



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 2012

B.T.S. GEOMETRE-TOPOGRAPHE

EPREUVE PROFESSIONNELLE A CARACTERE JURIDIQUE (E5)

Sous-épreuve U5-2 : Travaux Fonciers et d'Expertise

Session 2012

Durée : 3 heures

Coefficient : 3

Matériel et document

- Calculatrice : autorisée
- Document autorisé : aucun

Documents à rendre avec la copie

- Document réponse 1.....page 16/17
- Document réponse 2..... page 17/17

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il soit complet.
Le sujet est composé de 17 pages imprimées et numérotées de 1/17 à 17/17.

B.T.S GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2012
SOUS-ÉPREUVE U5-2 : TRAVAUX FONCIERS ET D'EXPERTISE	Code : GTTFE	Page 1/17

Conseils aux candidats :

- Lisez la totalité du sujet.
- Répondez aux questions dans l'ordre où elles sont posées.
- Pour chaque réponse, utilisez la même numérotation que celle de la question.
- Si une réponse à une question n'est pas donnée, portez le numéro et laissez un intervalle vierge.
- Soignez la présentation.
- Afin de préserver l'anonymat des copies, vous serez attentif à ne mentionner que les noms donnés dans le sujet.

Liste des pièces		
Document	Objet	Page
1	Plan parcellaire	9
2	Plan d'intérieur - Rez-de-chaussée	10
3	Plan d'intérieur - Combles	11
4	DMPC – Extrait chemise verte	12
5	Croquis du séjour de la copropriété	13
6	Plan d'intérieur du rez-de-chaussée de la copropriété	14
7	Plan d'intérieur de l'étage de la copropriété	15

Documents réponses à remettre		
Numéro	Objet	Page
1	Calcul S.H.O.B.-S.H.O.N.	16
2	Etat descriptif de division	17

Parties	Temps conseillé	Barème
Prise de connaissance du sujet	20 mn	
Partie 1	50 mn	18 pts
Partie 2	20 mn	8 pts
Partie 3	50 mn	20 pts
Partie 4	40 mn	14 pts
Total	180 mn	60 pts

Compétences :

C1.1.2 : Décoder des informations juridiques et techniques.

C 2.3 : Etablir un projet d'urbanisme, de copropriété et d'aménagement de la propriété foncière.

C 4.2 : Composer un dossier d'étude d'urbanisme, de conservation cadastrale, de copropriété.

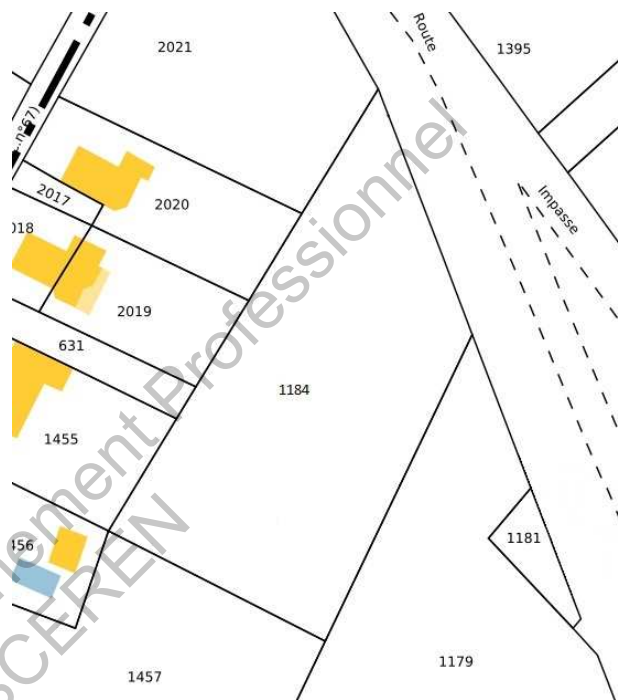
B.T.S GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2012
SOUS-ÉPREUVE U5-2 : TRAVAUX FONCIERS ET D'EXPERTISE	Code : GTTFE	Page 2/17

Partie 1 : Division foncière

Présentation du thème

Mlle JACQUE Nadine possédait une propriété foncière sur la commune de Saint Coulomb (35), composée des parcelles :

Section	Numéro	Contenance (m ²)
D	1179	5820
D	1181	210
D	1184	3787



- a) Une première division de la parcelle 1184 a été faite en 2010 comme indiqué sur le plan ci-joint (document 1 page 10) qui a conduit aux parcelles :
- 2217 et 2218 à bâtir. Les propriétaires de ces parcelles ont réalisé les constructions prévues comme indiqué sur ce plan.
 - 2219, passage indivis aux parcelles 2217, 2218 et 2220 créé pour leur permettre un accès à la voie publique.
 - 2220, reliquat.

b) En 2011, vous êtes chargé(e) d'une deuxième division sur la parcelle 2220 constituée :

- d'un passage de désenclavement de largeur 4m au nord de cette parcelle pour accéder à la parcelle 1179 (points 100 et 101 sur le document 1)
- de deux nouvelles parcelles d'égale superficie (lots A et B).

Cette unité foncière est située dans une zone à urbaniser où le coefficient d'occupation du sol est de 0,25.

Remarque : pour vos calculs de superficies, vous tiendrez compte de la réglementation en vigueur en 2011.



Questionnaire

- 1 A l'aide du document 1 page 9, calculer la superficie des lots A et B.
- 2 De quel type de demande d'urbanisme cette nouvelle division va faire l'objet pour pouvoir créer ces nouveaux lots ? Expliquer votre réponse.
- 3 Quelle est la SHON maximale du lot A ?
- 4 Déterminer la SHOB et la SHON de l'habitation que M. et Mme ARNAUD, futurs acheteurs désirent construire sur le lot A (voir documents 2 et 3 pages 10 et 11). Vous utiliserez le **document réponse n°1 page 16**. Les épaisseurs des murs sont de 0,34 m pour l'habitation (0,20 m de maçonnerie + 0,14 m d'isolation), 0,21 m pour le garage et 0,26 m pour l'arrière cuisine et le salon.
- 5 La construction de cette habitation est-elle réalisable ? L'intervention d'un architecte est-elle nécessaire ?

B.T.S GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2012	
SOUS-ÉPREUVE U5-2 : TRAVAUX FONCIERS ET D'EXPERTISE	Code : GTTFE	Page 4/17	

Partie 2 : D.M.P.C. numérique

Présentation du thème

Vous êtes chargé de réaliser un DMPC numérique sur la parcelle B 518 sur la commune de Villaudric (31).

Questionnement

- 1 Citer les trois types de formats possibles de fichiers que l'administration du cadastre peut vous envoyer suite à votre demande de réalisation de DMPC numérique.
- 2 Après avoir ouvert votre fichier, vous avez la possibilité de traiter votre dossier de deux façons suivant les mesures réalisées sur le terrain. Indiquez-les en explicitant.
- 3 Le document graphique envoyé par le cadastre est référencé dans un système de projection. Indiquer quel est le système légal de projection utilisé.
- 4 Sur le **document n°4** (page 12), plusieurs informations sont indiquées par le logiciel.
 - a-Pourquoi s'agit-il d'un Procès verbal de délimitation ?
 - b-Pourquoi s'agit d'un changement de limite de propriété et non un nouvel agencement de propriété.
 - c- Concernant le calcul des contenances, de quel cas s'agit-il ?
Justifier le mode de calcul des superficies.
Quelle information est manquante ?

Partie 3 : Copropriété

Présentation du thème (voir documents 5, 6 et 7 pages 13, 14 et 15)

Suite à une demande faite par le propriétaire de l'immeuble cadastré AI 74, vous êtes chargé par M. Pierre PLAUT, votre géomètre, de travailler sur la mise en copropriété : tantièmes et état descriptif.

La parcelle a une contenance de 2a 78ca qui se décompose (**voir état descriptif sur le document réponse n°2 page 17**) comme suit :

- Un sol de 133 m² sur lequel est l'habitation,
- Une cour privative au lot 1 d'une superficie de 100 m²
- Un garage privatif au lot 1 d'une superficie de 45 m², non attenant à l'habitation et donnant sur le cours Gambetta (voir document 6, page 14).

B.T.S GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2012
SOUS-ÉPREUVE U5-2 : TRAVAUX FONCIERS ET D'EXPERTISE	Code : GTTFE	age 5/17

Questionnement

- 1 Effectuer le calcul de la superficie utile du séjour du lot 2 conformément aux mesures du croquis du **document 5 (page 13)**.
- 2 Calculer les tantièmes généraux de copropriété (millièmes) en utilisant les coefficients ci après et les **documents 6 (page 14) et 7 (page 15)**.

	Désignation	Coefficients	
Nature	Appartement	1,00	
	Cave	0,15	
	Emplacement de stationnement	0,18	
	Garage ou box	0,40	
	Terrasse	0,20	
	Cour, Jardin	0,08	
Hauteur sous plafond	Rez-de-chaussée	0,98	
	Etage	1.02	
Niveau		Avec ascenseur	Sans ascenseur
	Rez-de-chaussée	0,90	0,95
	1 ^{er} étage	0,95	1,00

- 3 Remplir l'état descriptif de division et la désignation des lots sur le **document réponse n°2 (page 17)**.
- 4 A la lecture de l'état descriptif de division, proposer un autre découpage des lots.
- 5 Dans le cas de cette copropriété, qui peut être syndic ?
Quelles sont ses principales fonctions ?

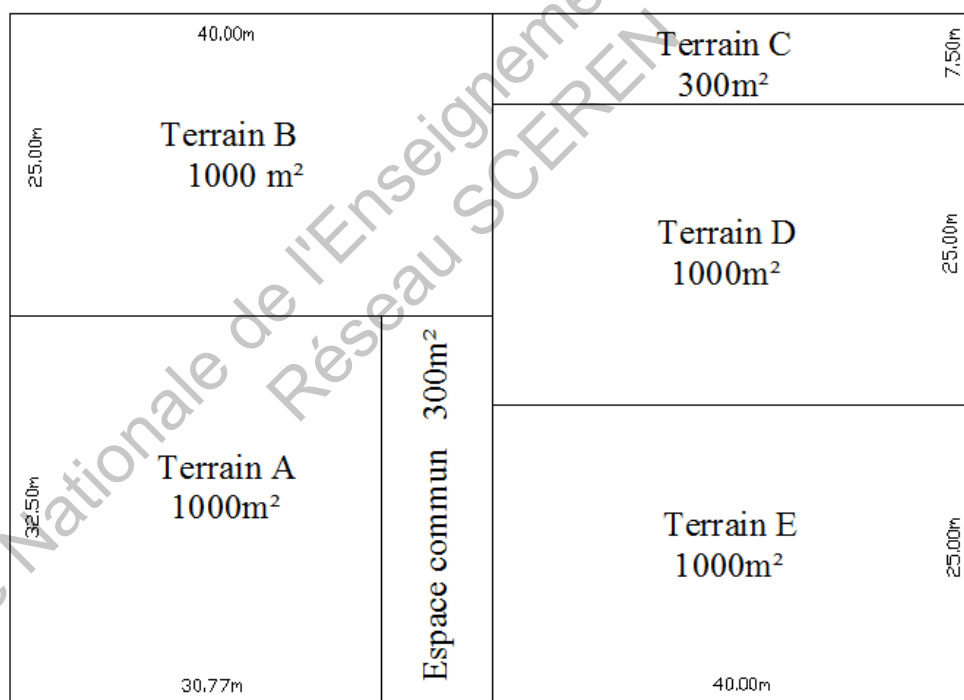
Partie 4 : Lotissement

Présentation du thème

M. Roche Jacques est propriétaire d'un terrain de 4600 m² situé sur la commune de Fronton (31) en zone UA où la construction de lotissements est autorisée.

M. Roche Jacques a pour projet de le diviser de la façon suivante :

- Un terrain A d'une superficie de 1000 m² et supportant une construction existante non destinée à être détruite.
- Un terrain B d'une superficie de 1000 m² destiné à être construit.
- Un terrain C d'une superficie de 300 m² qui va être cédé à la parcelle voisine pour agrandissement et non destiné à être construit.
- Un terrain D d'une superficie de 1000 m² destiné à être construit.
- Un terrain E d'une superficie de 1000 m² destiné à être construit.
- Un espace commun pour les terrains A, B, D et E d'une superficie de 300 m².



Questionnement

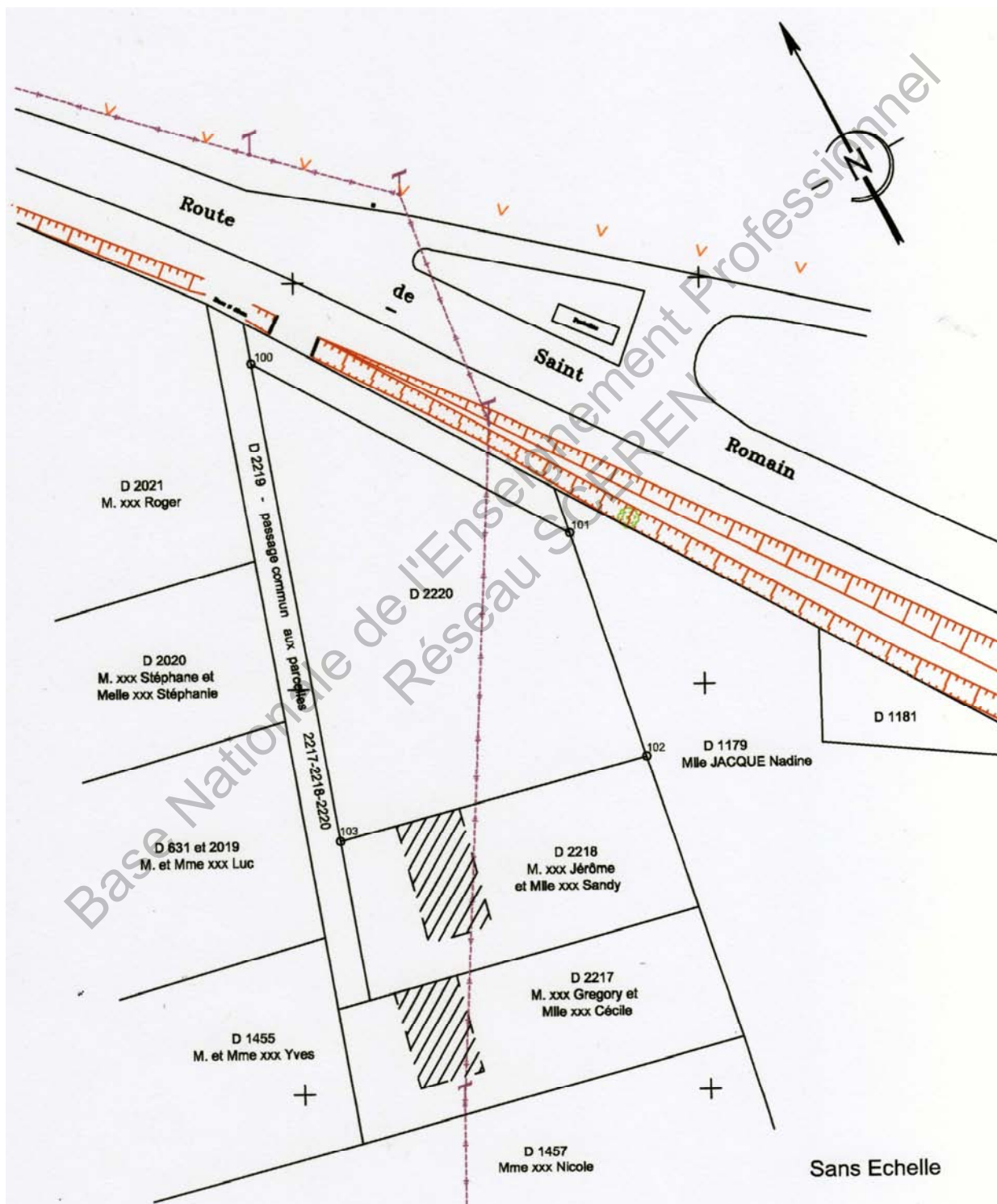
1. En 2009, M. Roche Jacques détache le terrain A qui supporte sa construction. En 2010, il divise le reste de sa propriété. Cette seconde division est elle un lotissement ? Justifier votre réponse.
2. Désigner les lots à prendre en compte.

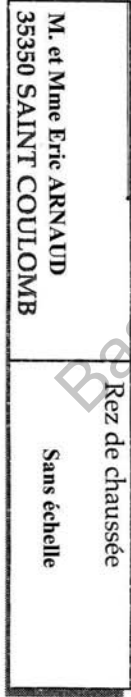
B.T.S GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2012
SOUS-ÉPREUVE U5-2 : TRAVAUX FONCIERS ET D'EXPERTISE	Code : GTTFE	Page 7/17

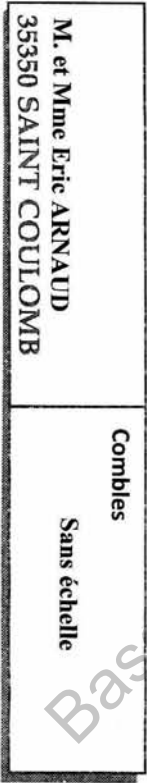
3. Quelle autorisation administrative doit être demandée, sachant que la propriété objet de la division est située dans le périmètre délimité d'un secteur sauvegardé ? Justifier votre réponse.
4. Expliquer pourquoi le terrain de M. Roche doit être préalablement borné avant division.
5. A quelles sources d'informations le géomètre expert a-t-il accès afin de préparer le futur bornage ?
6. Le PLU impose un COS de 0,35 pour cette zone. Quelle est la constructibilité pour les terrains B, D et E sachant qu'elle sera proportionnelle à la superficie de chaque lot ?
7. Dans les 8 jours qui suivent l'autorisation administrative, des affichages sont obligatoires. Combien y en a-t-il et où doivent-ils être positionnés ?
Cela induit un délai de recours des tiers : de quoi s'agit-il, et dans quel délai peut-il être formulé ?
8. Suite au bornage des lots, à quelle directive imposée par l'O.G.E. le géomètre expert est-il soumis ?
9. M. Roche Jacques a appris qu'il fallait créer une "association syndicale" dans un lotissement : expliquez-lui son mode de création et sa fonction.

B.T.S GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2012
SOUS-ÉPREUVE U5-2 : TRAVAUX FONCIERS ET D'EXPERTISE	Code : GTTFE	Page 8/17

Pts	X	Y
100	994,760	4990,183
101	1033,662	4968,820
102	1042,727	4941,216
103	1004,888	4931.144







département HAUTE-GARONNE	
commune Villaudric	
section 0B	feuille



6463 N
(Septembre 1991)

N° D'ORDRE DU DOCUMENT D'ARPENTAGE

PUBLICITÉ FONCIÈRE ET CONSERVATION CADASTRALE

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

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

PROCÈS-VERBAL DE DÉLIMITATION (1)

ESQUISSE (1)

Document établi pour (2)

- ☒ 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)
- ☐ Lotissement
- ☐ Expropriation

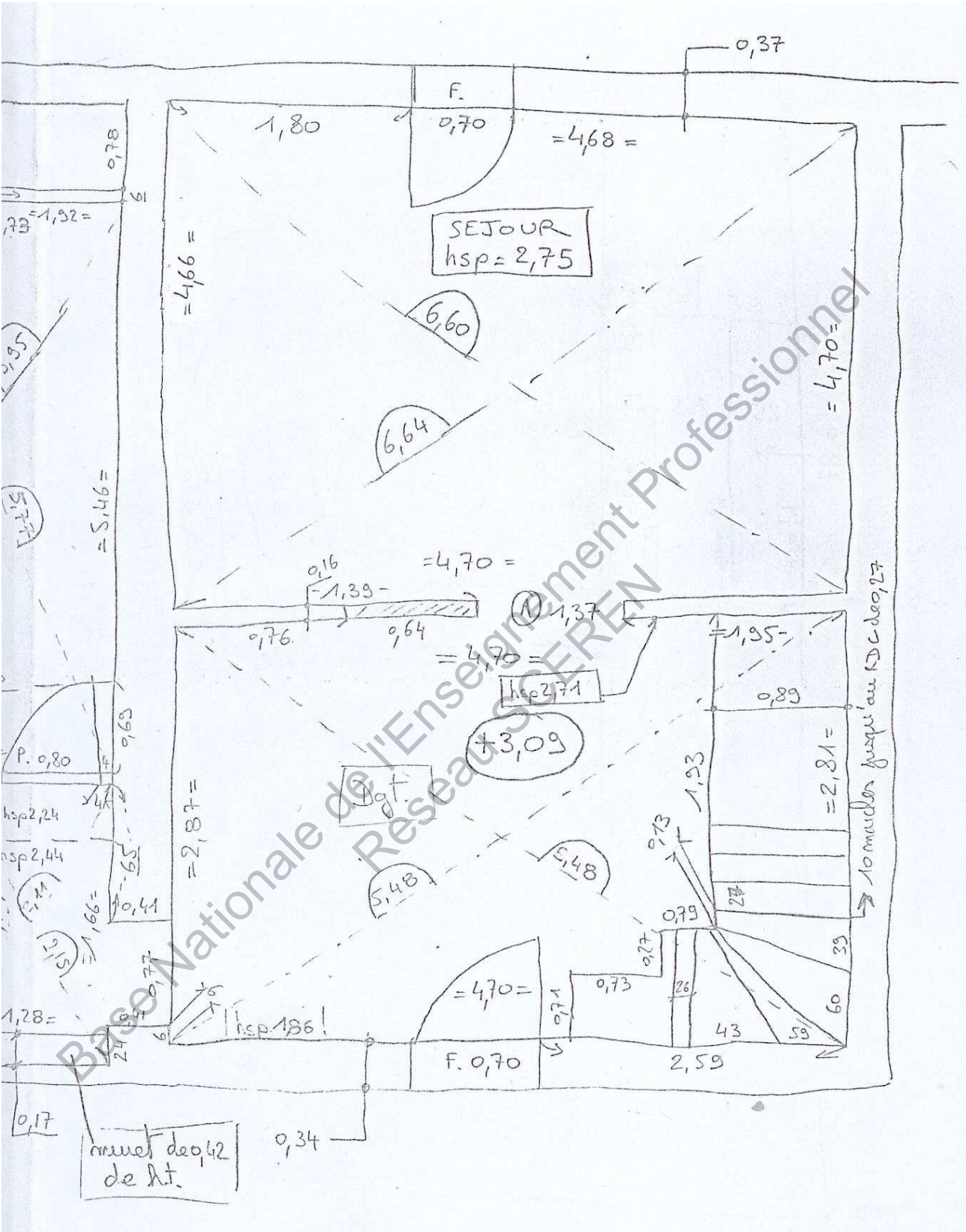
Libellé du fichier numérique associé :

DÉSIGNATION DES PARTIES	
propriétaire(s) avant modification	
M. et Mme X	
propriétaire(s) après modification	
M. et Mme X	
M. et Mme Y	
M. et Mme Z	

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

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

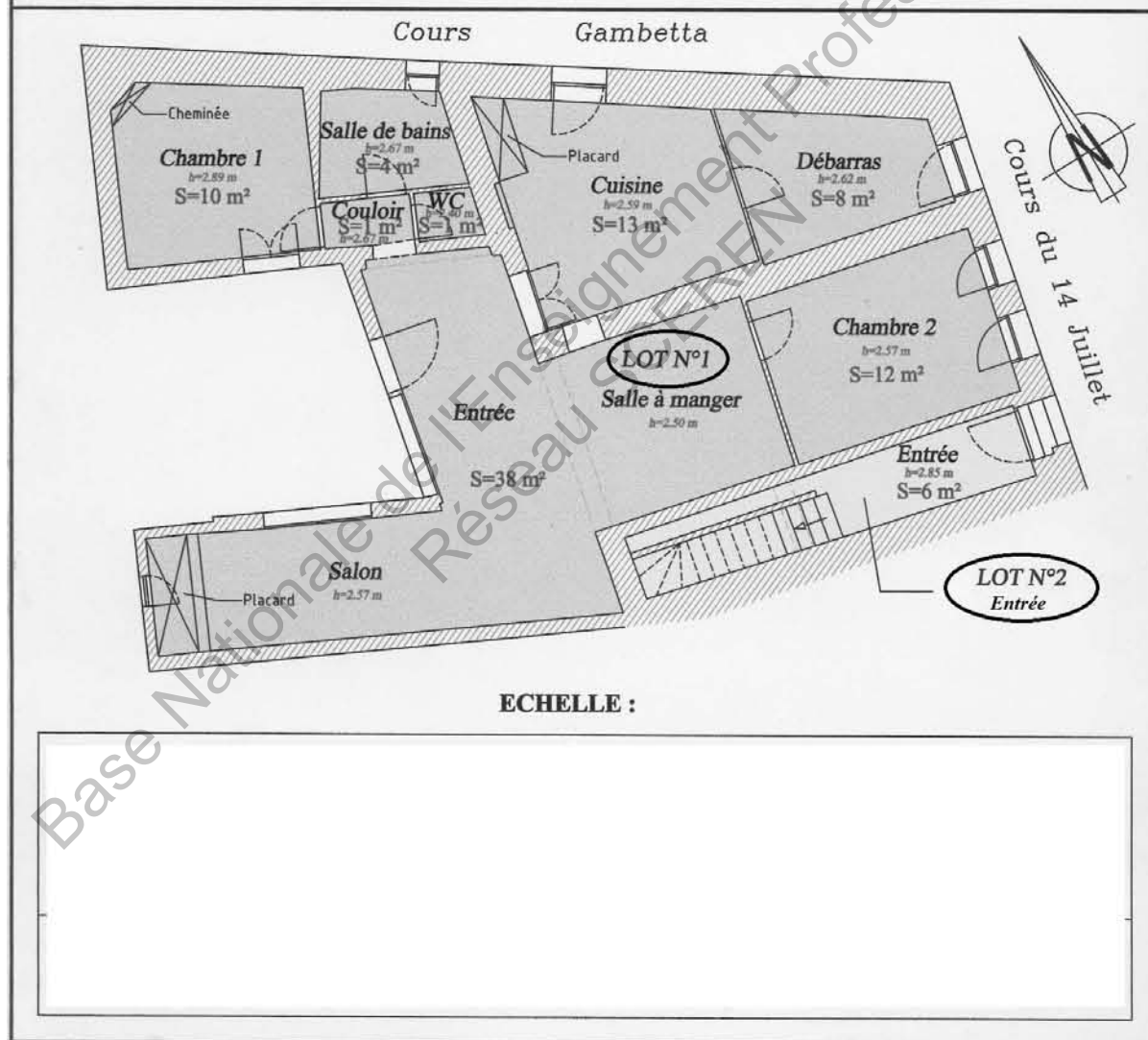
SITUATION ANCIENNE					SITUATION NOUVELLE											
SECTION	N° DE PLAN	CONTENANCE		arpentage	SECTION	N° DE PLAN	Désignation provisoire (1)	NOM ET PRENOM DU PROPRIÉTAIRE	N° DE LOT DE LOTISSEMENT	CONTENANCE		CALCULS AUXILIAIRES ET COMPENSATIONS DES RÉSULTATS				arpents
1	2	3a	3b	4	5	6	7	8	9	10a	10b	11	12	13	14	15
B	518	37	87				a	M et Mme X		8	05	S. graphique	Compensation			
							b	M et Mme Y		8	05	794	(-5) Arpentage			
							c	M et Mme Z		22	11	792	(-5) Arpentage			
												2225	-14			
												Total : 3811	Ecart cadastre: 24	Total: -24		
												Erreur cadastre : -34				



Copropriété

Lot n°1 et n°2

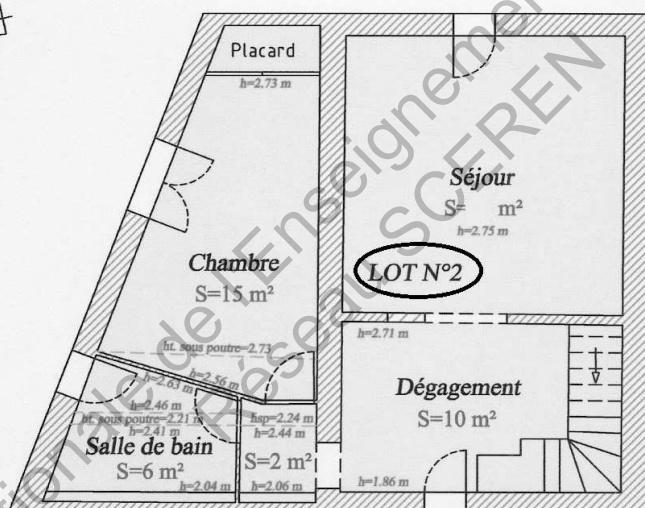
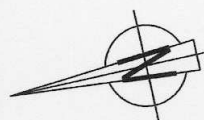
Cadastre Section A1 numéro 74 Cours du 14 juillet

PLAN D'INTERIEUR**REZ - DE - CHAUSSEE**

Copropriété

Lot n°2

Cadastre Section AI numéro 74 Cours du 14 juillet

PLAN D'INTERIEUR**PREMIER ETAGE****ECHELLE :**

S Surfaces hors œuvre brutes	Surfaces à déduire			S' $S - (a+b+c)$	Surfaces hors œuvre nettes $S' \times 0,95$
	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 GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2012
SOUS-ÉPREUVE U5-2 : TRAVAUX FONCIERS ET D'EXPERTISE	Code : GTTFF	Page 16/17

• ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble est divisé en 2 lots. Les droits de chaque copropriétaire sur les parties communes ont été calculés en millièmes, et sont indiqués dans le tableau et le descriptif ci-après, conformément à l'article 71 du décret n°59-1350 du 14 octobre 1955 modifié par le décret n°59-90 du 7 janvier 1959.

A compléter

Numéro de Lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Désignation	Quote-part des PCG*
1	Unique	Sans	RDC	Appartement, cour et garage	
2	Unique	1	1	Appartement	
Total des quotes parts					1 000

PCG = PARTIES COMMUNES GENERALES

• PRINCIPE ET METHODOLOGIE GENERAL POUR CALCUL DES QUOTES PARTS DE PARTIE COMMUNE

Les surfaces habitables des lots ont été utilisées pour les calculs de tantièmes de propriété, pondérées en fonction de la destination, de l'ensoleillement et de l'étage. Chaque lot, d'après sa surface pondérée, a été ramené à une base de 1000, suivant la somme totale des surfaces pondérées.

DESIGNATION DES LOTS

LOT N°1

Un appartement

A compléter

LOT N°2

Un appartement