Ce document a été mis en ligne par l'organisme FormaV®.

Toute reproduction, représentation ou diffusion, même partielle, sans autorisation préalable, est strictement interdite.

Pour consulter tous nos sujets d'annales et corrigés du Bac Pro Géomètre, veuillez visiter :
bacprogeometre.fr/annales-sujets-et-corriges

Épreuve E22 : Production de documents techniques et juridiques

Session 2026 • Code sujet : **26-BCP-TGT-E22** • Durée : **3 heures** • Coefficient : **2**

Sommaire

Cliquez sur une partie pour y accéder directement

1. Analyse juridique de la situation de bornage (4 questions) **Page 3**

2. Préparation de la mission foncière et des documents (4 questions) **Page 5**

3. Calculs de surfaces et contrôle économique de la mission (4 questions) **Page 9**

4. Ce qu'il faut retenir & Questions fréquentes (FAQ) (Synthèse & Q&A Examen) **Page 11**

Sujet officiel (PDF) : https://bacprogeometre.fr/assets/annales/bac-pro-geometre/Techniques immobilières, foncier et droit/2026/Bac Pro Géomètre - Techniques immobilières, foncier et droit - Session 2026 - 1-Sujet.pdf

1. Analyse juridique de la situation de bornage

À Vertou, Mme Lenoir prépare la division de la parcelle BK 214, tandis que M. Martin, propriétaire de la parcelle contiguë BK 215, conteste une partie de la limite. Le dossier présente un procès-verbal de bornage signé en 2018 et un titre de propriété invoqué par M. Martin, dont il faut distinguer la portée juridique.

Question 1.1. Qualifiez juridiquement les faits utiles au litige en précisant la qualité des personnes concernées, la nature des fonds contigus et le document de bornage invoqué.

Mme Lenoir est propriétaire de la parcelle BK 214 et M. Martin de la parcelle BK 215, à Vertou. Il s'agit de deux fonds privés contigus, dont la limite séparative est contestée. M. Martin invoque un procès-verbal de bornage daté du 14 juin 2018, accompagné d'un plan et signé par les propriétaires concernés à cette date. Il revendique aussi la propriété d'une bande de terrain sur le fondement de son acte notarié.

> ✓ RÉPONSE À RETENIR
>
> Litige entre propriétaires de deux fonds contigus, portant sur la limite et la propriété d'une bande. Le document invoqué est le procès-verbal de bornage signé le 14 juin 2018.

Question 1.2. Formulez le problème de droit concernant la portée du procès-verbal de bornage lorsque M. Martin invoque également son titre de propriété.

Le problème de droit est de déterminer la portée juridique du procès-verbal signé en 2018 face à la revendication de M. Martin fondée sur son acte notarié.

> Le procès-verbal fixe-t-il uniquement la limite séparative convenue, ou permet-il également d'établir à qui appartient la bande contestée et d'écarter la revendication fondée sur le titre ?

La réponse suppose de distinguer la délimitation des fonds de la preuve de la propriété, puis d'examiner les effets de l'accord à l'égard de ses signataires.

> ✓ RÉPONSE À RETENIR
>
> Le procès-verbal de bornage fixe-t-il seulement la limite convenue, ou établit-il aussi la propriété de la bande revendiquée par M. Martin ?

Question 1.3. Présentez les règles de droit applicables en vous appuyant sur les articles du Code civil et la décision de la Cour de cassation reproduits au DT 1. Distinguez l'opération de bornage de la preuve du droit de propriété.

L'article 646 du Code civil autorise tout propriétaire à obliger son voisin au bornage de fonds contigus, à frais communs. Cette opération a pour objet de fixer leur ligne séparative. La Cour de cassation, le 10 novembre 2009 (3e chambre civile, n° 08-17.526), précise que le bornage ne transfère pas la propriété et ne tranche pas, à lui seul, une contestation sur la titularité d'une bande.

Selon l'article 1103, un accord légalement formé s'impose à ses signataires, qui doivent l'exécuter de bonne foi conformément à l'article 1104. L'article 1231-1 concerne les conséquences d'une inexécution contractuelle, non la détermination de la propriété.

> **✓ RÉPONSE À RETENIR**
>
> Le bornage détermine la limite. L'accord engage ses signataires, mais ne transfère ni ne prouve à lui seul la propriété d'une bande.

Question 1.4. Résolvez la situation par un syllogisme juridique complet. Indiquez ce que le procès-verbal signé permet d'établir, ce qu'il ne permet pas de trancher à lui seul, les démarches à proposer avant la production du document de division et la distinction entre le rôle du géomètre-expert et celui du juge.

1. **Règle :** le bornage détermine la limite entre fonds contigus ; il ne tranche pas seul la propriété. Un accord légalement formé engage ses signataires.
2. **Application :** le procès-verbal du 14 juin 2018 et son plan attestent de la limite convenue par les propriétaires alors concernés. Ils ne suffisent pas à résoudre la revendication de M. Martin fondée sur son acte notarié. Aucun jugement relatif à la bande n'est communiqué.
3. **Conclusion :** examiner les titres et le procès-verbal, vérifier la situation sur le terrain, informer les parties et conserver la trace des pièces étudiées. Rechercher un accord ; si le désaccord persiste, orienter les parties vers la juridiction compétente. Le géomètre-expert prépare les documents techniques, sans trancher le litige ni présenter la division comme sa résolution.

> **✓ RÉPONSE À RETENIR**
>
> Le procès-verbal documente la limite convenue, mais ne tranche pas seul la propriété. Rechercher un accord ou saisir la juridiction compétente avant de présenter le litige comme résolu.

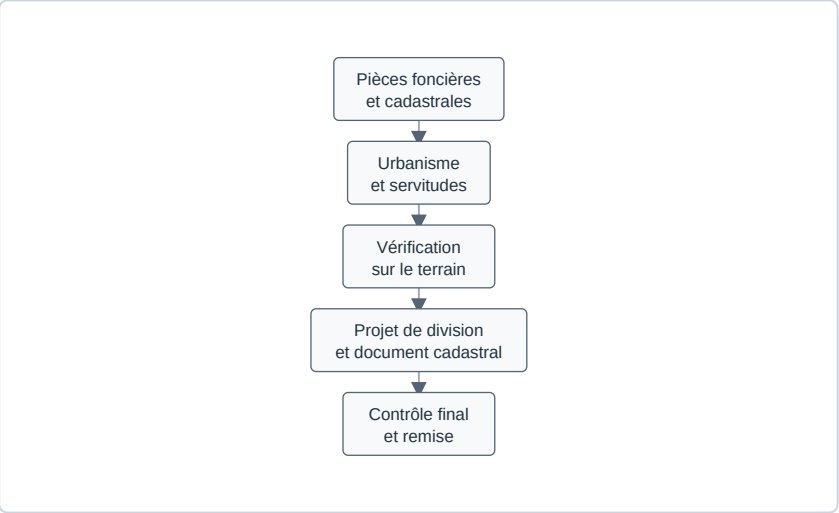
2. Préparation de la mission foncière et des documents

La mission porte sur la division projetée de la parcelle rectangulaire BK 214 pour créer un lot à bâtir en façade sur la rue des Érables. Il faut ordonner les étapes de préparation, choisir les documents et démarches adaptés, vérifier les critères dimensionnels communiqués et contrôler les livrables cadastraux sans les assimiler à un titre de propriété.

Question 2.1. Proposez, dans l'ordre, une méthode de préparation de la mission comprenant au moins quatre étapes, depuis l'analyse des pièces disponibles jusqu'au contrôle du document de division. Pour chaque étape, indiquez une information ou une vérification utile à la mission.

1. Consulter le plan cadastral, les titres disponibles et le procès-verbal de bornage avec son plan ; relever les références et limites décrites.
2. Vérifier servitudes et contraintes d'urbanisme, puis demander le certificat d'urbanisme opérationnel.
3. Vérifier sur le terrain les limites, dimensions et accès. En cas de contestation persistante sur la propriété, informer les parties et conserver la trace des pièces examinées.
4. Établir le projet de division et préparer le document modificatif du parcellaire cadastral.
5. Contrôler la cohérence du plan, des limites, des superficies et des pièces avant remise, sans présenter le plan comme un règlement du litige.

Ordre de préparation de la mission



Le traitement d'un désaccord de propriété reste distinct de la préparation technique.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Analyser les pièces et les règles, vérifier le terrain, établir le projet de division, puis contrôler les plans et le document cadastral. Traiter séparément tout litige de propriété.

Question 2.2. Complétez le DR 1 en associant chaque besoin du dossier à un document ou à une démarche adaptée. Indiquez également la fonction recherchée et une limite de la portée juridique de chaque document ou démarche.

À reporter dans le tableau du DR 1 :

Besoin	Document ou démarche	Fonction recherchée	Limite de portée juridique
Représentation cadastrale	Plan cadastral	Repérer la parcelle et ses limites représentées	Ne constitue pas un titre de propriété
Limite précédemment convenue	Procès-verbal de bornage et plan	Consulter la limite fixée entre les propriétaires signataires	Ne tranche pas à lui seul une revendication de propriété
Règles d'urbanisme	Certificat d'urbanisme opérationnel	Apprécier l'information sur l'opération projetée	Ne garantit pas une autorisation d'urbanisme
Représentation de la division	Plan de division et document modificatif du parcellaire cadastral	Préparer la mise à jour des parcelles	La représentation cadastrale n'établit pas la propriété

Examiner le procès-verbal avec son plan et les titres disponibles. Si le désaccord persiste, informer les parties et conserver la trace des pièces consultées. La mise à jour cadastrale ne règle pas le litige et ne prouve pas la propriété du lot.

DR 1 complété : documents, fonctions et limites

Besoin du dossier	Document ou démarche adapté(e)	Fonction recherchée	Limite de portée juridique
Vérifier la représentation cadastrale de la propriété	Plan cadastral	Repérage	Pas un titre
Prendre connaissance de la limite précédemment convenue entre les propriétaires	PV + plan	Limite convenue	Ne tranche pas
Apprécier les règles d'urbanisme applicables au projet	CU opérationnel	Règles projet	Pas autorisation
Préparer la représentation de la division pour la mise à jour cadastrale	Plan + DMPC	Mise à jour	Pas un titre

✓ RÉPONSE À RETENIR

Plan cadastral : repérage ; procès-verbal : limite convenue ; certificat d'urbanisme : information ; plan de division et DMPC : mise à jour cadastrale. Aucun ne vaut, à lui seul, titre de propriété.

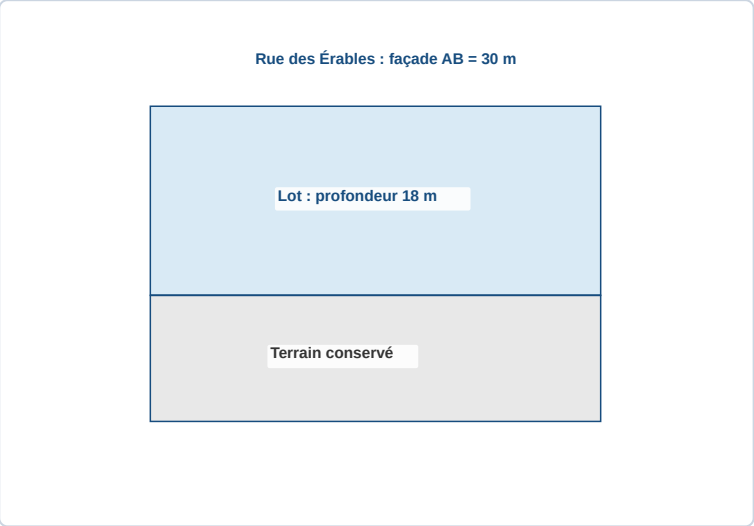
Question 2.3. À partir des règles d'urbanisme communiquées, identifiez les deux critères dimensionnels à vérifier pour le lot créé. Précisez quelles données de terrain doivent être confirmées avant de conclure à la faisabilité de la division.

Les seuils sont 500 m² minimum et 10 m minimum de largeur sur rue. La façade AB mesure 130 − 100 = 30 m ; le lot projeté, de profondeur 18 m, a une superficie de 30 × 18 = 540 m².

Vérification	Valeur du projet	Seuil communiqué
Superficie	540 m²	500 m² minimum
Largeur sur rue	30 m	10 m minimum

Confirmer par vérification de terrain les limites, la façade réelle, la profondeur de 18 m, l'accès et les éventuelles servitudes ou contraintes. Ces deux seuils seuls ne garantissent pas une autorisation d'urbanisme.

Lot projeté en façade sur la rue des Érables



✓ RÉPONSE À RETENIR

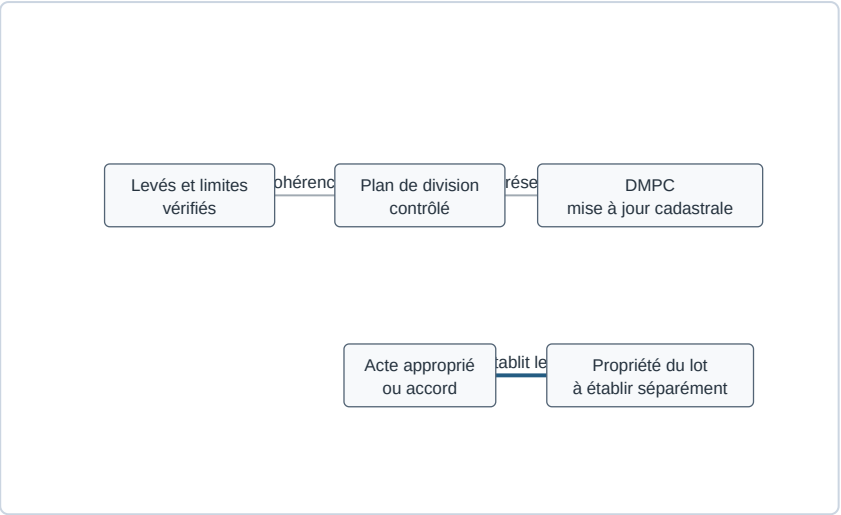
Lot théorique : 540 m² et 30 m de façade. Il respecte les deux seuils communiqués, sous réserve des vérifications de terrain et de la décision d'urbanisme.

Question 2.4. Indiquez les contrôles à effectuer avant la remise du document modificatif du parcellaire cadastral. Expliquez pourquoi ce document ne suffit pas, à lui seul, à établir la propriété du lot détaché.

Avant remise, vérifier que le plan de division correspond au levé et aux limites contrôlées, que les références cadastrales et la géométrie sont cohérentes, et que les superficies et la représentation des parcelles sont exactes. Contrôler également la présence des pièces nécessaires. Si la contestation de propriété persiste, informer les parties et ne pas présenter le document cadastral comme réglant le litige.

- Le document modificatif met à jour l'identification et la représentation cadastrales des parcelles.
- Il ne transfère pas la propriété et ne prouve pas, à lui seul, la titularité du lot.
- Le différend relève d'un accord des parties ou, si nécessaire, de la juridiction compétente.

Contrôle cadastral et preuve de propriété



La représentation cadastrale ne remplace pas l'acte établissant la propriété.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Contrôler le levé, les limites, les références, la géométrie, les superficies et les pièces. Le document modificatif met à jour le cadastre, mais ne constitue pas un titre de propriété.

3. Calculs de surfaces et contrôle économique de la mission

Les coordonnées de la parcelle BK 214 définissent un rectangle dans un repère local en mètres, et le lot projeté est délimité par la rue et une nouvelle limite située à 18 m de celle-ci. Le candidat exploite aussi les montants estimatifs des prestations, le taux de TVA fourni et le budget maximal communiqué par la cliente.

Question 3.1. À partir des coordonnées de la parcelle au DT 2, calculez sa superficie totale. Calculez ensuite la superficie du lot détaché, situé entre la rue et la nouvelle limite parallèle aux côtés latéraux à 18 m de la rue, puis celle du terrain conservé. Présentez les calculs avec les unités.

Surface	Calcul	Résultat
Parcelle BK 214	(130 - 100) × (230 - 200)	900 m²
Lot détaché	(130 - 100) × 18	540 m²
Terrain conservé	(130 - 100) × (30 - 18)	360 m²

Les coordonnées donnent une largeur de 30 m le long de la rue et une profondeur totale de 30 m. La limite nouvelle, parallèle aux côtés latéraux et située à 18 m de la rue, forme un lot rectangulaire de 540 m². La bande restante a une profondeur de 12 m.

> **✓ RÉPONSE À RETENIR**
>
> Parcelle : 900 m² ; lot détaché : 540 m² ; terrain conservé : 360 m².

Question 3.2. Vérifiez si le lot détaché satisfait aux deux critères dimensionnels communiqués dans le dossier. Présentez une conclusion qui ne préjuge pas de la décision de l'autorité compétente en matière d'urbanisme.

Les critères communiqués sont une superficie minimale de 500 m² et une largeur minimale sur rue de 10 m. Le lot mesure 540 m² et sa façade sur la rue correspond au segment AB, soit 130 - 100 = 30 m.

- Superficie : 540 m² ≥ 500 m², critère respecté.
- Façade : 30 m ≥ 10 m, critère respecté.

Le lot satisfait aux deux critères dimensionnels de l'exercice. La faisabilité définitive dépend toutefois des autres règles applicables et de la décision de l'autorité d'urbanisme.

> **✓ RÉPONSE À RETENIR**
>
> Les deux critères sont respectés : 540 m² ≥ 500 m² et 30 m de façade ≥ 10 m. Cela ne garantit pas l'autorisation d'urbanisme.

Question 3.3. **À partir du DT 3, calculez le coût total estimatif hors taxes de la mission et le montant toutes taxes comprises au taux de TVA fourni. Détaillez les opérations.**

Le total hors taxes est la somme des quatre prestations : 480 + 720 + 850 + 90 = 2 140 €. La TVA de 20 %, appliquée à la totalité du montant HT, vaut 2 140 × 20 / 100 = 428 €. Le montant TTC est donc 2 140 + 428 = 2 568 €.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Total estimatif : 2 140 € HT, soit 2 568 € TTC.

Question 3.4. **La propriétaire dispose d'un budget maximal de 2 700 € TTC. Déterminez l'écart entre ce budget et le coût estimatif. Indiquez si le devis estimatif respecte le budget et formulez une réserve professionnelle liée aux prestations qui ne sont pas comprises dans le montant.**

L'écart entre le budget maximal et le coût estimatif est de 2 700 - 2 568 = 132 € TTC. Le devis estimatif respecte donc le budget annoncé, avec une marge de 132 €.

- L'acte notarié et les taxes de publicité foncière ne sont pas compris.
- Les éventuels frais de résolution judiciaire du litige sont également exclus et peuvent augmenter le coût global.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Le devis respecte le budget avec une marge de 132 € TTC, sous réserve des frais et prestations exclus.

Ce qu'il faut retenir de ce sujet (Session 2026)

Bilan de l'épreuve : Cette épreuve E22 du bac professionnel Technicien géomètre-topographe, session 2026, code 26-BCP-TGT-E22, dure 3 heures et a un coefficient 2. Elle porte sur une division parcellaire à Vertou, une contestation de bornage, la préparation des documents fonciers et cadastraux, le contrôle de critères d'urbanisme, le calcul de surfaces et l'estimation financière d'une mission.

Notions-clés, formules & règles à maîtriser

- Le bornage fixe la ligne séparative de fonds contigus, mais ne constitue pas à lui seul un acte translatif de propriété.
- Le document cadastral identifie et représente les parcelles pour la gestion cadastrale, mais ne constitue pas un titre de propriété.
- Pour un rectangle, la superficie se calcule par longueur × largeur et s'exprime en mètres carrés.
- Le montant TTC se calcule en multipliant le montant HT par 1 + le taux de TVA exprimé sous forme décimale.

Points de vigilance & attentes du jury

- Dans l'analyse juridique, distinguer la détermination de la limite de la question de propriété et structurer la réponse en syllogisme.
- En cas de contestation persistante sur la propriété, informer les parties et ne pas présenter le plan de division comme un règlement du litige.
- Vérifier séparément la superficie minimale et la largeur minimale sur rue, sans conclure à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme.
- Détailler les montants HT, la TVA et le TTC, puis signaler les prestations exclues de l'estimation.

Questions fréquentes sur cette épreuve (Q&A Examen)

Q : Comment distinguer un procès-verbal de bornage d'un titre de propriété ?

Le procès-verbal de bornage fixe la ligne séparative entre des fonds contigus. Il ne transfère pas, à lui seul, la propriété et ne tranche pas nécessairement une contestation portant sur la titularité d'une bande de terrain.

Q : Le document modificatif du parcellaire cadastral prouve-t-il la propriété du lot ?

Non. Il sert à identifier et représenter les parcelles pour la gestion cadastrale. Il ne constitue pas, à lui seul, un titre de propriété; les titres et actes pertinents doivent être examinés séparément.

Q : Comment organiser les calculs de surface et de coût pendant l'épreuve ?

Relevez d'abord les dimensions utiles à partir des coordonnées, puis calculez chaque surface avec ses unités. Pour le coût, additionnez les montants HT, appliquez la TVA de 20 % au total et comparez le TTC au budget.

Q : Quelles limites faut-il rappeler dans les conclusions techniques et financières ?

Les critères dimensionnels communiqués ne garantissent pas une autorisation d'urbanisme. L'estimation exclut notamment l'acte notarié, les taxes de publicité foncière et les éventuels travaux de résolution judiciaire du litige.

Sujet officiel associé (PDF) : https://bacprogeometre.fr/assets/annales/bac-pro-geometre/Techniques immobilières, foncier et droit/2026/Bac Pro Géomètre - Techniques immobilières, foncier et droit - Session 2026 - 1-Sujet.pdf
Ressources Bac Pro Géomètre : Toutes les annales & corrigés • Fiches de révision complètes • Simulateur de notes d'examen

Copyright © 2027 FormaV®. Tous droits réservés.

FormaV® est une marque déposée auprès de l'INPI sous le numéro 5227897.

Ce document a été élaboré par FormaV® avec le plus grand soin afin d'accompagner chaque apprenant vers la réussite de ses examens. Son contenu (textes, graphiques, méthodologies, tableaux, exercices, concepts, mises en forme) constitue une œuvre protégée par le droit d'auteur.

Toute copie, partage, reproduction, diffusion ou mise à disposition, même partielle, gratuite ou payante, est strictement interdite sans accord préalable et écrit de FormaV®, conformément aux articles L.111-1 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. Dans une logique anti-plagiat, FormaV® se réserve le droit de vérifier toute utilisation illicite, y compris sur les plateformes en ligne ou sites tiers.

En utilisant ce document, vous vous engagez à respecter ces règles et à préserver l'intégrité du travail fourni. La consultation de ce document est strictement personnelle.

Merci de respecter le travail accompli afin de permettre la création continue de ressources pédagogiques fiables et accessibles.