



**AIDE À LA PRÉPARATION DU CONCOURS
POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS-NOTAIRES
DES QUESTIONS/RÉPONSES À L'ÉPREUVE ÉCRITE
ET DES QUESTIONS À L'ÉPREUVE ORALE
- CONCOURS 2003 -**



AVANT-PROPOS

À l'aube de la quatrième édition du Concours pour le Classement des Candidats-notaires, l'Association des Licenciés en Notariat a jugé opportun d'élaborer, et de diffuser à ses membres, un document qui permettra de mieux saisir les attentes de la Commission de nomination pour le notariat.

Le participant ayant échoué à l'épreuve écrite a eu le droit, dès le départ, de consulter son exemplaire du test, et de le comparer avec le guide comprenant les réponses, rédigé à l'attention des correcteurs. Il a ainsi eu la possibilité de prendre des notes et de les emporter, afin qu'il puisse tirer ses propres conclusions, à froid. Il n'est nul doute que cette faculté permet de mieux cibler sa préparation pour le concours à venir.

Cependant, c'est ainsi que nombre de tuyaux ont pu être élaborés par quelques individus, afin de les faire circuler dans certains milieux autorisés du notariat belge.

Partant, nous avons décidé d'organiser la mise au point d'un document plus fiable, afin de le mettre à la disposition de tous nos membres.

La première partie comporte l'ensemble des questions publiées sur e-notariat en cette veille de Noël 2003, portant sur la troisième édition de l'épreuve écrite organisée en date du 8 mars 2003. En dessous de chacune de celles-ci, nous y avons inséré les réponses possibles basées sur les notes prises par certains participants lors de la séance de correction. Ces propositions de réponses constituent en conséquence une reproduction de type « troisième génération », dont la fidélité pourra, avec évidence, être remise en compte.

Attendu que le lecteur aura été préalablement prévenu que ce document n'a pas fait l'objet d'une mise en concordance directe avec le guide correcteur officiel, il est bien entendu que l'A.L.N. ne peut en garantir la fiabilité.

Enfin, la seconde partie regroupe bon nombre de questions qui ont été posées au cours de l'épreuve orale des trois premières éditions du concours. Il s'agit là du résultat d'une enquête de longue haleine, dont l'objectif est évidemment de faire la lumière sur le déroulement de cette épreuve.

Nous espérons que la diffusion du présent document permettra à chacun de mieux envisager la préparation aux épreuves et d'atténuer les éventuelles appréhensions.

Bonne chance à tous les participants.

Salvino SCIORTINO
Président de l'ALN

Namur, le 26 décembre 2003.

CONCOURS 2003 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES

ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 8 mars 2003 (matinée)

QUESTIONNAIRE n° I
QUESTIONS OUVERTES

Ce questionnaire est coté sur 22 points. Les huit premières questions valent chacune 2 points, les deux dernières valent chacune 3 points.

Veillez répondre dans les cadres prévus à cet effet.

I.1. Il y a quinze ans, Oscar Pinard, riche négociant en vins et liqueurs, s'était opposé au mariage de son fils unique avec une jolie Sénégalaise. Hervé avait alors rompu tout lien avec son père et, après la célébration du mariage, il s'était installé à Dakar.

Fin janvier 2003, Hervé a appris que son père Oscar est décédé et que, par testament olographe, il a institué Hervé comme légataire universel.

Ignorant tout de l'état de fortune de son père au moment de ce décès, Hervé est décidé à n'accepter la succession que sous bénéfice d'inventaire, pour éviter toute mauvaise surprise. Il vient consulter M^e Louis Pouillon, notaire à Namur, pour lui poser deux questions :

1. "Quelles seront, en bref, les principales obligations découlant de cette acceptation ?"
2. "Cette acceptation supprimera-t-elle tous mes risques financiers ?"

Que doit répondre M^e Pouillon ?

1) Point de vue civil

- les articles 793 CC & ss. donnent la procédure d'acceptation sous bénéfice d'inventaire

a) les avantages

- 802 CC stipule la séparation des patrimoines

b) les dangers

- déchéance si recel ou omission de mauvaise foi

- obligation d'administrer et de rendre des comptes, sauf nomination d'administrateur judiciaire

- obligation résultant de 1175 CJ (inventaire)

2) Point de vue fiscal

- 73 CDS : l'acceptation sous bénéfice d'inventaire n'exempte pas l'héritier des obligations prévues par le CDS

- l'article 7 CDS s'appliquera et les libéralités faites par le défunt dans les trois ans précédant son décès seront considérées comme faisant partie de la succession

- l'article 108 DS s'appliquera : preuve facilitée pour l'administration fiscale

I.2. Aimé Duprof, de nationalité belge, âgé de 25 ans, employé de banque à Esch-sur-Alzette (Grand-Duché de Luxembourg) et Yasmina El-Bouhry, de nationalité libanaise, âgée de 23 ans, employée à la bijouterie “*Le diamant poli*” à Arlon (ville dans laquelle elle est domiciliée depuis quatre ans) ont décidé de se marier. Ne connaissant aucun notaire, ils se rendent chez M^e Amélie Lecomte-Courand, dont l’Étude est proche du lieu de travail de Yasmina. Ils la chargent de recevoir leur contrat de mariage.

Les futurs époux ont décidé de fixer leur première résidence conjugale à Esch-sur-Alzette. Actuellement, ils ne possèdent chacun que quelques biens meubles et de modestes avoirs en banque. Ils ont décidé de choisir comme régime matrimonial celui de la communauté de meubles et acquêts prévu aux articles 1498 et suivants du Code civil luxembourgeois, avec clause d’attribution du patrimoine commun au survivant d’eux, en pleine propriété.

Citer, références légales à l’appui, quatre obligations légales qui s’imposent à M^e Lecomte-Courand à propos de la rédaction de ce contrat de mariage et de la publicité à lui réserver.

- 1) *demander aux futurs époux des documents d’identité probants ou faire intervenir des témoins pour attester de l’identité (11 LV)*
- 2) *rédiger le contrat de mariage en respectant les mentions requises par les articles 12 LV & 13 à 15 LV*
- 3) *respect de 1389 CC : ne pas faire simple référence au régime étranger choisi, annexer les dispositions du code civil luxembourgeois*
- 4) *respect de l’article 4 de la loi du 13/01/1977 approuvant la convention de Bâle du 16/05/1972 : inscrire ce contrat au CRT car clause d’attribution*
- 5) *respect de 28 LV : faire légaliser l’acte*
- 6) *respect de 76.10° CC : remettre aux parties l’attestation à destination de l’officier de l’état civil*
- 7) *respect de 19 CDE : faire enregistrer l’acte*

I.3. Le 7 mars 2003, vers 18 heures, M^e Yves de Boisvert, notaire à Charleroi, s’est rendu d’urgence en voiture à la Clinique “*Aux petits soins*” de Jumet, pour y recevoir le testament de Jules Bedon, âgé de 88 ans, placé en soins intensifs et dont la santé déclinait fortement. Le patrimoine de ce Monsieur, célibataire et sans enfants connus, est évalué à 1.200.000 euros.

Le notaire a pu recevoir les dernières volontés du testateur. Ce dernier, encore parfaitement lucide, a institué comme légataire universelle Madame Julie Larousse, sa fidèle compagne, en précisant : “ Elle est parfaitement au courant de mes dernières volontés ”.

Le notaire s’en retournait à son Étude lorsqu’il a fait l’objet d’un *car-jacking*. Sa voiture, dans laquelle il avait placé son *attaché-case* contenant le testament de Jules Bedon, a été volée par des individus cagoulés, gantés et armés. Alertée par un témoin de l’agression, la police fédérale s’est rendue sur les lieux ; elle a recueilli les déclarations détaillées du notaire et de ce témoin.

M^e Yves de Boisvert a été averti ce samedi matin, vers 9 heures, que le testateur est décédé durant la nuit.

Que doit faire à présent ce notaire et que doit-il éviter de faire ?

1) Ce que le notaire doit faire

a) avertir les autorités

- avertir le procureur du Roi en exposant les faits et en signalant qu'il y a eu vol de minute avec PV de constat par la police
- avertir le président de la Chambre des Notaires de la Province
- avertir les assurances du notariat

b) convoquer les témoins à l'acte pour couvrir sa responsabilité, recueillir leur déclaration sur le déroulement de la dictée du testament et sa teneur : commencement de preuve par écrit

c) application de 1348 CC et 1350 CC : en cas de force majeure, la preuve peut se faire par toutes voies de droit, témoin et serment

d) inscrire le fait de la réception au répertoire même si le contenu n'est pas susceptible d'inscription

2) Ce que le notaire ne doit pas faire

a) reconstituer la minute à partir des déclarations des témoins pour la faire passer pour le testament original

b) divulguer la teneur du testament à des tiers (police)

I.4. Par ordonnance du tribunal de première instance de Bruxelles, du 15 janvier 1986, Monsieur George Simenu, juge suppléant à ce tribunal, a été désigné en qualité de conseil judiciaire de Didier Ducoin, alors âgé de vingt-deux ans. Malgré son handicap mental léger, Didier a été et reste encore capable de gérer et d'administrer, avec l'aide d'Olga Hoddack, sa maman, les biens qu'il a hérités de son père.

Cette mère souhaite aujourd'hui prendre de meilleures dispositions pour que soit assurée, après son décès, la protection de Didier. Elle voudrait donc être nommée "administrateur provisoire" de son fils. En outre, elle rédigerait un testament stipulant qu'après son décès, Prosper Laboem, son filleul (qui s'entend bien avec Didier) soit désigné comme administrateur provisoire pour la remplacer. Dès lors, elle entend que soit mis fin à la mise sous conseil judiciaire de Didier.

Olga Hoddack vient vous consulter parce que vous êtes le notaire de la famille. Elle souhaite savoir si la loi autorise la réalisation de ses souhaits et, dans l'affirmative, quelles sont les démarches à effectuer et par qui ?

Que devez-vous lui répondre sur le fond et sur les procédures ?

1) Quant au fond

La loi du 18/07/1991 ne contient pas dispositions transitoires. Cette loi n'interdit pas de supprimer une mise sous conseil judiciaire ancienne (le questionnaire vise une mise sous conseil judiciaire de 1986, sous l'ancien système) pour la remplacer par une administration provisoire nouveau régime. Mais cette loi ne l'organise pas. Il faut donc faire preuve d'imagination ? L'article 512 CC prévoit l'exigence d'une mainlevée de l'interdiction longue. Celle-ci n'a plus de raison d'être : la doctrine et la jurisprudence récentes se sont inspirées de cette solution pour la cessation de la mise sous conseil judiciaire. La clause testamentaire du choix d'un administrateur provisoire ne lie pas le juge de paix, lequel reste seul habilité à le désigner (392 CC). Cette désignation a valeur de simple souhait, dont

le juge de paix peut ou non en tenir compte. On peut conseiller la minorité prolongée plutôt que l'administration provisoire.

2) Quant à la procédure : introduire deux actions

a) demander la mainlevée de la mise sous conseil judiciaire (1252 CJ) : la mère ou le concerné lui-même (il est majeur) peut la demander auprès du tribunal de 1^{ère} instance.

b) demander la mise sous administration judiciaire : requête introduite devant le juge de paix territorialement compétent avec certificat médical.

Il faut introduire ces deux demandes simultanément et le signaler dans les requêtes.

I.5. Une maison de maître située à Liège a été placée le 21 février 2002 sous le statut de la copropriété forcée. Le règlement de copropriété ne fixe aucune condition plus stricte que celles prévues par la loi. Dans les parties communes, le rez-de-chaussée s'est vu attribuer 400/1000 et chacun des trois appartements situés aux étages 200/1000.

Pour agrandir les parties privatives de son bien, le propriétaire du rez-de-chaussée entend acquérir une portion d'un couloir situé au rez-de-chaussée et classé comme partie commune. Seul le propriétaire de l'appartement situé au troisième étage s'y oppose.

M^e Jules Kazaque, notaire de résidence à Liège, peut-il recevoir l'acte de disposition demandé par le propriétaire du rez-de-chaussée ? Justifiez votre réponse.

La réponse est oui (577-7 §1.2° 1. CC), sous réserve de condition plus stricte par le règlement de copropriété.

Il y a lieu d'appliquer la majorité des 4/5^{ème} des voix pour tous actes de disposition de biens communs immeubles.

NB : citer l'article 577-7§3 CC est erroné (unanimité des voix) : il ne s'agit pas de modification de la répartition des quotes-parts.

I.6. M^e Liévin Loiseau, notaire à Tournai, a été désigné par le tribunal de première instance de cette ville pour procéder aux opérations de liquidation et de partage de la communauté réduite aux acquêts ayant existé entre les époux Luc Bise et Els Brouille, divorcés sur base de l'article 232 du Code civil.

Lors de la réunion fixée en vue de dresser le procès-verbal d'ouverture des opérations, Madame Brouille signale que, selon elle, les effets du divorce remontent à une date antérieure à celle de la citation en divorce. Or M^e Loiseau constate que le jugement le désignant ne précise rien à cet égard.

Les parties ne parvenant pas à se mettre d'accord sur ce point, que doit faire M^e Loiseau ? Justifiez votre réponse.

1278 CC : la date des effets entre époux à l'égard des biens remonte au jour de la demande en divorce.

En cas de contestation, le notaire doit prendre position dans son état liquidatif.

Là, il y a contestation, et le notaire doit établir un PV de dires et difficultés.

C'est le mode exclusif de la saisine du juge de la liquidation en cours de procédure, seul le notaire commis est habilité à saisir le tribunal des contestations surgies, à l'exclusion des parties, pendant la phase notariale de la liquidation.

Toutefois, les parties pourraient en vertu de 1278 CJ saisir directement le Tribunal à ce sujet.

I.7. Le 4 juillet 2002, Gaston Levieux est mort à Bruxelles, ville dans laquelle il vivait depuis septante ans. Conformément à son testament authentique, sa succession fut dévolue par parts égales à ses deux cousins, Pierre Veinard, demeurant à Charleroi, et Jean Lebolu, demeurant à Tournai. Cette succession comprenait essentiellement un gros paquet d'actions d'une société cotée à la Bourse de Bruxelles et faisant partie du *Bel 20*.

Le 27 novembre 2002, André De Beurck, notaire à Uccle, chargé de préparer la déclaration de succession, est forcé de constater que la valeur des actions est passée à la moitié de celle du jour du décès du testateur, de telle sorte que les droits de succession risquent de dépasser cette valeur actualisée.

Comme les légataires ont déjà posé des actes valant acceptation de la succession, ils ne peuvent plus y renoncer. C'est pourquoi ils demandent au notaire d'introduire dans la déclaration une motivation circonstanciée de l'évaluation à la valeur du jour de cette déclaration, motivation qui fasse bien apparaître le problème.

Que doit faire le notaire ? Justifiez votre réponse.

Les actions cotées à la Bourse de Bruxelles doivent être évaluées selon le prix courant (21 CDS).

La mention du mois du prix courant choisi par les héritiers sur le mois choisi (trois mois suivant la déclaration de succession) doit être mentionnée dans la déclaration de succession.

Si un autre choix est fait dans la déclaration, l'administration prendra obligatoirement en compte le mois qui suit le décès.

Il est impossible de mentionner une autre évaluation.

Les droits de succession seront dus selon le mode de calcul de la loi.

Il existe une possibilité de demander une réduction des droits sur base de 135.4° CDS.

I.8. M^e Johannes Bols, notaire à Nivelles, est chargé de rédiger l'acte constatant les conventions préalables au divorce par consentement mutuel des époux Jean Raage et Constance Vollage. Ces époux (sans enfant) sont convenus que l'immeuble servant de logement principal au ménage sera attribué à l'épouse, moyennant paiement d'une soulte de la moitié de la valeur de la maison.

A la demande des époux, M^e Bols établit un rapport d'évaluation du bien et le leur transmet. Le mari charge aussitôt un géomètre-expert d'une contre-expertise, lequel conclut à une valeur supérieure de 50.000,00 euros par rapport à l'estimation du notaire. Un troisième expert, choisi par la femme, retient 25.000,00 euros de moins que le notaire...

M^e Bols tente de parvenir à une entente entre les conjoints. Après de longues discussions, il réussit à les persuader d'accepter un accord transactionnel sur une évaluation située à 10.000,00 euros au-dessus de sa propre évaluation initiale.

Il convoque ensuite les époux pour la signature de l'acte, dans lequel il a inséré la " clause d'impartialité " prévue à l'article 9, § 1^{er} de la loi du 25 ventôse an XI. Après audition de la lecture de l'acte, le mari demande au notaire de biffer cette clause, en déclarant que, selon lui, le notaire ne s'est pas vraiment montré impartial. M^e Bols, tout en contestant cette assertion, accepte de biffer la clause.

Après la transcription du divorce, Jean Raage dépose plainte contre M^e Bols auprès de la Chambre des notaires du Brabant Wallon, pour méconnaissance de son devoir d'impartialité.

Si vous étiez le président de cette Chambre, estimeriez-vous que M^e Bols a correctement agi lors de la passation de l'acte ? Justifiez votre réponse.

Le notaire peut refuser de faire lui-même l'estimation faite par les époux pour éviter de s'immiscer dans le conflit.

Cela ne constitue pas une faute professionnelle ou déontologique.

Le notaire n'aurait pas dû accepter l'exigence du mari tendant à biffer la clause d'impartialité. Au contraire, le notaire aurait dû lui répondre qu'il lui était impossible de passer l'acte avec la clause ainsi biffée parce que le fait de biffer la clause constitue une reconnaissance implicite de la partialité du notaire. Dès lors, le notaire mérite de recevoir au moins une observation de la part de la chambre agissant dans ses compétences disciplinaires. Si après le refus du notaire de supprimer la clause, le mari avait persisté dans sa volonté de voir effacer celle-ci, le notaire devait prier ce client de s'adresser à son avocat ou de demander l'intervention d'un autre notaire (9 LV).

I.9. Par acte notarié du 15 décembre 2000, Philippe Neutre a acheté une maison située à Huy, pour le prix de 100.000 euros. Sur ce montant ont été versés les droits d'enregistrement de 6 %. L'acheteur n'a pas établi son domicile dans cette maison et il n'a jamais été inscrit à la Commune comme habitant cette maison.

Par acte notarié du 17 avril 2002, Philippe Neutre a vendu cette maison au prix de 150.000 euros. Il consulte le notaire Henry Galette, de résidence à Binche, et lui pose deux questions :

1. " Dois-je verser aujourd'hui spontanément au fisc un complément de droits ? "

2. " Le fisc peut-il me condamner à payer une amende ? "

Que doit répondre le notaire ?

1) La réponse est non.

D'une part, Philippe Neutre devrait payer des droits supplémentaires de 6,5 % pour atteindre des droits normaux de 12,5% parce qu'il n'a pas rempli l'obligation d'habiter la maison.

D'autre part comme il a revendu la maison dans les deux ans, il aurait droit à récupérer 3/5^{ème} des droits de 12,5% (212 CDE).

Il y a la possibilité de compenser : Philippe récupèrera finalement 1% c.-à-d. la différence entre 7.5% (3/5^{ème} de 12.5%) et 6.5% pour ne pas avoir respecté ses engagements à rester inscrit à cette adresse dans les registres de la population.

Soit 1.000 euros (1% de 100.000 euros).

Philippe ne doit pas payer spontanément le droit supplémentaire, mais doit demander une restitution par requête ou dans l'acte, la ristourne des droits.

2) La réponse est non.

Aucune amende n'est due, car celle-ci n'est exigée qu'en cas de paiement de droits supplémentaires.

Or, ici, il n'y a pas de droits supplémentaires, mais ristourne.

Remarques :

- il est inutile de parler d'intérêts de retard ;

- il ne faut pas citer l'AR du 14/01/1940 : terrain vendu 50 % plus cher, car cela vise les contributions directes.

I.10. Maurice Kapstok, célibataire, est décédé à son domicile le 1^{er} janvier 2003. Ses seuls héritiers sont Émile Leblanc, Youri Lenoir et Pol Lebrun, ses enfants naturels reconnus, tous majeurs. Par testament authentique reçu par le notaire Vieilami, de résidence à Couvin, Maurice Kapstok a désigné la demoiselle Élisabeth Frivolle, âgée de vingt-cinq ans comme légataire universelle de sa succession.

Le défunt ne laisse aucune dette. Il avait contracté une assurance pour frais funéraires. Il ne possédait ni bien immobilier ni meuble corporel de valeur, à l'exception d'une voiture de marque Triumph (valeur catalogue : 15.000 euros). Ses avoirs à la Banque Fortiche comprennent un compte à vue avec un solde créditeur de 75.000,00 euros, des bons de caisse pour un montant de 50.000 euros, ainsi que des lingots d'or évalués à 60.000 euros.

Le notaire Vieilami a fait effectuer une recherche auprès de la banque. Il s'avère que le défunt avait effectué les virements suivants :

- le 25.02.1998 : 650.000 BEF (soit 16.113,08 euros) au compte de Emile Leblanc ;
- le 30.04.1999 : 200.000 BEF (soit 4.957,87 euros) au compte de Pol Lenoir ;
- le 15.12.2002 : 10.000 euros au compte de Youri Lebrun.

Ces virements ne comportent aucune mention. Les bénéficiaires ont reconnu qu'il s'agissait de donations indirectes.

Avant de déterminer les montants des droits de succession et des frais de liquidation incombant aux trois enfants naturels du défunt, le notaire Vieilami doit calculer la part qui revient à chacun d'eux. Quelles sont ces parts ?

1) Calcul de la quotité disponible et du rapport des libéralités	
actif disponible au décès :	200.000,00 €
donations (16.113,08+4.957,87+10.000,00)	<u>+31.070,95 €</u>
masse fictive de 922 CC	231.070,95 €
	<u> x 1/4</u>
quotité disponible	57.767,74 €
2) Calcul du rapport des libéralités	
actif disponible au décès :	200.000,00 €
reste à partager	142.232,26 €
rapport	<u>31.070,95 €</u>
à partager	173.303,21
	<u> x 1/3</u>
1/3 par enfant	57.767,74 €
3) Part de chacun	
Part d'Emile Leblanc (57.767,74-16.113,08)	41.654,66 €
Part de Youri Lenoir (57.767,74-4.957,87)	52.809,87 €
Part de Pol Lebrun (57.767,74-10.000,00)	47.767,74 €
Part d'Elisa Frivolle	<u>57.767,74 €</u>
	Preuve : 200.000,00€
NB : au niveau fiscal, la déclaration mentionne que chacun a recueilli 50.000,00 €.	



CONCOURS 2003 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES

ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 8 mars 2003 (matinée)

QUESTIONNAIRE n° II ACTE À CORRIGER

Ce questionnaire est coté sur 20 points.

Vous trouverez ci-après un projet d'acte notarié de bail commercial qui doit être signé prochainement en l'étude de M^e André BALCHAUD, notaire à Charleroi.

Le bailleur et le comptable du locataire avaient préparé ensemble une proposition de convention de location, laquelle a été ensuite soumise à Innocent PEUSUTY, stagiaire du notaire et hélas pas très ferré en la matière. Ce stagiaire a pris connaissance de la proposition. Chaque fois qu'il l'a estimé nécessaire, il y a apporté des précisions et il l'a corrigée. Un projet d'acte a ainsi été établi par lui. En outre, le clerc a rédigé pour le notaire une courte note explicative.

M^e André Balchaud a relu ce projet d'acte avec attention. Il y a relevé vingt-cinq erreurs de fond, c'est-à-dire des inexactitudes ou des fautes juridiques, dans diverses matières juridiques.

*Vous devez retrouver **vingt** de ces fautes (pas plus) et, pour chacune d'elles, donner une courte motivation de deux à cinq lignes. Pour chaque erreur décelée par vous, veuillez indiquer le numéro de l'article de l'acte qui la contient. S'il s'agit d'une erreur figurant au début ou à la fin de l'acte, notez-la sous " préambule " ou " clause finale ".*

Considérez comme acquis que l'acte contient toutes les clauses nécessaires et/ou souhaitées par les parties.

Les erreurs linguistiques ou d'orthographe sont sans importance, de même que les erreurs de forme, l'emploi de majuscules, de chiffres et de lettres, ainsi que des lignes ou parties de lignes laissées en blanc.

Le texte de certains articles (ou de parties d'articles) n'est pas reproduit ici (voyez les mentions encadrées). Ces clauses sont supposées être correctement et intégralement bien rédigées. L'omission de ces textes ne peut donc pas être considérée comme une erreur.

Il y a lieu d'attacher une importance toute particulière au fait que les parties ont voulu s'écarter de certaines dispositions légales. Veuillez contrôler point par point si la différence entre leur volonté et la loi est acceptable et si elle a été correctement formulée.

* *
*

NOTE

établie par Innocent PEUSUTY

1. Les parties souhaitent établir une convention de bail commercial d'une durée de vingt-sept ans. Vu cette durée (plus de neuf ans), un acte notarié doit être passé, afin de rendre le bail opposable aux tiers (art. 1^{er} de la loi hypothécaire).
2. Le bailleur est Monsieur Camille MARRANT, marié sans contrat de mariage. Le bien loué appartient au patrimoine commun.
3. Le locataire est Monsieur Jean BOULANGER, marié sous le régime de la séparation de biens. Il compte exploiter une " boulangerie pâtisserie " dans l'immeuble loué. Son épouse ne participera pas à l'entreprise.
4. Le bien loué consiste en un large appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements multiples, soumis à la loi sur la copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis.
5. Le bien loué est grevé d'une hypothèque en garantie d'un crédit hypothécaire consenti au bailleur.
6. Le bien loué sera affecté par le preneur essentiellement à son commerce de détail et accessoirement à son logement principal. Le bailleur accepte expressément une occupation à usage mixte.

PROJET D'ACTE

L'AN DEUX MILLE TROIS,
Le vingt-deux février,
Devant Moi, André BALCHAUD, notaire de résidence à Charleroi,

ONT COMPARU :

De première part :

Monsieur MARRANT Camille Louis Gérard, banquier, né à Courtrai le vingt-huit novembre mille neuf cent cinquante-cinq, domicilié à B 7000 Mons, Rue de la Station 133, époux de dame LARICHE Hortense Albertine Caroline, courtier d'assurances, née à Mouscron le seize février mille neuf cent cinquante-neuf, mariés sous le régime légal à défaut de contrat de mariage, régime que l'époux déclare ne pas avoir modifié à ce jour.

Ci-après qualifié invariablement "**le bailleur**";

Et d'autre part :

Monsieur BOULANGER Jean Marius Georges, boulanger pâtissier, né à Bruxelles le vingt avril mille neuf cent soixante-neuf, domicilié à B 6000 Charleroi, Boulevard des Délinquants 125, époux de dame HUBLETTE Pélagie Cunégonde Séraphine, professeur de musique, née à Louvain le quatorze février mille neuf cent septante, mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes du contrat de mariage reçu par le Notaire Marc PIEPER à La Louvière, le vingt cinq septembre mille neuf cent nonante-trois, contrat que l'époux déclare ne pas avoir modifié à ce jour ;

A également comparu aux présentes :

Madame HUBLETTE Pélagie Cunégonde Séraphine, prénommée, laquelle déclare ne pas être co-exploitante avec son époux de la boulangerie pâtisserie, et déclare en outre, conformément à l'article 1418, 1°, c) du Code Civil, marquer son accord à la conclusion par son époux de ce bail commercial, dont la durée excède neuf ans ;

Ci-après qualifié invariablement “ **le locataire** ” ;

Lesquels comparants me déclarent être convenus de ce qui suit :

ARTICLE 1.- Objet de la convention

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte, l'appartement numéro trois situé au rez-de-chaussée de la résidence “ Mazarine ” sise à B 6000 Charleroi, Rue du Commerce 25, connue au cadastre – d'après le dernier titre transcrit – Charleroi première division – section B, n° 281/a/12 avec une superficie totale au sol de trois cent cinquante mètres carrés.

L'appartement comprend un grand espace commercial, une pièce de stockage et un atelier. En outre, l'appartement comprend cinq pièces à usage d'habitation, à savoir un living, une cuisine, une salle de bains avec toilette et deux chambres à coucher.

Dans le bien loué sont comprises deux caves, numérotées sept et huit, lesquelles sont situées très précisément sous l'appartement.

Origine de propriété :

...suit la description, bien rédigée, complètement et correctement.

ARTICLE 2.- Régime de bail applicable

Cette location concerne un appartement que le preneur destine principalement à un commerce de détail et, accessoirement, à son logement principal. Elle est entièrement soumise aux conditions impératives de la loi sur le bail commercial ; la loi sur le bail de la résidence principale n'est pas d'application à cette location.

ARTICLE 3.- Destination du bien loué

L'immeuble loué est destiné par le preneur à l'exploitation d'un commerce. Les parties conviennent expressément que le preneur ne pourra y exploiter qu'un magasin de boulangerie pâtisserie, avec atelier. Le preneur ne peut modifier ni la destination du bien loué ni le genre de son activité, sans avoir obtenu l'accord écrit et préalable du bailleur.

Le preneur occupera les pièces d'habitation de l'appartement à usage de résidence principale. Le preneur avisera immédiatement le bailleur, par lettre recommandée, de toute modification éventuelle de la résidence principale ou d'un éventuel abandon de l'habitation. Le preneur ne peut, sous aucun prétexte, utiliser les locaux d'habitation pour son commerce.

ARTICLE 4.- État des lieux

... suit une information correcte et complète.

ARTICLE 5.- Durée du bail

La location est consentie pour une durée de vingt-sept ans, sous réserve du droit à d'éventuels renouvellements.

La location prend cours le premier mai deux mille trois pour se terminer en conséquence le trente avril deux mille trente.

Par dérogation à l'art. 3, alinéa trois, de la loi sur les baux commerciaux, le preneur n'aura pas la faculté de mettre prématurément fin au bail, moyennant préavis, à l'expiration de chaque triennat.

Le bailleur peut mettre fin au bail moyennant préavis, à l'expiration de chaque triennat, afin de permettre à son fils, le docteur Henri MARRANT, d'y établir son cabinet médical dans le bien loué. Au cas où le bailleur souhaiterait exercer cette possibilité de mettre fin au bail, il devra donner préavis un an à l'avance, par lettre recommandée ou exploit d'huissier de justice.

Les parties pourront à tout moment mettre fin au bail de commun accord, à constater par acte sous seing privé, lequel devra être enregistré dans les quatre mois.

ARTICLE 6.- Renouvellement du bail

Le preneur a le droit de demander le renouvellement du bail avant l'expiration de chaque période de location, pour la continuation du même commerce et pour une durée de neuf ans.

Le nombre de renouvellements du bail est limité à trois.

Le preneur qui sollicite le renouvellement du bail doit adresser sa demande au bailleur, à peine de nullité, soit par lettre recommandée, soit par exploit d'huissier de justice, entre le dix-huitième et le quinzième mois, respectivement avant l'expiration du bail ou avant l'expiration du premier ou du second renouvellement du bail.

La notification doit contenir, à peine de nullité, les conditions auxquelles le preneur lui-même est disposé à conclure le nouveau bail. De même, il doit contenir la mention qu'à défaut de notification par le bailleur – suivant les mêmes voies et dans les trois mois de son refus motivé ou non de renouvellement –, de la stipulation de conditions différentes ou d'offres d'un tiers, le bailleur sera présumé consentir au renouvellement du bail aux conditions proposées.

Le preneur renonce expressément à l'indemnité d'éviction qui lui est forfaitairement allouée conformément à l'article 25 de la loi sur les baux commerciaux. Cette renonciation est définitive et irrévocable.

ARTICLE 7.- Loyer

Le loyer est fixé à mille deux cent cinquante euros par mois, payable par anticipation avant le premier du mois afférent à ce mois et, pour la première fois, le premier mai deux mille trois, par transfert au compte courant du bailleur, qui le précisera.

Le preneur, en vue du paiement exact et à bonne date, donnera un ordre permanent à sa banque.

Le montant de mille deux cinquante euros, loyer de base, est lié à l'évolution de l'indice des prix à la consommation.

À chaque échéance annuelle de l'entrée en vigueur de la convention, soit au premier mai, l'adaptation aura lieu selon la formule légale :

$$\text{Nouveau loyer} = \frac{\text{loyer de base} \times \text{indice nouveau}}{\text{indice de départ}}$$

L'indice nouveau est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur de la convention du bail, soit en l'espèce l'indice du mois d'avril.

L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède la date d'entrée en vigueur de la convention, soit l'indice du mois d'avril deux mille trois.

L'adaptation du bail se fait sur demande écrite du bailleur.

ARTICLE 8.- Frais et charges

Le preneur paie le précompte immobilier et toutes autres impositions, de quelque nature que ce soit, mis ou à mettre sur le bien loué.

Le preneur paie les frais de consommation d'énergie. Il paie les notes d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que le loyer et les frais d'entretien éventuel des compteurs.

ARTICLE 9.- Garantie locative

Le notaire soussigné avise les parties que les règles légales impératives prévues par l'article dix de la loi sur le bail de résidence principale sont d'application, le bien loué étant affecté par les preneurs à leur résidence principale.

Pour assurer le respect de ses obligations, le preneur fournira, avant l'entrée en vigueur de la présente convention de bail, une garantie consistant en une somme d'argent égale au montant légalement fixé de trois mois de loyer.

Si durant la durée du présent bail, le montant maximum fixé par l'article 10, premier alinéa, de la loi sur le bail de la résidence principale est annulé ou n'est plus d'application sur les conventions de baux commerciaux, le montant de la garantie sera augmenté à six mois de loyer.

La garantie sera placée par les parties sur un compte individualisé et bloquée au nom du preneur, auprès de la *Banque Fortiche*.

Les intérêts produits sur le montant déposé seront capitalisés.

La garantie locative, tant en principal qu'en intérêts, sera libérée à la fin du bail au profit du preneur ou du bailleur, moyennant production d'un accord écrit établi entre eux au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

ARTICLE 10.- Entretien et réparations

... suit une information correcte et complète.

ARTICLE 11.- Transformations par le preneur

Il est défendu au preneur de modifier ou de transformer l'immeuble loué sans l'autorisation écrite et préalable du bailleur.

Les petits travaux d'aménagement ou du confort de l'habitation ne tombent pas sous cette interdiction.

Par dérogation aux articles 7 et 8 de la loi sur les baux commerciaux, le preneur n'a pas le droit d'effectuer des travaux de transformation aux locaux commerciaux, qui seraient utiles ou profitables à son commerce.

Au cas où des travaux auraient été effectués avec l'accord du bailleur, celui-ci aura le choix, à la fin du bail, soit de faire supprimer, soit de maintenir les travaux.

Si le bailleur devait décider de supprimer les travaux, cette suppression s'effectuera au frais du preneur. Si le bailleur opte pour le maintien des travaux, ceux-ci lui seront totalement acquis sans que le bailleur ne doive d'indemnité au preneur.

ARTICLE 12.- Dossier d'intervention ultérieure

Immédiatement avant la passation du présent acte, le bailleur a transmis au preneur – transmission obligatoire aux termes de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un, concernant les chantiers temporaires ou mobiles – le dossier d'intervention ultérieure relatif au bien loué. Le preneur en a pris possession.

Le notaire soussigné confirme expressément que cette transmission a eu lieu.

ARTICLE 13.- Cession de bail et sous-location

La cession de bail et la sous-location ne sont, en principe, pas autorisées, sauf accord écrit et préalable du bailleur et sous réserve des deux dérogations ci-après mentionnées.

La cession du bail et la sous-location sont autorisées si elles sont faites conjointement avec la cession ou la location du fonds de commerce exploité dans l'immeuble loué et si elles portent sur la totalité des droits du preneur.

Le preneur qui veut user du droit qui lui est reconnu de sous-louer ou de céder son bail, doit signifier au bailleur, par lettre recommandée ou exploit d'huissier de justice, le projet d'acte de cession de bail ou de sous-location.

Le bailleur qui s'oppose à cette cession ou sous-location est tenu de notifier, par les mêmes voies, dans les trente jours de la notification, son opposition motivée ; le preneur peut se pourvoir contre cette opposition auprès du Juge de Paix dans les quinze jours de la notification, à peine de déchéance.

En cas de cession portant sur l'intégralité des droits du locataire principal, le cessionnaire devient le locataire direct du bailleur.

En outre, il est accordé expressément au preneur le droit de céder son bail à sa société en formation, la société privée à responsabilité limitée " Les papilles gustatives " dont le siège sera établi à Charleroi. Le preneur avisera le bailleur de la constitution effective de la société, par lettre recommandée ou exploit d'huissier de justice.

Le preneur déclare que le notaire soussigné l'a mis au courant des conditions d'exécution de l'article 60 du Code des Sociétés, selon lequel la société doit effectivement être constituée dans les trois ans suivant le présent acte et que la société doit, dans les trois mois de sa constitution, reprendre les conventions conclues par les présentes.

ARTICLE 14.- Droit légal de préemption du bien loué

En cas de vente du bien loué, le locataire commercial a le droit légal de préemption qui lui est accordé par la loi sur les baux commerciaux.

Le notaire chargé de la vente de gré à gré ou de la vente publique, prendra les mesures nécessaires pour permettre au preneur d'exercer son droit légal de préemption conformément aux stipulations impératives de la loi sur les baux commerciaux.

ARTICLE 15.- Indemnité d'éviction

En cas d'aliénation du bien loué, l'acquéreur pourra évincer, s'il le désire, le preneur, sans devoir invoquer un motif et sans être redevable d'une indemnité d'éviction.

Si l'acquéreur exerce le droit qui lui est accordé par le précédent alinéa, il devra notifier sa décision au preneur par lettre recommandée ou exploit d'huissier de justice. Le preneur doit, en ce cas, avoir quitté les lieux et libéré entièrement le bien dans les six mois.

ARTICLE 16.- Obligation de meubler les lieux

... suit une information correcte et complète.

ARTICLE 17.- Assurances

... suit une information correcte et complète.

ARTICLE 18.- Visites et affichage

... suit une information correcte et complète.

ARTICLE 19.- Expropriation

... suit une information correcte et complète.

ARTICLE 20.- Prescriptions urbanistiques

... suit une information correcte et complète.

**ARTICLE 21.- Règlement général pour la Protection du Travail
(R.G.P.T.)**

... suit une information correcte et complète.

ARTICLE 22.- Opposabilité du bail aux créanciers hypothécaires

Le notaire soussigné communique au preneur que le bien loué est grevé d'une inscription hypothécaire prise au profit de la *Banque Fortiche* au premier bureau des hypothèques à Charleroi, le vingt-deux décembre mille neuf cent nonante-huit, volume 5687, numéro 10, en vertu d'un acte d'ouverture de crédit (conformément à la loi du quatre août mille neuf cent nonante-deux sur le crédit hypothécaire) dressé par le notaire soussigné le quinze novembre mille neuf cent nonante-huit, pour garantir un montant en principal de deux millions cinq cent mille francs (ou soixante et un mille neuf cent septante trois euros et trente-huit cents) et de deux cent cinquante mille francs (ou six mille cent nonante sept euros et trente quatre cents) en accessoires.

Le notaire soussigné déclare que la présente convention de bail est opposable au créancier hypothécaire pour toute sa durée, le présent bail étant établi par acte notarié, lequel a ainsi date certaine, et lequel sera immédiatement après sa signature, déposé au bureau des hypothèques compétent en vue de la transcription.

ARTICLE 23.- Protection du logement familial

Le preneur déclare que le bien loué sera affecté à son logement familial.

Le notaire soussigné rappelle aux parties les prescriptions de protection du logement familial loué, résultant de l'article 215, alinéa 2, du Code Civil, qui s'applique au présent bail. Il en résulte que tous recours, avis et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés et notifiés à chacun des époux séparément ou émaner des deux époux conjointement.

Cette mesure de protection est d'application nonobstant le fait que la présente convention de bail n'a été conclue que par le preneur seul.

Le fait que l'épouse du preneur est intervenue aux présentes pour marquer son accord en vertu de l'article 1418, alinéa 1, c) du Code Civil au présent bail, n'empêche pas son application.

Pour autant que de besoin, le notaire soussigné signale que le bailleur seul peut consentir à ce bail, sans l'accord de son épouse, la conclusion d'un bail relatif à un bien immeuble commun étant à considérer comme un acte de gestion relevant de la gestion concurrente des époux.

**ARTICLE 24.- Opposabilité du règlement d'ordre intérieur
et des décisions de l'assemblée générale**

Monsieur Nestor Alambique a été désigné en tant que syndic de la résidence “ Mazarine ”.

Le bailleur déclare ne pouvoir à ce jour fournir aucune information concernant le règlement d'ordre intérieur ni concernant les décisions de l'assemblée générale.

Le notaire soussigné avise le preneur qu'il a l'obligation légale, en tant que locataire, de se renseigner personnellement à ce sujet auprès du syndic précité, dans les trois mois à dater des présentes. Dès qu'il aura obtenu du syndic les informations concernant le règlement d'ordre intérieur et concernant les décisions de l'assemblée générale, ce règlement et ces décisions seront opposables au preneur.

Au cas où le preneur omet de se renseigner auprès du syndic dans le délai pré-mentionné, les prescriptions de ce règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale lui seront opposables, de plein droit, trois mois après la passation du présent acte.

ARTICLE 25.- Assemblée Générale des co-proprétaires

Le preneur n'a pas le droit d'assister à l'assemblée générale des copropriétaires. Il ne sera pas mis, à l'avance, au courant des points de l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Après la réunion de l'assemblée générale, le preneur recevra du syndic un rapport de l'assemblée générale. Par le seul fait de la réception de ce rapport, les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires lui seront automatiquement opposables, sans qu'il puisse formuler la moindre protestation à ce sujet.

ARTICLE 26.- Paiement des frais et charges

Le preneur veillera au paiement de la quotité à supporter par le bailleur propriétaire dans les frais et charges communs de l'immeuble à appartement.

Le bailleur déclare que, conformément aux prescriptions du règlement de copropriété de la résidence " Mazarine ", ces frais et charges communs sont forfaitairement répartis par le syndic à charge des différents copropriétaires, en ne tenant pas compte de la valeur de chaque propriété respective ni de l'utilité objective de chaque dépense pour chaque propriété respective.

ARTICLE 27.- Résiliation du bail

En cas de non-respect par le preneur de l'une ou l'autre obligation résultant pour lui des présentes conventions et de la législation sur les baux, le bailleur devra le mettre en demeure par lettre recommandée et le sommer d'exécuter ses obligations.

Si le preneur s'abstient de faire le nécessaire dans le mois de la mise en demeure, le seul fait du dépassement de ce délai provoquera de plein droit la résiliation de la convention de bail. En ce cas, le preneur sera redevable au bailleur d'une somme forfaitaire de six mois de loyer, au taux en vigueur lors de la résiliation du bail.

ARTICLE 28.- Intérêts moratoires dus par le preneur

En cas de non-paiement par le preneur de ce qu'il doit, et plus spécialement si le loyer n'est pas payé dans les quinze jours de l'échéance, le preneur est redevable, de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt moratoire dû sur la partie impayée, et ce jusqu'au jour du paiement intégral.

Cet intérêt est fixé par les parties à vingt pour cent sur base annuelle. Les parties conviennent que le Juge de Paix n'est pas habilité à réduire ledit pourcentage.

ARTICLE 29.- Droits d'enregistrement et frais d'acte

Le preneur est redevable des droits d'enregistrement dus. Pour qu'il soit bénéficiaire du droit fixe, les parties déclarent que le bien loué est partiellement affecté au logement de la famille du preneur.

Les frais et honoraires du présent acte sont à charge du preneur.

ARTICLE 30.- Division fiscale du loyer

Par suite de l'usage mixte du bien loué et en vue de la perception de l'impôt sur les personnes physiques dans le chef du bailleur, il sera établi une division du loyer pour la partie destinée à l'activité professionnelle et pour la partie destinée à l'habitation à usage privé.

Cette division fiscale sera fixée par les parties dans un acte sous seing privé séparé, lequel sera signé avant la prise en cours du présent acte.

ARTICLE 31.- Certificat d'état civil

... suivent les certifications d'identité comme exigé par la loi portant organisation du notariat et la loi hypothécaire.



ARTICLE 32.- Élection du domicile

...suit l'élection de domicile conformément à la loi hypothécaire.

DONT ACTE

Fait à Charleroi, à la date que dessus, en mon Étude.

Et après lecture, les parties ont signé avec Moi, notaire.

* *
*

RÉPONSES

N°	MOTIVATION
1	<p><i>Préambule</i> Pour conclure un bail commercial concernant un immeuble du patrimoine commun, l'accord des deux époux est exigé (1418,1° c) CC).</p>
2	<p><i>Art. 1</i> Il ne suffit pas d'indiquer la désignation cadastrale d'après dernier titre transcrit. Il faut se fonder sur un extrait cadastral datant de moins d'un an, et un historique, si il y a eu changement cadastral depuis le dernier titre transcrit (141 LH).</p>
3	<p><i>Art. 5</i> Le preneur peut mettre fin au bail à l'expiration de chaque triennat moyennant six mois de préavis (3 al.3 LBCom).</p>
4	<p><i>Art. 5</i> La faculté de mettre fin au bail est illicite pour le fils médecin, car il n'est pas commerçant.</p>
5	<p><i>Art. 5 :</i> Les parties peuvent mettre fin au bail prématurément, mais de commun accord, cela doit toujours être constaté par acte authentique.</p>
6	<p><i>Art. 6</i> Si le bailleur refuse au preneur le renouvellement sollicité, le preneur a le droit dans une série de cas, à une indemnité forfaitaire d'un an, deux ans, ou trois ans (25 LBCom) les parties peuvent à ce sujet s'entendre concernant une autre solution mais, seulement si le droit a pris naissance. La renonciation à toute indemnité ne peut être stipulée, à l'occasion de la conclusion du contrat. Aussi longtemps que le preneur n'a pas perçu d'indemnité d'éviction, il peut garder la jouissance du bien sans devoir de loyer (27 LBCom).</p>
7	<p><i>Art. 7</i> L'indexation des loyers est une disposition impérative (1728bis CC). Le choix doit être obligatoirement l'indice santé. L'indice de départ est le mois qui précède celui de la conclusion du bail.</p>
8	<p><i>Art. 9</i> Pour la garantie locative en espèce, le montant peut être fixé librement. Il n'existe pas de maximum fixé comme en cas de bail de résidence principal.</p>

9	<p><i>Art. 11</i> <i>Le preneur a le droit de transformer les locaux commerciaux qu'il occupe pour son commerce (article 7/8 LBCom), il s'agit de dispositions impératives.</i> <i>Le droit à rénovation ne peut être retiré ou limité au preneur.</i> <i>Mais le sort des travaux à la fin du bail peut être convenu à la fin du bail, car l'article 9 LBCom est une disposition supplétive.</i></p>
10	<p><i>Art. 12</i> <i>Le propriétaire ne doit pas transmettre le DIU au locataire.</i></p>
11	<p><i>Art. 13</i> <i>Le transfert de bail à société en formation est autorisé si la convention de bail ne le défend pas.</i> <i>L'article 60 du C.Soc. prévoit que la société formée doit reprendre l'engagement dans les deux mois de sa constitution, et dans les deux ans de la formation du contrat.</i></p>
12	<p><i>Art. 14</i> <i>Le preneur d'un bail commercial n'a pas de droit de préemption légal, mais la convention peut en prévoir un.</i></p>
13	<p><i>Art. 15</i> <i>Dans la convention de bail commercial, il peut être prévu une indemnité d'éviction en cas d'aliénation du bien loué.</i> <i>L'acquéreur peut, en ce cas, donner congé, mais uniquement pour l'une des quatre éventualités prévues par la loi (16 al.1 à 4 LBCom & 12 LBCom).</i> <i>L'acquéreur doit exercer son droit d'éviction dans les trois mois de son acquisition.</i></p>
14	<p><i>Art. 22</i> <i>Pour rendre la convention de bail opposable au créancier hypothécaire, ni la date certaine, ni la transcription au bureau hypothécaire ne joue un rôle, l'article 45al.4 LH stipule :</i> <i>- le créancier hypothécaire ne doit respecter le bail qu'à condition qu'il ait été conclu de bonne foi ;</i> <i>- le bail doit avoir été conclu aux conditions usuelles et pour loyer normal ;</i> <i>- le bail ne doit pas dépasser neuf ans ;</i> <i>- le bail de plus de neuf ans n'est opposable au créancier hypothécaire que pendant neuf ans.</i></p>
15	<p><i>Art. 23</i> <i>L'article 215 al. 2 CC ne s'applique pas aux baux commerciaux.</i></p>
16	<p><i>Art. 23</i> <i>Pour conclure un bail commercial concernant un immeuble du patrimoine commun, l'accord des deux époux est exigé (1418,1° c/ CC).</i></p>
17	<p><i>Art. 24</i> <i>Le bailleur doit renseigner au preneur à l'occasion du bail, l'existence du ROI et l'existence du registre des assemblée générales de l'association des copropriétaires (577-10 al. 4.1° CC), il s'agit d'une obligation légale à charge du bailleur.</i></p>

18	<p><i>Art. 25</i> <i>Le preneur n'a en effet pas le droit d'assister à l'AG des copropriétaires.</i> <i>Le syndic doit toutefois lui communiquer l'ordre du jour de l'AG pour lui permettre de formuler par écrit des questions ou remarques (577-8 al. 4. 8° CC).</i> <i>En outre, le preneur peut demander l'abrogation ou la modification d'une décision, qui lui aurait posé personnellement préjudice (577-10 al. 4 CC).</i></p>
19	<p><i>Art. 26</i> <i>Les frais communs ne peuvent être imputés aux copropriétaires que de trois façons :</i> <i>- la valeur de chaque lot ;</i> <i>- l'utilité objective ;</i> <i>- la combinaison entre valeur et utilité objective ;</i> <i>Une évaluation forfaitaire est donc impossible.</i></p>
20	<p><i>Art. 27</i> <i>Un pacte commissaire exprès est nul (1762 CC).</i> <i>L'annulation nécessite une décision judiciaire par laquelle le juge a examiné si la défaillance du preneur est assez importante pour justifier une telle mesure.</i></p>
21	<p><i>Art. 28</i> <i>En cas de défaut de paiement par le preneur, un intérêt moratoire peut être stipulé.</i> <i>Le juge dispose toutefois du pouvoir de réduire les conventions d'intérêts moratoires manifestement exagérés (1153 CC).</i> <i>Ce pouvoir de modération ne peut être contractuellement limité.</i></p>
22	<p><i>Art. 29</i> <i>Un tel acte n'est pas enregistré au droit fixe général, mais au taux proportionnel de 0,2 %.</i></p>
23	<p><i>Art. 29</i> <i>Lecture de 203 CDS et mention pro fisco.</i></p>
24	<p><i>Art. 30</i> <i>En cas d'usage mixte du bien loué, la division du loyer entre la partie professionnelle et la partie à usage privé doit être notée à l'acte même et non pas dans une convention ultérieure séparée. En outre, la convention de location doit être enregistrée. Uniquement alors, la division du loyer est opposable au fisc.</i></p>
25	<p><i>Formule finale</i> <i>Il s'agit d'une ancienne formule insérée à l'acte.</i> <i>Article 12 al. 7 de la loi de ventôse : le notaire doit attester qu'il a commenté l'acte, qu'il a fait une lecture intégrale ou partielle, et le cas échéant que les parties ont préalablement reçu le projet d'acte.</i></p>

QUESTIONNAIRE n° III

CONSULTATIONS - CLAUSES

Ce questionnaire comprend six questions à option valant chacune 7 points.

*Vous devez en choisir **quatre** et ne répondre qu'à ces quatre questions, dans les cadres réservés à cette fin. Si vous répondez à plus de quatre questions, seules vos quatre premières réponses seront prises en considération.*

Ce questionnaire compte donc pour 28 points.

III.1. Albert Lebon et Élisabeth Larosse, tous deux de nationalité belge, se sont mariés en 1982. De leur union sont nés Anne (en 1984), Pierre (en 1988) et Lise (en 1991). Ces enfants sont étudiants, la première à l'Université, les deux plus jeunes dans une école secondaire de la région.

Albert est chômeur depuis deux ans. Élisabeth, fonctionnaire européenne, gagne bien sa vie. Les époux ne s'entendant plus, ils ont décidé de divorcer par consentement mutuel. Ils chargent M^e Jean Névudotre, notaire à Bierges, de rédiger les conventions préalables.

Ils lui déclarent ce qui suit : “ Nous n'avons jamais signé de contrat de mariage. Nous n'avons aucune dette. Nous ne possédons que la maison qui est notre logement familial (une belle villa située à Bierges, que Élisabeth a hérité de son père). Nous avons décidé que Élisabeth et les enfants continueront de vivre dans cette villa et qu'Élisabeth conservera la *VW Passat* du ménage ”. Albert ajoute : “ Je veux couper toute relation avec ma femme et mes enfants ; j'irai vivre à l'étranger et je renonce à mon droit de rencontrer mes enfants, mais je ne veux plus intervenir dans leurs frais d'éducation et d'entretien, car ma situation financière est précaire ”. Élisabeth déclare : “ J'accepte volontiers ces conditions car je ne veux plus avoir à faire avec Albert ”. Albert souligne qu'il entend conserver son compte bancaire belge, dans lequel il conserve un modeste patrimoine hérité de ses parents, lequel lui permettra de vivre. Il est entendu par les époux qu'ils ne se devront aucune pension alimentaire après divorce.

Les époux insistent pour que le notaire rédige cette convention valant accord transactionnel irrévocable et définitif. Ils demandent que l'acte soit signé dans les quinze jours. Élisabeth précise que la procédure devra être entamée aussitôt après devant le tribunal de Bruxelles car elle a trop de connaissances parmi le personnel du tribunal de Nivelles.

Comment M^e Jean Névudotre doit-il :

1. réagir devant ces époux, en ce qui concerne la demande d'Élisabeth sur le choix du tribunal et le règlement relatif aux enfants ?
2. rédiger de façon concise la clause formulant leur accord relatif aux enfants, en respectant le plus possible la volonté des conjoints ?

I. AVIS DU NOTAIRE :

SUR LE CHOIX DU TRIBUNAL

- les parties ont libre choix du tribunal
- le notaire peut acter ce choix

SUR LE PROJET D'ACCORD CONCERNANT LES ENFANTS

- 302.1° CC & 376.1° CC : l'adresse des enfants & l'inscription au registre de la population doivent être mentionnées – cela ressort de l'exercice de l'autorité parentale
- autres systèmes de garde possibles : exclusif – conjoint – exclusif, mais réduit
- attention : les parents fixent clairement les matières soumises, soit à l'autorité parentale conjointe, soit à l'autorité exclusive
- 1290.2° CJ (loi 1999) : l'intérêt de l'enfant est primordial et d'ordre public
- 376 CC : le droit aux relations personnelles est un droit propre à l'enfant, et c'est d'ordre public : on ne peut transiger à ce sujet
- 203 & 203 bis CC : la clause de « non-contribution » ne lui enlève pas le droit de requérir personnellement une contribution à charge du parent qui ne contribue pas
- NB : la contribution aux frais d'entretien peut être modulée conventionnellement, mais l'obligation de contribuer aux frais n'est pas sujette à convention

III.2. Les époux Charles Vaulage et Lily Marlaine, prépensionnés, ont eu trois filles, aujourd'hui majeures et mariées, avec lesquelles ils s'entendent fort bien. Les époux, leurs filles et leurs gendres sont de nationalité Belge et demeurent en Belgique.

Les époux Vaulage-Marlaine n'ont jamais signé de contrat de mariage. Depuis leur mariage, ils ont investi toute leur épargne dans l'immobilier : ils ont successivement acquis une maison à Tournai (celle qui sert de logement principal à la famille), un bel appartement sur la digue de mer, à La Panne et un vaste chalet à La-Roche-en-Ardenne. La valeur de chacun de ces trois immeubles est aujourd'hui quasi identique.

Après en avoir parlé avec leurs filles, les parents ont décidé d'attribuer la maison familiale à Line (l'aînée), l'appartement à Pauline (la cadette) et le chalet à Charline. Ils consultent M^e Arthur Leroy, notaire à Tournai, pour savoir s'il est possible d'effectuer dès à présent ce partage, pour éviter tout danger de mésentente entre les trois filles après leur décès (...vu le caractère entier de leurs gendres !). Il est entendu que les parents veulent se réserver l'usufruit de leurs biens leur vie durant, jusqu'au décès du survivant d'eux.

Les époux distinguent deux hypothèses :

1. Les droits de donation et les frais d'actes seraient supportés par eux-mêmes.
2. Ni eux-mêmes, ni leurs enfants ne seraient en mesure, faute de réserves financières, de supporter dès à présent des dépenses (droits, frais...) aussi importantes.

Quelles solutions le notaire devrait-il leur proposer, en exposant les avantages et les inconvénients de chacune d'elles, tant du point de vue civil que du coût des actes prévus ?

1^{ÈRE} HYPOTHÈSE

Donation suivie de partage (double acte : 918 CC)

- donation aux trois enfants + réserve d'usufruit et accroissement au conjoint survivant
- partage de la nue-propriété

Avantage : plus sûr, aucun risque de rapport ou de réduction

Inconvénient : plus onéreux : DE & honoraire de donation + DE & honoraire de partage

Partage d'ascendant

Avantage : moins onéreux

Inconvénient : risque de rapport ou de réduction

Changement de régime matrimonial

Avantage : acte à titre onéreux non susceptible de rapport / libéralité

Inconvénient : onéreux (procédure + double paiement de DS) et compliqué (grande procédure)

2^{ÈME} HYPOTHÈSE

Donation suivie de partage (double acte : 918 CC)

- si, ni les parents, ni les enfants ne veulent payer les frais : attention !

=> il faut en faire mention dans les dispositions testamentaires

Partage d'ascendant

- cela n'est pas possible dans un seul acte : il faut deux testaments séparés.

Changement de régime matrimonial

- ensuite, chaque parent fait un testament similaire + clause de pénalité (réduction à la part de l'enfant réservataire de l'enfant qui s'oppose au testament)

Inconvénient : cette solution est incertaine s'il existe une différence entre les testaments. Il est impossible de remettre directement les biens aux bénéficiaires (biens communs)

III.3. Le baron Aymeric de la Pasture est propriétaire d'une ferme imposante, héritée de ses parents. Située dans le sud du Brabant Wallon, cette ferme comprend un important corps de bâtiment et 75 ha de terres. Elle a été exploitée durant quatre générations par la famille Écolleaux et est encore à ce jour exploitée par Ernest Écolleaux, âgé de septante-trois ans.

En raison de son état de santé, ce dernier désire à présent remettre cette exploitation agricole à son fils unique, Gustave, âgé de vingt-huit ans. Ernest et Gustave ont été consulter un savant professeur de Gembloux, qui leur a conseillé de proposer au baron de la Pasture la signature d'un bail de carrière.

N'ayant jamais entendu parler de ce type de bail, le baron, perplexe, va consulter M^e Charles Tartaljotte, notaire à Nivelles, son ami de longue date. Il lui demande de l'informer au sujet de ce genre de bail, en l'éclairant notamment sur les avantages et les inconvénients qu'il peut présenter.

Que doit répondre le notaire Tartaljotte ?

1. INFORMATIONS SUR LE BAIL DE CARRIÈRE

- il faut faire application de 833 CC (loi du 4/11/1969)

- le terme est égal à la différence entre le moment où le preneur aura 65 ans et son âge actuel

- la sous-location ou cession de bail est possible sans dépasser le maximum de la durée

- point de vue fiscal : 12§2 CIR

2. AVANTAGES DE CE BAIL POUR LE PROPRIÉTAIRE

Le terme est une date fixe, et le bailleur jouit d'une sécurité juridique : pas de renouvellement, ni prolongation possible.

2. DÉSAVANTAGE DE CE BAIL POUR LE PROPRIÉTAIRE

Le bien est quasi-invendable.

III.4. Le 18 novembre 2002, Pierre Bonhomme, un Belge âgé de 53 ans, et Béatrice Banilon, sa compatriote âgée de 52 ans, entre lesquels il n'existe aucun lien de parenté, ont fait une déclaration de cohabitation devant l'officier de l'état civil d'Ath, ville dans laquelle ils vivaient ensemble depuis trois ans.

Le 20 novembre 2002, Pierre a souscrit une assurance-vie sur sa tête, au profit de Béatrice.

Le 23 décembre 2002, Pierre et Béatrice ont déménagé pour s'installer dans leur appartement à Ostende, qu'ils avaient acquis ensemble par acte passé en l'étude de M^e Claire de Laplume, notaire à Ath, le 17 décembre 1997. Cet acte contient une clause d'accroissement en pleine propriété.

Dès le 23 décembre 2002, Pierre et Béatrice se sont fait inscrire aux registres de la population d'Ostende.

Le 2 février 2003, Pierre est décédé dans un accident de voiture.

Aujourd'hui, Béatrice Banilon vient consulter M^e Claire de Laplume et lui pose les questions ci-après :

1. " Vais-je hériter de Pierre ? "
 2. " Quelles sont les effets de l'assurance-vie, aux plans civil et fiscal ? "
 3. " Quelles sont les conséquences de la clause d'accroissement, au plan civil et du point de vue fiscal ? "
 4. " Où dois-je introduire la déclaration de succession de Pierre ? "
- Que doit répondre la notaire (en justifiant ses réponses...) ?

1. BÉATRICE HÉRITERA-T-ELLE DE PIERRE ?

- Béra hérite si le testament l'institue légataire universelle

2. ASSURANCE-VIE ?

EFFETS CIVILS

- Béatrice bénéficie de l'assurance-vie car il s'agit d'une clause au profit d'un tiers : c'est un droit propre

EFFETS FISCAUX

- l'article 8 CDS s'applique

- Béatrice sera soumise au taux entre étrangers

- en Région Wallonne : on lui applique le taux entre époux si la déclaration de cohabitation légale a été faite depuis plus d'un an avant le décès

3. CLAUSE D'ACCROISSEMENT

EFFETS CIVILS

- il s'agit d'une clause aléatoire si même espérance de vie

EFFETS FISCAUX

- il y aura lieu de déposer une déclaration (31.2° CDE) dans les 4 mois du décès en y indiquant la base imposable

- il y aura lieu à taxation au taux de 12.5 %

4. LIEU DE DÉPÔT DE LA DÉCLARATION DE SUCCESSION :

- bureau d'enregistrement de Namur

- droits dus dans la Région où le défunt a eu son domicile fiscal le plus long pendant les cinq dernières années avant son décès

- on appliquera le tarif de cette région

- le domicile fiscal doit être mentionné dans la déclaration de succession

III.5. Nicolas Hulotte, veuf d'Olga Sombret, est administrateur délégué et actionnaire principal de la *SA Fibroptic*, qui compte un personnel d'environ 250 personnes. Il a deux fils majeurs, lesquels accumulent les échecs à l'Université...

Pour commercialiser un nouveau produit, Monsieur Hulotte envisage de créer avec ses fils une SA au capital de 900.000 euros, représenté par 900 actions sans désignation de valeur. Il songe à proposer à chacun de ses fils de souscrire 270 actions, lui-même pensant prendre une participation de 360 actions.

Monsieur Hulotte charge Germaine Lacoste, notaire à Liège, de lui proposer un projet d'acte constitutif. Il lui demande de tenir compte du manque d'expérience professionnelle de ses fils, en élaborant une structure juridique dans le cadre d'une société anonyme, dans laquelle ceux-ci auraient une responsabilité minimale si l'entreprise périclitait. Nonobstant sa participation minoritaire, il souhaiterait garder lui-même le contrôle de la société, tant en ce qui concerne le management que la destination des résultats annuels.

Si vous étiez M^e Germaine Lacoste, que lui proposeriez-vous et pourquoi ?

- *Nicolas H. est fondateur et a souscrit un tiers du capital (450 CSoc)*
- *450 CSoc : à chacun des fils, max 150 actions (sur les 270) sans droit de vote représentant un tiers du capital souscrit*
- *en conséquence, le père a la majorité des droits de vote*
- *si on procède à une distribution de dividendes, statutairement, il faudra accorder à ces actionnaires, un dividende préférentiel et exigible*
- *pour avoir la majorité des voix, il faut prévoir à la constitution que le père souscrive un nombre suffisant d'actions préférentielles ou d'actions de fondateurs avec droits de vote, soit 450 actions représentant la moitié du capital (524 CSoc)*
- *il pourrait les demander en rémunération de son apport de know-how*

III.6. Jacques Protez, cadre supérieur d'un groupe multinational, a épousé Hélène Ba-soche le 2 mai 1967, sans contrat de mariage. Le 2 janvier 2000, lors de sa mise à la retraite, le bénéficiaire d'une importante assurance-groupe, souscrite par son employeur, lui a été proposé sous forme d'un capital net de 600.000 euros ou d'une rente mensuelle indexée de 3.000 euros. Il a préféré le capital, qu'il a placé en compte-titres (60 % en actions et sicav, 40 % en obligations) à sa banque.

En mars 2001, son épouse a appris que Jacques fréquentait la demoiselle Édith Piaffé. Sur requête du 8 juillet 2002, elle a obtenu le divorce par jugement du tribunal civil de Mons du 10 décembre 2002. Me Max Galipette, de Soignies, a été désigné pour les opérations de liquidation-partage. Un accord a pu être conclu sur le partage de la communauté de biens, sauf sur le compte-titre précité, dont la valeur a fortement chuté.

Selon l'avocat de l'époux, ce compte-titre est un bien propre, les primes d'assurances ayant été payées par l'employeur seul et le capital constituant l'équivalent d'une pension complémentaire (art. 1401, 4^o C.civ.). Quant à l'avocat de l'épouse, il déclare que ce compte-titres tombe dans la communauté, car il s'agit d'une indemnité qui remplace ou complète les revenus professionnels (art. 1405, 1^o C.civ.).

Ces deux positions doivent être mentionnées par Me Max Galipette dans un procès-verbal de dires et contredits. Le notaire doit donner son avis personnel motivé. Ce procès-verbal sera ensuite déposé au tribunal.

Si vous étiez ce notaire quel avis donneriez-vous au tribunal et pourquoi ?

- en 2000, JP a droit de percevoir le montant de son assurance-groupe sous la forme de rente mensuelle
- la rente aurait été assimilée à une pension complémentaire, primes payées par l'employeur
- art. 1401.4° CC : le droit aux pensions, aux rentes viagères ou allocations de même nature dont un seul des époux est titulaire est propre, quelque soit le moment de cette assurance-groupe
- par contre, le montant de l'émolument tombe dans la communauté aussi longtemps qu'elle n'est pas dissoute conformément à 1405 CC
- par analogie, c'est la même solution lorsque c'est le capital qui est perçu au lieu d'une rente : le montant du capital tombe dans la communauté et après dissolution, il devient propre
- solution équitable : proposer d'appliquer les tables de survie des compagnies d'assurances
- exemple : 16 ans de vie probable – communauté dissoute après 2 ½ ans ; il revient à la communauté une indemnité de 2,5/16 du montant net alloué, alors que le compte-titre est un bien propre.



Association des Licenciés en Notariat

CONCOURS 2003 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES

ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 8 mars 2003 (après-midi)

QUESTIONNAIRE n° IV

QUESTIONS À CHOIX MULTIPLE

Pour chacune des trente questions à choix multiple ci-dessous, il n'y a qu'une seule bonne ou meilleure réponse possible. Une réponse exacte est cotée 3 points. Une réponse inexacte est pénalisée de 2 points au maximum. Si vous ne répondez pas à une question, aucun point ne sera retiré. Le total des points obtenus sera ensuite divisé par trois car ce questionnaire comptera pour 30 points dans le total des 100 points de l'épreuve écrite.

Veillez répondre aux questions uniquement sur la feuille imprimée en rouge et selon les directives données dans les "Instructions pratiques".

IV.1. Le samedi 8 mars 2003, en matinée, le notaire Tryphon d'Hur d'Oreye, de résidence à Wépion, est appelé au home "Les gais retraités", au chevet de Monsieur Jules Vanbiest, un de ses clients, célibataire et sans enfant, âgé de nonante ans, dont la santé décline rapidement, bien qu'il soit encore parfaitement lucide.

Le vieil homme commence à dicter son testament, en présence de deux témoins, Richard Flouze, directeur du home, et Lucy Strike, infirmière en chef, belges et majeurs. Le testateur déclare ensuite léguer la moitié de ses biens, meubles et immeubles, à Monsieur Hervé Lebeau, premier clerc du notaire instrumentant, et l'autre moitié à Monsieur Richard Flouze. Que doit faire le notaire ?

- A. Acter les volontés du testateur, en considérant qu'au plan de la déontologie notariale, il ne lui est pas interdit de recevoir un testament gratifiant son clerc.
- B. Constater que ce legs soulève un problème déontologique, tant pour lui-même que pour son premier clerc, et suggérer, dès lors, au testateur de ne pas léguer de biens à Hervé Lebeau.
- C. Inviter Richard Flouze à quitter la chambre, le remplacer par un autre témoin, puis recevoir le testament en y actant la volonté du testateur de léguer ses biens par parts égales à Hervé Lebeau et Richard Flouze.
- D. Dire au testateur que, pour raisons tant légale que déontologique, il ne peut recevoir le testament, puis demander par téléphone à un de ses confrères de venir le remplacer dans les meilleurs délais.

IV.2. Le colonel Onésime Bornez, domicilié à Binche, est très mécontent des services de M^e Arlette Ansol, notaire à Philippeville. Il estime que celle-ci a violé gravement une règle déontologique. Il désire porter plainte contre celle-ci. À cette fin :

- A. il ne peut adresser sa plainte qu'à la Commission de nomination de langue française pour le notariat.
- B. il ne peut adresser sa plainte qu'à la Chambre des notaires du ressort dans lequel se sont produits les faits ayant donné lieu à cette plainte.
- C. il doit adresser sa plainte en première instance à la Chambre des notaires de la Province de Namur, et, en appel de la décision de celle-ci, à la Commission de nomination de langue française pour le notariat.

- D. il peut adresser sa plainte soit à la Chambre des notaires de la Province de Namur, soit à la Commission de nomination de langue française pour le notariat.

IV.3. Romain Sartre, âgé aujourd'hui de cinq ans, est issu du mariage de Jean Sartre et de Simone Debovoir. Le jugement de divorce de ses parents, prononcé le 15 mai 2002, a confié l'autorité parentale exclusivement à sa mère.

Marguerite Debovoir, sœur de Simone, est célibataire et sans enfant. Elle s'est prise d'affection pour Romain. Elle a signalé à Simone sa décision de faire donation à Romain de la nue-propriété de sa maison d'habitation, en se réservant l'usufruit sa vie durant.

Simone Debovoir consulte à cet effet le notaire Angelina Jolly, de résidence à Mariembourg et lui demande ce qu'il faut faire. Que doit répondre celle-ci ?

- A. " Vous ne devez solliciter ni l'autorisation du juge de paix ni l'accord de Jean Sartre ; vous pouvez vous-même accepter cette donation faite à Romain " .
B. " Vous devez demander au juge de paix du domicile de Romain l'autorisation pour vous d'accepter cette donation faite à votre fils " .
C. " Vous devez d'abord solliciter l'accord de Jean Sartre, car ce dernier a conservé le droit de contrôler l'administration des biens de Romain ; puis, vous devez solliciter l'autorisation du juge de paix territorialement compétent " .
D. " Vous-même et votre ex-époux devez accepter la donation conjointement, mais l'autorisation du juge de paix n'est pas nécessaire " .

IV.4. Aux dernières élections communales, Marc Dessauls, domicilié à Tournai, fut élu conseiller communal, puis est devenu échevin de l'Urbanisme de sa ville. Il a été nommé récemment notaire associé en cette même ville. En cette qualité :

- A. il ne peut jamais instrumenter dans un acte de vente d'un immeuble communal car il ne pourrait pas respecter son obligation légale d'impartialité.
B. il peut instrumenter dans un pareil acte, mais dans ce cas, il ne peut pas percevoir d'honoraires pour avoir prêté son ministère.
C. il ne peut instrumenter dans un pareil acte et percevoir des honoraires que pour autant que le bourgmestre lui ait délégué ses pouvoirs.
D. il peut recevoir un pareil acte et percevoir des honoraires de ce chef.

Laquelle de ces affirmations est-elle correcte ?

IV.5. M^e Léon Aristochat, notaire à Bruxelles, doit recevoir un acte d'acquisition immobilière dont l'acheteur est Son Excellence Sergio Lopez de Souza, Ambassadeur du Brésil en Belgique. Or cet Ambassadeur s'est cassé la jambe il y a peu et il ne peut se déplacer. Il prie le notaire de recevoir cet acte à l'Ambassade, sise avenue Louise 445B, à Bruxelles.

Le notaire peut-il recevoir cet acte en ce lieu ?

- A. En vertu du principe d'extraterritorialité, l'ambassade est assimilée au territoire Brésilien et un notaire belge ne peut recevoir un acte en dehors des limites du territoire national.
B. Le notaire peut recevoir cet acte à l'Ambassade car l'immunité diplomatique des locaux d'une Ambassade est une fiction dont l'objet est de justifier en droit le principe d'inviolabilité des locaux par l'État belge.
C. Le notaire doit préalablement demander l'autorisation du Ministère des Affaires Étrangères avant de pouvoir recevoir un acte à l'Ambassade.

- D. Le notaire peut seulement lire l'acte à l'Ambassade et recevoir la signature de l'Ambassadeur, mais il ne pourra le signer lui-même que dans son étude.

IV.6. Catherine de Mée-Dissysse, veuve de Charles Dix, exerce l'autorité parentale sur ses trois enfants mineurs et elle administre leurs biens. Souffrant d'un cancer, elle a vu son état de santé se dégrader jusqu'à la mettre concrètement dans l'incapacité de remplir sa mission. Elle consulte M^e Henri Kattre, notaire de la famille, pour solliciter son avis sur une éventuelle procédure à engager dans l'intérêt des enfants.

Laquelle des procédures ci-dessous le notaire doit-il conseiller?

- A. Déposer une requête au tribunal de première instance territorialement compétent, en vue de faire placer Madame de Mée-Dissysse sous conseil judiciaire.
- B. Déposer une requête au juge de paix territorialement compétent, en vue de faire placer Madame de Mée-Dissysse sous administration provisoire.
- C. Proposer au procureur du Roi de saisir le tribunal de première instance territorialement compétent d'une demande tendant à constater l'impossibilité pour Madame de Mée-Dissysse d'exercer l'autorité parentale.
- D. S'adresser au CPAS territorialement compétent, en vue de solliciter l'aide d'une assistante sociale qui assurera une guidance budgétaire durant la maladie de Madame de Mée-Dissysse.

IV.7 Le 5 mars 2003, le notaire Onésime Dandy, de Flémalle, a été appelé, dans une procédure d'ordre, à la répartition de fonds, en exécution d'un jugement ayant été enregistré en débet. M^e Dandy doit, lors de la rédaction de son procès-verbal :

- A. mentionner par une clause spéciale que les fonds à distribuer proviennent d'une décision judiciaire ou d'un jugement ayant été enregistré en débet.
- B. mentionner que le receveur de l'enregistrement a été prévenu du fait que les fonds à répartir proviennent d'un jugement ayant été enregistré en débet.
- C. mentionner la délivrance d'un certificat par le receveur des droits d'enregistrement constatant qu'aucune somme ne reste due à titre de droit d'enregistrement ou d'amende résultant d'un jugement ayant été enregistré en débet.
- D. avertir le receveur des droits d'enregistrement, par lettre recommandée, dont copie sera jointe au dossier, que les fonds à distribuer proviennent d'un jugement ayant été enregistré en débet.

IV.8. Au décès de Pierre Endewind, gérant unique de la *SPRL Pharaons*, l'assemblée générale extraordinaire nomme en qualité de nouveau gérant sa principale associée, la *SA Nobody*. Celle-ci désigne M. Ben Nieman, de nationalité américaine, pour la représenter de manière permanente à cette fonction. Selon les statuts de la *SA Nobody*, celle-ci doit être représentée, pour les actes auxquels intervient un officier ministériel, par son administrateur délégué (qui est, en l'occurrence, M. Thor Heyder, de nationalité norvégienne).

M^e Yves Deprez, notaire à Bruxelles, est chargé de la passation de l'acte de vente, par la *SPRL Pharaons*, d'un terrain qui lui appartient et que désire acquérir M. Arthur Bonobaine, propriétaire de la parcelle voisine. Or, Monsieur Ben Nieman est hospitalisé dans un clinique de Liège en raison d'une opération à la colonne vertébrale.

Le notaire hésite entre les quatre solutions suivantes. Laquelle est la seule correcte ?

- A. M. Thor Heyder, administrateur délégué de la *SA Nobody*, doit signer l'acte de vente au nom de ladite SA en sa qualité de gérante de la *SPRL Pharaons*.

- B. Une SPRL ne pouvant avoir comme gérant qu'une personne physique, il y a lieu de réunir d'urgence l'assemblée générale de la *SPRL Pharaons* pour qu'elle nomme un gérant, lequel signera ensuite l'acte de vente au nom de cette société.
- C. Le Conseil d'administration de la *SA Nobody*, agissant en collège et à l'unanimité de ses trois membres, peut remplacer M. Ben Nieman ; l'acte de vente recevra la signature des trois administrateurs.
- D. M. Ben Nieman, qui ne peut se déplacer, est capable de signer une procuration notariée par laquelle il délègue à un mandataire le pouvoir de vendre au nom de la *SPRL Pharaons* ; ce mandataire signera l'acte de vente.

IV.9. L'acte par lequel les parents désignent un tuteur pour leurs enfants mineurs, en cas de décès de chacun d'eux :

- A. ne doit pas être enregistré, mais doit être communiqué au Registre central des testaments (CRT).
- B. doit être enregistré, mais ne doit pas être communiqué au CRT.
- C. ne doit pas être enregistré ni communiqué au CRT.
- D. doit être enregistré et communiqué au CRT.

IV.10. Pierre et Sophie ont obtenu un crédit hypothécaire pour l'achat d'un terrain à bâtir et la construction de leur maison. Les parents de Sophie ont accepté d'intervenir en tant que garants hypothécaires et sont d'accord de donner leur appartement à Ostende en garantie hypothécaire. Ils sont pensionnés et passent les mois d'hiver à Ibiza.

L'acte doit être passé avant le 31 mars 2003 et il n'est pas question qu'ils reviennent au pays avant le premier mai. Ils signeront donc chez M^e Luis Peralez Flores, leur notaire à Ibiza, une procuration pour hypothéquer et ils le chargeront d'en envoyer une expédition, munie de l'apostille, au notaire de leurs enfants, afin que ce dernier puisse l'annexer à l'acte de crédit.

Quelles formalités le notaire de Pierre et Sophie devra-t-il effectuer afin que l'hypothèque puisse être inscrite au bureau des hypothèques ?

- A. Faire traduire la procuration et la faire légaliser par l'ambassade d'Espagne à Bruxelles.
- B. Faire traduire la procuration par un traducteur juré.
- C. Faire traduire la procuration par un traducteur juré et faire apposer le visa par le président du tribunal de première instance.
- D. Faire traduire la procuration par un traducteur juré et la faire légaliser par le Ministère des Affaires Étrangères.

IV.11. Le notaire Jane Tarzent, de Mons, est chargée de passer l'acte de vente d'un terrain, par la commune de Casteau, à un propriétaire d'une parcelle limitrophe. La décision de vendre le terrain doit être prise au nom de la commune par :

- A. le bourgmestre et le secrétaire.
- B. le gouverneur de province.
- C. le collège des bourgmestre et échevins.
- D. le conseil communal.

De ces quatre affirmations, laquelle est exacte ?

IV.12. Madame Gruislain, demeurant à Verviers, décède en cette ville le 3 décembre 2002. Elle laisse comme seuls héritiers ses six enfants, entre lesquels l'entente familiale est loin d'être idéale. Sa fille

Isabelle, demeurant à Seraing a chargé M^e Kustler, notaire à Verviers, de dresser l'inventaire de la succession.

Ses autres enfants demeurent en différents endroits : Hermine et Jean à Liège, Henri à Verviers, Alphonse à Coxyde et Liévin à Eupen.

Conformément à l'article 1179 du Code judiciaire, M^e Kustler a demandé, par requête du 8 décembre 2003 au juge de paix de Verviers, la désignation d'un notaire pour représenter les absents. Par décision 10 janvier 2003, le juge de paix a désigné à cet effet M^e Luc Erling, notaire à Verviers.

Le 25 janvier 2003, M^e Kustler confie le dossier à son stagiaire et lui demande de préparer les sommations nécessaires, afin que l'inventaire soit valable, en veillant à éviter tous frais inutiles. Quelles sommations le stagiaire devra-t-il préparer ?

- A. Sept lettres recommandées avec accusé de réception (aux six enfants et au notaire Erling).
- B. Confier le dossier à l'huissier de justice auquel l'étude fait généralement appel pour les sommations.
- C. Sept lettres recommandées sans accusé de réception (aux six enfants et au notaire Erling).
- D. Six lettres recommandées sans accusé de réception (aux cinq enfants demeurant à moins de 100 km et au notaire Erling).

IV.13. Un acte notarié est nul pour vice de forme dans un seul des cas suivants. Lequel ?

- A. Un testament international reçu par deux notaires titulaires, non associés, sans témoins.
- B. Un testament authentique reçu par un notaire titulaire et un notaire associé non titulaire (non associés entre eux), sans témoins.
- C. Un acte dans lequel une des parties est sourde, passé par-devant un notaire associé non titulaire, sans témoins.
- D. Un acte dans lequel l'une des parties est aveugle, passé par-devant un notaire associé non titulaire, assisté de deux témoins.

IV.14. L'intervention d'un réviseur d'entreprises ou d'un expert-comptable externe est *toujours* indispensable dans les cas suivants :

- A. Lors de la dissolution d'une société coopérative à responsabilité limitée.
- B. Lors d'une fusion par absorption de deux sociétés.
- C. Lors de l'extension de l'objet social d'une société anonyme.
- D. Lors de l'augmentation du capital d'une SPRL par incorporation du compte courant du gérant.

L'une de ces affirmations est inexacte. Laquelle ?

IV.15. Lors de la signature d'un acte de vente entre parties capables surgit un litige entre le vendeur et l'acheteur. Le notaire suggère de retenir une somme de 25.000,00 euros sur le prix de vente et de bloquer cette somme sur un compte rubriqué jusqu'au moment où le problème sera résolu.

Une seule des quatre affirmations suivantes est correcte. Laquelle ?

- A. L'inscription d'office sera toujours prise du fait du non paiement au vendeur d'une partie du prix de vente.
- B. L'inscription d'office ne sera pas prise si le conservateur en est dispensé.
- C. L'inscription d'office ne sera pas prise si le vendeur et le notaire (ce dernier en nom propre, en tant que détenteur du compte rubriqué) déclarent dispenser le conservateur des hypothèques.
- D. L'inscription d'office ne sera pas prise si le créancier hypothécaire intervient et déclare également dispenser de prendre l'inscription d'office.

IV.16. Par acte reçu par le notaire Tabback, à Francorchamps, le 22 juin 1975, Ernest Schieve, veuf de Mélanie Detravers, a fait donation, à son fils Éric, en avancement d'hoirie, de la nue-propriété de sa maison (bien propre) à Spa-Ovifat. Ce bien a été estimé en pleine propriété à 1.000.000 BEF. Ses autres enfants Marie, Lucie, Jean et Pierre, seuls héritiers présomptifs avec Éric, sont intervenus à l'acte et ont marqué leur accord sur cette donation.

Ernest Schieve décède intestat le 17 août 2002. Ses seuls héritiers sont ses cinq enfants. Sa succession se compose de plusieurs immeubles, estimés ensemble à 950.000,00 euros, ainsi qu'un portefeuille d'actions, estimé à 1.650.000,00 euros. La maison qu'il avait donnée à Éric a une valeur, au jour du décès, de 148.000,00 euros.

Combien Éric hérite-t-il en valeur lors du partage des biens successoraux ? (N.B. : Le mobilier, l'argent comptant, le passif et les frais funéraires n'entrent pas en ligne de compte dans ce calcul).

- A. 401.600,00 euros.
- B. 549.600,00 euros.
- C. 524.810,65 euros.
- D. 520.000,00 euros.

IV.17. Jean Lesiffleur et Axelle Trognon, cohabitants de fait, ont acheté par acte du 20 novembre 2002, chacun pour moitié indivise, un appartement à Bruxelles. L'avocat de l'une de leurs connaissances leur a fait remarquer que, dans leur cas, une acquisition avec clause d'accroissement serait intéressante, tant du point de vue fiscal que civil. Ils vous demandent votre avis, en précisant que leur espérance de vie est identique. Leur est-il encore possible de convenir d'une clause d'accroissement par acte notarié ?

- A. Non, parce que leur acquisition est définitive.
- B. Oui, mais l'intervention du vendeur est nécessaire.
- C. Oui, car il s'agit d'un contrat aléatoire.
- D. Oui, mais ils devront tenir compte du fait que, lors du décès du prémourant, le survivant aura à payer les droits de donation entre tiers.

IV.18. M^e Clet Lebrolle est chargé de la vente d'une villa. L'examen du certificat hypothécaire révèle qu'un jugement ordonnant la démolition de la villa suite à une infraction urbanistique grave, a été transcrit il y a quinze ans. Le notaire avertit les parties. Vendeur et acquéreur insistent afin que l'acte soit néanmoins passé. Que doit faire le notaire ?

- A. Il peut refuser de prêter son ministère.
- B. Il peut passer l'acte, sans plus.
- C. Il ne peut passer l'acte que si les parties s'engagent à démolir la villa.
- D. Il peut passer l'acte en incluant dans celui-ci la déclaration qu'il a informé les parties de l'existence de l'infraction et de ses conséquences.

IV.19. Salvatore Luciano, veuf non remarié, demeurant à Uccle depuis le 3 janvier 1998, a signé le 15 février 2002 un compromis de vente de sa villa, Avenue Molière 72, à Uccle, pour le prix de 175.000,00 euros.

Le compromis établi par son notaire, M^e Maisonneuve, de Bruxelles, prévoit le transfert de la propriété, de la jouissance et des risques à la date de l'acte, à passer dans les quatre mois. L'acheteur a versé une garantie de 17.500,00 euros, que son notaire, M^e Amandine Pinson, a bloquée sur un compte rubriqué.

Salvatore meurt brusquement le 25 février 2002. Son neveu et unique héritier charge M^e Maisonneuve de la liquidation de la succession. L'acte authentique de vente de la villa d'Uccle est signé le 10 juin 2002. Notaire prudent, M^e Maisonneuve retient l'entièreté du prix de vente comme provision pour les droits de succession, car le défunt possédait, en plus de sa villa d'Uccle, trois autres immeubles importants en Belgique.

Le 10 septembre 2002, la déclaration de succession est introduite au bureau de l'enregistrement à Uccle. Vingt jours plus tard, M^e Maisonneuve reçoit le décompte des droits de succession, qui s'élèvent à 168.452,12 euros. Il les paie immédiatement, au moyen du prix de vente bloqué à cet effet.

Le 4 février 2003, M^e Maisonneuve reçoit un avis d'insuffisance d'estimation concernant la villa à Uccle : le receveur l'évalue à 225.000,00 euros alors que la déclaration mentionnait le prix de vente de 175.000,00 euros. Les droits complémentaires s'élèvent à 35.000,00 euros.

Comment M^e Maisonneuve doit-il réagir afin de protéger au mieux les intérêts de son client ?

- A. Demander la désignation d'un expert immobilier pour effectuer l'expertise préalable.
- B. Attirer l'attention de receveur sur le fait que la maison fut vendue avant le décès et que le compromis ayant date certaine, la succession ne comporte plus la maison, mais une créance contre l'acheteur, laquelle n'est plus susceptible d'évaluation.
- C. Demander au receveur les points de comparaison sur lesquels il fonde son évaluation et tâcher d'obtenir une diminution de celle-ci.
- D. Conseiller à son client de payer au plus vite les droits complémentaires, intérêts et amende, afin d'éviter ainsi une majoration de l'amende et des intérêts supplémentaires.

IV.20. L'inscription du gage sur fonds de commerce a une durée de :

- A. 5 ans.
- B. 10 ans.
- C. 15 ans.
- D. 20 ans.

IV.21. Jean Delafortune et Agnès Douterie sont mariés sous le régime légal suivant contrat de mariage passé par devant le notaire Pascal Juste, à Bruxelles, le 20 juin 1982. Le contrat de mariage contient une institution contractuelle en faveur du survivant des époux de la plus grande quotité disponible.

Les époux désirent faire donation, par préciput et hors part, à Dieudonné, l'un de leurs enfants, de 120 parts de la *SPRL Fortune*. Une des affirmations suivante est exacte. Laquelle ?

- A. Les parents doivent demander au notaire de passer, préalablement à la donation, un acte de modification de leur contrat de mariage portant révocation de leur institution contractuelle.
- B. Les deux parents devront déclarer dans l'acte de donation qu'ils renoncent aux avantages de l'institution contractuelle.
- C. Chaque parent doit faire un testament dans lequel il déclare expressément que la donation des parts de la *SPRL Fortune* ne pourra être contesté par le survivant d'entre eux.
- D. La donation des parts par les deux parents ensemble contient une renonciation implicite à l'institution contractuelle.

IV.22. La transcription au bureau des hypothèques d'un procès-verbal de vente publique sous réserve d'absence de surenchère, doit avoir lieu, dans le cas où il n'y a pas de surenchère, dans les deux mois à compter de la date :

- A. de l'adjudication provisoire (première séance).
- B. de l'adjudication sous réserve d'absence de surenchère.
- C. du procès-verbal de constatation de l'absence de surenchère.
- D. de l'acte de quittance du prix et des frais.

IV.23. Jean Lefidèle désire dicter son testament au notaire Levelours et désigner son ami Jacques comme seul légataire universel. Comme il craint que Conrad, son neveu et seul héritier présomptif, qu'il déteste et évite toujours, fasse des difficultés lors de son décès, il charge le notaire de veiller à ce que Jacques soit assuré de ne rencontrer aucun problème.

Une des propositions suivantes est fausse. Laquelle ?

- A. Jean insiste pour que soit déclaré dans son testament qu'il est sain d'esprit, en affirmant que cette clause sera couverte par l'authenticité de l'acte.
- B. Le testament authentique peut être reçu par deux notaires car la présence de deux témoins assistant le notaire n'inspire pas confiance à Jean.
- C. Afin de décourager son neveu Conrad, Jean désire déclarer expressément dans son testament qu'il le déshérite, même dans le cas de prédécès de Jacques.
- D. Le testament authentique peut toujours être révoqué tacitement par un testament olographe ultérieur désignant un autre légataire universel.

IV.24. Axel Raide décède sans laisser de dispositions testamentaires. Il laisse une fille, Emma, un fils, Alphonse (qui renonce à sa succession et qui a lui-même un fils, Charles,) et deux petites-filles, Marguerite et Helga (filles de Julie, une de ses filles, prédécédée).

Quelle est la dévolution légale de cette succession ?

- | | | | |
|--------------|--------------|-----------------|------------|
| A. Emma: 1/3 | Charles: 1/3 | Marguerite: 1/6 | Helga: 1/6 |
| B. Emma: 1/3 | Charles: 0 | Marguerite: 1/3 | Helga: 1/3 |
| C. Emma: 1/2 | Charles: 0 | Marguerite: 1/4 | Helga: 1/4 |
| D. Emma: 1/4 | Charles: 1/4 | Marguerite: 1/4 | Helga: 1/4 |

IV.25. Le notaire a, dans certains cas, un devoir de contrôle particulier en ce qui concerne les actes de sociétés. Une des affirmations suivantes est incorrecte. Laquelle ?

- A. Lors d'une fusion : contrôle de la légalité interne et externe.
- B. Lors de la dissolution : contrôle de la légalité interne uniquement.
- C. Lors d'une transformation : contrôle de l'existence d'une situation active et passive remontant à moins de trois mois avant l'assemblée.
- D. Pour tous les actes : acter les déclarations du président du bureau sans devoir nécessairement en vérifier l'exactitude.

IV.26. Le notaire Aimé Picsous reçoit le prix de vente d'une villa à Uccle, avenue Montjoie, soit 545.000,00 euros, dans le cadre d'une liquidation-partage d'une succession. Du fait d'un litige persistant, les parties demandent au notaire de bloquer cette somme sur un compte rubriqué. Elles ne s'accordent cependant pas sur le nom de la banque où ce compte sera ouvert. Que doit faire le notaire ?

- A. Il doit déposer la somme sur un compte rubriqué ouvert à la Caisse des Dépôts et Consignations.
- B. Il doit déposer cette somme sur un compte à terme à la banque *Spoemlux* à Luxembourg.
- C. Il doit déposer cette somme sur un compte rubriqué ouvert dans un établissement de crédit (choisi par lui), agréé selon la loi, ou à la Caisse des Dépôts et Consignations.
- D. Il doit placer cette somme en bons d'État déposés sur un compte-titres à la Banque Nationale.

IV.27. Albertine G. Néreuse, rentière domiciliée à Alsemberg, âgée de 73 ans, a fait don, par acte signé le 20 février 2003 en l'Étude de M^e Eulalie Bizoux, notaire à Wavre, une somme de 11.500 euros à l'ASBL " *Association des Licenciés en Notariat de la Province du Brabant-Wallon*", dont le siège est situé à Wavre. L'acte mentionne la volonté d'Albertine G. Néreuse, l'acceptation du don par deux administrateurs de l'ASBL, selon ce qu'exigent les statuts, et la remise du don à ces deux administrateurs. Cette libéralité :

- A. a pris effet au moment de la passation de l'acte, sans autre formalité.
- B. devra être autorisée par un arrêté royal motivé avant de pouvoir sortir ses effets.
- C. sera soumise à un droit d'enregistrement de 12,5 %.
- D. ne pourra être contestée en justice que par les héritiers réservataires d'Albertine G. Néreuse.

Une seule de ces affirmations est correcte. Laquelle ?

IV.28. M^e Gilles Bonumeur notaire à Etterbeek, a été désigné par décision de juge de paix comme administrateur provisoire de Madame Aglaé Fortune. Il remplit sa mission de façon exemplaire et a droit à une juste rémunération. Comment doit-il agir ?

- A. Retenir d'office trois pour cent sur les revenus qu'il touchera au nom de Madame Fortune.
- B. Introduire une requête en taxation auprès du juge de paix compétent.
- C. Attendre la fin de sa mission et demander, après la clôture des comptes, l'autorisation de percevoir ses honoraires.
- D. Faire taxer son état de frais et honoraires par le tribunal de première instance.

IV.29. Le notaire Nestor Trillebourg a été désigné par le tribunal de commerce de Tournai pour la vente publique de la maison servant de logement familial à Éric Delépicier (en faillite) et son épouse Frida Lablonde. Tous deux sont domiciliés dans la maison à vendre. Située à Tournai, cette maison appartient en propre à Éric qui l'a achetée avant son mariage. Les époux Delépicier-Lablonde, tous deux Belges, se sont mariés sans contrat de mariage et ils n'ont jamais modifié leur régime matrimonial.

Le certificat hypothécaire révèle l'existence d'une inscription au profit de la *Banque Pognon*, à Mouscron, ainsi que de l'inscription du curateur au profit de la masse des créanciers.

Une seule des réponses suivantes est correcte.

- A. Le notaire devra sommer le créancier hypothécaire, le failli et son épouse aux fins de prendre connaissance du cahier des charges et d'être présents à la vente.
- B. Le notaire devra sommer le failli, son épouse et créancier hypothécaire aux fins d'être présents à la vente.
- C. Le notaire devra sommer le créancier hypothécaire et l'épouse du failli aux fins d'être présents à la vente.
- D. Le notaire devra sommer le créancier hypothécaire aux fins d'être présent à la vente.

IV.30. Lors d'un acte de vente à un particulier d'une maison d'habitation en construction, le notaire doit, dans certains cas, exiger la production d'une attestation d'architecte. Une seule des affirmations suivantes est correcte. Laquelle ?

- A. Lorsque le délai pour la demande en annulation du permis d'urbanisme n'est pas encore échu.
- B. Lorsqu'une ou plusieurs tranches de paiement du prix sont payées lors de la passation de l'acte.
- C. Lorsque la délivrance provisoire a déjà été effectuée.
- D. Lorsque l'entreprise de construction n'est pas reprise sur la liste des entrepreneurs agréés.

RÉPONSES

1	C	16	A
2	D	17	C
3	A	18	D
4	D	19	C
5	B	20	B
6	C	21	A
7	C	22	B
8	D	23	A
9	B	24	C
10	C	25	B
11	D	26	C
12	C	27	B
13	A	28	B
14	C	29	D
15	B	30	B

QUESTIONS ORALES

Les questions ci-dessous ont été regroupées par candidat.

Il semble que, le plus souvent, 5 ou 6 questions étaient posées (chaque question principale est introduite par un membre différent de la commission, étant entendu que des sous – questions sont parfois posées par d'autres membres.)

2001

- 1) Opinion sur la nouvelle loi (de Ventôse) et plus particulièrement sur la nouvelle procédure de nomination ;
- 2) Problématique de la construction d'un immeuble par un couple sur un terrain appartenant à l'un des deux époux seulement ;
- 3) Problématique des indemnités de rupture dans la cohabitation légale ;
- 4) Opinion au sujet de la négociation immobilière dans le Hainaut et plus particulièrement la charge des frais de négociation pour l'acquéreur ;
- 5) Explication du "FMA" – opinion à ce sujet ;
- 6) Trust en Angleterre et problématique des héritiers réservataires.

-
- 1) Une dame et son mari viennent de signer un compromis de vente de leur maison. Peu après, le mari décède et la veuve vous demande l'acompte pour payer les frais de funérailles. Que faites-vous ?
 - 2) Vous souhaitez aider financièrement de Belgique un projet au Congo (devinez qui a posé cette question) sans devoir – trop – vous déplacer. Comment pouvez-vous faire ?
 - 3) Lors de la signature d'un acte de vente d'un terrain, vous vous apercevez que le géomètre s'est trompé de lot sur le plan à annexer à l'acte. Que faites-vous ?
 - 4) Un confrère vous demande une intervention dans un dossier de vente alors que le compromis - qui ne mentionne évidemment pas son nom – est signé et est en votre possession depuis plus de 15 jours. Acceptez-vous cette intervention ?

-
- 1) Négociation immobilière : légalité, pratique ;
 - 2) Conventions préalables à divorce par consentement mutuel : avantage de la rédaction par acte authentique ;
 - 3) Votre client souhaite rapatrier des fonds – non connus du fisc – de l'étranger pour en faire donation à son / ses enfant(s). Que conseiller ?
 - 4) Cas semblable : quid si l'enfant est mineur ?
 - 5) Cas semblable : quid si le donataire décède et qu'un enfant mineur hérite des fonds inconnus du fisc ? Succession bénéficiaire – inventaire.
 - 6) Que détestez-vous dans la profession ?
 - 7) Un Juge de Paix peut-il désigner un administrateur provisoire et se prononcer en même temps sur une requête de vente de gré à gré de l'immeuble de la personne protégée ?

-
- 1) Vous envisagez de postuler à la reprise d'une étude. Opinion sur la nouvelle loi (de Ventôse) – favorable / défavorable ;

- 2) Vous recevez des gens qui vont se marier et souhaitent des renseignements à propos des contrats de mariage (questions à leur poser). Une fois le contrat reçu, quelles sont les formalités à accomplir notamment en présence de commerçant(s) (extrait – expédition) ?
- 3) Une dame (± 90 ans) vous rend visite pour des conseils en matière de testament. Un an plus tôt, elle a vendu un immeuble à un autre client en recourant aux services de votre étude.
Elle vous apprend qu'elle a déjà dicté un testament à l'un de vos confrères. Elle souhaite à présent établir un codicille confirmant les dispositions dictées à votre confrère et, par ailleurs, vous désigner pour exécuter le testament ("comme exécuteur testamentaire") et liquider sa succession.
- 4) Un client vous demande de préparer dans l'urgence un compromis de vente relatif à un immeuble situé à Krainem.
A quoi devez-vous être vigilant ?
Comment procédez-vous ? Recourez-vous à de l'aide et comment le faites-vous ?
- 5) Un de vos bons clients a acquis un appartement qu'il souhaite à présent louer, mais il émet quelques réticences.
- 6) Un notaire (Wouters de Haut, pour ne pas le citer) suppose que vous êtes compétent dans l'un ou l'autre domaine tandis qu'il souhaiterait pouvoir personnellement se consacrer à certains autres aspects.
Il vous propose une association. Avez-vous déjà pris attitude à ce sujet ?
Comme vous connaissez bien cette nouvelle législation, citez les points auxquels vous devez être attentifs ?

-
- 1) Partant de votre curriculum vitae, justifiez votre expérience et votre parcours.
 - 2) Epoux mariés sous le régime de la séparation de biens. Madame est propriétaire d'un terrain. Quid du sort des constructions ?
 - 3) Acquisition d'une maison ?
 - 4) "Nouvelle garde conjointe des parents".
 - 5) Vente d'un immeuble non terminé. Conséquences pour la vente et régime TVA.
 - 6) Parcours professionnel – justification du / des changements d'employeurs (notaires).

-
- 1) En tant que notaire du vendeur, vous vous rendez chez un confrère du même arrondissement.
Le compromis de vente ne contenait aucun élément à propos des vices cachés et vous constatez une divergence dans l'acte authentique.
Quelle est votre réaction ?
 - 2) Constitution d'une société. Les fondateurs sont les administrateurs. Quid de la faute lourde ?
 - 3) Dispensez des conseils en matière de bail.
 - 4) Acte de base. Quels ont les critères de détermination des quotités indivises et quotes-parts ?
 - 5) Comment évolue votre motivation professionnelle ?
 - 6) Aspects pratiques de la liquidation – partage.

2002

- 1) Quels sont vos sentiments face à la révision de la tutelle notamment aux autorisations qui sont maintenant imposées aux parents pour poser certains actes au profit de l'enfant mineur ?
- 2) En présence d'une expropriation qui n'a pas abouti, les expropriés peuvent-ils récupérer leur bien ?
- 3) Quelle attitude adopter face à une veuve et des enfants majeurs qui, en quittant l'étude, vous informent officieusement qu'il existe des avoirs au Luxembourg ?
- 4) Que conseiller à un couple qui envisage de construire sur un terrain propre à un des conjoints ?
- 5) Notaire, agent du fisc ?
- 6) Que conseiller à une cliente aveugle pour une donation manuelle ?

-
- 1) Que conseiller comme contrat de mariage à une femme vénézuélienne handicapée et un homme belge, médecin indépendant ?

-
- 1) CC. 215 protection du logement familial ; théorie et pratique + que se passe-t-il si les époux sont étrangers ?
 - 2) Vente publique sur saisie : vous refusez la dernière enchère et adjugez à l'enchérisseur précédent ; le candidat exclu vous assigne en justice ; risquez-vous quelque chose ? Comparez avec le refus de surenchère.
 - 3) " Pour quitte et libre " : vente ; à la signature de l'acte votre certificat hypothécaire remonte à 3 mois. Vérifiez-vous la situation avec la signature ? Quelle est votre pratique habituelle ?
 - 4) Justifiez la négociation immobilière.
 - 5) Proposez-moi trois réformes à la nouvelle loi de Ventôse (à l'exclusion de modifications au système du concours) ?
 - 6) Tutelle dative. Des parents peuvent-ils désigner un tuteur ? Si oui, comment ? Quelle est la meilleure façon de procéder ?

-
- 1) Vous êtes requis par un client de dresser inventaire d'ouverture de coffre à la banque. Une fois sur place, l'héritier qui vous a requis, seul héritier du défunt, vous demande de procéder.

Le représentant du fisc ne s'est pas donné la peine de se déplacer.

Le banquier ouvre le coffre et il paraît bien garni de papiers en tous genre.

L'héritier vous demande si par hasard vous ne souhaitez pas vous retirer un instant aux toilettes pour un petit besoin ou vous retirer dans la pièce voisine quelques minutes pour prendre un café.

Quelles sont votre réaction et votre attitude, sachant qu'il s'agit d'une pratique courante dans le notariat.

Si vous refusez d'obtempérer à l'invitation et que l'héritier vous requiert de ne pas procéder à l'inventaire.

Quelle est votre attitude ?

- 2) Quelles sont les avantages et inconvénients du bail authentique et en particulier pour les baux d'habitation principale et commerciaux.
- 3) Portée et conséquences de la réforme de la tutelle et en particulier de l'article 410 CC.
- 4) Vous êtes sollicités par un client pour acquérir un bien de rapport d'une grosse indivision traitée par un autre notaire.
Ce bien est loué par de nombreux locataires, dont une brasserie.
Comment réagissez-vous, quelles démarches effectuez-vous ?
(Négociation immobilière, baux, opposabilité, contrat de brasserie, de fourniture, etc.)
- 5) Un jeune ménage non marié vient vous consulter pour l'acquisition d'une maison et vous signale qu'ils se marieront dans les prochaines semaines.
Leur proposez-vous de signer un compromis ou une offre d'achat.
Quelle est la portée de ces deux conventions d'un point de vue civil et fiscal ?

-
- 1) Une Succession acceptée sous bénéfice d'inventaire est bloquée car un des héritiers refuse depuis des années de comparaître à l'inventaire des biens en dépendant.
Que faites-vous ?
Peut-on se passer de ce récalcitrant ?
 - 2) Selon vous, quelles sont les propositions que pourraient avancer les commissions de nomination pour le notariat en vue d'améliorer la profession ("hormis la suppression du concours" dixit Verwilghen) ?
 - 3) Qui d'autre que le notaire peut recevoir un acte authentique ? Réponse : juge, commissaire du Comité d'Acquisition d'Immeubles, ambassadeur, agent consulaire.
 - 4) Différences et avantages entre bail authentique et bail sous seing privé (bail de résidence principale).
 - 5) Expliquez ce qui n'est pas couvert par la pension alimentaire pour les enfants dans le cadre d'un divorce par consentement mutuel.
 - 6) Urbanisme Région Wallonne : quels ont les cas où un permis de lotir est indispensable ?

-
- 1) Question au sujet des comptes rubriqués :
Quel en est le principe et comment cela fonctionne-t-il en pratique dans la comptabilité?
J'ai des frais de succession à payer dans le cadre de la gestion d'un dossier; peut-on effectuer le paiement à l'aide des comptes rubriqués?

Le compte rubriqué n'est pas suffisamment provisionné; peut-on malgré tout effectuer le paiement?

- 2) Question relative à un divorce par consentement mutuel :
Des époux ont divorcé par consentement mutuel il y a plus de dix ans. Les conventions préalables à divorce n'ont pas prévu que la pension alimentaire pouvait être révisée.
Le mari, débiteur de la pension alimentaire vient de perdre son emploi. Que lui conseillez-vous?
Survenance d'évènement exceptionnel.
Quel juge compétent?
- 3) Vous êtes notaire à Schaerbeek, et vous recevez un couple de marocains qui désirent acheter une maison.
Lors de la lecture de l'acte vous constatez que ces gens ne comprennent pas le français.
Que faites-vous?
- 4) Un compromis de vente doit être signé.
Chez quel notaire invitez-vous les parties à se rendre ?
Quid assurance décès ? Conditions d'application ?
Quid acompte/garantie ?
Au nom de qui le compte rubriqué sera-t-il ouvert; pourquoi ?
- 5) Dans votre CV vous mentionnez que dans l'étude où vous travaillez tous les collaborateurs sont amenés à faire tout de A à Z.
Pensez-vous que ce soit la bonne façon de gérer une étude?
Comment feriez-vous?
- 6) En quoi consiste le devoir de conseil du notaire ? Développez.
- 7) Vous recevez une opposition extra judiciaire? Qu'en faites-vous?

2003

- 1) Décret Natura 2000. Un de vos clients vient d'acheter un terrain visé par ce décret. Que pouvez-vous lui dire ?
- 2) En qualité de notaire, vous êtes amené à vous rendre – en urgence – un vendredi soir à 20 ou 21H00, dans un home où une dame relativement âgée, placée sous statut d'administration provisoire, vous demande d'une part de recevoir son testament et d'autre part de lui prodiguer des conseils pour l'adoption d'une personne majeure qu'elle considère comme sa fille. Vous devez nécessairement prendre attitude ou donner un conseil judicieux à ce moment.
- 3) Vous êtes amené à préparer un compromis pour un immeuble situé dans le Brabant Flamand. A quoi devez-vous être plus particulièrement attentif ? (Décret assainissement du sol)

- 4) Problème de mэрule. Comment envisagez-vous ce problème lors de la négociation d'une vente, la rédaction du compromis, la réception de l'acte authentique de vente ?
- 5) Retour à la situation 2) (dame relativement âgée, placée sous statut d'administration provisoire). Compte tenu de la situation dans laquelle vous vous trouvez, êtes-vous attentif à et comment réagissez-vous par rapport au certificat médical – joint à l'ordonnance plaçant cette personne sous ce statut ?
- 6) Consultation de décisions jurisprudentielles. Parmi celles consultées, laquelle retiendriez-vous et pourquoi ?

-
- 1) Modalités d'une cession de fonds de commerce de boulangerie et incidence fiscale
 - 2) Sur base d'un schéma proposé : quand faut-il une division et/ou un lotissement en région wallonne ?
 - 3) Opposition amiable : en tenez-vous compte ?
 - 4) Une asbl achète un immeuble de 40.000€ en région bruxelloise: quelles sont les droits d'enregistrement ?
 - 5) Quelle est, pour vous, la définition de "soupçon renforcé" en matière de blanchiment d'argent (juge de paix)
 - 6) Quand vous avez votre certificat hypothécaire, dans quel délai passez-vous votre acte ?
 - 7) Dans le cadre d'une liquidation de communauté, il existe un immeuble à la Costa Del Sol. Que faites-vous en tant que notaire ?

-
- 1) Présentation de votre parcours professionnel.
 - 2) Un client vient vous consulter car sa société n'est plus active. Que lui conseiller ? Liquidation des sociétés commerciales. Formalités préalables ? Quelle est la responsabilité du Notaire ? A quoi doit-il être attentif ? Mise en dissolution et clôture de liquidation en un seul acte. Est-ce possible ? Quid des incidences fiscales ? Le Notaire doit-il vérifier la situation fiscale avant de recevoir l'acte ?
 - 3) Comment certifier l'identité de 2 étrangers qui se présentent devant le Notaire ? Que privilégier ? Extrait du Registre National des Personnes Physiques ? Documents d'identité belges ou émanant des autorités étrangères ? Que faire en sachant que les documents belges sont établis sur base des éléments communiqués par les intéressés et que dans les pays étrangers, il existe des trafics de faux documents d'identité ? Quelle est la pratique de l'Etude ?
 - 4) Vous êtes consulté par une personne qui souhaite se porter acquéreur d'un immeuble appartenant à une personne sous administration provisoire. Elle vous dit que son organisme de crédit exige un compromis de vente immédiatement. Que faites-vous ? En théorie et quid de la pratique ? Constitution du dossier à déposer à la Justice de Paix ? A qui faut-il être attentif ?
 - 5) Des parents viennent vous consulter car ils souhaitent offrir une communion décente à leur fille mais ils n'en ont pas les moyens. Ils vous disent cependant qu'un compte est ouvert au nom de leur fille mais qu'il est bloqué jusqu'à sa majorité. Ils souhaiteraient néanmoins utiliser ce compte pour financer la communion. Que leur conseillez-vous ?
 - 6) Opinion sur la nouvelle loi sur les ASBL.

7) Observations sur le concours écrit 2003.

1) Divorce par consentement mutuel

Madame reprend le logement familial et doit payer une soulte à Monsieur

Monsieur doit payer une contribution alimentaire pour les enfants issus du mariage

Les époux proposent de capitaliser la contribution alimentaire et d'effectuer une compensation entre le montant capitalisé et la soulte à payer.

Qu'en pensez-vous ?

Quelle est la conséquence fiscale de la capitalisation

2) Régimes matrimoniaux

Que pensez-vous du régime de séparation de biens avec participation aux acquêts ?

En avez-vous déjà conseillé ce régime ?

3) Société – Loi de ventôse

Vous êtes notaire et votre frère est associé de la société. Il vous demande de dresser le procès-verbal de l'assemblée générale de la dite société. Pouvez-vous recevoir l'acte ?

4) Bail commercial

Le bailleur souhaite exercer lui-même une activité commerciale dans le bien, le preneur est d'accord de quitter les lieux, mais un litige surgit quant au montant de l'indemnité revenant au preneur. Quelle est votre réaction ? Est-ce que vous donnez un avis quand au montant de l'indemnité ?

5) DIP : article 1389 du Code civil

« Les époux ne peuvent établir leurs conventions matrimoniales par simple référence ..., si l'un d'eux est belge, à une législation étrangère. Cette disposition est-elle conforme au Traité de Rome. Et plus principalement au principe de non discrimination ?

6) Succession

Des époux ont fait entre eux une donation entre époux en pleine propriété du logement principal de la famille. Au décès de l'un d'eux, on découvre un testament aux termes duquel le de cujus stipule que le conjoint survivant aura seulement l'usufruit. Comment liquidez-vous la succession ? (Révocation ad nutum)

7) Certification d'identité et Droit européen

Sur base de quelle pièce allez-vous certifier leur identité.

Pensez-vous que les nouvelles dispositions de la loi de ventôse et de la loi hypothécaire relatives à la certification de l'identité des parties soient conformes à la libre circulation des personnes et la liberté d'établissement (exigence impérative justifiée par un intérêt légitime de sécurité juridique – moyen nécessaire pour atteindre cet objectif et proportionné.)

-
- 1) La liquidation d'une société en un seul acte.
 - 2) 215 du code civil: cela s'applique jusque quand? Conventions préalables, prononcé du divorce, transcription?
 - 3) Achat US/NP dans une vente publique, quid si mineurs etc.
 - 4) Lotissement: quelle formalité spéciale en cas de lotissement d'une parcelle de p. ex 4 hectares ? Quelles modifications apportées récemment par le CWATUP ? La réponse était l'étude d'incidence.
 - 5) Une SPRL achète un appartement à Bruxelles. Quel droit d'enregistrement?
 - 6) Une question d'interprétation de testament, suivi d'un codicille à moitié contradictoire.
 - 7) Quid si vous recevez une saisie-arrêt par simple lettre: quelles sont vos réactions, distinguer plusieurs cas de figure.
-

- 1) Comment voyez-vous l'avenir du Notariat ?
 - 2) Quid des droits d'enregistrement pour une société qui achète un bien à Bxl ?
 - 3) Quelles différences entre le testament olographe et authentique ? Que conseillez-vous à vos clients...
 - 4) Quid des assurances-vie dans un régime de communauté ? parlez-nous de la controverse et de l'arrêt de la Cour d'Arbitrage de 1999 ?
 - 5) Parlez-moi de la cohabitation légale au niveau civil, fiscal ...
 - 6) Quid d'un contrat de mariage entre une belge et un ukrainien, quid si au moment de la signature du contrat, ils décident finalement d'adopter le régime ukrainien ?
-

- 1) Quels sont à votre avis les aspects positifs et les aspects négatifs de la loi de Ventôse telle qu'elle vient d'être réformée?
- 2) Vous avez reçu d'un agent immobilier un compromis de vente relatif à un appartement. Il apparaît que dans la description des parties privatives de cet appartement le mot "débaras" a été raturé. Les quotités de l'appartement dans les parties communes de l'immeuble sont restées inchangées. Vous confiez le dossier à votre clerc et vous signez l'acte de vente tel qu'il vous l'a préparé, c'est-à-dire sans inclure le débarras dans la description de l'appartement. Quid?
- 3) Vous êtes consultée par un célibataire, sans enfant, qui est à la tête d'une très importante et florissante exploitation agricole. Il souhaite qu'à son décès, cette exploitation revienne à ses deux neveux. Cependant, il a aussi une compagne et souhaiterait aussi qu'après son décès, celle-ci puisse sa vie durant gérer cette exploitation et en retirer les profits de manière tout à fait indépendante. Cette compagne a une fille qui ne peut en aucun cas avoir de droits dans l'exploitation. Personne ne peut rien savoir de son vivant. Le montant des droits de succession n'est pas sa préoccupation majeure. Comment lui conseillez-vous de rédiger son testament?

- 4) Vous êtes consultée par une dame belge qui a épousé en Turquie et sans contrat de mariage un Turc dont elle est séparée depuis des années. Elle souhaite acheter un appartement en Belgique et veut être certaine que son mari ne pourra revendiquer aucun droit dans cet appartement. Quelle est la loi applicable à son régime matrimonial. Il n'y a pas eu en l'occurrence de première résidence conjugale (!) Que conseillez-vous à cette dame?
-

- 1) Parler du devoir d'impartialité du notaire.
- 2) Les innovations législatives récentes en matière de bail à loyer.
- 3) La cession de fonds de commerce d'un café.
- 4) Parler de la négociation immobilière.
- 5) Peut t-on dissoudre et liquider une SPRL dans le même acte ?
- 6) Une question sur la cession d'un bail à ferme
- 7) La fondation.
- 8) Question sur le testament authentique dont le testateur est placé sous administration provisoire.