnelle empêchant la construction établie par un précédent propriétaire) ou une servitude (légale ou conventionnelle) de passage.

2.7. Une personne qui voudrait s'opposer au projet peut déposer un recours contre l'autorisation.

Il existe 2 formes de recours contre un permis de construire :

- Le recours hiérarchique ou gracieux demandé à l'administration qui a délivré le permis,
- Le recours judiciaire ou recours contentieux devant le tribunal administratif.

Le délai de recours contentieux contre un permis de construire débute au premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage réglementaire du permis sur le terrain et finit un an après l'achèvement de la construction (art. R.600-1 à R600-3 du code de l'urbanisme).

PARTIE 3 : COPROPRIÉTÉ

3.

3.1..

Élément	Partie commune	Partie privative
Sol	X	
Sous-sol	X	
Fondations	X	
Murs porteurs	X	
Cloisons		X
Toiture	X	
Huisseries extérieures	X	
Portes d'entrée	X	
Menuiseries intérieures		X
Appuis de fenêtre	X	
Volets	X	
Boîtes à lettres	X	
Compteurs électriques		X
Réseaux électriques intérieurs		X
Réseau eaux pluviales	X	
Évier cuisine		X
W.C. et baignoire		X
Revêtements de sol intérieurs		X
Sonnettes		X
Garde-corps	X	
Plantations du jardin	X	

DÉTERMINATION DES TANTIÈMES DE COPROPRIÉTÉ :

N° de lot	Nature du lot	Niveau	Superficie totale du lot	Pièce ou partie de lot	Superficie de la partie de lot	Hauteur sous plafond de la partie de lot	Superficies partielles		Coefficients			Superficies pondérées		1000 ^{èmes} de copropriété			
							Calculs	Superficie	Nature	Niveau	Hauteur	Partielles	du lot	bruts	arrondis		
1	Appartement	0	63.92	Séj.-sal.+cuis.	34.24	HSP = 2.40		34.24	1	0.9	1.00	30.82	57.53	240.39	240		
				W.C.	1.41	HSP = 2.40		1.41	1	0.9	1.00	1.27					
				Bain	3.04	HSP = 2.40		3.04	1	0.9	1.00	2.74					
				Entrée	2.07	HSP = 2.40		2.07	1	0.9	1.00	1.86					
				Chambre 1	11.58	HSP = 2.40		11.58	1	0.9	1.00	10.42					
				Chambre 2	11.58	HSP = 2.40		11.58	1	0.9	1.00	10.42					
2	Appartement	0	63.92	Séj.-sal.+cuis.	34.24	HSP = 2.40		34.24	1	0.9	1.00	30.82	57.53	240.39	240		
				W.C.	1.41	HSP = 2.40		1.41	1	0.9	1.00	1.27					
				Bain	3.04	HSP = 2.40		3.04	1	0.9	1.00	2.74					
				Entrée	2.07	HSP = 2.40		2.07	1	0.9	1.00	1.86					
				Chambre 1	11.58	HSP = 2.40		11.58	1	0.9	1.00	10.42					
				Chambre 2	11.58	HSP = 2.40		11.58	1	0.9	1.00	10.42					
3	Appartement	1	63.92	Séjour-salon + cuisine	34.24	HSP > 2.30	7.02x2.21 + 1.24x(1.79+0.07)	17.82	1	1	1.05	18.71	58.38	243.94	244		
						1.80 < HSP < 2.30	8.88x1.52	13.50	1	1	0.80	10.80					
						HSP < 1.80	8.88x0.31	2.75	1	1	0.40	1.10					
						W.C.	1.41	HSP > 2.30	1.57x0.9	1.41	1	1				1.05	1.48
						Bain	3.04	HSP > 2.30	1.79x1.7	3.04	1	1				1.05	3.20
						Entrée	2.07	HSP > 2.30	1.22x1.7	2.07	1	1				1.05	2.18
				Chambre 1	11.58	HSP > 2.30	2.85x2.21	6.30	1	1	1.05	6.61					
						1.80 < HSP < 2.30	2.85x1.53	4.36	1	1	0.80	3.49					
						HSP < 1.80	2.85x0.31	0.88	1	1	0.40	0.35					
						HSP > 2.30	2.85x2.21	6.30	1	1	1.05	6.61					
						1.80 < HSP < 2.30	2.85x1.53	4.36	1	1	0.80	3.49					
						HSP < 1.80	2.85x0.31	0.88	1	1	0.40	0.35					
4	Appartement	1	63.92	Séjour-salon + cuisine	34.24	HSP > 2.30	7.02x2.21 + 1.24x(1.79+0.07)	17.82	1	1	1.05	18.71	58.38	243.94	244		
						1.80 < HSP < 2.30	8.88x1.52	13.50	1	1	0.80	10.80					
						HSP < 1.80	8.88x0.31	2.75	1	1	0.40	1.10					
						W.C.	1.41	HSP > 2.30	1.57x0.9	1.41	1	1				1.05	1.48
						Bain	3.04	HSP > 2.30	1.79x1.7	3.04	1	1				1.05	3.20
						Entrée	2.07	HSP > 2.30	1.22x1.7	2.07	1	1				1.05	2.18
				Chambre 1	11.58	HSP > 2.30	2.85x2.21	6.30	1	1	1.05	6.61					
						1.80 < HSP < 2.30	2.85x1.53	4.36	1	1	0.80	3.49					
						HSP < 1.80	2.85x0.31	0.88	1	1	0.40	0.35					
						HSP > 2.30	2.85x2.21	6.30	1	1	1.05	6.61					
						1.80 < HSP < 2.30	2.85x1.53	4.36	1	1	0.80	3.49					
						HSP < 1.80	2.85x0.31	0.88	1	1	0.40	0.35					
5	Stationnement	1	12.5	-	-	-	-	12.5	0.15	-	-	1.88	1.88	7.83	8		
6	Stationnement	1	12.5	-	-	-	-	12.5	0.15	-	-	1.88	1.88	7.83	8		
7	Stationnement	1	12.5	-	-	-	-	12.5	0.15	-	-	1.88	1.88	7.83	8		
8	Stationnement	1	12.5	-	-	-	-	12.5	0.15	-	-	1.88	1.88	7.83	8		

3.2.

M. Émile DUJALON

Géomètre-Expert D.P.L.G.

123 rue de la Mire

75000 PARIS

ATTESTATION DE SUPERFICIE PRIVATIVE

(LOI CARREZ)

Attestation établie conformément au décret 97.532 du 23 mai 1997 pris en application de la loi ° 96.1107 du 18 décembre 1996 dite loi CARREZ.

Je soussigné, Émile DUJALON, Géomètre-Expert D.P.L.G. , concernant l'immeuble :

Situation : Immeuble situé 20 rue de la Palibe 40220 TARNOS

Cadastré section AN n° 23 partie (en cours de numérotation), 423 et 634 pour une contenance de __ a __ca.

et au vu de l'état descriptif de division publié au bureau de la conservation des hypothèques de Dax, le __/__/__ volume __, n° __,

et aussi après avoir vérifié la conformité de l'état actuel d'occupation des lieux avec ce document,

atteste des éléments de superficies privative suivants :

Lot n° 3

Situation : 1^{er} étage, coté Ouest,

Composition : Couloir, deux chambres séjour-salon, cuisine, WC, salle d'eau,

Superficie privative : 59,4 m²

Superficies non comprises :

- 4,5 m² de superficie d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,80 m.
- 12,5 m² d'emplacement de stationnement.

Fait à _____ le _____

CORRIGÉ	B.T.S. GÉOMÈTRE TOPOGRAPHE Épreuve U5.2 : Travaux fonciers et d'expertise	SESSION 2011 Page 7 / 7
---------	--	----------------------------