



# CONCOURS 2004@PDF

**AIDE À LA PRÉPARATION DU CONCOURS POUR LE  
CLASSEMENT DES CANDIDATS-NOTAIRES**

**PROPOSITIONS DE RÉPONSES À L'ÉPREUVE ÉCRITE 2004  
QUESTIONS AUX ÉPREUVES ORALES 2001-2004**



## AVANT-PROPOS

A la veille du concours 2005, programmé ce 5 mars 2005, c'est la deuxième année que l'ALN vous propose le document qui va suivre. Celui-ci a été établi suite au concours organisé le 6 mars 2004 et suit la même présentation que le document « Concours 2003.pdf ».

La première partie comporte l'ensemble des questions et propositions de réponses concernant l'épreuve écrite du 6 mars 2004, dont le questionnaire a été diffusé sur e-notariat ce 14 février 2005.

Au regard de ces questions, vous trouverez une compilation de propositions de réponses, établie grâce aux notes prises par certains participants lors des séances de correction de l'écrit.

Bien entendu, nous ne prétendons nullement assurer la véracité des réponses indiquées. Il s'agit simplement de vous aider dans la préparation du concours, et de vous permettre, nous l'espérons, d'envisager quelque peu sereinement cette épreuve.

La deuxième partie comprend un échantillon des questions posées à l'épreuve orale depuis le début de l'organisation du concours.

Comme souligné lors de la diffusion de l'épreuve précédente, nous tenons à attirer l'attention du lecteur sur le fait que ce document n'a pas fait l'objet d'une mise en concordance directe avec le guide correcteur officiel, et qu'il est dès lors bien entendu que l'A.L.N. ne peut en garantir la fiabilité totale.

Les plus vifs et sincères remerciements sont adressés à ceux qui de près ou de loin ont permis de réaliser cet outil.

Nous souhaitons bonne chance à tous les participants.

Namur, le 17 février 2005.

Annabelle CROQUET  
Administrateur de l'ALN  
présidente de la commission « ALN - Concours »

Salvino SCIORTINO  
Président de l'ALN



**CONCOURS 2004 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES  
ÉPREUVE ÉCRITE**

Bruxelles, samedi 6 mars 2004 (matinée)

**QUESTIONNAIRE n° I  
QUESTIONS OUVERTES**

*Ce questionnaire est coté sur 22 points. Les questions 1 à 8 valent chacune deux points,  
les questions 9 et 10 valent chacune trois points.  
Veuillez répondre dans les cadres prévus à cet effet.*

I.1. Pélagie Palchansse, célibataire sans descendant, avait rédigé le 25 mai 2000 un testament olographe, par lequel elle léguait sa succession, par parts égales, à ses neveux Émile, Georges et Henri. Elle y instituait comme exécuteur testamentaire son amie Louise Dupont. Ce testament fut déposé chez son notaire, de résidence à Marcinelle.

Le 5 mai 2001, Émile, veuf de Henriette Leblanc, mourut dans un accident, en laissant sa fille Dorothee comme unique héritière. Lors des obsèques d'Émile, Pélagie Palchansse déclara devant Louise Dupont, en présence de Georges et Henri : « Je veux que Dorothee vienne en lieu et place de son papa dans ma propre succession ». Mais elle ne modifia pas son testament.

Pélagie Palchansse est décédée le 19 février 2004, sans laisser d'héritiers réservataires. Le notaire a convoqué les légataires et l'exécuteur testamentaire en son étude. Après lecture du testament, Louise Dupont a fait connaître au notaire la volonté de Pélagie Palchansse demandant que Dorothee vienne en lieu et place de son père à la succession de la défunte. Puis, Georges et Henri ont affirmé qu'ils avaient entendu leur tante exprimer cette volonté et qu'ils acceptaient de respecter celle-ci.

Que doit faire le notaire confronté à cette situation et comment la succession de Pélagie

Palchansse sera-t-elle liquidée ?

- AU PLAN CIVIL :

Puisque rien dans la Loi ne s'y oppose, le notaire peut rédiger un acte interprétatif des dernières volontés de la défunte sur les seules bases suivantes :

\* déclaration par l'exécuteur testamentaire de la volonté exprimée verbalement devant témoins de gratifier D ;

\* accord exprimé par les deux héritiers restant en vie.

NB : citer 976CC/1031CC est bon mais peu pertinent.

Erreur si intention de représentation dans une succession testamentaire ; erreur s'il est envisagé de ne pas déposer le testament en arrivant à la dévolution légale + représentation.

Avec la logique suivante, la réponse suivante est aussi correcte : il faut s'en tenir au testament écrit ; il n'y a pas lieu de l'interpréter en fonction d'affirmations orales extérieures, mais les deux héritiers pourront consentir une donation à D.

- AU PLAN FISCAL :

Une expédition de l'acte interprétatif doit être jointe à la déclaration de succession ou celle-ci devra en faire expressément mention. En effet, cette déclaration doit faire apparaître que D. est l'une des héritières. La déclaration sera signée par D, G. et H. Rien dans la Loi ne s'oppose à ce que cette déclaration soit admise par le receveur (dans un cas semblable elle fût admise sans difficulté puisque c'était dans l'intérêt du Trésor). Le taux d'imposition de la part successorale attribuée à D. sera évidemment supérieur que pour G. et H. Il est du devoir du notaire d'en avertir D. (+ art.68 al.1 CDS).

**I.2.** Par acte de son ministère, du 25 février 1984, le notaire Charles Legrand, de résidence à Bouillon, a authentifié la vente d'un immeuble remarquable de cette ville. D'après les traditions, cet immeuble aurait été érigé sur les fondations d'un palais médiéval où Godefroid de Bouillon aurait résidé autrefois.

Le 4 mars 2004, le notaire reçoit la visite de Monsieur Oscar Fouineur, historien local, désigné par l'Administration communale de Bouillon pour réaliser une étude de l'histoire des transmissions de propriété des bâtiments historiques de la ville. Monsieur Fouineur sollicite du notaire une expédition ou, tout au moins, une photocopie de l'acte du 25 février 1984, afin de compléter son étude historique.

*Que doit lui répondre le notaire Legrand ?*

Art.23 LV : pour les personnes non parties à l'acte, il faut l'autorisation préalable du Tribunal de première instance (v. art.877 et s. CJ pour la procédure) – Il est faux de citer l'art.24 LV qui a été implicitement abrogé par art.877 CJ.

OU Demander au propriétaire actuel du bien l'autorisation de se faire délivrer une copie.  
OU Art.127 L hypo. Mais procédure plus lourde.

**I.3.** Les époux Deplus–Marisse, respectivement âgés de 78 et 82 ans, n’ont jamais signé de contrat de mariage. Ils ont comme héritiers présomptifs quatre neveux. En accord avec ces neveux, ils décident de donner aux quinze enfants de ceux-ci la nue-propiété en indivision, chacun pour une part égale de un quinzième, de leur maison qu’ils ont acheté à Liège en 1987 et où ils sont domiciliés depuis lors, en s’en réservant l’usufruit leur vie durant, avec réversion au profit du survivant d’eux. Ils décident en outre de payer eux-mêmes les frais de l’acte de donation. La valeur en pleine propriété de la maison est de 375.000 euros et le revenu brut annuel est de 18.500 euros. Les bénéficiaires sont tous majeurs. Le plus âgé d’entre eux, Joseph, a quatre enfants, respectivement âgés de 19, 17, 14 et 11 ans. Les autres n’ont qu’un ou deux enfants. Il est demandé au notaire de calculer les droits d’enregistrements dus au fisc.

Calcul des droits :

Base taxable : 30 donations, soit 375.000 (PP) : 30 = 12.500 x 30 % = 3.750 €

15 donataires. 2 donations à chacun, soit : 15 x 2 x 3.750 = 112.500 €

2 réductions pour enfant mineur : 3.750 x 2% = 75 €. Maximum = 62 €, soit 4 (enfants) x 2 (donations) x 62 = 496 €

Résultat final : 112.500 – 496 = 112.004 €

Remarque : Art.48 CDS : on ne tient pas compte de la réserve d’usufruit.

**I.4.** Jean Ledikke et Maryline Laminsse décident de se marier. Ils demeurent tous deux à Verviers. Le parrain de Maryline, Albert Fineplume, notaire à Spa, est le fils de la sœur aînée de sa maman. Il a expliqué aux fiancés le régime matrimonial de séparation de biens et ils ont choisi d’adopter celui-ci. Le futur couple compte profiter de la signature du contrat pour passer un week-end agréable à Spa. Rendez-vous est pris avec le cousin Albert, pour la signature du contrat le 6 mars 2004, avant l’apéritif et le dîner à l’hôtel des Sources.

Au moment où Maître Fineplume demande aux fiancés leur carte d’identité pour en inscrire le numéro dans les dispositions finales de l’acte (sous le titre « certification d’identité des comparants au vu de leur carte d’identité »), Maryline, souvent distraite, avoue qu’elle a laissé sa carte d’identité à la maison. Toutefois, elle a dans son sac une copie de son acte de naissance, qu’elle a amené avec elle à toutes fins utiles.

*Le notaire peut-il recevoir l’acte ? OUI - ~~NON~~*

*Justifier votre réponse en citant la source légale applicable :*

Le notaire peut recevoir l’acte car il connaît personnellement sa nièce et qu’elle est parente du 4<sup>ème</sup> degré.

Art. 11 de la loi de Ventôse : le notaire déclare connaître personnellement les parties mais il doit demander copie de la carte d’identité à joindre au contrat de mariage (L.12/01/2004 sur blanchiment d’argent).

Remarque : Art. 4 du Décret Fructidor An II : l’acte de naissance ne suffit pas pleinement pour identifier.

**I.5.** Le législateur belge distingue la « légalisation » et le « visa » d’un acte notarié.

Ainsi, l'article 28 de la loi du 25 ventôse an XI impose la *légalisation* des actes notariés par le président du tribunal de première instance de la résidence du notaire ou du lieu où sera délivré l'acte ou l'expédition, lorsque cette formalité est exigée pour valoir hors du territoire du Royaume, alors que l'article 77 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 impose que les hypothèques consenties à l'étranger soient revêtues d'un *visa* du président du tribunal civil de la situation des biens hypothéqués sis en Belgique.

*Quelle est la différence fondamentale entre la « légalisation » d'un acte notarié et le « visa » d'un acte notarié?*

**LÉGALISATION** : opération de vérification matérielle d'un acte par laquelle une autorité publique compétente atteste l'exactitude ou la véracité de la signature apposée sur l'acte ; la qualité en laquelle le signataire a agi et, s'il y a lieu, l'identité du sceau ou du timbre dont un acte est revêtu.

**VISA** : opération par laquelle une autorité publique compétente se borne à certifier qu'un acte public présente les apparences de l'authenticité sans se préoccuper d'authentifier les signatures figurant au bas de l'acte.

Remarque : Il est faux de distinguer par rapport aux actes passés à l'étranger ou en Belgique.

**I.6.** Depuis vingt ans, les époux Bonnaffères-Sanssoucy vivent à Charleroi, dans une humble maisonnette, leur seul bien immobilier acheté par eux en 1983. Leur voisin vient de mourir et sa maisonnette (contiguë à celle desdits époux) est mise en vente.

Très intéressés, les époux Bonnaffères-Sanssoucy signent aussitôt un compromis préparé par l'agence *Tout-à-l'Immo*. Ce compromis précise que les droits d'enregistrement de 12,5% seront à charge des acquéreurs.

Chargé de préparer l'acte notarié, le stagiaire du notaire Marie Taitenlère, à la résidence de Charleroi, constate que le bien acheté par les époux permet la réduction des droits et, mieux encore, il relève que l'addition de son revenu cadastral à celui de leur maison, dans laquelle ils vivent, ne dépasse pas le maximum de 745 Euros prévu par la loi. Le notaire annonce par lettre cette double bonne nouvelle aux acquéreurs. Peu après, l'acte est signé avec les droits réduits.

Quelques mois plus tard, les acheteurs reçoivent du receveur de l'enregistrement un avis de réclamation de paiement d'un droit complémentaire et d'une amende. Les époux Bonnaffères-Sanssoucy considèrent que ce n'est pas à eux de payer ce complément et l'amende. Ils présentent la note au notaire !

*Comment le notaire doit-il réagir ? Justifiez votre réponse.*

Le complément est dû par l'acheteur qui a été averti dans le compromis du montant des droits. Même si le collaborateur a commis une erreur dans le décompte, il n'y a pas préjudice pour l'acquéreur sauf dommage moral ou matériel à prouver (Notarius 2003, n° 6 p.66).

Le Notaire est responsable uniquement pour l'amende et les intérêts (manquement à son devoir de conseil).

**I.7.** Les époux Robert Martin et Nadine Lambert, séparés de biens par contrat de mariage, sont copropriétaires indivis d'une maison sise à Uccle. Désireux de sortir d'indivision, ils chargent le notaire Luc Goupillon, de résidence à Bruxelles, de faire procéder à la vente publique du bien. Ce notaire confie à un expert la mission d'évaluer l'immeuble. Dans son rapport, l'expert relève la présence massive de mэрule (champignon) et il estime que la maison ne vaut pas plus de 25.000 euros. Le notaire transmet ce rapport aux vendeurs. Après réflexion et en accord avec les vendeurs, le notaire insère dans le cahier des charges la clause suivante, sans faire allusion à la présence de mэрule dans l'immeuble mis en vente :

*« Les biens se vendent dans l'état et la situation où ils se trouvent au jour de l'adjudication définitive, sans aucune garantie quant à la nature du sol et du sous-sol ou quant à la solidité des constructions, sans aucune garantie des vices apparents ou cachés et particulièrement sans celles découlant des dispositions des articles 1641 et 1643 du Code civil, sans intervention des vendeurs ni recours contre eux. ».*

Lors de l'adjudication, la maison est adjugée au prix de 45.000 euros. Quelques semaines plus tard, l'acquéreur constate la présence massive de mэрule dans la maison.

*Sur quelle base légale l'acquéreur pourrait-il tenter d'obtenir l'annulation de la vente ?*

L'annulation de la vente peut être invoquée, car le vendeur a volontairement omis de signaler le vice caché dont il avait connaissance (Art. 1641-1644 CC). Il pourrait y avoir un problème de preuve si l'expert consulté ne dévoile pas à l'acheteur ce qui s'est passé.  
L'article 1649CC n'est pas d'application.

*La responsabilité du notaire peut-elle être mise en cause par l'acquéreur ?*

L'obligation d'aider les vendeurs sur le plan purement technique, notamment en vérifiant si un immeuble n'est pas atteint par la mэрule, sort de la mission du notaire. Il n'en demeure pas moins que le notaire qui a fait procéder à une expertise révélant la présence de ce champignon a l'obligation d'en informer toutes les parties à l'acte. Le notaire doit son conseil à toutes les parties à l'acte (art.9 § 1<sup>er</sup> loi ventôse).

**I.8.** Dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière, le notaire Guy Frelon, à la résidence d'Etterbeek, est désigné pour vendre publiquement un immeuble commercial dénommé *Ristorante Il Doge*, situé à Bruxelles, rue des Bouchers, 15. Un certificat hypothécaire mentionne que le bien est grevé d'une inscription hypothécaire au profit de la *Flouzebank*, inscrite le 14 décembre 2002, suivie le 2 décembre 2003 de la transcription d'un exploit de saisie à la requête de la susdite banque.

Avant de rédiger le cahier des charges, le notaire se rend sur place et constate que le restaurant est exploité par le dénommé Bernard Kurnonsky. Celui-ci affirme qu'il a débuté l'exploitation du restaurant le 1er juin 2003 et montre au notaire un bail commercial signé le 30 mai 2003, enregistré le 15 décembre 2003. Il déclare en outre qu'en cas de vente éventuelle du bien, il exigera l'application de l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux.

*Que doit prévoir le notaire dans le cahier des charges concernant l'occupation du bien et quelles informations doit-il donner aux candidats acquéreurs ?*

Le cahier des charges doit mentionner la réalité de l'occupation avec mention de l'art. 1575 CJ. Les acheteurs peuvent être rassurés : le preneur peut être expulsé sans tenir compte de l'article 12 de la loi sur le bail commercial.

*Justifiez votre réponse en droit :*

L'article 1575 CJ a priorité sur l'article 12 de la loi sur bail commercial (Cass 19/6/2003).

**I.9.** Le tribunal de première instance a prononcé le divorce entre Florent Lenoir et Sylvie Blondine pour cause de séparation de fait de plus de deux ans. Il a commis le notaire Joël Bienpensu, de résidence à Bastogne, pour procéder à l'ouverture des opérations d'inventaire, à la vente publique des biens mobiliers et immobiliers qui ne peuvent se partager commodément, ainsi que pour liquider et partager la communauté dissoute. Le notaire Jef Forelle, de résidence à Martelange, est désigné pour représenter les parties absentes ou défaillantes, avec mandat d'agir conformément à l'article 1209, alinéa 3, du Code Judiciaire. Les époux ont acquiescé à ce jugement.

Après des démarches longues et difficiles – entre autres difficultés : la vente de la résidence principale des époux et d'innombrables incidents de procédure –, Maître Bienpensu a établi un état de liquidation et partage. Dans le respect des délais, il a assigné les parties pour prendre connaissance de cet état et être présents en son étude à une réunion où il sera procédé à la constatation de l'accord des parties sur cet état ou à la rédaction d'un procès-verbal de dires et contredits de chacune des parties.

Trois hypothèses sont à envisager:

#### PREMIÈRE HYPOTHÈSE :

Sylvie Blondine, accompagnée de son avocat, est présente, ainsi que le notaire Forelle. Ni Florent Lenoir ni son conseil ne se manifestent. Ceux-ci n'ont réagi à la convocation ni par écrit ni par fax ni par *e-mail* ni téléphoniquement. Sylvie Blondine déclare marquer son accord sur l'état de liquidation et partage. Me Forelle n'émet aucune objection.

*Que doit faire le notaire ?*

Le notaire signe l'état liquidatif avec SB et le notaire commis pour les absents.

*Quelle sera la suite de la procédure ?*

L'état est définitif et ne doit pas être soumis à homologation.

#### DEUXIÈME HYPOTHÈSE :

Sylvie Blondine est présente. L'avocat Luc Dubrol, conseil de Florent Lenoir, se présente pour son client, porteur d'une procuration sous seing privé. Les deux parties se déclarent d'accord sur l'état de liquidation et partage.

*Que doit faire le notaire ?*



Le notaire signe l'état avec SB et l'avocat (mandat écrit nécessaire). Aussi longtemps que la procédure judiciaire se déroule, ce dernier ne doit pas être porteur d'un mandat (mandat ad litem cfr art 440 CJ). Mais pour la signature de l'acte, le mandat écrit est requis.

*Quelle sera la suite de la procédure ?*

L'état est définitif et ne doit pas être soumis à homologation.

### TROISIÈME HYPOTHÈSE :

Florent Lenoir et Sylvie Blondine sont tous deux présents, mais ils formulent une série de remarques sur l'état de liquidation et partage.

*Que doit faire le notaire ?*

Le notaire dresse son PV de dires et contredits. Endéans le mois, ce PV, avec l'avis motivé du notaire, est déposé par lui au greffe du tribunal.

*Quelle sera la suite de la procédure ?*

Si le tribunal homologue sans plus l'état liquidatif, celui-ci devient définitif.  
Si le tribunal n'homologue pas, il renvoie les parties devant le notaire, lequel doit adapter l'état liquidatif selon les directives du tribunal, avec l'obligation de tenter de concilier les parties.

**I.10.** Zoé Delvigne et Alphonse Tonnelle se sont mariés le 11 juillet 1995, sans avoir signé de convention anténuptiale et ils n'ont jamais passé de conventions matrimoniales ultérieures. Ils ont été domiciliés depuis leur mariage à Verviers, rue des Potirons 17.

Zoé Delvigne est décédée à Liège, le 14 janvier 2004. Elle laisse comme seuls héritiers, outre son époux, les dénommés Noël, Fiona et JérémY Magelain, tous issus de son premier mariage avec Arsène Magelain, décédé en 1986.

Aux termes de son testament olographe du 6 mars 1980, Zoé Delvigne a légué la plus grande quotité disponible de sa succession à sa fille Fiona. Une recherche auprès du *Registre central des testaments* (CRT) a fait apparaître qu'il n'existe pas d'autres dispositions de dernières volontés.

Quels sont les parts revenant aux héritiers ? Indiquez dans le tableau ci-dessous les quotités revenant à chacun d'eux.

*Deux réponses possibles :*

1) Si le conjoint n'est pas expressément déshérité :

	<i>Pleine propriété</i>	<i>Nue propriété</i>	<i>Usufruit</i>
<i>Alphonse Tonnelle</i>			$\frac{3}{4}$
<i>Noël Magelain</i>		$\frac{1}{4}$	
<i>Fiona Magelain</i>	$\frac{1}{4}$	$\frac{1}{4}$	
<i>JérémY Magelain</i>		$\frac{1}{4}$	

2) Si l'intention est de déshériter le conjoint :

	<i>Pleine propriété</i>	<i>Nue propriété</i>	<i>Usufruit</i>
<i>Alphonse Tonnelle</i>			<i>1/2 + usufruit des biens préférentiels</i>
<i>Noël Magelain</i>		<i>1/8</i>	
<i>Fiona Magelain</i>	<i>1/4</i>	<i>1/4</i>	
<i>Jérémy Magelain</i>		<i>1/8</i>	



**CONCOURS 2004 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES  
ÉPREUVE ÉCRITE**

Bruxelles, samedi 6 mars 2004 (matinée)

**QUESTIONNAIRE n° II  
ACTE À CORRIGER**

*Ce questionnaire est coté sur 20 points.*

*Me Pierre Loiseau, notaire à Leuze-en-Hainaut a reçu de Gaston Lagaffe, son stagiaire, un projet d'acte notarié de crédit hypothécaire. Le donneur de crédit et le comptable du crédit avaient élaboré ensemble une proposition de convention de crédit. Gaston Lagaffe, qui n'est pas familiarisé avec cette matière, a examiné cette proposition et il a établi un projet d'acte notarié. Il a également rédigé une brève note explicative à votre intention.*

*Le notaire a lu la note et ce projet Il a constaté que le projet d'acte contient de nombreuses erreurs de droit.*

*Il vous est demandé de relever **vingt-cinq** erreurs (pas plus !) dans le projet d'acte en indiquant brièvement le motif de celles-ci avec un renvoi au numéro de l'article de l'acte contenant*

*l'erreur constatée. Si vous découvrez une erreur dans le préambule de l'acte ou dans sa formule de clôture, veuillez renvoyer respectivement au « préambule » ou la « formule finale » .*

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

\* \*

\*

**NOTE établie par Gaston LAGAFFE**

Michel PLATINI entend accorder un crédit à son fils Juan, pour l'achat d'un immeuble dans lequel Juan va s'installer avec Carine TRONION. Juan cohabite légalement depuis 1999 avec celle-ci.

Une déclaration de cohabitation a été faite devant l'officier de l'état civil de Leuze-en-Hainaut, mais il n'y a pas eu de convention notariale de cohabitation. La convention de crédit sera souscrite uniquement par Juan, lequel remboursera seul le crédit.

Michel PLATINI est veuf et il a deux fils : Juan et Bertie. Il est décidé à aider Juan, qui n'a pas obtenu un crédit bancaire sollicité par lui. Il tient à ce que le crédit accordé à Juan soit effectivement remboursé par ce dernier, pour que Bertie ne soit pas défavorisé. À cette fin, Michel Platini exige trois garanties :

- une hypothèque en premier rang sur la maison d'habitation acquise par Juan à Leuze-en-Hainaut ;
- une hypothèque en premier rang sur la surface commerciale de Tournai où Juan exploite, depuis 1995, un magasin de vêtements ;
- un gage sur le fonds de commerce de Tournai.

Juan est seul propriétaire des deux immeubles et du fonds de commerce précités.

La maison d'habitation est située dans un lotissement. Tant dans le compromis d'achat que dans l'acte notarié d'acquisition de cette maison, une clause de réméré a été prévue, pour obliger l'acquéreur à respecter la destination du bien imposée dans l'acte de base du lotissement. Ce droit de réméré est stipulé pour une période de cinq ans.

Le fonds de commerce, exploité par Juan seul, n'a jamais été mis en gage.

Le crédit accordé a une double destination : à titre principal, il est à usage privé ; accessoirement, il est à fins commerciales. Le crédit affecte le crédit pour l'acquisition de la maison à Leuze-en-Hainaut. La maison servira au logement de Juan et Carine, sauf une grande pièce affectée à un bureau servant à l'administration et la comptabilité de la boutique de Tournai. Les parties conviennent que ce crédit sera soumis à la loi du 4 août 1992 sur le crédit hypothécaire.

Les conditions du crédit ont été fixées comme suit par Michel PLATINI :

- *Formes du crédit* : prêt avec possibilité pour l'emprunteur de réutiliser le capital déjà remboursé ;

- *Modalités du crédit* : remboursable par versements mensuels ;

- *Montant du capital prêté* : 350.000 Euros ;

- *Durée du crédit* : 20 ans

- *Contrats d'assurance annexés* : un contrat d'assurance incendie et un contrat d'assurance solde restant dû. Michel PLATINI veut que son fils Juan souscrive les contrats d'assurance auprès de la Compagnie « *Les Assurances Généreuses* » car il y possède toutes ses polices assurances.

L'offre de crédit, transmise à Juan le 1er février 2004, a une durée de validité de six semaines.

Les parties ont souhaité modifier de commun accord certaines clauses de cette offre. Elles demandent d'acter expressément dans l'acte notarié leur accord sur ces modifications et de les regrouper dans un seul article.

Comme l'acte en projet comprend une hypothèque conventionnelle, il y a lieu de le passer en forme notariée (art. 44 de la loi hypothécaire). Mais vu que Michel PLATINI ne pourra pas se déplacer à Leuze-en-Hainaut pour la signature de l'acte, en raison des graves ennuis de santé, il demande que cette signature ait lieu à Namur, en l'étude du notaire Loiseau, en qui il a pleine confiance. Il invoque à cet effet l'application de la règle exceptionnelle de la compétence du ressort du notaire.

Les parties ont marqué leur accord pour une lecture partielle de l'acte notarié. Le projet d'acte a été transmis au crédit trois jours avant la date de passation de l'acte, car le crédit est la partie à protéger aux termes de la loi sur le crédit hypothécaire.

Je me pose encore une question : vu que le crédit n'est pas exclusivement destiné à des fins privées, n'y a-t-il pas lieu de le soumettre à la loi sur le crédit hypothécaire, par une clause conventionnelle dans l'acte notarié ?

(s.) Gaston Lagaffe

## PROJET D'ACTE

vingt-deux février,

Devant Moi, Pierre LOISEAU, notaire de résidence à Leuze-en-Hainaut,

ONT COMPARU :

*De première part :*

Monsieur PLATINI Michel Serge Arthur, retraité, né à Leuze-en-Hainaut, le quatorze février mil neuf cent

trente, veuf, domicilié à Leuze-en-Hainaut, rue du Receveur, 45 ;

Ci-après qualifié invariablement "**le donneur de crédit**";

*Et d'autre part :*

Monsieur PLATINI Juan Roger Emma, commerçant, né à Leuze-en-Hainaut le seize mai mil neuf cent soixante-six, cohabitant légal de Madame TRONION Carine Juliette, architecte, née à Ath le vingt avril mil neuf cent septante, en vertu de la déclaration faite par devant l'Officier de l'état-civil de Leuze-en-Hainaut le vingt-cinq octobre mil neuf cent nonante-neuf mais sans avoir fait de convention de cohabitation, domicilié avec elle à Leuze-en-Hainaut, rue des Azalées, 11 ;

Ci-après qualifié invariablement "**l'emprunteur**";

Lesquels comparants me déclarent être convenus de ce qui suit :

### **ARTICLE 1.- Droit du crédit applicable**

Le crédit consenti est destiné à l'acquisition d'une maison d'habitation à Leuze-en-Hainaut, rue des Azalées, 11, décrite sous l'article 10 du présent acte. L'emprunteur déclare que ce bien immobilier est

destiné à lui servir de logement ainsi qu'à sa compagne, à l'exception d'une pièce qui lui servira de bureau pour y assurer l'administration et la tenue de la comptabilité de son magasin de confection à Tournai. Le prêt consenti est donc, principalement, destiné à des fins privées et, accessoirement, à des fins professionnelles.

Les parties conviennent expressément de soumettre la présente convention de crédit à la loi du quatre août mil neuf cent nonante-deux sur le crédit hypothécaire, bien qu'il ne soit pas satisfait à l'une des conditions d'application de cette loi, étant donné que le crédit n'est pas exclusivement destiné à des fins privées.

#### **ARTICLE 2.- L'offre de crédit**

Le donneur de crédit a fourni à l'emprunteur une offre de crédit, accompagnée d'un tableau d'amortissement, le premier février deux mille quatre, offre que ce dernier a acceptée, par écrit, le même jour. Cette offre de crédit a une durée de validité de six semaines, précisée dans l'offre elle-même.

Les conditions de l'offre de crédit sont réitérées et confirmées au présent acte.

Les parties déclarent ici expressément vouloir apporter aux conditions de l'offre, les quatre modifications ci-après énumérées et énoncées :

*... suivent cette énumération et ces énonciations.*

Le notaire soussigné atteste que les parties ont donné leur accord sur ces modifications et que les stipulations du présent acte prévalent sur les conditions de l'offre de crédit.

#### **ARTICLE 3.- Forme du crédit : prêt**

L'emprunteur reconnaît par ces présentes devoir au donneur de crédit la somme de trois cent cinquante mille euros (350.000 €), reçue ce jour à titre de prêt à intérêts.

L'emprunteur a la possibilité, pendant toute la durée du prêt, de réutiliser le capital déjà remboursé sous les conditions suivantes :

*... suivent les conditions auxquelles l'emprunteur peut réutiliser le capital déjà remboursé.*

#### **ARTICLE 4.- Mise à disposition du capital emprunté**

Le capital emprunté est immédiatement, au moment de la signature du présent acte, mis à la disposition de l'emprunteur au moyen d'un chèque barré.

*... suivent les éléments relatifs au chèque.*

#### **ARTICLE 5.- Durée du crédit**

Le capital emprunté devra être remboursé au donneur de crédit dans le délai de vingt ans.

Toutes les dispositions du présent acte de crédit, y compris les dispositions ayant trait au taux des intérêts, resteront néanmoins d'application après l'arrivée du terme du crédit, si son remboursement n'avait pas eu lieu à la date fixée.

#### **ARTICLE 6.- Taux des intérêts et modalités de remboursement**

Le capital emprunté porte intérêt à dater de ce jour jusqu'au remboursement effectif au taux de 0,442 % par mois, soit 5,50 % par an.

Le capital emprunté est remboursable au donneur de crédit au moyen de deux cent quarante mensualités de ... suivent le montant correct en euros en toutes lettres et en chiffres, conformément au tableau d'amortissement annexé au présent acte. Ces montants comprennent des amortissements progressifs et des intérêts dégressifs ; ils sont payables le premier jour (ouvrable) suivant la période pour lesquels ils sont déterminés, pour la première fois le premier avril deux mille quatre et pour la dernière fois le premier mars deux mille vingt-quatre.

#### **ARTICLE 7.- Absence de variation du taux d'intérêt**

Le taux d'intérêt fixé à l'article 6. du présent acte est invariable.

#### **ARTICLE 8.- Contrats d'assurance annexés**

L'emprunteur devra souscrire un contrat incendie et un contrat d'assurance solde restant dû dans les quinze jours du présent acte auprès de la SA « Les Assurances Généreuses », établie à 1000 Bruxelles, rue Klop, 6, qui est la compagnie d'assurances désignée par le donneur de crédit. Afin d'assurer le remboursement du capital emprunté en cas de décès de l'emprunteur avant le terme du prêt, l'emprunteur devra souscrire une assurance solde restant dû de trois cent cinquante mille euros (350.000 €) qui sera annexée à la présente convention de crédit.

En cas de décès de l'assuré, le capital assuré servira à rembourser le solde restant dû du prêt et, le cas échéant, les intérêts courrus et non-échus.

Afin d'assurer les biens hypothéqués pour leur valeur de reconstruction à neuf et contre tous autres risques, tels que la foudre, l'explosion et le recours des voisins, l'emprunteur devra souscrire une assurance contre l'incendie et autres risques qui sera annexée à la présente convention de crédit.

L'annexe de ces deux contrats d'assurance sera justifiée au moyen d'un avenant signé du preneur d'assurance et de l'assureur.

À chaque demande du donneur de crédit, l'emprunteur aura à justifier de l'accomplissement de ses obligations envers l'assureur et que les assurances sont entièrement en ordre. Sur demande du donneur de crédit, l'emprunteur devra produire toutes les preuves correspondantes. Sans l'accord du donneur de crédit, il ne pourra être apporté aucun changement aux polices.

Par les présentes, l'emprunteur donne mandat au donneur de crédit de payer les primes échues pour le cas où l'emprunteur négligerait de les payer lui-même.

#### **ARTICLE 9.- Modification unilatérale de la convention de crédit par le donneur de crédit**

Le donneur de crédit se réserve le droit de modifier unilatéralement les conditions de la présente convention de crédit, s'il devait constater que la solvabilité et les capacités de remboursement de l'emprunteur venaient à diminuer de manière significative et par sa faute.

#### **ARTICLE 10.- Garanties : deux hypothèques conventionnelles et un gage sur fonds de commerce**

Pour garantir les obligations résultant de la présente convention de crédit, l'emprunteur fournit les trois garanties suivantes : une hypothèque conventionnelle sur sa maison de Leuze-en-Hainaut, une hypothèque conventionnelle sur la surface commerciale de Tournai, et un gage sur son fonds de commerce de Tournai.

L'emprunteur déclare affecter en hypothèque au profit du donneur de crédit qui accepte, sur les biens immeubles ci-après décrits, en ce compris tous biens meubles par incorporation ou par destination :

##### **1. Maison de Leuze-en-Hainaut**

*... suivent la description correcte et complète de ce bien immobilier et une origine de propriété correcte et complète.*

##### **2. Surface commerciale de Tournai**

*... suivent la description correcte et complète de ce bien immobilier et une origine de propriété correcte et complète.*

Il sera pris sur chacun des deux biens immeubles prédécrits une hypothèque en premier rang au profit du donneur de crédit :

- a. à la sûreté du montant principal du capital emprunté, soit trois cent cinquante mille euros (350.000 Euros);
- b. à la sûreté du paiement de trois années d'intérêts que les parties conviennent expressément de mettre au même rang que le principal ;
- c. et à concurrence de trente-cinq mille euros (35.000 Euros) pour tous accessoires, notamment pour le paiement de tous intérêts non privilégiés, frais, indemnités et honoraires de toute sorte résultant de la présente convention de crédit, et dont le rang est garanti par la loi hypothécaire.

L'emprunteur déclare que les biens donnés en hypothèque sont quittes et libres de toutes hypothèques, privilèges, saisies et autres transcriptions et inscriptions, et que les inscriptions au profit du donneur de crédit occuperont seules le premier rang.

L'inscription de ces deux hypothèques sera requise le plus rapidement possible dans les bureaux des hypothèques compétents.

La durée de validité desdites inscriptions est de trente ans à compter du présent acte.

L'emprunteur déclare, en outre, donner en gage, conformément à la loi du vingt-cinq octobre mil neuf cent dix-neuf relative au gage sur fonds de commerce, au profit du donneur de crédit qui accepte, le fonds de commerce ci-après décrit :

##### **Fonds de commerce de l'emprunteur à Tournai**

*... suivent la description correcte et complète de ce fonds de commerce et de ses composants et les conditions habituelles d'une telle mise en gage.*

### **ARTICLE 11.- Obligations de l'emprunteur, relatives aux biens hypothéqués**

L'emprunteur devra, pendant toute la durée du crédit, entretenir les biens hypothéqués en bon état, et y faire exécuter les travaux de réparation nécessaires. L'emprunteur ne pourra, sans l'autorisation préalable du donneur de crédit, effectuer aux biens hypothéqués des travaux importants, de nature à modifier leur destination respective.

L'emprunteur est autorisé à louer les biens hypothéqués. Il lui est, néanmoins, interdit de donner ces mêmes biens à bail à ferme.

Le notaire soussigné appelle l'attention des parties sur le fait que les baux consentis par l'emprunteur pendant la durée du crédit ne seront opposables au donneur de crédit (le créancier hypothécaire) que pour autant qu'ils aient date certaine et, s'agissant de baux d'une durée supérieure à neuf années, à condition qu'ils aient été consentis par acte notarié et dûment transcrits au bureau des hypothèques compétent.

Il est interdit à l'emprunteur, pendant toute la durée du crédit, d'aliéner les biens donnés en hypothèque, que ce soit par vente, échange, apport en société, donation ou autrement.

### **ARTICLE 12.- Paiement par l'emprunteur des mensualités**

Les mensualités devront être payées par l'emprunteur en euros et au moyen de virements sur le compte courant du donneur de crédit chez *Extra-Bank*, numéro ... suit le numéro correct du compte.

Les paiements partiels de l'emprunteur pourront, au choix du donneur de crédit, être imputés par le donneur de crédit sur toutes les sommes dues en vertu de la présente convention de crédit. Par dérogation à l'article 1908 du Code civil, l'imputation éventuelle sur le capital des paiements partiels ne fera pas présumer la libération des intérêts.

### **ARTICLE 13.- Enregistrement des conventions de crédit à la Centrale des crédits aux particuliers de la Banque Nationale**

Conformément au prescrit de l'article 6, § 1, de la loi du dix août deux mille un relative à la Centrale des crédits aux particuliers, le donneur de crédit informe l'emprunteur du fait qu'il communiquera la présente convention de crédit à la Centrale des crédits aux particuliers de la Banque Nationale.

La présente convention de crédit fera donc l'objet d'un enregistrement à cette Centrale des crédits aux particuliers, conformément à l'article 3, § 1, 1<sup>o</sup> ou 2<sup>o</sup> de la loi du dix août deux mille un relative à la *Centrale des crédits aux particuliers*.

L'objectif de cet enregistrement est de prévenir le surendettement des consommateurs, en fournissant des informations aux donneurs de crédit sur les conventions de crédit conclues par l'emprunteur, et sur ses éventuels défauts de paiement.

Cette *Centrale des crédits* enregistre les données relatives à tous les crédits hypothécaires et crédits à la consommation conclues par des personnes physiques à des fins privées, ainsi que relatives aux défauts de paiements qui se produisent dans ces conventions. L'emprunteur dispose d'un droit de consultation et de rectification. Il a accès, gratuitement, aux données enregistrées sous son nom, à la *Centrale des crédits*, et peut requérir gratuitement la rectification des données erronées y enregistrées.

Les durées de conservation de ces données sont les suivantes. ... suit l'énumération de ces durées.

### **ARTICLE 14.- Défaut de paiement par l'emprunteur : clause de majoration et intérêts de retard**

Quand l'emprunteur ne paiera pas les montants dus dans les quinze jours de la réception d'une mise en demeure, adressée par lettre recommandée, le taux d'intérêt sera majoré de plein droit, dès cet instant, de trois pour cent (3 %), à compter de l'expiration de ce délai de quinze jours.

Les intérêts impayés pendant un an par l'emprunteur porteront à leur tour intérêt à ce taux majoré, à compter dudit délai de quinze jours.

### **ARTICLE 15.- Recouvrement**

Si l'emprunteur ne remplit pas ses engagements envers le donneur de crédit, celui-ci aura le droit de faire vendre les biens hypothéqués, conformément à la procédure de saisie-exécution immobilière et aux articles 1560 et suivants du Code judiciaire. Par dérogation à l'article 1563 du même Code, le donneur de crédit pourra même commencer les poursuites en expropriation sur tous autres immeubles, meubles et créances de l'emprunteur, sans avoir à prouver l'insuffisance des biens qui lui sont hypothéqués.

Le notaire soussigné informe les parties de ce qu'il ne doit pas y avoir de tentative de conciliation devant le Juge des saisies si le donneur de crédit entend poursuivre la saisie-exécution, parce que le donneur de crédit est un donneur de crédit occasionnel et que la loi du quatre août 1992 relative au Crédit hypothécaire n'impose la tentative de conciliation qu'aux seules entreprises hypothécaires (donneurs de crédit professionnels).

**ARTICLE 16.- Remboursement anticipé**

L'emprunteur peut à tout moment rembourser anticipativement le capital emprunté dans sa totalité. Il peut effectuer un remboursement anticipatif partiel, une fois au cours d'une année civile, pour autant que ce remboursement anticipatif soit au moins égal à dix pour cent (10 %) du capital emprunté.

**ARTICLE 17.- Causes d'exigibilité immédiate**

Le crédit devient immédiatement exigible à l'expiration d'un délai de quinze jours, suivant l'envoi par le donneur de crédit d'une lettre recommandée de mise en demeure, et par laquelle l'emprunteur est informé de la situation irrégulière dans laquelle il se trouve et des conséquences de la non-régularisation de cette situation dans le délai susdit :

*... suit l'énumération des causes d'exigibilité immédiate*

De plus, le donneur de crédit aura le droit d'exiger le remboursement anticipé du crédit pour raisons économiques, notamment, s'il vient à se trouver lui-même en difficultés financières ou si, pour cause de maladie, d'accident ou de grand âge, il venait à avoir besoin d'un traitement médical spécial et de soins particuliers. Si le donneur de crédit désire faire usage de cette possibilité conventionnelle d'exigibilité anticipée du crédit, il devra dénoncer le crédit par lettre recommandée adressée à l'emprunteur. L'emprunteur disposera, dans cette éventualité, d'un délai de six mois pour effectuer le remboursement anticipé. Le cas échéant et par dérogation à l'article 18. du présent acte, l'emprunteur ne sera redevable d'aucune indemnité de remploi.

**ARTICLE 18.- Indemnité de remploi**

En cas de remboursement anticipé, total ou partiel, du capital prêté, ainsi qu'en cas d'exigibilité immédiate du crédit, l'emprunteur sera redevable d'une indemnité de remploi de six mois d'intérêts. L'indemnité de remploi est calculée au taux d'intérêt originnaire du crédit, précisé à l'article 6. du présent acte.

En cas de remboursement anticipé total ainsi qu'en cas d'exigibilité immédiate du crédit, l'indemnité est calculée sur le montant du solde restant dû.

En cas de remboursement anticipé partiel, l'indemnité de remploi est calculée sur le montant du remboursement anticipé.

Il n'est pas dû d'indemnité de remploi si le remboursement a lieu après décès, en exécution de l'assurance solde restant dû annexée.

**ARTICLE 19.- Extinction de l'hypothèque et de l'inscription hypothécaire au terme du crédit**

Lorsque l'emprunteur aura payé, à temps et entièrement, les mensualités auxquelles il est tenu en vertu de la présente convention de crédit, cette convention prendra fin au terme fixé. Dans ce cas les deux hypothèques conventionnelles s'éteindront automatiquement, conformément à l'article 108, 1er alinéa de la loi hypothécaire,

compte tenu du caractère accessoire de l'hypothèque. Dans ce cas, les inscriptions hypothécaires correspondantes viendront également à échéance automatiquement, à moins que le donneur de crédit n'y fasse opposition au moyen d'une lettre recommandée à la poste, adressée à l'emprunteur, trois mois au moins avant le terme convenu du crédit.

**ARTICLE 20.- Étendue des obligations de l'emprunteur**

L'emprunteur s'oblige et oblige ses héritiers et successeurs solidairement et indivisiblement pour toutes les obligations résultant du présent acte notarié de crédit.

Pour le bon ordre, les parties confirment expressément par ces présentes que le cohabitant légal de l'emprunteur, Madame Carine TRONION, n'est ni co-emprunteur, ni caution, et que, par conséquent, elle n'est, d'aucune manière, tenue au remboursement du capital prêté ni au paiement des intérêts.



Le notaire soussigné précise que l'emprunteur peut emprunter seul, sans le consentement de son cohabitant légal, étant donné qu'il est l'unique emprunteur et le seul propriétaire et des deux biens immeubles donnés en hypothèque et du fonds de commerce donné en gage.

**ARTICLE 21.- Droit de réméré relatif à la maison achetée**

Il résulte de l'origine de propriété figurant à l'article 10 du présent acte, que l'emprunteur a acquis la maison d'habitation de Leuze-en-Hainaut en deux mille quatre.

Le notaire soussigné signale aux parties qu'il y a lieu de tenir compte du droit conventionnel de réméré stipulé, pour une durée de cinq ans, à l'acte d'acquisition.

L'emprunteur est en droit, en sa qualité de propriétaire, de constituer une hypothèque sur le bien acquis par lui.

Si le vendeur exerce son droit de réméré dans ce délai de cinq ans, la convention de vente sera résolue à compter du jour de l'exercice dudit droit de réméré. À compter de ce jour-là, il redeviendrait propriétaire. Il devrait, néanmoins, respecter les hypothèques conventionnelles constituées par l'acquéreur à la condition que ces hypothèques aient été inscrites au bureau des hypothèques compétent antérieurement à l'exercice du droit de réméré.

**ARTICLE 22.-**

... *(sans importance)*

**ARTICLE 23.- Participation à l'assemblée générale des copropriétaires en ce qui concerne la surface commerciale grevée d'hypothèque**

Le notaire soussigné souligne que les parties doivent tenir compte, en ce qui concerne la surface commerciale décrite à l'article 10 du présent acte et sur laquelle hypothèque a été constituée, de la disposition impérative contenue à l'article 577-6, § 1, deuxième alinéa du Code civil, relative la participation à l'assemblée générale des co-propriétaires. L'emprunteur, débiteur hypothécaire, et le donneur de crédit, créancier hypothécaire, doivent de commun accord désigner une personne qui les représentera tous deux à l'assemblée générale et votera en leur nom. Tant qu'ils n'auront pas désigné ce représentant commun, leur droit de participer à l'assemblée générale est suspendu.

**ARTICLE 24.- Absence de notifications fiscales**

Le notaire soussigné informe les parties qu'il n'a pas fait de notifications fiscales, en matière de contributions directes et de taxe sur la valeur ajoutée, à l'occasion du présent acte de crédit hypothécaire, étant donné que le donneur de crédit est un donneur de crédit occasionnel, et que cette obligation n'est imposée au notaire que lorsque le donneur de crédit est une entreprise hypothécaire (un donneur de crédit professionnel).

De plus, les parties dispensent le notaire, expressément et pour autant que de besoin, de ces formalités, la convention de crédit intervenant entre proches parents.

**ARTICLE 25.-**

... *(sans importance)*

**ARTICLE 26.- Droits d'enregistrement, droits d'hypothèque et autres frais**

Tous les frais légaux résultant du présent acte notarié de crédit et des garanties constituées par celui-ci, soit les deux hypothèques et la dation en gage d'un fonds de commerce, sont à charge de l'emprunteur.

L'emprunteur n'aura pas à supporter de frais d'expertise ou de dossier.

Le notaire soussigné donne à l'emprunteur l'information suivante au sujet des droits d'enregistrement et d'hypothèque. À l'occasion d'une constitution d'hypothèque, il est perçu un droit proportionnel d'enregistrement de un pour cent (1 %), et un droit d'hypothèque proportionnel de zéro virgule trois (0,3 %) sur la somme totale des trois éléments suivants : le montant de la dette en principal garanti par l'inscription hypothécaire, soit, en l'occurrence, le montant du capital prêté, les intérêts pour trois années (calculés au taux d'intérêt originaire) et les frais accessoires ... *suit un commentaire au sujet de la dation en gage du fonds de commerce.*

Les droits d'enregistrement évoqués sont dus cumulativement sur les deux hypothèques et sur la dation en gage du fonds de commerce. Le notaire soussigné signale aux parties que dans le cas présent, il ne peut être question d'exemption ou de compensation de droits d'enregistrement.

Les droits d'hypothèque également évoqués ci-dessus sont de la même façon dus cumulativement pour les deux hypothèques, en raison du fait que, vu la situation des biens, inscription doit être prise dans deux bureaux différents des hypothèques.

Le notaire soussigné signale aux parties que, à cet égard également, il ne peut être question d'exemption ou de compensation de droits d'hypothèque.

**ARTICLE 27.- Dossier d'intervention ultérieure**

L'emprunteur, débiteur hypothécaire, a remis, avant la signature du présent acte, au donneur de crédit, créancier hypothécaire, qui les a acceptés en dépôt, les dossiers d'intervention ultérieure relatifs, respectivement, à la maison de Leuze-en-Hainaut et à la surface commerciale de Tournai, car le transfert du dossier d'intervention ultérieure est rendu obligatoire, dès lors qu'une hypothèque conventionnelle est constituée, par l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un relatif aux chantiers temporaires ou mobiles.

Le notaire soussigné atteste expressément que ce transfert a été effectué.

**ARTICLE 28.- Renseignements urbanistiques**

*... suivent ces renseignements corrects et complets.*

**ARTICLE 29.- Certificat d'identité**

*... suivent les certifications requises par la loi sur le notariat et par la loi hypothécaire.*

**ARTICLE 30.- Élection de domicile**

*... suit, conformément au prescrit de la loi hypothécaire, cette élection de domicile.*

**ARTICLE 31.- Déclaration en matière de T.V.A.**

*... suit une déclaration complète et correcte à cet égard.*

**ARTICLE 32.- Déclaration relative aux conflits d'intérêts**

**et aux engagements disproportionnés**

*... suivent ces renseignements corrects et complets.*

**ARTICLE 33.- Délivrance d'une première grosse et d'une seconde grosse**

Le notaire instrumentant délivrera au donneur de crédit, une première grosse qui lui servira de titre exécutoire pour la totalité de la somme qui lui est due par l'emprunteur en vertu du présent acte de crédit.

En cas de décès du donneur de crédit avant le terme de la convention de crédit, les obligations qui résultent, pour l'emprunteur, du présent acte de crédit, s'éteindront pour la moitié par suite de compensation et devront être exécutées au profit de Monsieur François Hilda Jean PLATINI, le second fils du donneur de crédit et frère de l'emprunteur, pour l'autre moitié. Les parties souhaitent fournir à Monsieur François PLATINI un titre exécutoire pour le cas où il viendrait ainsi à succéder au donneur de crédit et ils autorisent expressément

le notaire soussigné à délivrer une seconde grosse à Monsieur François PLATINI pour la moitié de la somme due par l'emprunteur en vertu du présent acte notarié.

Le notaire soussigné délivrera à Monsieur François PLATINI, une seconde grosse qui lui servirait de titre exécutoire pour la moitié de la somme qui lui serait due par l'emprunteur en vertu du présent acte de crédit.

Monsieur François PLATINI ne pourra, néanmoins, utiliser de cette seconde grosse que si le donneur de crédit vient à décéder avant le terme de la convention de crédit. Cette restriction d'utilisation sera mentionnée de manière expresse sur la seconde grosse.

*... suivent ces renseignements corrects et complets.*

**ARTICLE 34.- Déclaration spéciale du donneur de crédit concernant son incapacité de se déplacer**

Le donneur de crédit, Monsieur Michel PLATINI, déclare que, en raison d'une maladie grave dont il se rétablit actuellement dans une institution de soins de Namur, il est dans l'incapacité physique de se rendre en l'étude du notaire instrumentant. À l'appui de cette déclaration est annexée au présent acte un certificat médical délivré par le médecin spécialiste soignant. Vu que la constitution d'une hypothèque conventionnelle est un acte solennel, il est fait usage de la possibilité pour le notaire, prévue par la loi sur le notariat, de recevoir, exceptionnellement, des actes hors de son ressort. L'emprunteur a également consenti à ce que l'acte soit passé à Namur, dans l'institution de soins où réside le donneur de crédit.

**ARTICLE 35.- Lecture partielle et commentaire de l'acte**

L'intégralité de l'acte a été commentée par le notaire à l'intention des parties. Les parties ont donné leur accord sur une lecture partielle de l'acte.

L'emprunteur reconnaît avoir reçu une copie du projet du présent acte trois jours ouvrables avant sa signature, soit le deux mars deux mille quatre.

L'acte a été lu intégralement en ses dispositions visées par l'article 12. premier et deuxième alinéas de la loi sur le notariat.

**ARTICLE 36.- Réception d'une copie de l'acte de constitution**

L'emprunteur reconnaît qu'à l'occasion de la signature du présent acte, il a reçu une copie de l'acte de constitution, soit une copie de l'acte notarié de crédit en ce compris du plan d'amortissement y annexé.

**DONT ACTE**

Fait et passé à Namur, date que dessus.

Et après lecture partielle et commentaire intégral, les parties ont signé ainsi que nous notaire.

REM : LCH = LOI SUR LE CREDIT HYPOTHECAIRE

ARTICLE 1

La clause soumettant le contrat à la loi de 1992 sur le crédit hypothécaire est inutile car la convention remplit les 4 conditions pour qu'elle s'applique, savoir :

- une personne physique se voit accorder le crédit ;
- principalement ( remarque : et non plus exclusivement\*) à but privé et non commercial ;
- le financement sert à acquérir ou conserver des droits réels immobiliers ;
- le remboursement du crédit doit être garanti par une hypothèque sur un bien immobilier ou garantie assimilée ( p.ex : mandat).

\*Loi du 24/03/2003, vig. 1/1/2004 – modification : utilisation à fin professionnelle est possible.

ARTICLE 2

Il faut fournir une offre écrite préalable. (Art.14 LCH.)

L'acte doit être conforme à l'offre de crédit. Toutes les clauses contenues dans l'acte doivent être contenues dans l'offre. L'acte notarié ne peut déroger aux conditions contractuelles.

Si les parties souhaitent modifier de commun accord et avant la passation de l'acte notarié une condition contractuelle, le prêteur doit fournir à l'emprunteur une offre écrite complémentaire.

ARTICLE 3

Le prêt est un contrat réel qui se forme moyennant la tradition de l'objet prêté : il faut que la capital soit remis à l'emprunteur. Une réutilisation du capital emprunté n'est pas possible (si on l'accorde c'est une ouverture de crédit et plus un prêt ; l'ouverture de crédit étant une convention consensuelle).

ARTICLE 8

Le prêteur peut imposer à l'emprunteur la souscription d'un contrat d'assurance incendie et d'un contrat d'assurance solde restant dû. Il s'agit de contrats annexés. L'emprunteur a le libre choix de l'assureur. L'emprunteur ne peut être obligé de souscrire les contrats annexés auprès d'un assureur désigné par le prêteur. (Art. 6 §2 al2 et §3 al2 LCH).

ARTICLE 9

L'acte constitutif ne peut pas stipuler que les droits et obligations de l'emprunteur peuvent être modifiés unilatéralement (Art. 15 LCH). Il faut un commun accord pour modifier après la passation du contrat.

ARTICLE 10

L'inscription hypothécaire garantit la créance en principal (en général la totalité du capital prêté).

L'article 87 LH prévoit en outre que les intérêts sont garantis pour 3 ans. Cette garantie est assurée de plein droit.

Des frais accessoires peuvent être garantis. Mais ils doivent être expressément stipulés dans l'acte ( de 5 à 10% du capital emprunté).

ARTICLE 10

\* art.90 LH : 30 ans à partir du jour de l'inscription et non de l'acte notarié. Art.90, 1<sup>er</sup> al. est d'ordre public. Il est interdit aux parties de stipuler un autre point de départ.

\* le gage sur fonds de commerce ne peut être constitué qu'au profit d'une institution de crédit – pas d'autre créancier. Art 7 LH (?) – AR exécution 12/02/1936.

ARTICLE 11

Article 45, 4<sup>o</sup> LH : les baux de plus de 9 ans ne sont pas opposables au créancier hypothécaire.

Pour rendre le bail opposable au créancier hypothécaire, il ne faut pas que le bail ait date certaine, ni qu'il soit transcrit.

ARTICLE 13

Loi pas applicable ( loi relative à la centrale des crédits aux particuliers – art.2 et 4) au prêteur occasionnel. La loi sur la Centrale des Crédits aux Particuliers ne s'applique qu'aux conventions soumises au titre I de la loi relative au crédit hypothécaire quand le créancier est une entreprise hypothécaire

ARTICLE 14

La clause de majoration contractuelle en raison de retard de paiement est possible. Art.1907, al.3 CC : maximum 0,5%/an. Si une majoration supérieure est convenue, elle est réduite de plein droit.

ARTICLE 15

Tentative de conciliation avant tout acte d'exécution (art.59 LCH).

ARTICLE 16

Remboursement anticipé toujours possible.

L'emprunteur doit toujours disposer de deux possibilités :

- une fois/an : remboursement partiel d'un montant au libre choix ;
- remboursement d'un montant égal à minimum 10% du capital emprunté (art 26 LCH).

ARTICLE 17

Les clauses d'exigibilité avant terme ne peuvent pas résulter du fait du prêteur art. 25 LCH).

ARTICLE 18

Indemnité de emploi lors d'un remboursement total ou partiel de maximum trois mois peut être stipulée par le prêteur (art.12§1 qui s'impose aux professionnels du crédit et aux prêteurs occasionnels).

Si l'intérêt est variable : l'intérêt de emploi est calculé aux taux en vigueur au moment du remboursement anticipé.

ARTICLE 19

(art.90-92-93 LH).

Mainlevée sur production de l'expédition ou brevet.

Radiation s'opère au moyen d'une mention en marge de l'inscription.

ARTICLE 20

Art.1477§2 CC : Cohabitant légal doit donner son consentement à l'acte d'affectation hypothécaire - Art. 215 CC applicable aux cohabitants légaux.

ARTICLE 21

Réméré – effet rétroactif donc intervention du vendeur pour renoncer à la faculté de réméré. (art. 1665 et 1673 al 2 CC).

ARTICLE 23

C'est l'emprunteur qui est propriétaire. Article 577-6§1, 1<sup>er</sup> al CC : aucune exclusion n'est possible.

Article 577-6 §1 al.2 CC pas applicable au créancier hypothécaire/débiteur.

ARTICLE 24

Notifications fiscales (articles 432 CIR – 92 et 93 ter CTVA)

ARTICLE 26

(art.93-263 Code des droits d'enregistrement).

Base imposable : Principal et accessoires Les intérêts garantis pour 3 ans ne sont pas compris dans la base imposable.

1% une seule fois : Article 92.1 CDE.

Le droit de 0,30% ne sera perçu qu'une seule fois même (au bureau où l'on inscrit en premier) si plusieurs Conservations sont concernées (art.87LH).

#### ARTICLE 27

Pas de dossier d'intervention ultérieure (que pour les mutations)

Dossier d'intervention ultérieure conservé par l'affectant et non le prêteur.

#### ARTICLE 33

Chacune des parties concernées a droit à une première grosse pour ce qui concerne ses propres droits. Quand il y a plusieurs créanciers, chacun a droit à une première grosse pour la somme qui lui est due. Chaque première grosse n'assure que la seule obligation correspondante de l'acte. (Article 26 Loi Ventôse)

In casu, il n'y a qu'un seul créancier donc il ne peut être délivré de première grosse qu'à celui-ci.

L'acte de crédit ne reconnaît aucun droit particulier au fils du donneur de crédit.

#### ARTICLE 34

Pas compétent territorialement - Pas possibilité article 5 §1 Ventôse, savoir :

- il doit s'agir d'actes où les parties comparaissent en personne seulement ;
- une partie est physiquement incapable, et il y a lieu de le mentionner par une déclaration spéciale dans l'acte.

Or, in casu, les parties peuvent comparaître par mandataire d'où la nécessité d'une procuration notariée.

#### ARTICLE 35

Article 12, 5<sup>ème</sup> alinéa Loi Ventôse.

Lecture partielle – projet d'acte communiqué à l'emprunteur et au donneur de crédit 5 jours avant.

Si pas 5 jours avant, clause par laquelle les parties acceptent avoir reçu le projet en temps utile.

Il est fait remarquer que le donneur de crédit n'est pas un professionnel familial de ce genre d'acte.

Le projet d'acte ne mentionne pas la déclaration des parties sur le délai de communication plus court.

\* \*  
\*



**CONCOURS 2004 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES  
ÉPREUVE ÉCRITE**

Bruxelles, samedi 6 mars 2004 (matinée)

**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.** Luigi Donandi, âgé de 77 ans, et son épouse en uniques noces, Paola Guasti, âgée de 67 ans, tous deux de nationalité belge, sont domiciliés à Uccle depuis trente-cinq ans. Deux filles sont nées de leur union : Léa et Stefania.

Le patrimoine commun des époux comprend deux jolies villas. En outre, Luigi Donandi possède lui-même, à titre de propres, trois maisons :

une à Uccle, estimée	200.000 euros	Val. loc. ann. : 17.500 euros
une à Ixelles, estimée	140.000 euros	Val. loc. ann. : 12.500 euros
une à Schaerbeek, estimée	<u>60.000 euros</u>	Val. loc. ann. : <u>5.250 euros</u>
	400.000 euros	35.250 euros

Il y a peu, Luigi Donandi a décidé de faire comme suit donation de ses trois maisons :

- à son épouse : donation de l'usufruit viager de ces maisons, sous condition résolutoire du prédécès de celle-ci ;

- à ses filles : donation de la nue-propriété indivise, qui sera partagée par l'attribution à Léa de la maison d'Uccle et à Stefania des deux autres maisons.

Le notaire des époux, Me Robert Lefort, à la résidence de Bruxelles, vous confie la triple mission de :

1. calculer les droits d'enregistrement dus sur cette donation, en sachant que le tarif préférentiel propre à la Région de Bruxelles-Capitale ne peut pas être invoqué ;

2. comparer cette donation avec une donation de la nue-propriété aux deux filles et partage entre elles de cette nue-propriété, avec, à titre de charge, réversion de l'usufruit au profit du conjoint survivant ;

3. commenter brièvement vos calculs et votre comparaison.

*1° CALCUL DES DROITS - Donation de l'usufruit au profit de l'épouse et de la nue-propiété au profit des filles*

\*valeur US : Uccle : 17.500 x 8 = 140.000 € ; Ixelles : 12.250 x 8 = 98.000 € ; Schaerbeek : 5.250 x 8 = 42.000 € ; total : 280.000 €

\* valeur NP : 400.000 € - 280.000 € = 120.000 €

Tranches		Epse	L	S
0 à 50.000 :	3%	1.500	1.500	1.500
50.000 à 100.000 :	8%	4.000	800	800
100.000 à 175.000 :	9%	6.750		
175.000 à 250.000 :	18 %	13.500		
250.000 à 500.000 :	24 %	7.200		
		-----	-----	-----
		32.950	2.300	2.300

Total : 37.550 €

**PARTAGE**

1% x 120.000 (valeur NP) = 1.200 €

**Total des droits : 37.550 + 1.200 = 38.750 €**

*2° Donation aux filles, limitée à la nue-propiété et stipulation de réversion de l'usufruit au profit du conjoint survivant.*

Tranches		L	S
0 à 50.000 :	3%	1.500	1.500
50.000 à 100.000 :	8%	4.000	4.000
100.000 à 175.000 :	9%	6.750	6.750
175.000 à 250.000 :	18 %	4.500	4.500
		-----	-----
		16.750	16.750

Total : 33.500 €

**PARTAGE**

400.000- 140.000 = 260.000 x 1% = 2.600 €

**Total des droits : 33.500 + 2.600 = 36.100 €**

*3° COMPARAISON*

La différence de droits est peu importante.

La différence entre le point 1 et 2 est faible (2650 Euro) et ceci d'autant que la différence d'âge entre Luigi et Umberta et de sexe privilégie l'hypothèse du prédécès de Luigi. En cas de prédécès de Luigi et dans la première solution, il n'y aura pas lors de ce décès de transmission de l'usufruit des 3 immeubles concernés et donc pas de droit de succession sur l'usufruit des ces 3 immeubles. Si Luigi décède plus de 3 ans après la donation, l'usufruit n'entrera même plus en ligne pour assurer la progressivité de l'impôt successoral. En outre, Luigi est à l'abri du risque attaché au prédécès de Umberta grâce à la stipulation d'un droit de retour pur et simple. Le droit de retour conventionnel constitue une véritable condition résolutoire casuelle; si cette condition se réalise, le retour de l'usufruit dans le patrimoine du donateur aura lieu à l'abri de tout impôt. Au décès ultérieur de Luigi, il y aura extinction de l'usufruit et il n'y aura plus d'impôt du chef de cette extinction.



**III.2.** Domiciliée à Mouscron, Sophie Lapotion, née le 15 mai 1923, a vu sa santé physique progressivement se dégrader. Le 30 avril 2002, son état l'a contrainte à s'installer au home La paix royale à Nivelles, qui procure une assistance médicale à ses hôtes.

À la requête de Prosper Bourdon, son petit-neveu domicilié à Lille (France) et unique parent encore en vie de Sophie Lapotion, celle-ci a été placée dès mai 2002 sous statut d'administration provisoire, par ordonnance du juge de paix de Nivelles. Me Richard Furet, avocat à Nivelles, a été nommé administrateur provisoire.

Aujourd'hui atteinte d'une leucémie, Sophie Lapotion s'est rendue en taxi, chez son notaire, Me Aimé Legenty, de résidence à Mouscron, à l'insu de Me Richard Furet. Elle a présenté au notaire un certificat médical récent signé par un médecin de Mouscron, qui la déclare saine d'esprit ; puis, elle lui a dit :

« Je veux vendre le plus vite possible ma grande maison située à Mouscron, qui n'est plus occupée depuis près de deux ans ; une de mes voisines s'est déclarée très intéressée. En outre, je veux que vous receviez immédiatement mes dispositions testamentaires, lesquelles consistent :

a) à léguer tous mes bijoux à Aurore Clisaire, la jeune infirmière qui me soigne si bien ;

b) à léguer tous mes autres biens à mon petit-neveu Prosper Bourdon, en précisant que tout ce qui restera de ces biens au décès de Prosper devront revenir à l'ASBL Les petits riens ».

Comment Me Aimé Legenty doit-il réagir à ces demandes ? Justifiez votre réponse en citant les sources juridiques applicables. Rédigez la clause de legs au petit-neveu.

Sur l'intention de Sophie Lapotion de vendre sa maison :

Le Notaire ne peut mettre en vente sans concertation avec l'administrateur provisoire (art.488 bis f, §4 nv Cc). L'incapacité est totale : il faut obtenir l'autorisation préalable du JP par dépôt d'une requête en VP ou en VGG. (J.T. 2003, p.693).

Sur l'intention de Sophie Lapotion de faire son testament :

Capacité testamentaire : Principe, tester est un acte personnel. Mais il faut l'autorisation préalable du JP (art.488 bis h, §2 nv Cc). Le Notaire mentionnera l'autorisation du Juge de paix. Controverse : pas d'obligation de soumettre un projet de testament. Problème potentiel de l'article 901 Cc : un certificat médical d'un médecin autre que le médecin de famille poussera le Juge de paix à autoriser le testament.

Sur son intention de gratifier son infirmière et son petit-neveu :

\*à l'infirmière : pas possible si l'infirmière fait partie du home (art.909 nouveau Cc) – OK si c'est une infirmière extérieure.

\*legs de residuo permis.

\*attirer l'attention sur le pourcentage élevé des droits de succession.

Clause de legs au petit-neveu :

« ... Ce qui l'aura hérité de moi et qui se retrouvera dans la succession de PB reviendra à l'ASBL 'Les petits riens' »

**III.3.** Guy Luxe, de nationalité belge, est décédé en Tanzanie le 25 février 2004. Il laisse comme seuls héritiers deux enfants nés de son mariage avec sa compatriote Irma Ladouce, décédée en 1985 : Onésime et Pélagie Luxe, demeurant en Belgique. Le défunt vivait en concubinage notoire depuis plus de dix ans, avec une femme célibataire, de nationalité tanzanienne, Felicity Kalanga. Ils habitaient ensemble à Dar es Salaam (Tanzanie), dans une maison de location située dans cette ville. Le défunt possédait comme biens personnels:

1. quelques meubles situés dans la maison où il vivait à Dar es Salaam ;
2. une villa meublée, située à Woluwe-Saint-Pierre, qu'il louait à sa fille Pélagie ;
3. un appartement à Cannes (France), où Guy Luxe et sa compagne se rendaient parfois en vacances ;

4. des comptes bancaires en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg et en Tanzanie.

Onésime et Pélagie ont confié à Léon Zytraune, notaire à Bruxelles, le soin de régler la succession. Or ce notaire vient de recevoir une lettre recommandée de Me Basile Dutordu, avocat de Bruxelles, conseil de Felicity Kalanga, laquelle réclame sa part successorale comme veuve du défunt. Cette lettre contient :

1° l'extrait suivant, en français, de la loi tanzanienne n° 5 de 1971 sur le mariage : « Lorsqu'il est prouvé qu'un homme et une femme ont vécu ensemble durant au moins deux années, en sorte qu'ils ont acquis la réputation d'être mari et femme, il y aura une présomption réfragable que ce mariage est valide. »

2° une attestation de l'Ambassade de Belgique à Dar es Salaam affirmant que Guy Luxe et Felicity Kalanga ont cohabité sous le même toit durant environ dix ans en Tanzanie et que ces personnes doivent donc être considérées comme des époux jusqu'à preuve du contraire.

Le notaire Léon Zytraune vous consulte pour savoir quelles lois il doit appliquer, selon le droit international privé belge, pour :

1. liquider et partager cette succession ;
2. apprécier la validité du « mariage » de Guy Luxe et Felicity Kalanga ;
3. déterminer, s'il y a lieu, le régime matrimonial de ces personnes.

Le notaire insiste pour que vous citiez les sources légales sur lesquelles vous fonderiez votre réponse.

#### 1) LIQUIDATION-PARTAGE DE LA SUCCESSION DE GUY LUXE :

\* En DIP belge, pour la dévolution héréditaire le principe est la loi applicable à la succession immobilière soit la *lex rei sitae* (art. 3 al.2 Cc)

Donc, le droit belge pour les immeubles de Woluwé et le droit français pour l'appartement de Cannes. Ces 2 droits sont fort proches et connaissent la réserve héréditaire des enfants et la compagne doit être considérée comme épouse au moment du décès pour avoir des droits.

\* pour le mobilier : doctrine unanime, art.3 al. 2 CC, loi du dernier domicile « *mobilia sequuntur personam* » soit le droit tanzanien ; ce droit exige que la compagne ait été l'épouse de défunt au moment du décès.

#### 2) VALIDITE DU « MARIAGE » DE GUY LUXE ET FELICITY KALANGA :

En DIP actuel, la forme du mariage célébrée à l'étranger relève de la loi du lieu de la conclusion du mariage (art. 170 CC) donc ici le droit tanzanien qui assimile le concubinage prolongé au mariage légal, donc le mariage est valable au regard du DIP belge. Cette assimilation ne peut heurter l'ordre public belge, puisque la Belgique admet le mariage entre homosexuels.

Les conditions de fond relèvent de la loi nationale des 2 époux (170 ter) appliquée distributivement. Ou cumulativement si la condition est bilatérale.

Félicity Kalanga doit respecter le droit tanzanien, Guy Luxe doit respecter les conditions de fond de la loi belge qui exige son consentement. Toutes les autres conditions sont a priori remplies (monogamie, âge,...). Pour ce consentement, il faut voir en fait s'il a consenti au mariage (car il savait qu'en Tanzanie le concubinage prolongé équivalait au mariage) ou au contraire s'il n'a consenti qu'au concubinage (car il croyait être soumis aux règles matérielles du Code civil belge qui n'assimile pas encore le concubinage au mariage).

#### 3) REGIME MATRIMONIAL – S'IL Y A LIEU :

Si le mariage est valable, la loi applicable au régime matrimonial d'époux de nationalités différentes, sans contrat de mariage et après 1976 est celle de leur première résidence conjugale, soit la loi tanzanienne.

**III.4.** Administrateur de sociétés, Octave Lafortune s'est marié avec Marcelle Bonvivant, le 17 mars 1978. Les époux fixèrent leur domicile à Namur, au siège de la société la S.A. Octawel, depuis leur mariage jusqu'au 10 janvier 2003, date à laquelle ils se domicilièrent à Uccle.

Par contrat de mariage (jamais modifié) reçu par le notaire Victor Plouze, à Namur, le 14 mars 1978, ils s'étaient mariés sous le régime légal. L'article 5 du contrat stipule qu'à titre de convention de mariage, le patrimoine commun sera attribué au conjoint survivant pour la moitié en pleine propriété et pour l'autre moitié en usufruit.

Octave Lafortune est décédé à Uccle, le 3 décembre 2003. L'usufruit de sa succession est échu à son épouse et la nue-propriété à ses deux enfants, Jean et Marc, chacun pour une moitié. Il y a lieu de tenir compte des données suivantes :

1. La S.A. Octawel avait souscrit naguère une assurance-groupe au profit de ses administrateurs. La Compagnie d'assurance Tourisque a remis à la veuve un capital de 500.000 Euros.
2. Le 10 janvier 2001, Octave Lafortune avait fait don manuel de ses actions de la S.A. Octawel à son fils Jean, pour une valeur de 250.000 Euros à l'époque de la donation. Au jour du décès du donateur, la valeur de ces actions était de 400.000 Euros.
3. Le 10 janvier 2001, Octave Lafortune avait fait don à son fils Marc d'une voiture Porsche d'une valeur de 75.000 Euros au jour de la donation. Mais le 10 mars 2001, Marc, qui conduisait cette Porsche (assurée en RC mais non en « omnium ») eut un accident dans lequel il était en tort et à la suite duquel la voiture fut déclarée « perte totale ».
4. Après le décès de son époux, Marcelle Bonvivant a immédiatement déménagé à Knokke pour vivre dans son penthouse, où elle souhaite élire domicile. Marcelle Bonvivant et les enfants vous demandent d'établir la déclaration de succession, en leur expliquant toutes les réponses aux questions que soulèvent celle-ci.

À quel Bureau de l'enregistrement la déclaration de succession doit-elle être introduite ? Pourquoi ?

VILLE OU COMMUNE : Namur

*Motivation* : dernier domicile fiscal dans les 5 ans du décès -art.38 1° al. 1 CDS. Domicile réel ; centre des dernières activités.

*La veuve peut-elle faire élection de domicile à Knokke ? Justifiez votre réponse.*

Election de domicile à faire dans une seule commune, par exemple Knokke et pour la correspondance élection de domicile en l'Etude du Notaire (art. 42 CDS).

Le capital reçu de la Compagnie d'assurance Tourisque est-il ou non soumis aux droits de succession ? Si oui, sur quelle base et à quel taux ?

Exonération par article 8 dernier al., 3° CDS uniquement s'il y a un lien de subordination. Donc pas pour un administrateur de la société. Régime de communauté : les revenus professionnels tombent en communauté. Conséquence : la somme de 500.000€ sera taxable aux DS en vertu de l'art.8 CDS.

*Le don manuel consenti à Jean est-il soumis aux droits de succession ?* Oui, art.7 CDS.

*Si oui, sur quelle base et à quel taux ?* Donation des titres sera taxée sur base de 400.000€ valeur au jour du décès.

*Le don manuel consenti à Marc est-il soumis aux droits de succession ?* pas taxable car le bien n'existe plus au jour de la succession, même fictivement.

*Si oui, sur quelle base et à quel taux ?*

**III.5.** Oswald Dony a chargé le notaire Jules Vincke, à Namur, de procéder à la vente publique de son immeuble commercial situé à Wépion, rue de la Meuse, 14. Lors de la deuxième séance, la plus haute enchère a été de 225.000 Euros, ce que le requérant a estimé insuffisant. Le bien a donc été retiré de la vente.

Quelques jours plus tard, Oswald Dony annonce au notaire qu'il a conclu verbalement avec un des enchérisseurs ayant assisté à la vente publique un accord de lui vendre l'immeuble au prix de 240.000 Euros, les frais forfaitaires de 16 % étant à charge de l'acquéreur, comme prévus au cahier des charges. Il demande au notaire d'établir le compromis de vente.

*Rédigez la clause ayant trait aux frais d'acte, à insérer dans le compromis*

Les frais à charge de l'acquéreur sont forfaitairement établis à 16% du prix de vente. Ces frais feront l'objet d'un décompte avec les vendeurs.

*Quel sera le barème applicable pour les honoraires ?*

*(Donnez la lettre du barème et justifiez votre réponse)*

Barème J ( vente de gré à gré).

*La perception des droits d'enregistrement sera-t-elle influencée par cette clause ?*

OUI – ~~NON~~

*Pourquoi ?*

Les droits d'enregistrement sont applicables sur le prix de vente augmenté des 16%.

Si un confrère de Wavre est intervenu, participera-t-il aux honoraires ?

OUI – ~~NON~~

*Pourquoi ?*

cfr cadre réglementaire général.

**III.6.** La SA Alfa est titulaire de toutes les actions de ses deux filiales, la SA Beta et la SA Gamma. Ces trois sociétés clôturent toutes leur année sociale le 31 décembre de chaque année.

Aucune des sociétés n'a nommé de commissaire.

En octobre 2003, Me Armand Puissant, notaire à Bruxelles, est chargé par la société d'audit Bigfour de dresser les procès verbaux d'assemblées des actionnaires en vue de l'absorption, selon la procédure de fusion simplifiée :

1. de la SA Beta par la SA Alfa, sur base des comptes annuels de la société absorbée, clôturés au 31 décembre 2002, avec effets comptables dans le chef de la société bénéficiaire à dater du 1er janvier 2003 ;
2. de la SA Gamma par la SA Alfa, sur base d'un état comptable de la société absorbée arrêté au 30 juin 2003, avec effets comptables dans le chef de la société bénéficiaire à dater du 1er juillet 2003.

Les projets de fusion légalement prescrits ont été approuvés par les conseils d'administration respectifs le 5 août 2003 et déposés au greffe du tribunal de commerce le 10 août 2003. Ces projets ont été communiqués au notaire, qui a constaté qu'ils répondent aux prescriptions légales.

La société d'audit Bigfour atteste que les actionnaires de la SA Alfa ont eu connaissance des projets de fusion, des comptes annuels des trois derniers exercices et des rapports annuels des conseils d'administration ayant trait à ces trois exercices.

Le notaire dispose-t-il de toutes les données pour dresser les procès-verbaux ? Dans la négative, de quels autres documents et résolutions – exception faite de la constatation de la fusion – doit-il être fait mention dans les procès-verbaux, tant du point de vue comptable que du point de vue de la décharge à donner aux administrateurs ?

Du point de vue comptable :

**FUSION PAR ABSORPTION DE LA SA BETA PAR LA SA ALFA :**

Art.720§2, 4° Csoc : état intermédiaire datant de moins de 3 mois avant la fusion ; à communiquer aux actionnaires car le projet est établi plus de six mois par rapport à la date de clôture de l'exercice social ; en faire mention dans le P-V.

**FUSION PAR ABSORPTION DE LA SA GAMMA PAR LA SA ALFA :**

le notaire doit acter au P-V de la société absorbante l'approbation des comptes annuels pour la période du 01/01/2003 au 30/06/2003 tout en respectant art.727 Csoc.

Du point de vue de la décharge aux administrateurs :

**FUSION PAR ABSORPTION DE LA SA BETA PAR LA SA ALFA :**

La fusion rétroagit point de vue comptable au 01/01/2003 sur base des compte du 31/12/2002, qui auraient dû être approuvés par l'AG de la société absorbée dans les six mois de la clôture, donc au PV de la société absorbante pas de décharge spéciale des administrateurs de BETA pour l'exercice de leur mandat à dater du 1/1/2003 jusqu'au jour de la réalisation effective de la fusion car leur mandat a été exercé rétroactivement pour et au nom de la société absorbante. Par contre, le Notaire actera que le mandat a pris fin par la réalisation de la fusion et que l'approbation par l'AG de la société absorbante des comptes annuels du prochain exercice vaudra décharge.

**FUSION PAR ABSORPTION DE LA SA GAMMA PAR LA SA ALFA :**

(art.727 dernier al. Csoc). AG de la société absorbante donne décharge aux administrateurs de la société absorbée pour l'exercice de leur mandat entre le 01/01/2003 et le 30/06/2003. Pour la période du 01/07/2003 jusqu'à la fusion effective, mêmes prescriptions que ci-dessus applicables.

\* \*



**CONCOURS 2004 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES  
ÉPREUVE ÉCRITE**

Bruxelles, samedi 6 mars 2004 (après-midi)

)

**QUESTIONNAIRE n° IV  
QUESTIONS À CHOIX MULTIPLE**

*Pour chacune des vingt-cinq 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 25 points dans le total des 100 points de l'épreuve écrite.*

*Veuillez répondre aux questions uniquement sur cette page, en entourant, pour chaque question, la lettre correspondant à la réponse correcte. Commencez toutefois par noter vos réponses sur la feuille de brouillon, car toute rature sur la présente page sera considérée comme une mauvaise réponse.*

**QUESTIONS**

**IV.1.** Jean Brillant n'est propriétaire que d'un studio. Il souhaite acquérir des propriétés à Namur, mais il ne dispose actuellement que de peu de moyens financiers. Les tractations au sujet de l'acquisition de ces autres biens étant fort avancées, il contacte Richard Bonconte, un financier, qui accepte de lui octroyer un prêt hypothécaire de 500.000 Euros. Jean Brillant propose en garantie du prêt son studio et les biens immobiliers dont il espère devenir bientôt propriétaire.

Consulté par Jean Brillant, le notaire Jean Sérrien, de Huy, doit l'informer que :

- A. l'hypothèque ne peut être conférée que sur le studio, puisque Jean Brillant, au moment de la passation de l'acte, ne sera propriétaire que de ce seul bien.
- B. il incombe au notaire d'informer de façon approfondie Richard Bonconte que la garantie hypothécaire sur les biens restant à acquérir ne peut être assurée, et de mentionner à l'acte, avec référence à l'article 12 de la loi de du 25 ventôse an XI, que cette information a été donnée.
- C. l'hypothèque conférée sur les biens à acquérir sort ses effets lorsque Jean Brillant deviendra effectivement propriétaire de ces biens ; à partir de ce moment, les biens immobiliers formeront la garantie du prêt.
- D. l'hypothèque sur les biens à acquérir n'est possible que si leur propriétaire actuel intervient à l'acte et confirme que des tractations sérieuses sont en cours.

**IV.2.** Dans l'un des cas suivants, un acte notarié passé en Belgique ne peut pas être reçu en brevet. Lequel ?

- A. Un mandat pour hypothéquer.
- B. Un acte de notoriété.
- C. Un mandat pour accepter une donation.
- D. Une mainlevée.

**IV.3.** Bernard Jénéreu, domicilié de façon ininterrompue à Ostende depuis le 8 juillet 2001, fait aujourd'hui donation à son petit-neveu Léon, par acte notarié de ce jour, d'un portefeuille de titres d'une valeur de 10.000 Euros. Cet acte est soumis à un droit d'enregistrement de :

- A. 25 Euros.
- B. 3 %.
- C. 7 %.
- D. 30 %.

**IV.4.** Richard Vieux est décédé le 2 janvier 2004. Son épouse, Irma Ponselle, et ses deux enfants, Hugo et Tristan Vieux, sont ses seuls héritiers. Les époux étaient mariés sous le régime légal, en vertu d'un contrat de mariage reçu le 10 novembre 1977 par le notaire David Chance, de Mons. L'article 5 de ce contrat prévoit une attribution du patrimoine commun, en pleine propriété, au profit de l'époux survivant ; l'article 6 contient une institution contractuelle de la plus grande quotité disponible, en pleine propriété et en usufruit, au profit de l'époux survivant. Vu son âge et ses bonnes relations avec ses fils, Irma Ponselle déclare se contenter de l'usufruit légal et vouloir renoncer à l'attribution de la communauté et à l'institution contractuelle.

Elle consulte M<sup>e</sup> Pierre Ponse, notaire à Florennes. Que doit lui dire celui-ci ?

- A. « Vous pouvez renoncer tant à l'attribution de la communauté qu'à l'institution contractuelle ».
- B. « Vous ne pouvez renoncer ni à l'attribution de la communauté ni à l'institution contractuelle ».
- C. « Vous pouvez renoncer à l'attribution de la communauté, mais non à l'institution contractuelle ».
- D. « Vous ne pouvez pas renoncer à l'attribution de la communauté, mais bien à la l'institution contractuelle ».

*Questionnaire IV 2*

**IV.5.** Le 10 mars 2000, Georges Sanrien a acquis une habitation modeste à Fleurus aux droits d'enregistrement réduits. Il sait que, pour payer moins de droits d'enregistrement, il doit s'inscrire au registre de la population dans les trois ans à cette adresse et maintenir cette inscription sans interruption durant trois ans. Il répond à toutes les autres conditions pour bénéficier du taux fixé pour les « habitations modestes ».

Dans quel cas l'administration peut-elle néanmoins réclamer des droits complémentaires ?

- A. Georges Sanrien est inscrit à l'adresse de cette habitation, mais l'administration fournit la preuve que l'acquéreur n'a jamais eu effectivement son logement principal dans cet immeuble.
- B. Georges Sanrien est inscrit à l'adresse de cette habitation, mais il a revendu celle-ci deux mois avant la fin du délai de trois ans ; il est toutefois resté inscrit à cette adresse durant six mois.
- C. Georges Sanrien est inscrit à l'adresse de cette habitation, mais il a démoli celle-ci et fait reconstruire une nouvelle habitation au même emplacement.
- D. Bien que Georges Sanrien prouve, par des factures de consommation d'eau, de gaz et d'électricité qu'il a effectivement demeuré dans cette habitation durant trois ans, il a maintenu son inscription au registre de la population à l'adresse de son bureau à Gosselies pour des raisons professionnelles.

**IV.6.** L'article 9, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3 de la loi du 25 ventôse an XI, relatif au devoir de conseil du notaire :

- A. est toujours d'ordre public.

B. n'est pas d'ordre public.

C. n'est d'ordre public que lorsqu'il porte sur des matières touchant l'état ou la capacité des personnes (en ce compris le régime matrimonial légal).

D. n'est d'ordre public qu'à l'égard des parties à l'acte qui ont sollicité ce conseil.

**IV.7.** Un promoteur immobilier, lotisseur professionnel, a effectué divers travaux d'infrastructure à Virton – canalisations pour eau, gaz et électricité ; construction d'une aire de parking ; consolidation de la surface du terrain – sur une propriété de Marguerite Daisyré. Celle-ci a renoncé au droit d'accession au profit du promoteur lotisseur.

En février 2004, le notaire Jean Belplume, à la résidence de Virton, est chargé d'établir les actes notariés de vente de ce bien. Madame Daisyré et le promoteur lotisseur entendent vendre dans le même acte, pour chaque parcelle, tant le terrain que les travaux d'infrastructure aux amateurs potentiels.

Quelle sera l'imposition due ?

A. Le terrain sera vendu sous le régime des droits d'enregistrement et les travaux d'infrastructure avec TVA.

B. Le terrain et les travaux d'infrastructure seront soumis aux droits d'enregistrement.

C. Le terrain et les travaux d'infrastructure pourront être vendus avec TVA.

D. Le terrain sera vendu sous le régime des droits d'enregistrement et les travaux d'infrastructure avec TVA, pour autant que soit conclu un contrat d'entreprise entre le promoteur lotisseur et chaque candidat acquéreur d'une parcelle, pour la construction d'une habitation.

**IV.8.** Une association sans but lucratif acquiert la personnalité juridique au moment :

A. de la passation de l'acte de constitution.

B. du dépôt des statuts et de la nomination des administrateurs au greffe du tribunal de première instance.

C. du dépôt des statuts et de la nomination des administrateurs au greffe du tribunal de commerce.

*Questionnaire IV 3*

D. de la publication des statuts et de la nomination des administrateurs aux annexes du *Moniteur belge*.

*Questionnaire IV 4*

**IV.9.** Au début de cette année, le notaire Luc Patience, de résidence à Hannut, a reçu plusieurs fois Mariette Colin en vue d'établir la déclaration de succession de feu son mari. Elle lui a transmis les titres de propriété, le carnet de mariage, un extrait de compte-titres, ainsi que les factures des pompes funèbres. Aujourd'hui, elle réclame au notaire tous ces documents en retour, parce qu'elle souhaite faire rédiger la déclaration par quelqu'un d'autre. Le notaire considère qu'il a droit à une indemnité pour les prestations déjà fournies par lui. Comment doit-il procéder ?

A. Il devra rendre les documents à Madame Colin dès que celle-ci aura payé la note de frais qu'il lui adressera ; entre-temps, il exercera un droit de rétention.

B. Il doit transmettre les documents à un confrère notaire, lequel veillera au paiement de la note de frais que Maître Patience adressera à Madame Colin, puis assurera la remise des documents à celle-ci.

C. Il doit remettre les documents, avec sa note de frais, à Madame Colin ; à défaut pour elle de payer, il soumettra la note de frais au tribunal civil compétent, qui taxera.

D. Il doit aviser Madame Colin qu'il rédigera la déclaration de succession car il a été dûment mandaté par elle à cette fin et qu'il est, dès lors, tenu de la rédiger.



**IV.10.** L'expression « Tous actes notariés » qu'utilise l'article 19, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi du 25 ventôse an XI vise exclusivement :

- A. les actes passés en Belgique par un notaire belge.
- B. les actes passés en Belgique par un notaire belge et passés à l'étranger par un agent diplomatique ou consulaire belge exerçant les attributions notariales conformément à la législation belge.
- C. les actes passés, en Belgique ou à l'étranger, par un notaire.
- D. les actes passés, en Belgique ou à l'étranger, par une personne exerçant les attributions notariales conformément aux lois de l'État dont elle relève, même si elle ne porte pas le nom de notaire (comme les *solicitors*, les officiers ministériels, les fonctionnaires publics, etc.).

**IV.11.** Par testament olographe, la succession de Jean Vipalteau, décédé le 20 octobre 2001, est échue à Jeanine Chichy, son épouse en secondes noces, et aux trois neveux du défunt, Pierre, Richard et Jacques Vipalteau. L'atmosphère entre héritiers s'avère fort tendue : le testament olographe au profit de Jeanine Chichy est contesté par les neveux. Ils ont porté plainte auprès du procureur du Roi, en prétendant que l'écriture n'est pas celle du défunt. En février 2004, le receveur de l'enregistrement a refusé d'accorder un délai supplémentaire et insisté pour que soit introduite la déclaration de succession, en menaçant de taxer d'office. Que doit dire aux héritiers le notaire Jules Delapaix, de résidence à Wavre ?

- A. La déclaration de la succession ne peut être introduite qu'avec la signature de tous les héritiers, avec la mention éventuelle : « sous réserve de tous droits civils ».
- B. La déclaration ne peut être introduite qu'après clôture de la plainte pénale, puisque celle-ci influencera la dévolution.
- C. En cas de défaut de déclaration, la taxation d'office pourra être contestée par les héritiers devant le tribunal, en faisant opposition à la sommation.
- D. Une déclaration doit être introduite sans délai car le conflit entre héritiers ne constitue pas un cas de force majeure ; en cas de désaccord persistant, chaque héritier peut introduire séparément une déclaration.

**IV.12.** François Biennez, âgé de 75 ans, et Hélène Ryckaert, âgée de 57 ans, tous deux Belges, souhaitent se marier. François a trois enfants d'un précédent mariage. Il veut

*Questionnaire IV 5*

maintenir la bonne entente avec ses enfants. C'est pourquoi, les futurs époux désirent éliminer totalement leurs droits successoraux dans leurs successions respectives.

*Questionnaire IV 6*

Ils interrogent le notaire Prosper Pépin, de résidence à Rochefort. Que doit-il leur répondre ?

- A. « Vous pouvez réduire votre droit successoral, par contrat de mariage, à l'usufruit sur l'habitation conjugale, avec les meubles meublants qui la garnissent ».
- B. « Vous pouvez, par contrat de mariage, renoncer l'un et l'autre au droit de rédiger un testament ou stipuler une institution contractuelle au profit du survivant d'entre vous ».
- C. « Chacun de vous peut uniquement réduire son droit successoral par testament ; toute formule contractuelle serait un pacte sur succession future ».
- D. « Vous pouvez, par contrat de mariage, réduire votre droit successoral, pour autant que cette réduction soit réciproque ».

**IV.13.** L'école libre subsidiée *Le Gai Savoir*, à Auderghem, connaît un grand succès grâce à l'instruction de qualité prodiguée par un excellent corps enseignant. L'ASBL *Pouvoir organisateur de l'école 'Le Gai Savoir'* a décidé de procéder à une extension de celle-ci. Il a

conclu avec le propriétaire de l'immeuble voisin un accord pour l'acquisition de ce bien, en vue d'y ériger deux classes supplémentaires et des toilettes modernes, au prix de 125.000 Euros. Le président dudit *Pouvoir organisateur* demande au notaire Benoît Duproffe, à Auderghem, à combien s'élèveront les droits d'enregistrement pour l'acte d'acquisition du bien qui sera destiné exclusivement à l'enseignement. Le notaire doit répondre que cet acte sera enregistré :

- A. gratuitement.
- B. au taux fixe de 25 Euros.
- C. au taux de 1,1 % sur le prix de vente.
- D. au taux de 12,5 % sur le prix de vente.

**IV.14.** Suite à une saisie immobilière de deux maisons situés à Seraing, rue de la Gare, 18-20, le notaire Aimé Leblanc, de résidence à Liège, a adjugé ces immeubles, en masse, sous réserve d'absence de surenchère, à Sébastien Derien, aux termes d'un procès-verbal du 13 février 2004, pour le prix de 180.000 Euros,

Le lundi 1<sup>er</sup> mars suivant, à 9 heures du matin, un huissier de justice se présente en l'étude du notaire, pour lui signifier, à la requête de deux couples – les époux Dupont–Dedeurwaarder et les époux Leclerc–Dedeurwaarder –, une surenchère de 18.000 Euros. L'exploit précise que le premier couple signifie une surenchère de 9.000 Euros pour la maison située au n° 18, rue de la Gare, et que le second couple signifie une surenchère d'un même montant pour la maison située au n° 20 de la même rue.

Quelle est la meilleure attitude que vous conseillerez au notaire :

- A. Accepter la surenchère, sans commentaire.
- B. Refuser la surenchère au motif que le délai légal de quinze jours est dépassé.
- C. Refuser la surenchère au motif que l'exploit ne mentionne pas le régime matrimonial des époux Dupont–Dedeurwaarder et Leclerc–Dedeurwaarder.
- D. Suggérer au huissier de justice de se représenter le même jour avec un exploit modifié de surenchère par les deux couples en indivision, sur les deux immeubles ensemble.

**IV.15.** En Belgique, aujourd'hui, le régime matrimonial d'époux étrangers de nationalité différente, mariés en 1974 et qui n'ont jamais signé contrat de mariage, est, d'après la jurisprudence de la Cour de cassation, le régime légal prévu par :

- A. la loi nationale du mari au moment du mariage ;
- B. la loi du premier domicile conjugal des époux ;
- C. la loi du lieu où le mariage fut conclu (*lex loci celebrationis*) ;

*Questionnaire IV 7*

- D. la loi de l'État dans lequel les époux ont fixé leur premier établissement stable.

*Questionnaire IV 8*

**IV.16.** Sont nommés par le Roi :

- A. les candidats-notaires et les notaires titulaires, associés, suppléants ou honoraires.
- B. les candidats-notaires, les notaires titulaires et les notaires honoraires.
- C. les candidats-notaires, les notaires titulaires, les notaires associés et les notaires honoraires.
- D. les candidats-notaires, les notaires titulaires, les notaires associés non titulaires et les notaires honoraires.

**IV.17.** La société anonyme *WalloniaCom*, qui s'occupe exclusivement du commerce de télécommunications en Région Wallonne sans faire appel à l'épargne publique, charge le notaire Ludovic Poddefleur, de résidence à Jumet, de préparer les convocations à son assemblée générale extraordinaire. La société a émis des actions au porteur et des parts

bénéficiaires au porteur conférant le droit de vote. Les statuts de la société renvoient à la loi. Qui doit être convoqué par voie de presse à cette assemblée ?

A. les actionnaires, les porteurs de parts bénéficiaires, les porteurs d'obligations, les titulaires de certificats nominatifs émis avec la collaboration de la société, les administrateurs de la société et le ou les commissaires.

B. les porteurs d'obligations ou titulaires d'un droit de souscription en nom, les titulaires de certificats nominatifs émis avec la collaboration de la société, les administrateurs de la société et le ou les commissaires et les porteurs d'actions au porteur.

C. les actionnaires, les titulaires de parts bénéficiaires conférant le droit de vote, les administrateurs de la société et le ou les commissaires.

D. les porteurs d'actions au porteur et les titulaires de parts bénéficiaires au porteur conférant le droit de vote.

**IV.18.** Le notaire Pierre Lacoste et son voisin, le pharmacien Lucien Pillet sont amis depuis le temps où ils étaient ensemble à l'école. Le 29 février 2004, vers 18 h., Lucien a demandé à Pierre de lui rendre un service.

Dans la précipitation de la veille de son départ en vacances tôt matin, le lendemain, pour un voyage en Afrique du Sud, il a oublié de déposer en banque la recette de la pharmacie pour la semaine écoulée, soit 10.550 Euros. Préférant ne pas laisser cette somme dans sa maison inhabitée, il a sollicité de son ami de pouvoir déposer ces espèces chez lui pour le temps de ses vacances.

Qu'aurait pu ou dû faire Pierre Lacoste ?

A. Il devait refuser ces espèces pour respecter loi sur le blanchiment d'argent.

B. Il pouvait accepter les espèces, mais devait demander l'autorisation du président de la chambre des notaires dont il relève.

C. Il pouvait accepter les espèces et les déposer dans le coffre-fort privé de sa maison, sans autre formalité.

D. Il pouvait accepter les espèces et les conserver durant deux mois, mais il devait en aviser la « Cellule pour les informations financières », conformément à la loi sur le blanchiment d'argent, sans toutefois être tenu d'en avertir son ami.

**IV.19.** Dans la Région de Bruxelles-Capitale, une des conditions pour avoir droit à l'abattement de 45.000 Euros en cas d'acquisition immobilière est de ne pas posséder en pleine propriété, au jour de la convention d'acquisition, un autre immeuble destiné, en tout ou en partie, à l'habitation.

Cette condition doit être remplie au moment de :

A. la signature de la convention d'acquisition.

B. la réalisation de la condition suspensive.

C. la transmission de la propriété.

*Questionnaire IV 9*

D. la signature de l'acte authentique.

*Questionnaire IV 10*

**IV.20.** Maître Gonzague Lebrave, de résidence à Waterloo est le notaire d'une très ancienne famille de la commune. Âgée de cinquante-quatre ans, la comtesse Adélaïde de Grezoux de Forse, dernière descendante en vie de cette famille, a toujours vécu à Waterloo. Or voilà que, durant ses vacances en Ardennes, elle a fait une chute dans un escalier, laquelle a provoqué la fracture des poignets et du col du fémur. La comtesse est hospitalisée dans une clinique de Marche-en-Famenne. Suite à une infection post-opératoire, son état de santé s'est fortement altéré. Elle a fait appeler son notaire, en le priant de venir à Marche de toute

urgence, car elle veut absolument dicter son testament à lui seul.  
Que doit faire le notaire Lebrave ?

- A. Rassurer sa cliente au téléphone, en lui disant que, dès son rétablissement et son retour à Waterloo, il recevra sans délai son testament.
- B. Se rendre sans délai à la clinique de Marche-en-Famenne, pour recevoir le testament authentique de sa cliente en présence de deux témoins.
- C. Téléphoner immédiatement à un confrère de Marche-en-Famenne (ou des environs) pour qu'il reçoive sans délai le testament authentique.
- D. Téléphoner à sa cliente pour lui signaler qu'elle peut immédiatement rédiger son testament en forme olographe.

**IV.21.** Magda Decourrière séjourne depuis six mois au home *Aux petits soins*, à Andenne, qui procure des soins médicaux à ses pensionnaires du troisième âge. Souffrant d'un cancer en phase terminale, elle a rédigé un testament olographe.

Magda Decourrière meurt un mois plus tard. Son testament est découvert dans le tiroir de sa table de nuit et aussitôt remis sous pli fermé à M<sup>e</sup> Nestor Gardenotte, de résidence à Andenne, notaire de la défunte. Le notaire constate que la testatrice a, entre autres dispositions, consenti quatre legs particuliers.

Un seul des quatre légataires particuliers pourra recueillir son legs. Lequel ?

- A. Sophie Dikkenek, amie de Magda et épouse du directeur du home *Aux petits soins*.
- B. L'abbé Mutien Kalotte, l'aumônier attitré du home.
- C. Le notaire Nestor Gardenotte lui-même.
- D. Pélagie Boncœur, infirmière du home.

**IV.22.** Les époux Jules Sterk-Marie Gezond, se sont mariés en 1974 et n'ont jamais signé de conventions matrimoniales. Ils demeurent à Gand depuis leur mariage, mais passent leurs vacances à Spa, où ils ont acheté, il y a trente ans, deux terrains à bâtir. Ils ont fait construire un chalet sur l'un d'eux, mais n'ont jamais fait ériger de construction sur l'autre parcelle. Aujourd'hui, ils désirent donner celle-ci, qui représente une valeur de 50.000 Euros, à Pierrot Lunard, un garde-chasse de la région qui les guide depuis longtemps dans la découverte des merveilles naturelles de tous les bois environnants. Ils se sont donc rendus chez Maître Bernard Lachaise, à Spa, notaire de Pierrot Lunard, et lui ont demandé de calculer le montant des droits qui seront à payer pour l'acte notarié de donation.

Que doit leur répondre le notaire ?

- A. 5.000 Euros.
- B. 20.000 Euros.
- C. 20.625 Euros.
- D. 23.125 Euros.

**IV.23.** L'assemblée générale des copropriétaires de la *Résidence Mayflower*, à Namur, a décidé, à l'unanimité, de vendre l'arrière du jardin de la résidence – partie commune et indivise – au propriétaire voisin, qui offre un prix exceptionnel pour ce fond de jardin dont aucun des habitants de la résidence n'a l'usage.

*Questionnaire IV 11*

Un des 35 appartements appartient à la dame Ilse Faucon, veuve de Monsieur Jim Mils, pour moitié en pleine propriété et pour moitié en usufruit, ainsi qu'à ses deux enfants Bruno Mils (19 ans) et Claire Mils (16 ans), pour la moitié en nue-propriété.

Le Notaire Normand est chargé de passer l'acte. Des quatre attitudes suivantes, une seule est exacte :

- A. Le notaire fait signer l'acte par le syndic, mandataire de tous les copropriétaires aux termes d'un acte authentique, sans autorisation du juge de Paix.

B. Le notaire ne passera l'acte que moyennant l'autorisation préalable du juge de Paix du canton du domicile de Claire Mils.

C. Le notaire fait signer l'acte par le syndic en vertu de la décision prise par l'assemblée générale, sans mandat authentique ni autorisation du juge de Paix.

D. Le notaire ne passera l'acte que moyennant homologation préalable, par le tribunal de première instance du domicile de Claire Mils, de l'autorisation de vendre de gré à gré approuvée par le conseil de famille.

**IV.24.** Bob Dunard, propriétaire d'une ferme de 20 hectares à Gembloux, souhaite la mettre en vente publique. Or ce bien est loué en totalité et par bail à ferme, à Léon Purain, agriculteur. Le vendeur souhaite présenter la vente en quatre lots, avec possibilité de les réunir.

Une seule des affirmations suivantes est correcte. Laquelle ?

A. Bob Dunard décide seul de la constitution des lots et de la réunion de plusieurs lots ou de tous en masse.

B. Bob Dunard doit obtenir l'accord du fermier pour la constitution des lots.

C. Bob Dunard doit obtenir l'accord du fermier pour la réunion des lots en masse.

D. Bob Dunard doit vendre sa ferme en un seul bloc, sans possibilité de constituer des lots.

**IV.25.** Elvire Puissant, âgée de 65 ans, vient de perdre son époux, Paul Lagarde, décédé après une longue et pénible maladie. Le Notaire Jean Constant, ami des époux Lagarde-Puissant, a liquidé la succession du défunt à l'entière satisfaction de la famille.

Aujourd'hui, Madame Puissant, elle-même malade, vient le consulter, car elle ne souhaite absolument pas subir les mêmes souffrances que feu son époux. Elle demande au notaire de l'aider dans la rédaction d'une déclaration formelle par laquelle elle donnerait mandat à un médecin, pour le cas où elle tomberait dans un état comateux, en le chargeant de pratiquer l'euthanasie si la maladie s'avère incurable et son état irréversible.

Quelle doit être la réaction du Notaire Constant ?

A. Il doit résolument refuser sa collaboration, car il pourrait être un jour suspecté d'être co-auteur d'un « suicide ».

B. Il doit aider sa cliente dans la rédaction d'un écrit valable.

C. Il doit renvoyer sa cliente devant le Juge de Paix compétent.

D. Il doit demander à sa cliente de s'adresser à un médecin.

## RÉPONSES

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

Bruxelles, le 6 mars 2004.  
Prof. Michel VERWILGHEN

## 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.)

Les questions ci-dessous ont été regroupées par candidat, et certains nous ont indiqué ne pas se souvenir de toutes les questions posées.

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 ( $\pm$  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 Kraainem.  
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 (Wauters de Hannut, 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) Dispense 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.  
Quelle est 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?

- 
- 1) des actions peuvent-elles faire l'objet d'une expertise préalable?
  - 2) un couple avec enfants vient vous consulter dans un DCM.
  - 3) Quels conseils en ce qui concerne les contributions à l'entretien des enfants pour éviter au maximum les contestations futures.
  - 4) un couple avec un enfant vient vous voir car veulent se donner le maximum entre époux. Que leur conseillez-vous?
  - 5) que pensez-vous de la diversité des procédures de vente publique en Belgique?
  - 6) quelles sont les qualités que doit posséder un notaire?
  - 7) vous avez déjà postulé à plusieurs reprises : que pensez-vous de la nouvelle procédure de nomination?
  - 8) un client vient vous voir pour établir deux testaments : l'un portant sur ses avoirs en Belgique, en faveur de sa femme et ses enfants; l'autre portant sur des avoirs au Luxembourg, en faveur d'une tierce personne? Quid, sachant qu'il ne veut pas déclarer ces avoirs ?
  - 9) apport en société d'un fonds de commerce par deux apportants; les formalités de l'apport en nature ont été respectées et il est indiqué que l'apport est fait quitte et libre. Deux ans après faillite + faillite des deux apportants.
  - 10) Un banquier invoque la responsabilité du notaire car il a un gage sur fonds de commerce antérieur à l'apport. Quid?

-----

### 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 bxl : 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 decujus 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.

## **2004**

- 1) qu'est-ce qu'un permis unique en Wallonie - existe-t-il des permis analogues dans les autres régions ?
- 2) Quid de la nécessité d'une sortie d'indivision en matière de vente sur faillite (voir article 100)
- 3) Droits de préemption en Flandres, "ordre" de ces différents droits et concours avec le droit du fermier, plus procédure d'exercice du droit du fermier en matière de vente publique (je vous résume j'ai eu cette question (pour la Flandres) parce que je travaille en Flandres depuis près de 10 ans).
- 4) Nouveautés des droits de successions en Wallonie - cas pratique : que dois faire un vieux célibataire habitant en wallonie s'il veut léguer tous ses biens à sa petite amie ? Quelle est la première chose que vous devez faire pour un testament ? La réponse était : annuler toutes les dispositions de dernière volonté antérieures.
- 5) Le notaire a-t-il encore un rôle en matière d'adoption (attention à l'entrée en vigueur de la loi - en principe pour septembre 2005 ?) La réponse devait contenir indépendamment de la nouvelle loi que oui puisque le notaire devait savoir s'il la personne adoptée était héritière ou pas, pouvait bénéficier de réductions de droits d'enregistrement ou de succession, n'était pas empêchée pour un mariage ...)

- 
- 1) je cohabite avec ma compagne (wallonie) et je voudrais lui léguer mes biens au moindre coût mais je ne veux pas avoir d'obligation à son égard. nous envisageons aussi l'achat d'un immeuble. sous-question: les mesures prises par le juge de paix dans le cadre de la cohabitation légale ont-elles une durée limitée? et y mettre fin?...

- 2) je reçois un certif hypo mentionnant une inscription du procureur du Roi. Est-ce farfelu? est-ce possible ou est-ce une erreur du conservateur des hypo? et faire pour la radiation? le cadre juridique de ces inscriptions?
- 3) expliquer les nouvelles obligations des notaires dans le cadre du blanchiment d'argent
- 4) un couple non marié a acheté un appart à Bxl avec droit à l'abattement. au bout d'un an, mr retourne habiter en Afrique exercer sa profession de médecin. donc, sans respecter le délai de 5 ans pour l'abattement. Amende? mme perdra-t-elle son droit à l'abattement?
- 5) un couple homosexuel hollandais vient vous consulter et veut faire un contrat de mariage. Hors, une circulaire ministérielle impose aux bourgmestres de ne pas célébrer de mariage homosexuel comme contraire à l'ordre public. Pouvez-vous recevoir le contrat de mariage?

- 
- 1) Parcours professionnel ( lien entre collaborateur/notaire/ et autres
  - 2) Bail: preneur décède succession vacante. Le propriétaire veut récupérer la garantie locative. Quid?
  - 3) Contribution alimentaire au profit des enfants. Le père, débiteur de la contribution et divorcé, décède. Quid?
  - 4) Chantier temporaire mobile. Quand s'applique t-elle? études de différents cas
  - 5) Gérant d'une SPRL: Il veut démissionner. Quid?
  - 6) Le notaire doit recevoir un testament authentique d'une personne ne sachant plus parler. Elle tend un bout de papier griffonné reprenant ses dernières volontés. (non signé, non daté). Quid?
  - 7) Un parti politique s'oppose à ce que le notaire garde un monopole dans sa fonction.
  - 8) Quels sont les arguments pro notaire?
  - 9) Quid de l'impartialité?

- 
- 1) vente par 1 frère à l'autre avec prix payé antérieurement à la vente + question sur obligations du notaire sur paiement chèque + si convention entre partie avec paiement remise au notaire : vérification et déclaration (blanchiment)
  - 2) qualité qu'une femme notaire a en plus par rapport à un homme + devoir principal du notaire.
  - 3) compromis de vente d'un bien . Le bien est loué avec droit de préemption et l'acquéreur demande au notaire de passer outre et de signer au plus vite.
  - 4) détailler les deux mots du serment du notaire : exactitude et probité.
  - 5) de quelle manière est faite la cession des actions d'un SA contenant un immeuble.
  - 6) une femme vient voir notaire car grosses difficultés financières et voudrait utiliser le compte d'épargne de son enfant mineur avec autorisation juge de paix.
  - 7) vente immeuble Bxl : l'acquéreur dit que le bien n'est pas affecté à l'usage d'habitation mais va faire des travaux pour qu'il le soit : abattement ?
  - 8) vieux client vient voir le notaire pour avoir conseil en matière de DLU ( + qu'est ce qui va être taxé : capital ou intérêts ?)

- 
- 1) Don par les parents à leur fille d'un terrain. La fille n'est pas mariée, mais l'envisage. Elle et son fiancé vont réaliser un crédit pour la construction de leur maison d'habitation. Quels conseils donner ?
  - 2) Les nouvelles dispositions en matière de blanchiment d'argent.
  - 3) Quel contrat de mariage conseiller à un agriculteur ?
  - 4) La certification en matière d'urbanisme : législation à venir.
  - 5) Que pensez-vous de la possibilité qui serait accordée aux notaires de faire de la publicité dans la presse en vantant les « spécialités » de l'étude (par ex : « spécialiste sociétés »)
  - 6) Le trust et la faculté de déshériter un enfant

- 1) Vous recevez une donation entre époux et vous vous rendez compte que vous avez signé l'acte avant un des deux témoins. Dormez-vous mal ? Votre acte est-il nul ? (NB: il semblerait que celui qui posa la question ne savait pas qu'il ne fallait plus de témoins pour une donation entre époux. La question portait semble t-il sur le fait d'avoir signé avant un témoin).
- 2) Un Notaire peut instrumenter hors arrondissement. Dans quels cas ?
- 3) Vous recevez deux ex-époux qui souhaitent modifier les conventions qu'ils avaient signées en votre Etude relativement à l'autorité parentale. Est-ce possible ? Y a-t-il des règles impératives ?
- 4) Quel contrat de mariage conseiller à un agriculteur et à une personne qui va travailler qq. heures par semaine dans l'exploitation et être salariée par ailleurs ?
- 5) Responsabilité particulière du Notaire lors de dissolutions, liquidations.

-----

- 1) Le Notariat doit-il disparaître ? Qu'en pensez-vous ?
- 2) Au moment de la signature de l'acte authentique de vente, les parties vous demandent de sortir quelques instants. Que faites-vous ?
- 3) Parties de nationalités différentes, toutes étrangères. Elles n'ont pas les documents d'identité requis par LV. Elles vous disent que l'article 11 LV est contraire au Traité de Rome (libre circulation des personnes). Qu'en pensez-vous ?
- 4) Le barème doit-il être maintenu d'après vous ? Est-ce une bonne chose ? Qui protège-t-il ? (cf Commission Européenne, libre concurrence)
- 5) Des époux viennent vous trouver pour un DCM. Ils s'entendent merveilleusement bien. Sur quoi attirez-vous leur attention ? cf pensions, modifications dans le temps
- 6) Des enfants viennent pour la succession de leur père, marié en secondes noces à une femme presque aussi jeune qu'eux. Que peuvent-ils faire en pratique ?
- 7) Des époux ont dans leur contrat de mariage qui date de +/- 20 ans, une institution contractuelle et une clause d'attribution totale. Ils ont eu des enfants depuis et vous demandent si ces clauses peuvent être supprimées, et quel en est l'intérêt fiscal ? Procédure de modification de régime matrimonial, coût ?
- 8) Quel est le délai d'intervention d'un Confrère ? Que faites-vous en pratique ?

-----

- 1) Faites-vous des compromis impliquant des mineurs comme vendeurs, sous condition suspensive de l'obtention de l'autorisation du Juge de paix ? Si non, pourquoi pas ?
- 2) Vous avez un terrain à bâtir qui jouxte des biens classés en zone « natura » ; y a-t-il des prescriptions particulières ?
- 3) Vous avez une personne qui se présente à vous pour faire un testament ; à quoi êtes vous attentif ?
- 4) Que pensez-vous de la tarification des honoraires ? Etes-vous pour ou contre ?
- 5) Vous avez une personne qui se présente en votre Etude : elle est mariée et ses parents veulent lui donner un terrain à bâtir sur lequel les époux vont ériger une construction financée par un emprunt hypothécaire à souscrire par les époux ? que conseillez-vous ?

-----

- 1) La DLU
- 2) Le mur mitoyen
- 3) Le réméré
- 4) Votre état hypothécaire révèle un inscription en faveur du Parquet . Quid ?

-----