

Association des Licenciés en Notariat
association sans but lucratif
n°450 801 362

CONCOURS 2005 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 5 mars 2005 (matinée)

QUESTIONNAIRE n° I QUESTIONS OUVERTES

Ce questionnaire est coté sur 22 points. Les questions 1, 2, 4, 7 et 9 valent chacune deux points ; les questions 3, 5, 6 et 8 valent chacune trois points.

Veuillez répondre dans les cadres prévus à cet effet.

I.1. Dans le cadre de la liquidation d'une succession ouverte en Belgique, il est remis au notaire Prosper Lebrave, de Waterloo, plusieurs obligations et bons de caisse, trouvés à la résidence habituelle du défunt, avenue Napoléon 22, à Waterloo.

A. *Le notaire doit-il insérer ces valeurs dans sa comptabilité ? Justifiez votre réponse.*

B. *Quelles démarches le notaire doit-il effectuer ? Justifiez votre réponse.*

A. Non.
Les valeurs mobilières déposées ne sont pas comprises dans la comptabilité.

B. Art 34bis Loi Ventôse

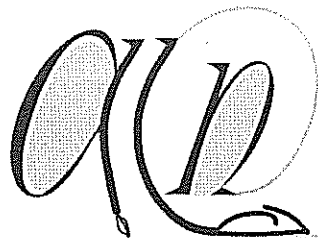
« Les titres et valeurs au porteur confiés au notaire, à l'occasion d'un acte ou d'une opération de son ministère, sont dans les trois mois déposés à découvert, pour le compte de la personne propriétaire des titres, sous une rubrique spéciale, dans un établissement public ou privé, conformément aux dispositions arrêtées par le Roi. »

Art 6 AR 10/1/2002

« Les titres et valeurs au porteur visés à l'article 34bis de la loi contenant organisation du notariat doivent, au plus tard à l'expiration du délai prévu à cet article, être déposés à découvert au nom du notaire et sous une rubrique distincte, pour le compte du ou des ayant(s) droit.

Le dépôt à découvert est effectué auprès d'un établissement visé à l'article 3, alinéa 2, premier tiret, du présent arrêté.

L'établissement est désigné par le notaire, sauf accord de tous les ayants droit quant à la désignation d'un autre établissement.



Association des Licenciés en Notariat
association sans but lucratif
n°450 801 362

La gestion de ce dépôt à découvert incombe exclusivement au notaire. »

Art 6 règlement chambre nationale

I.2. Célibataire et sexagénaire sans descendance, Berthe De Bock demeure à Schaerbeek depuis sa naissance. Ses parents sont décédés. Elle est propriétaire d'un magasin de fromage exploité en son nom propre à Bruxelles, dans un immeuble dont elle est l'unique propriétaire. Cet immeuble comporte un rez-de-chaussée, avec le magasin et une réserve, un corridor avec des sanitaires et, à côté, une entrée avec accès à l'appartement érigé au premier étage, en surplomb partiel du magasin

(voir croquis).

Sa nièce, Louise De Bock, demeurant à Waterloo, travaille depuis des années avec elle. Louise a contribué à la réussite du commerce. À elles deux, ces dames gèrent l'affaire, mais, de fait, la nièce en est la cheville ouvrière. Berthe songe à cesser ses activités, vu son âge, et à transmettre le commerce à sa nièce.

Berthe fait part à Jules Dechef, notaire à Ixelles, de sa volonté de :

- 1° céder gratuitement à Louise, de la meilleure façon, la pleine propriété de la partie de l'immeuble où est le magasin, ainsi que du fonds de commerce ;
- 2° conserver la pleine propriété de l'appartement du premier étage et l'accès à celui-ci.

A. Quels sont les problèmes juridiques posés par la transmission de l'immeuble (à l'exclusion des aspects urbanistiques) ?

B. Donnez un schéma de l'acte authentique à recevoir par le notaire ?

A. Art. 577-3 Cciv .

Vu les biens (2 lots), pas de personnalité juridique à créer avec AG et syndic : il peut être dérogé au prescrit légal.

B. Acte donation : notaire actera déclaration préliminaire des parties de l'intention de diviser l'immeuble – division en 2 propriétés : 577-3Cciv.

Décrire les parties privatives et les parties communes, les quotes-parts de participation aux frais de chaque lot, décrire les servitudes. (Circ. Min. finances 1998/1 du 3/3/1998 – n°4).

I.3. Depuis le décès de son mari, Jef Dupont, survenu il y a deux ans, Jeanne Gilkin vit dans une maison de repos. Sa fille unique, Michèle, a été désignée par le juge de paix de Mons en qualité d'administrateur provisoire des biens de Jeanne.

Jeanne est propriétaire, pour moitié en pleine propriété, de l'ancienne résidence conjugale ; elle possède l'usufruit de l'autre moitié, Michèle Dupont étant nue-propriétaire de cette autre moitié. Jeanne et Michèle se proposent de vendre cet immeuble, aujourd'hui inoccupé, à un voisin qui offre un prix intéressant.

Par ailleurs, Jeanne désire donner un terrain à bâtir, dont elle est propriétaire, à son petit-fils Dominique, qui va bientôt se marier.

Jeanne et Michèle chargent le notaire Hervé Coste, de Mons, de passer les deux actes.

Quelles sont les démarches à effectuer auprès du juge de paix de Mons?

A qui incombent-elles ? Quels documents faut-il présenter au juge de paix pour étayer les demandes ?

Justifiez votre réponse en citant les sources légales pertinentes.

A. Démarches préalables à l'acte de vente :

B. Démarches préalables à l'acte de donation :

2 demandes distinctes par requête JP Mons.

A. Autorisation vente gré à gré 488bis (f, g) C.civ. + 1186CJ-1193 C.jud.

- faire valoir l'absence d'éventualité de retour dans la maison éventuellement par certificat médical ;

- rapport expertise ;

- projet d'acte ;

- accord de l'autre indivisaire.

B. Autorisation de donner le terrain – certificat médical – art.488bis H §2, 6

Démontrer la capacité financière de l'administrée pour consentir cet acte de disposition.

I.4. Les époux Collard-Dubuisson, mariés sans contrat de mariage, viennent consulter le notaire Léon Vangeld, à Ostende. Ils ont décidé de divorcer par consentement mutuel.

Monsieur Collard précise au notaire qu'il accepte de donner à son épouse l'usufruit sur sa moitié dans cet immeuble, en conservant pour lui la nue-propriété sur cette moitié, mais cette acceptation est faite sous condition suspensive de la transcription, au registre de l'état civil, du jugement ou arrêt prononçant le divorce par consentement mutuel. Il admet que Madame Dubuisson conserve la pleine propriété sur l'autre moitié.

A. Quels seront les effets de cette convention sur les droits d'enregistrement ?

- au moment de la passation de l'acte notarié :

- après la transcription du jugement ou de l'arrêt prononçant le divorce :

B. Proposez une solution fiscalement plus avantageuse que la donation :

A. - 25 euros – droit fixe (art 11 et 16 CDE)

- Art 31,2° CDE lors de la réalisation de la condition suspensive : droits de donation entre étrangers (Cass.5/2/2004- RGEN 25464).

B. Accord transactionnel : cession à titre onéreux de la quotité usufruit avec perception 1% sur la totalité de l'usufruit. (art 109 CDE)

I.5. Christine et Philippe se sont mariés à Ath en 1977, sous le régime de la séparation de biens pure et simple. Leurs relations avec leur fils unique, John, se sont détériorées dès l'an 1996.

Avant le mariage, ils ont acquis chacun un studio dans le même immeuble à appartements, sis à Ath, avec une clause d'accroissement uniquement pour l'usufruit. La valeur vénale actuelle de chaque



Association des Licenciés en Notariat
association sans but lucratif
n°450 801 362

studio est de 50.000 EUR. Durant le mariage, ils ont acquis à Ath la résidence conjugale – dont la valeur vénale actuelle est de 250.000 EUR – mais cette acquisition s’est faite au nom du mari seul. Philippe est décédé en 2001. Christine possède donc l’usufruit de la résidence conjugale et du studio ayant appartenu à son mari.

Mais John a eu des besoins d’argent. En 2004, il a vendu sa nue-propriété dans les deux immeubles à son fidèle ami François. Effrayée, Christine consulte le notaire Bert Depijp, à Ixelles.

Elle lui pose les questions suivantes :

- A. François peut-il m’expulser de ma maison et de mon studio ?**
B. Comment puis-je parvenir à ce que François n’ait plus rien à voir avec ma maison et mon studio ?
C. Si un accord est conclu avec François sur le rachat par moi-même de la nue-propriété, comment les droits d’enregistrement seront-ils calculés ?

- A.** Art.745 quater & quinquies C.civ. : L’usufruit sur studio n’est pas successoral => François ne peut rien exiger.
745 quater § 4 : usufruit sur demeure conjugale : François peut uniquement en demander la capitalisation.
745 quinquies § 1, 2^{ème} alinéa
- B.** Requête Tribunal de 1^{ère} Instance lieu ouverture de la succession via requête par la veuve pour demander la conversion de l’usufruit pour résidence conjugale ;
Conversion usufruit studio n’est pas exigible pour la veuve car il ne s’agit pas d’un usufruit successoral.
- C.** Reprise maison conjugale : 1% sur la valeur vénale du bien
Studio : 12,5% - 10 % sur la valeur vénale en NP (Werdefroy 995,6 – Registratierechten 2002-2003).

I.6. Michel De Clerck est président du conseil d’administration de la SA *Superbuilding*, société immobilière gérée par trois administrateurs. En vertu des statuts de la société, il est compétent, comme président du conseil d’administration, pour représenter celle-ci, même pour des obligations s’élevant à plus de 25.000 EUR.

En sa capacité de président du conseil d’administration,

1° il fait consentir à la société une sûreté pour l’achat de sa maison ;

2° il conclut un contrat d’achat de machines pour la production de textile ;

3° il achète un immeuble en son nom propre, mais sans signaler qu’il agit pour le compte de la société.

A. La sûreté :

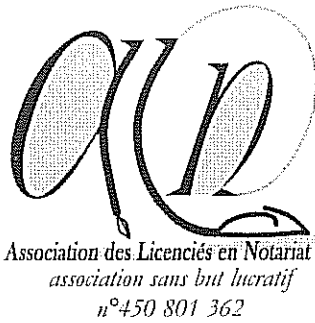
- *Le co-contractant de la société peut-il demander l’annulation de la sûreté ?*

- *La société peut-elle demander la nullité de la sûreté ?*

B. L’achat de machines :

- *Le co-contractant de la société peut-il demander l’annulation de cet achat ?*

- *La société peut-elle demander la nullité de cet achat ?*



Association des Licenciés en Notariat
association sans but lucratif
n°450 801 362

C. L'achat de l'immeuble:

- Le co-contractant de la société peut-il demander l'annulation de cet achat ?
- La société peut-elle demander la nullité de cet achat ?

A. OUI-OUI

Abus bien sociaux : Cass.12/11/1987 : limite montant inopposable au 1/3 de bonne foi, il contracte en nom personnel : il est personnellement responsable (règle générale de la représentation).

B. NON- NON

C. NON-NON

La procuration eut dû émaner de la société ; la procuration reste valable même en cas de décès de l'administrateur délégué. En outre la procuration reste effective après le décès du mandant, pour autant que cela soit prévu par le mandat.

I.7. Roger Evzonis, de nationalité belge mais d'origine hellénique, vit à Mons. Il souhaite constituer une société anonyme avec ses deux enfants et son frère Kostas.

Ce dernier, souvent à l'étranger, a institué Roger comme son mandataire, aux termes d'un mandat général et authentique dressé en néerlandais par Maître Jef Depaepe, notaire à Anderlecht.

Roger se rend avec ses deux fils majeurs chez maître Elvire Lecompte-Courrand, à Mons. Son frère Kostas étant à l'étranger, Roger soumet au notaire une expédition du mandat général. Après contrôle, le notaire constate que, dans cet acte, il a été omis de certifier l'identité du comparant.

A. L'acte de constitution de la société peut-il être signé en utilisant l'expédition de ce mandat général ? Motivez votre réponse.

B. Y aurait-il une autre solution ? Motivez votre réponse.

Certification d'identité – problème d'emploi des langues

A. Mandat : art.453 et 69 CDS

Le néerlandais doit être employé dans la procuration : tendance majoritaire

Flandre : nullité absolue

Wallonie : nullité relative

Mais l'absence de certification d'identité n'est pas un problème.

B. 459 – 457 CDS

I.8. Cinq administrateurs d'une entreprise belge consultent le notaire Luc Malisse, de Waterloo, sur une programmation successorale concernant leurs portefeuilles respectifs d'actions dans la société. Ils souhaitent que leurs héritiers n'aient à payer qu'un minimum de droits de succession.

Le notaire étudie le dossier et contrôle les accords entre actionnaires. Il conclut qu'une donation d'actions, assorties d'une série de modalités et de conventions complémentaires, semble être la bonne solution. Cet avis est soumis à la société, et après avoir obtenu l'accord de toutes les parties, le notaire dresse un projet d'acte de donation.

Ce projet est ensuite – à la demande de la société – soumis à un conseiller juridique chevronné, pour



Association des Licenciés en Notariat
association sans but lucratif
n°450 801 362

contrôler les conséquences fiscales et techniques des propositions. La note d'honoraires pour cette prestation, avec TVA, est envoyée à la société. Elle est très élevée !

L'apprenant par un associé, le notaire estime que la rétribution de son propre travail doit être supérieure à ce qui est d'usage. Un rendez-vous pour la passation de l'acte est convenu.

A. Que peut imputer le notaire au client pour toutes les prestations fournies par lui (sans indiquer les tarifs) ? Motivez votre réponse.

B. La note d'honoraires du notaire sera-t-elle soumise à la TVA ?

Motivez votre réponse.

C. Le notaire doit-il demander une provision ? Motivez votre réponse.

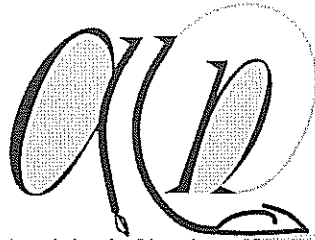
- | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>A. Honoraires tarifés : AR 16/9/1989
Tarif obligatoire + art. 2 de l'AR.
Art.2 Loi 31/8/1891 : convention particulière entre Notaire et le client qui souhaite un avis spécialisé : donc Ok pour rémunération complémentaire sur base d'une convention informelle.</p> <p>B. Non. Art.44§1,1° CTVA et ce même si convention informelle et même si le Notaire exerce sa charge en société.</p> <p>C. Art.10 règlement 9 mars 2003 : obligation de se faire provisionner .</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

L9. En accord avec les parents de Pauline Brems, le jeune couple Henri Dufort- Pauline Brems a introduit une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une maison sur un terrain, sis à Ohain, appartenant aux parents de Pauline. Le couple Dufort-Brems finance lui-même cette construction.

Après l'achèvement de la maison, les parents de Pauline rencontrent à une réception le notaire Jean Vanloop, de Waterloo, qui leur conseille de « régulariser la situation ». A la demande des parents de Pauline, ledit notaire établit un acte de donation du terrain, par ceux-ci, en faveur de leur fille Pauline. Peu après la signature de l'acte, l'inspecteur du cadastre constate que le terrain est déjà bâti. Il demande au receveur de l'enregistrement de revoir sa taxation. Ce dernier taxe au tarif « droit de donation » la valeur du terrain et de la construction.

Qu'aurait dû faire le notaire pour éviter la taxation sur la construction ?

- | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Renonciation au droit d'accession pour le terrain avec constitution d'un droit de superficie pour les constructions.
Preuves matérielles (autorisation urbanistique, factures entrepreneur) prouvent que les constructions appartiendraient aux deux enfants.
Circ.Min.Finances 26/3/1957 DONNAY – Rép.Not. p.172 n°139.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Association des Licenciés en Notariat
association sans but lucratif
n°450 801 362

CONCOURS 2005 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 5 mars 2005 (matinée)

QUESTIONNAIRE n° II ACTE À CORRIGER

Ce questionnaire est coté sur 25 points.

Me Séraphin Trouvion, notaire à Wavre, a reçu il y a peu la visite de Monsieur et Madame Eric Lemaire, qui désirent faire donation de certains de leurs biens à leurs enfants.

Durant l'entrevue, le notaire a rapidement rédigé une brève note explicative à l'intention de son stagiaire, Gaston Lagaffe. Puis, il lui a remis cette note en le chargeant de rédiger un projet d'acte.

Gaston Lagaffe a remis son projet au notaire. Me Séraphin Trouvion a constaté que ce projet d'acte contient de nombreuses erreurs de droit et des lacunes juridiques.

Il vous est demandé de relever vingt-cinq erreurs ou omissions (pas plus !) dans ce 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 ou l'omission constatée et, le cas échéant, en ajoutant la lettre de l'alinéa de l'article dans lequel vous avez relevé cette faute [ex : art 5, b)]. Si vous découvrez une erreur ou une omission dans le préambule de l'acte ou dans sa formule de clôture, veuillez renvoyer respectivement au « préambule » ou la « formule finale ».

Si la même erreur ou omission se répète, ne la notez plus car elle ne comptera pas dans les 25 erreurs à relever.

Les éventuelles erreurs linguistiques, de style ou d'orthographe sont sans importance, de même que les erreurs de pure forme, comme l'emploi de majuscules, ainsi que des lignes ou parties de lignes laissées en blanc. Le notaire Trouvion les corrigera lui-même !

* *

*

NOTE

**établie par le notaire Séraphin Trouvion, à sa résidence de Wavre,
lors de la visite de Monsieur et Madame Éric Lemaire.**

Monsieur Éric Lemaire et son épouse souhaitent faire donation à leurs trois enfants, parmi lesquels il y a un fil mineur, de deux de leurs immeubles et d'un portefeuille titres.



Association des Licenciés en Notariat
association sans but lucratif
n°450 801 362

Les parents souhaitent effectuer ces donations par préciput et hors part et se réserver l'usufruit, réversible sur la tête du survivant des donateurs.

Les enfants ne souhaitent pas maintenir l'indivision entre eux. Ils ont convenu verbalement de répartir les biens en trois lots : l'immeuble situé à Bruxelles, l'immeuble sis à Namur et le portefeuille titres.

Les parents précisent que leur fils Laurent est marié sous le régime belge de la communauté universelle, mais qu'ils entendent que le bien qui lui sera donné soit exclu de la communauté.

Les époux réclament évidemment un maximum de sécurité juridique mais ils veulent aussi payer un minimum de droits d'enregistrement ou de succession.

PROJET D'ACTE

L'AN DEUX MIL CINQ,

Le 5 mars, *à l'heure*
À Bruxelles, *comptant*.

En présence des témoins instrumentaires ci après nommés,

ONT COMPARU :

1 De première part :

2 Monsieur Éric, Gustave LEMAIRE, né à Etterbeek, le vingt-quatre mars mil neuf cent quarante, et son épouse Suzanne INGELS, née à Arlon, le vingt-trois mai mil neuf cent quarante-deux, domiciliés à Uccle, avenue du Prince d'Orange, 42, mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Charles DUPONT, ayant résidé à Arlon, le dix mai mil neuf cent soixante cinq, non modifié.

Ci-après dénommés "le donateur";

3 Et d'autre part :

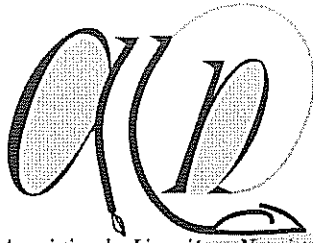
a) Monsieur Laurent LEMAIRE, né à Namur le dix avril mil neuf cent septante-neuf, époux de Madame Charlotte RADPLING, domicilié à Namur, rue de l'Espinette, 60, marié sous le régime de la communauté universelle aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Gustave DUPLAT, de résidence à Namur, le dix-huit avril deux mille, non modifié ;

b) Monsieur Denis LEMAIRE, né à Namur, le dix mai mil neuf cent quatre-vingt-cinq, célibataire, domicilié à Ixelles, rue du Pont Neuf, 19 ;

4 c) Monsieur Guy Lemaire, né à Namur, le dix mai mil neuf cent nonante, célibataire, domicilié à Uccle, avenue du Prince d'Orange, 42 ; ici représenté par son oncle, Monsieur Lucien VAN BELGEN, domicilié à Auderghem, avenue Léon Castor, 376. *à l'heure (alors)*

Ci-après dénommés invariablement "le donataire";

Lesquels comparants me déclarent être convenus de ce qui suit :



Association des Licenciés en Notariat
association sans but lucratif
n°450 801 362

DONATION

ARTICLE 1.- Objet

qui accepte

Le donateur déclare faire donation au donataire par préciput et hors part avec dispense de rapport à leur succession de la nue-propiété des biens décrits ci-après :

A. Ville de Bruxelles

Un immeuble de commerce sis rue Neuve, 120, cadastré selon titre section A numéro 436 G pour une contenance de un are dix centiares.

B. Ville de Namur

Un immeuble de commerce sis rue de l'Ange, 66, cadastré selon titre section A numéro 227 X pour une contenance de 3 ares dix centiares.

C. Un portefeuille titres se trouvant en dépôt sur le compte numéro 310-0588720-62.

Monsieur Eric LEMAIRE déclare faire donation à son épouse, Madame Suzanne INGELS, de l'usufruit des biens prédécrits, sous la condition résolutoire de son prédécès.

Madame Suzanne INGELS déclare faire donation à son époux, Monsieur Eric LEMAIRE, de l'usufruit des biens prédécrits sous la condition résolutoire de son prédécès.

ARTICLE 2.- Origine de propriété

- Pour le bien sub A, le donateur en est propriétaire pour l'avoir acquis de Monsieur Laurent BERNARD, à Mons, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Paul LEJEUNE, résidant à Couillet, le dix octobre mil neuf cent septante neuf, transcrit.
- Pour le bien sub B, le donateur déclare en être propriétaire pour l'avoir acquis de Madame Laurence EVRARD, à Tubize, aux termes d'un acte reçu par le notaire Bernadette CASTAFIORI, résidant à Tournai, le dix novembre mil neuf cent soixante-neuf, transcrit.
- Pour le bien sub C, le donateur en est propriétaire pour l'avoir acquis durant le mariage grâce à des revenus professionnels.

ARTICLE 3.- Conditions de la donation

- La donation a lieu sous les garanties de droit. Le donateur déclare que les immeubles donnés sont grevés d'une inscription hypothécaire prise aux bureaux des hypothèques compétents, malgré que le crédit soit entièrement remboursé ; ce qui n'a pas été vérifié par le notaire soussigné, les donateurs déclarant exonérer le notaire de toutes recherches hypothécaires, à ce sujet.
- Le donataire aura la nue propriété des biens donnés à compter de ce jour. Le donateur déclare cependant se réserver le droit de reprendre la pleine propriété de tout ou partie des biens donnés sans devoir motiver sa décision.
- Le donataire aura la jouissance des biens donnés à compter du jour du décès du survivant des donateurs. Il supportera à compter de cette date tous impôts, taxes et charges relatifs aux biens



Association des Licenciés en Notariat
association sans but lucratif

n°450 801 362

donnés.

- d) Pour le surplus, ces biens passent au donataire dans l'état où ils se trouvent, avec toutes les servitudes actives et passives qui pourront les grever ou avantager.
- e) Les contrats d'assurance relatifs aux biens donnés seront souscrits par le donateur qui en acquittera les primes jusqu'au décès du survivant des donateurs.
- f) Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge du donateur.

ARTICLE 4.- Retour conventionnel

Les parties déclarent soumettre la donation à l'effet de la stipulation du retour conventionnel qui opérera de plein droit au profit du donateur et pour le cas de prédécès du donataire sans enfants ou autres descendants.

Le conjoint survivant d'un donataire ne pourra réclamer ses droits en usufruit sur les biens donnés.

ARTICLE 5.- Evaluation pour l'enregistrement

Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties déclarent évaluer les biens donnés à :

- a) pour le bien sub A, à un million cinq cent mille euros 1.500.000 EUR
- b) pour le bien sub B, à huit cent mille euros 800.000 EUR
- c) pour le bien sub C, à cinq cent cinquante mille euros 550.000 EUR

PARTAGE

ARTICLE 6.- Objet

Par suite de ce qui précède, les donataires, Monsieur Guy LEMAIRE étant représenté par son père prénommé, nous ont requis d'acter le partage intervenu entre eux :

- a) Le bien sub A est attribué à Monsieur Eric LEMAIRE,
- b) Le bien sub B est attribué à Monsieur Laurent LEMAIRE,
- c) Le bien sub C est attribué à Monsieur Guy LEMAIRE.

entendu
JP
+ est JP
de l'opération

ARTICLE 7.- Conditions générales

- a) Les biens sont partagés moyennant le respect des conditions générales figurant ci-avant dans l'acte de donation. Les parties nous déclarent renoncer à l'effet déclaratif du partage.
- b) Conformément à la loi, tous les frais de ce partage seront supportés par chacun des cessionnaires au prorata de ce qui lui est attribué.

meur.

ARTICLE 8.- Soulte

Les parties nous déclarent que le présent partage s'effectue sans soulte.

?

ARTICLE 9.- Taxe sur la valeur ajoutée



Association des Licenciés en Notariat
association sans but lucratif
n°450 801 362

- a) Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des articles 62, paragraphe 2, et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, obligeant tout propriétaire ou usufruitier de tout ou partie d'un bien susceptible d'hypothèque, de faire connaître sa qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, lors de l'aliénation ou de l'affectation hypothécaire d'un tel bien.
- b) Sur notre interpellation expresse, les donateurs déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée, et n'avoir pas, au cours des cinq années précédant le présent acte, procédé à la vente d'un bien immobilier visée à l'article 8 paragraphes 2 et 3 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée et ne pas avoir eu, au cours de cette période, la qualité d'assujetti, ni fait partie d'une association de fait ayant eu cette qualité.

ARTICLE 10.- Urbanisme

... suivent ces renseignements corrects et complets.

ARTICLE 11.- Déclarations

- a) Les comparants nous déclarent qu'ils se réfèrent à la déclaration pour l'enregistrement repris ci-avant dans le présent acte pour l'estimation *pro fisco* des biens donnés.
- b) Il nous déclarent en outre avoir pris connaissance du projet de cet acte depuis plus de cinq jours ouvrables.

DONT ACTE

Fait et passé, lieu et date que-dessus.

Et après lecture faite, les parties et les témoins, étant Monsieur Marcel LUCAS domicilié à Bruxelles, avenue Louise, 100 et, son épouse, Madame Lucie VERELST, domiciliée à la même adresse, ont signé avec nous, notaire.

**
*

N°	Motivation
1	Préambule La date doit être en lettres LV art 12
2	Préambule Le nom et la résidence du notaire ne sont pas indiqués LV art 12
3	Préambule Le notaire n'est pas compétent <i>ratione loci</i> LV art 5
4	Préambule Pas besoin des témoins instrumentaires LV art 10



Association des Licenciés en Notariat
association sans but lucratif
n°450 801 362

5	<i>Préambule</i> <i>La présence du juge de paix et de son greffier est nécessaire</i>
6	<i>Comparution</i> <i>Le nom doit précéder les prénoms.</i> <i>L hyp art 139</i>
7	<i>L'acte doit reprendre le fait qu'il s'agit des enfants, à défaut perception du droit de donation entre étrangers.</i>
8	<i>Comparution</i> <i>L'oncle ne peut accepter la donation au nom de son neveu</i> <i>C.civ. art 935 al 3</i>
9	<i>L'acte ne mentionne pas l'acceptation de la donation</i>
10	<i>C'est un acte soumis à autorisation du juge de paix</i> <i>C.civ. art 378</i>
11	<i>Art 1</i> <i>Désignation cadastrale obligation de reprendre les mentions que l'extrait cadastral ne date pas de plus d'un an</i> <i>LHyp art 141</i>
12	<i>Obligation de reprendre dans l'acte l'état estimatif</i>
13	<i>Art 1</i> <i>Interdiction d'une donation entre époux dans un même acte</i>
14	<i>Art 2</i> <i>Obligation dans l'acte de relater la précédente transcription</i> <i>Lhyp art 141</i>
15	<i>Art 3</i> <i>Bien donné doit être quitte et libre</i>
16	<i>Art 3</i> <i>La donation implique un appauvrissement du donateur qui ne peut se réserver le droit de reprendre le bien</i>
17	<i>L'acte doit reprendre une clause urbanistique relative à la réponse de la Ville de Bruxelles</i>
18	<i>Art 6</i> <i>La doctrine considère que la donation et le partage ne peuvent intervenir dans un même acte.</i>
19	<i>Obligation légale de mentionner le résultat des recherches</i> <i>Art 99 Cobat</i>
20	<i>Art 7</i> <i>Partage : frais à charge de la masse</i>
21	<i>Art 8</i> <i>Le partage peut être attaqué pour lésion de plus d'1/4</i>
22	<i>Manque certificat d'état civil</i>
23	<i>Manque certificat d'identité</i> <i>Lhyp art 139</i>



Association des Licenciés en Notariat
association sans but lucratif
n°450 801 362

24	<i>Clôture</i> <i>Manque la date (et pas depuis plus de 5 jours) à laquelle les parties déclarent avoir pris connaissance du projet (voy L ventôse qui selon P Van Den Eynde est très claire à ce sujet)</i> <i>LV art 12 in fine</i>
25	<i>Clôture</i> <i>Manque mention lecture commentée intégrale ou partielle</i> <i>LV art 12</i>
26	<i>Clôture</i> <i>La présence des témoins n'est pas requise (+ redondance car on en parle dans le préambule)</i> <i>LV 10</i>
27	<i>Juge de paix et le greffier doivent signer</i>



Association des Licenciés en Notariat
association sans but lucratif
n°450 801 362

CONCOURS 2005 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 5 mars 2005 (matinée)

QUESTIONNAIRE n° III CONSULTATIONS - CLAUSES

Ce questionnaire comprend six questions valant chacune 7 points.

Vous devez répondre aux deux premières questions ! Puis, vous devez choisir deux autres questions et y répondre. N'écrivez que dans les cadres réservés à cette fin.

Si vous répondez à plus de deux questions optionnelles, seules vos deux premières réponses à ces questions optionnelles seront prises en considération.

Ce questionnaire compte donc pour 28 points.

III.1. QUESTION IMPOSEE

Pierre Kelcet, habitant du Royaume et célibataire, est décédé ab intestat à Paris le 20 juin 2004, à l'âge de 60 ans.

La déclaration de succession de Pierre a été déposée au bureau compétent le 15 novembre 2004. Cette déclaration, régulière en la forme, porte en substance ce qui suit :

- Les héritiers légaux du défunt sont ses frères Albert et Bernard, ainsi que ses nièces Emilie et Danielle, filles de sa soeur Louise, décédée le 10 août 1997. Albert a régulièrement renoncé à la succession le 22 août 2004.
 - L'actif laissé par Pierre –sous réserve de ce qui est dit ci-après – comprend un terrain situé à Mons (100.000 EUR) et un compte bancaire (175.000 EUR).
 - Le passif de la succession comprend, outre les frais funéraires pour 12.500 EUR (factures régulièrement jointes à la déclaration), une dette, contractée le 30 avril 2000 par le défunt, envers Albert et la femme de celui-ci, Marie (mariés sans contrat de mariage, le 25 juillet 1992), ainsi qu'envers Joseph, père de Marie. Cette dette provient d'un prêt sans intérêt de 25.000 EUR, consenti à Pierre, pour moitié par Albert et Marie et pour l'autre moitié par Joseph. Ce prêt a été constaté par acte passé devant un notaire d'Anvers (une expédition de l'acte est jointe à la déclaration).
 - Les déclarants soulignent que Pierre n'a rien versé à ses créanciers depuis le 30 avril 2001.
 - Par acte notarié du 15 décembre 1980, Pierre avait acquis avec Danielle un immeuble situé à Ostende (Pierre pour l'usufruit et Danielle pour la nue-propriété), pour le prix de 15.000 EUR. Au jour du décès, ce bien représente une valeur vénale de 80.000 EUR.
 - Le 11 septembre 2002, Pierre avait donné de la main à la main à son amie Léontine divers titres de société au porteur. Ces titres ne sont pas cotés en bourse. Ils valaient 25.000 EUR le 11 septembre 2002 et 30.000 EUR le jour du dépôt de la déclaration de succession. La réalité de cette donation est démontrée par des documents bancaires joints à la déclaration de succession.
- Aucune autre explication que celles indiquées ci-dessus n'ont été fournies dans la déclaration.

A. Pour DEUX des trois hypothèses suivantes, à votre choix, calculez les sommes dues au fisc sur la déclaration de la succession de Pierre. Motivez votre réponse.



Association des Licenciés en Notariat
association sans but lucratif
n°450 801 362

Biffez la place prévue pour la réponse à l'hypothèse non choisie par vous !

PREMIERE HYPOTHESE : *Pierre avait un domicile fiscal (pour la perception des droits de succession) en REGION FLAMANDE :*

DEUXIEME HYPOTHESE : *Pierre avait un domicile fiscal (pour la perception des droits de succession) en REGION WALLONNE :*

TROISIEME HYPOTHESE : *Pierre avait un domicile fiscal (pour la perception des droits de succession) en REGION DE BRUXELLES-CAPITALE :*

B. MEME QUESTION, *mais dans le cas où Emilie et Danielle auraient accepté la succession sous bénéfice d'inventaire.*

PREMIERE HYPOTHESE : *Pierre avait un domicile fiscal (pour la perception des droits de succession) en REGION FLAMANDE :*

DEUXIEME HYPOTHESE : *Pierre avait un domicile fiscal (pour la perception des droits de succession) en REGION WALLONNE :*

TROISIEME HYPOTHESE : *Pierre avait un domicile fiscal (pour la perception des droits de succession) en REGION DE BRUXELLES-CAPITALE :*

III.1.

a) Dévolution

*Bernard : $\frac{1}{2}$

*Danielle : $\frac{1}{4}$

*Emilie : $\frac{1}{4}$

b) Base imposable

*Actif :

Terrain : 100.000

Compte : 175.000

*Passif :

Frais funéraires : 12.500

Dette : 12.500 (dette acceptée pour $\frac{1}{2}$: part prêtée par Joseph)

c) Part de chacun

Bernard : 125.000

Emilie : 62.500

Danielle : 62.500 + immeuble (art.9 CDS) = 142.500

Léontine : art.7 CDS : 30.000

A. Calcul des droits.

1) Flandre

*Bernard : 50.000

*Danielle et Emilie à cumuler avec Léontine



Association des Licenciés en Notariat
association sans but lucratif
n°450 801 362

Base : $142.500 + 62.500 + 30.000 = 235.000$
Droits : $61.250 + (110.000 \times 65\%) = 132.750$

2) Wallonie

*Bernard : $48.125 (23.125 + (50.000 \times 50\%))$

*Emilie : base de calcul: 62.500

droits : $6.875 + (37.500 \times 40\%) = 21.875$

*Danielle : base de calcul : 142.50

droits : $26.875 + 67.500 \times 55\% = 64.000$

*Léontine : 16.125

3) Bruxelles

* Bernard : $33.125 + (25.000 \times 55\%) = 46.875$

* Emile + Danielle à cumuler (ant 66.000)

Base : $142.500 + 62.500 = 205.000$

Droits : $87.500 + (30.000 \times 70\%) = 108.500$

Léontine : 12.000

+ amende pour déclaration tardive

B. Calcul des droits si Emilie et Danielle avaient accepté sous bénéfice d'inventaire.

Idem.

III.2. QUESTION IMPOSÉE

Le lundi 24 janvier 2005, a été présenté à l'enregistrement, au deuxième bureau de l'enregistrement de Bruxelles, un acte notarié signé le jeudi 6 janvier 2005 en l'étude de Maître Omer d'Hallor, dont voici le résumé :

VENTE

André BREDOUILLE, né à Namur, le 13 août 1958, vend à Bernard FRISSON, né à Liège, le 15 juin 1981, les biens suivants :

- la nue propriété d'un terrain à bâtir situé à Namur ;
- la pleine propriété d'une maison d'habitation sise à Etterbeek ;
- la pleine propriété d'un terrain situé à Alost ;

Pour un prix global de 365.000 EUR, soit

- 25.000 EUR pour la nue propriété du terrain situé à Namur ;
- 300.000 EUR pour la pleine propriété de la maison d'habitation sise à Etterbeek ;
- 40.000 EUR pour la pleine propriété du terrain situé à Alost ;

Le terrain situé à Namur appartient à André BREDOUILLE, pour l'avoir recueilli dans la succession de son père, Daniel BREDOUILLE, décédé en 1996. L'usufruit de la succession de ce dernier fut recueilli par Clotilde BREDOUILLE, née le 2 septembre 1932, soeur de Daniel et donc tante d'André. Les autres biens appartiennent à André BREDOUILLE, pour les avoir recueillis dans la succession de son oncle, Jacques BREDOUILLE, décédé le 8 janvier 1990.

Il est précisé dans l'acte que :

- la valeur vénale de la pleine propriété du terrain situé à Namur est fixée par les parties à 112.500 EUR ;
- ce terrain est loué 750 EUR par mois, mais sa valeur locative brute est de 1.250 EUR ;
- Bernard ne possède pas d'autres biens immobiliers ;

La maison d'Etterbeek n'est pas située dans un « Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ».

Bernard a fait valoir tous ses droits, notamment ceux relatifs à une réduction éventuelle des droits. Par ailleurs, toutes les conditions de forme ont été valablement remplies lors de l'enregistrement.

*Sur base des seuls éléments repris dans le résumé de l'acte, précisez, quelles seront les sommes dues lors de l'enregistrement de l'acte de vente de **DEUX** des immeubles visés dans l'énoncé (à votre choix).*

Justifiez votre réponse (par vos calculs).

- | | |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) | <p>Nue-propriété du terrain à bâtir à Namur :
 Valeur conventionnelle : 25.000
 Valeur vénale : $112.500 - 90.000 = 22.500$</p> <p>Valeur usufruit : $750 \times 12 \times 13 = 117.500$ avec maximum : $112.500 \times 4/5 = 90.000$
 Base de perception : 25.000
 Taux : $12,5\% = 3.125$</p> |
| b) | <p>Pleine propriété de la maison à Etterbeek
 Base de perception: $300.000 - 45.000 = 255.000$
 Taux : $12,5\% = 31.875$</p> |
| c) | <p>Pleine propriété du terrain à Alost
 Base de perception: 40.000
 Taux : $10\% = 4.000$
 Amendes égales au montant des droits</p> |

III.3. QUESTION OPTIONNELLE

Michel Denobel est invité par son beau-père à prendre une participation minoritaire dans l'entreprise familiale, la SA *Argenture*, à concurrence de 33 %. En contrepartie, il lui est proposé un mandat d'administrateur dans cette société, les deux autres administrateurs étant ses beaux-frères, qui ont souscrit chacun 33 % des actions. Michel Denobel se demande quelles sont les dispositions du droit des sociétés et/ou des statuts qui pourraient lui assurer ce mandat au sein du Conseil d'administration et garantir le maintien de l'actionnariat au sein de la famille.

A. Quelles sociétés commerciales seraient les mieux appropriées pour satisfaire Michel Denobel ? Pourquoi ? Comment y parvenir ?

B. Indiquez les clauses (avec détails) à introduire dans les statuts s'il est décidé de rester dans le cadre juridique d'une société anonyme.



Association des Licenciés en Notariat
association sans but lucratif
n°450 801 362

III.4. QUESTION OPTIONNELLE

Georges Dutoit, agriculteur, a épousé le 5 mai 1980, à Gembloux, Maïté Grandmanoir. Dans leurs conventions anténuptiales signées chez le notaire Guy Bloch, de Gembloux, ces époux (tous deux Belges) avaient choisi de se soumettre au régime légal et ils avaient attribué, en cas de décès de l'un d'eux, leurs biens immeubles au survivant des époux, en pleine propriété. Durant le mariage, ils ont acquis une parcelle agricole située à Gembloux.

Georges Dutoit est décédé le 2 janvier 2005, laissant sa veuve comme seule héritière.

Connaissant bien l'héritière et feu son mari, fidèles clients de l'étude, le notaire précité fut chargé d'établir la déclaration de succession du défunt.

La veuve ayant un besoin urgent de liquidités, elle propose à ses voisins, deux jeunes Belges, Paul Canard et Catherine Boncoeur, mariés sous le régime belge de la séparation de biens pure et simple, d'acheter la parcelle agricole sise à Gembloux, au prix de 28.000 EUR.

Le notaire Bloch passe l'acte de vente le 5 mars 2005. Dans le projet d'acte notarié, rien n'avait été indiqué à propos de l'acompte. En réponse au notaire qui l'interroge à ce sujet, Catherine Boncoeur déclare qu'elle a payé un acompte de 17.000 EUR, prélevé en espèce de son compte n° 233-3658942-89 à l'agence de Gembloux de la *Fortich Banque* et versé au compte n° 652-2498563-28 de Maïté Grandmanoir à la *FlouzeBank*. Catherine Boncoeur remet au notaire la quittance du prélèvement et l'extrait de son compte avec le débit des 17.000 EUR. Quant à Maïté Grandmanoir, elle remet un extrait de son compte, daté du même jour, avec le crédit du même montant.

Catherine Boncoeur remet ensuite au notaire le solde du prix au moyen d'un chèque de 11.000 EUR. Elle apporte aussi, en espèces, la provision pour frais d'acte.

- A. *L'acte authentique peut-il être passé ? Justifiez votre réponse*
- B. *Dans le cas où l'acte peut être passé, que doit faire le notaire ?*
- C. *Quels sont les problèmes juridiques sur lesquels le notaire doit informer les parties ou, au contraire, ne peut les informer ?*
- D. *Quelle est la démarche à effectuer par le notaire après la signature de l'acte ?*

III.5. QUESTION OPTIONNELLE

Hector Groslot souhaite vendre une parcelle de terrain à bâtir située dans un lotissement équipé, sur la commune de Perwez. Cette parcelle est occupée par un cultivateur, Ernest Graindor, en vertu d'un bail à ferme écrit, ayant pris cours le 1er décembre 1998. Ernest Graindor y cultive des betteraves sucrières. Le bail ne stipule rien à propos de la situation urbanistique du bien. Le permis de lotir de cette parcelle a été délivré le 5 janvier 2005.

Inquiet, le cultivateur consulte son notaire et lui pose les questions suivantes :

« Pourrais-je être forcé de quitter la parcelle ? Si oui, dans quelles circonstances ? ».

- A. *Si le cultivateur ne veut pas quitter la parcelle, que va-t-il se passer ?*
- B. *A-t-il intérêt à libérer la parcelle en s'arrangeant avec le vendeur et l'acquéreur ? Comment devront-ils procéder ?*
- C. *Le cultivateur va-t-il toucher des indemnités ? Justifiez votre réponse.*

III.6. QUESTION OPTIONNELLE



Association des Licenciés en Notariat
association sans but lucratif
n°450 801 362

L'industriel belge, Richard Pognon, est domicilié à Namur. Son épouse, de nationalité française, et ses deux enfants (33 et 26 ans) sont tous en vie. Il est marié sous le régime belge de séparation de biens pure et simple. Il est propriétaire d'une maison de maître à Namur et d'un chalet près de Rochefort. Ces immeubles, avec les meubles meublants qu'ils contiennent, sont estimés à 1.250.000 EUR. Sauf un compte bancaire à la *Fortisch Bank*, contenant environ 25.000 EUR, toute sa fortune mobilière (valeur : 2.000.000 EUR) a été placée par lui dans un compte ouvert à son nom à la Banque *Blackout*, au Grand-Duché de Luxembourg. Il est seul à connaître l'existence et le numéro de ce compte.

Âgé de 73 ans, Richard se sait atteint d'un cancer incurable. Il désire organiser sa succession. Sa volonté est de favoriser Pamela Jolly, une américaine âgée de 34 ans, devenue son amie intime et demeurant à Bruxelles depuis douze ans. Il lui destine le contenu de son compte à la Banque *Blackout*, mais il craint fort sa prodigalité. Aussi hésite-t-il entre deux solutions :

1. Signer un testament instituant son épouse et ses enfants légataires universels, selon le droit belge, pour les biens situés en Belgique ; signer à Luxembourg, après de la Banque *Blackout*, un mandat *post mortem* de droit luxembourgeois (qui connaît ce type de mandat), par lequel Pamela sera nommée, au décès de Richard, mandataire de son compte auprès de cette banque, selon le droit luxembourgeois ;

2. Signer un testament instituant son épouse et ses enfants légataires universels, selon le droit belge, pour les biens situés en Belgique ; constituer en outre un *trust* selon le droit anglais (car le droit belge ne connaît pas cette institution), nommant *trustee* son homme de confiance, Simon Templar, demeurant à Lasne avec mission de verser chaque année à Pamela, durant dix ans, les intérêts du compte à Luxembourg, et après dix ans, de lui remettre le capital ;

Comme il hésite entre ces deux solutions, il va consulter son notaire, Yves Droipur de résidence à Rochefort.

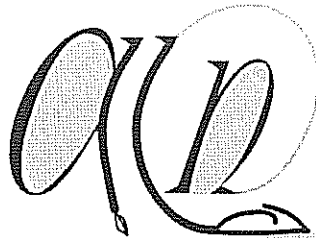
Que doit lui répondre le notaire ?

Le Notaire ne peut refuser de donner conseil (art.3 loi ventôse)

- Nouveau Code dip : art.1217-77-123-80 5° et 6°, 78.
- Conseiller testament authentique valable dans beaucoup de pays (Convention La Haye 5/10/1961).
- Trust : art. 124 CODIP : cela risque de ne pas être reconnu, cela porterait atteinte à la réserve : le Notaire ne peut conseiller le trust et être complice d'une violation du CODIP.

* *

*



Association des Licenciés en Notariat
association sans but lucratif
n°450 801 362

CONCOURS 2005 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 5 mars 2005 (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.

Veillez 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. Dans un acte d'achat est reprise la clause que l'immeuble est vendu pour quitte et libre de toutes dettes privilégiées et hypothécaires et de toutes charges. Les acquéreurs paient le prix en mains du notaire, ce qui, selon la jurisprudence, constitue un mandat.

Ce mandat du notaire lui permettant de percevoir le prix :

- A. est révocable *ad nutum* par l'acquéreur.
- B. est révocable *ad nutum* par le vendeur.
- C. est irrévocable, car le mandat est accordé dans l'intérêt du vendeur.
- D. est irrévocable, car le mandat est accordé dans l'intérêt commun du vendeur et de l'acquéreur, de sorte qu'il ne peut y être mis fin que sur base de l'article 1184 du Code Civil.

IV.2. Le 1^{er} janvier 2005, Albert a accordé à Bernard une option de vente de son immeuble, pour six mois, sans devoir payer une prime d'immobilisation. Bernard cède cette option à Charles, qui la lève le 1^{er} mars 2005.

De qui Albert peut-il obtenir le prix de vente ?

- A. De Bernard et de Charles, qui sont conjointement tenus au paiement, même lorsque l'option est transmissible.
- B. Uniquement de Bernard, car une option n'est pas transmissible.
- C. Uniquement de Charles, car une option est en principe transmissible et que Charles est devenu propriétaire à dater du 1^{er} mars 2005.
- D. Uniquement de Charles, car une option est en principe transmissible et que Charles est devenu propriétaire à dater du 1^{er} janvier 2005.

IV.3. Depuis son mariage, conclu sans convention matrimoniale, Madeleine Martin a subi les



Association des Licenciés en Notariat
association sans but lucratif
n°450 801 362

violences de son mari, Marc Lefèbvre. Le 5 août 2004, elle a demandé le divorce, après avoir reçu des coups, pour lesquels elle a porté plainte. Le tribunal correctionnel de Mons a condamné Marc Lefèbvre à trois mois de prison avec sursis. Le 18 janvier 2005, le tribunal civil de Mons a prononcé le divorce des époux, aux torts du mari. Il a commis le notaire Henri Belhomme, de Mons, pour la liquidation-partage des biens des époux.

Madeleine Martin réclame l'attribution préférentielle du logement commun, qu'elle a dû quitter à l'époque des faits, et dont elle est capable de financer la reprise. Marc Lefèbvre s'y oppose car il souhaite continuer à exercer sa profession libérale de généalogiste dans ce logement.

Pour le notaire, l'attitude la plus correcte est d'émettre, sous les contredits, un avis dans lequel :

- A. il attribue l'immeuble à Madeleine Martin, en motivant son avis par les violences qu'elle a subies et par sa capacité financière à reprendre l'immeuble.
- B. il attribue l'immeuble à Madeleine Martin, en motivant son avis par la condamnation énéale du mari, le prononcé du divorce à ses torts et l'absence de préjudice grave our lui à exercer ailleurs sa profession.
- C. il attribue l'immeuble à Marc Lefèbvre, en motivant son avis par son intérêt professionnel et par le fait que Madeleine Martin a quitté le logement familial.
- D. il s'en réfère au juge, puisque celui-ci est souverain dans l'appréciation de l'attribution préférentielle.

IV.4. Le notaire Max Bondroit, de résidence à Liège, est requis de dresser l'acte authentique de vente d'un appartement dans un immeuble en voie de construction (dont seules les fondations sont achevées), soumis au régime de la copropriété forcée.

L'entrepreneur n'est pas agréé et traîne à délivrer la garantie d'achèvement visée par la loi belge. Tant le vendeur que l'acquéreur pressent le notaire de recevoir l'acte.

Des quatre attitudes suivantes, quelle est la meilleure que doit prendre le notaire ?

A Il ne peut prêter son ministère tant que la garantie d'achèvement n'est pas délivrée.

B Il peut prêter son ministère, mais il doit informer les parties sur le droit pour l'acquéreur de demander la nullité du contrat tant que la garantie d'achèvement n'aura pas été donnée.

C Il peut prêter son ministère si l'acquéreur, éclairé à ce sujet par le notaire, dans un écrit préalable à la passation de l'acte, renonce de plein gré à demander la nullité du contrat.

D Il ne peut prêter son ministère que si l'acquéreur, dans un écrit préalable à la passation de l'acte, le décharge de toute responsabilité.

IV.5. Le 2 octobre 2004, Karim Abdelkader, de nationalité marocaine, a épousé à Rabat Leila Djanine, ressortissante tunisienne. Les époux n'ont pas signé de contrat de mariage. Deux jours après le mariage, Karim est parti seul en Belgique, pour un séjour de trois mois. Il y a travaillé en toute légalité. Ayant obtenu l'autorisation de prolonger son séjour en Belgique, il a décidé d'y faire venir son épouse et d'acheter à Evere un appartement pour y vivre avec sa jeune femme. Mais celle-ci hésite à le rejoindre et refuse de signer l'acte d'acquisition.

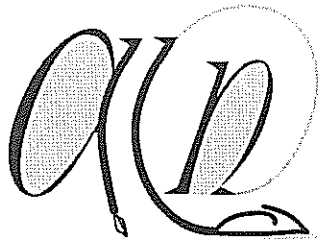
Le notaire belge se pose la question : quel est le régime matrimonial de ces époux ?

Celui-ci est le régime secondaire légal fixé par :

A. le droit marocain, car le mariage a été célébré au Maroc.

B. le droit marocain car le mari est de nationalité marocaine.

C. le droit belge car les époux avaient l'intention, lors du mariage, de fixer leur première



Association des Licenciés en Notariat
association sans but lucratif
n°450 801 362

résidence conjugale en Belgique.

D. le droit belge car l'immeuble devant servir de résidence au couple est situé en Belgique.

IV.6. Le 23 février 1992, Zénobie Beauchamps a acquis une ferme près de Verviers, au prix de 420.000 EUR. La ferme était estimée à cette époque à 480.000 EUR. Comme Zénobie ne possédait pas les fonds et n'était pas en mesure de les emprunter, son père les lui a avancé gracieusement, sans dispense de rapport.

Treize ans plus tard, son père est décédé ab intestat. Sa succession fut recueillie par Zénobie et par ses trois frères, qui ont exigé le rapport de la donation. Chargé de la liquidation de la succession, le notaire Jules Dublé, de Verviers, a constaté que Zénobie est encore propriétaire de la ferme, dont la valeur vénale fut estimée, au jour du décès du père, à 580.000 EUR, et au jour du partage, à 600.000 EUR.

Quel est le montant du rapport en moins prenant ?

- A. 420.000 EUR
- B. 480.000 EUR.
- C. 580.000 EUR
- D. 600.000 EUR

IV.7. Dans l'acte de constitution de la société anonyme *Zanzibar*, du 17 novembre 2000, Yvette Jaulx, épouse du notaire Jef Prudan, d'Arlon, est désignée comme « fondatrice ». Le même acte atteste qu'elle a été élue pour un terme de six ans, en qualité d'administratrice de la société *Zanzibar*, avec Albert Weynbrand et la société anonyme *Vera Cruz*, dont Yvette Jaulx est également administratrice.

Suite à une saisie immobilière, le notaire Prudan a été chargé de procéder à la vente publique du bien saisi et de procéder aux opérations d'ordre. Juste avant la vente, Albert Weynbrand annonce au notaire qu'il participera aux enchères en sa qualité d'administrateur représentant la société *Zanzibar*.

Quelle attitude doit prendre le notaire Prudan ?

- A. Il est tenu de suspendre la vente dès la première enchère de la société *Zanzibar* et il doit contacter un confrère, qui poursuivra la vente en son nom.
- B. Il est tenu de suspendre la vente dès l'enchère de la société *Zanzibar* en justifiant son attitude ; ensuite, il doit contacter un confrère, qui poursuivra la vente en son nom, pour autant qu'un ou plusieurs des amateurs présents le souhaitent.
- C. Il est tenu de suspendre la vente s'il apparaît que l'enchère la plus élevée est celle la société *Zanzibar* et il doit contacter un confrère, qui poursuivra la vente en son nom.
- D. Il poursuit tout simplement la vente publique, en ne tenant compte ni de l'identité de l'enchérisseur ni de celle de l'adjudicataire.

IV.8. Lorsqu'une société anonyme est désignée comme gérante d'une société de personnes à responsabilité limitée, le mandat de gérant :

- A. sera exercé par la personne physique désignée par la société anonyme en tant que représentant permanent. Cette personne fera la publication au nom de la société anonyme et sera aussi responsable de la communication.
- B. sera exercé par la personne physique désignée par la société anonyme en tant que représentant permanent. Cette personne fera la publication au nom de la société de personnes à responsabilité limitée et elle sera aussi responsable de la communication.
- C. ne peut être consenti à la société anonyme, car seules des personnes physiques peuvent être



désignées comme gérants d'une société de personnes à responsabilité limitée.

D. sera exercé par la personne physique désignée par la société à responsabilité limitée en tant que représentant permanent. Cette personne fera la publication au nom de la société à responsabilité limitée et elle sera aussi responsable de la communication.

IV.9. Albert Jarvel a épousé Gilberte Janssen, divorcée d'un précédent mariage, dont elle a eu une fille, prénommée Joëlle. Dès l'âge de 20 ans, Joëlle a eu des relations intimes avec Albert Jarvel. Gilberte, l'ayant appris, a demandé le divorce. La procédure arrivera à son terme en avril 2005. Depuis quinze mois, Albert et Joëlle cohabitent. Le 20 février 2005, Joëlle a accouché d'une fillette, prénommée Arlette.

Aujourd'hui, Albert Jarvel consulte Maître José Vandomme, à Uccle, pour savoir s'il lui est légalement possible de reconnaître Arlette devant un notaire belge. Le notaire doit lui répondre :

- A. « Non, actuellement, c'est impossible ! ».
- B. « Oui, c'est tout à fait possible dès à présent ».
- C. « Oui, mais seulement après la transcription de votre divorce ».
- D. « Oui, mais seulement après votre mariage avec Joëlle ».

IV.10. Un groupe de médecins hospitaliers spécialistes consulte le notaire Fernand Klistair, de résidence à Yvoir, parce que ceux-ci ont rédigé un projet de statuts en vue de la création d'une association sans but lucratif destinée à soutenir l'action d'un centre hospitalier situé au Burundi.

Ils interrogent aujourd'hui le notaire à propos de la dénomination de l'ASBL. Ils voudraient retenir l'appellation « Fondation Hippocrate ». Le notaire doit leur répondre :

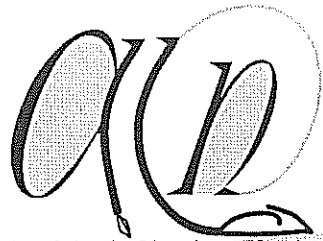
- A. « Cette dénomination violer la loi ».
- B. « Cette dénomination est parfaitement conforme à la loi ».
- C. « Cette dénomination ne serait conforme à la loi que si elle devenait : "Fondation privée Hippocrate" ».
- D. « Vous devez appeler votre association "Fondation Internationale Hippocrate" pour respecter la loi ».

IV.11. Le 22 juin 2004, Walter Bushman, un Américain ayant sa résidence habituelle à New York, a vendu l'appartement qu'il possédait à Namur, pour le prix de 250.000 EUR. Il l'avait acheté par procuration le 14 février 2001, pour 100.000 EUR. Il pensait alors venir y habiter, mais il a finalement dû rester aux USA. Il n'a donc jamais vu l'appartement et il n'a jamais effectué de travaux dans l'immeuble. Très vite, il a pu le louer à une personne âgée. Celle-ci désire aujourd'hui acheter cet appartement, sans intermédiaire.

Quel est le montant de la cotisation spéciale que doit retenir le notaire lors de cette vente ?

- A. 17.531,25 EUR.
- B. 18.062,50 EUR.
- C. 18.150,25 EUR.
- D. 18.590,75 EUR.

IV.12. L'épouse de Jean Sérien pose à son notaire Lysiane Delville, de Genval, la question suivante : « Mon mari et moi avons naguère signé un contrat de mariage en Belgique, de séparation de biens pure et simple. Mon mari possède une maison à Uccle, qui lui appartient en propre. Le fisc a-t-il le droit de



Association des Licenciés en Notariat
association sans but lucratif
n°450 801 362

poursuivre le recouvrement du précompte immobilier 2005 de cette maison sur mes revenus personnels ? »

La notaire doit lui répondre :

- A. « Non, jamais ».
- B. « Oui, de toute façon ».
- C. « Oui, si cette maison a été acquise après le mariage »
- D. « Oui, s'il s'agit du logement principal de la famille ».

IV.13. Patrick Dupuis (86 ans) est placé sous le régime de l'administration provisoire. Il souhaite léguer ses biens à sa nièce (43 ans) par testament authentique. Il se demande toutefois si le testament authentique qu'il désire signer sera incontestable, compte tenu que Patrick souffre de la maladie d'Alzheimer, de gravité moyenne. Le notaire doit lui répondre que :

- A. son testament sera inattaquable si le notaire acte que le testateur est sain d'esprit et si le juge de paix donne son autorisation après avoir apprécié la validité de la volonté de Patrick.
- B. son testament sera inattaquable si le notaire acte que le testateur est sain d'esprit en se référant à un certificat médical produit par le testateur et que le juge de paix donne son autorisation après avoir apprécié la validité de la volonté de Patrick.
- C. son testament demeure attaquant quelles que soient les mentions de l'acte à ce sujet, et même si le juge de paix a donné son autorisation et apprécié la validité de la volonté de Patrick.
- D. son testament demeure attaquant parce que le juge de paix requis de donner son autorisation ne peut pas prendre connaissance du contenu du testament.

IV.14. Moyennant le respect de certaines conditions, il est permis, en droit belge, de payer des droits de succession par la remise d'œuvres d'art si celles-ci :

- A. appartiennent au patrimoine culturel mobilier belge ou de renommée internationale.
- B. appartiennent au patrimoine culturel mobilier belge de renommée internationale.
- C. appartiennent au patrimoine culturel mobilier belge.
- D. ont été réalisées par des artistes de nationalité belge et de renommée internationale

IV.15. Par acte sous seing privé du 20 mai 2002, Léon Ledur a acheté un immeuble à Namur, pour 245.000 EUR. L'acte notarié fut passé le 20 juillet 2002 en l'étude du notaire Noé Vibran, à Namur, et enregistré six jours plus tard. Les droits d'enregistrement, de 12,5 %, s'élevèrent à 30.625 EUR. Léon Ledur a revendu cet immeuble à Albert Vanbol, par acte notarié passé chez le même notaire le 20 juin 2004, pour 215.000 EUR, prix correspondant à la valeur vénale du bien au moment de la revente. Les droits d'enregistrement ont été de 5 %, soit 10.750 EUR.

Léon Ledur a-t-il le droit de demander une restitution des droits d'enregistrement qu'il a payé en 2002 ?

- A. Non, car la revente a été soumise au droit d'enregistrement de 5%.
- B. Non, car la revente s'est effectué plus de deux ans après l'acquisition du bien par Léon.
- C. Oui, et cette restitution sera de 16.125 EUR.
- D. Oui, et cette restitution sera de 18.375 EUR.

IV.16. Un héritier qui souhaite accepter la succession de sa mère sous bénéfice d'inventaire doit effectuer cette acceptation :



Association des Licenciés en Notariat
association sans but lucratif
n°450 801 362

- A. dans les trois mois du décès qui a ouvert la succession.
- B. uniquement si un des cohéritiers le met en demeure d'exercer son option héréditaire.
- C. uniquement si un créancier de la succession le met en demeure d'exercer son option héréditaire.
- D. avant l'expiration du délai requis pour le dépôt de la déclaration de succession à l'administration fiscale.

IV.17. Dans le cas de partage judiciaire d'une indivision entre époux mariés en séparation de biens pure et simple, quelle est la date à prendre en considération par le notaire désigné par le tribunal pour la composition de la masse?

- A. Celle du jugement le désignant pour cette mission.
- B. Celle de la signification de ce jugement.
- C. Celle de la requête introduisant l'action en divorce des époux.
- D. Celle de la naissance de l'indivision entre époux.

IV.18. Mohammed Al-Basarwi, de nationalité irakienne, a retrouvé à la Noël 2004 le Belge Jean Peeters, ancien camarade d'université. Ces retrouvailles tournent vite en passion amoureuse. Les deux compagnons se retrouvent souvent chez Jean, à Bruxelles. Pour des raisons professionnelles, Mohammed vit habituellement à Amsterdam, aux Pays-Bas. Quatre mois plus tard, ils souhaitent se marier.

Peuvent-ils se marier le 5 mars 2005 à Bruxelles ?

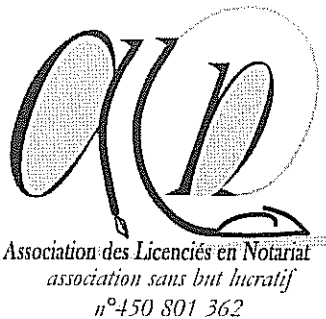
- A. Non, car la loi irakienne ne permet pas le mariage entre personnes du même sexe.
- B. Non, car la loi belge ne permet un tel mariage que si les deux futurs conjoints ont établi leur demeure en Belgique depuis plus de trois mois au moins.
- C. Oui, car un des futurs conjoints possède la nationalité belge ou a établi sa demeure en Belgique.
- D. Non, car le droit islamique, qui régit le statut personnel de Mohammed, n'autorise que le mariage entre personnes de sexes différents.

IV.19. Le 21 juin 2001, alors qu'il était âgé de 90 ans, Benoît Gezond a acheté un appartement à Liège, où il comptait vivre encore longtemps. Il a vécu dans cette résidence principale jusqu'au 22 juin 2003, date à laquelle il fut placé sous administration provisoire et conduit dans un home. L'administrateur provisoire a fait vendre l'appartement, avec une plus-value de 10.000 EUR.

Cet administrateur provisoire demande au notaire Michel Desaulles, de Gembloux, quel sera le montant de la taxation de cette plus-value, en l'informant que les centimes additionnels locaux sont de 6 %. Le notaire doit lui répondre :

- A. 0,00 EUR.
- B. 1.650,00 EUR.
- C. 1.700,00 EUR.
- D. 3.330,00 EUR.

IV.20. Tryphon Engel, âgé de 75 ans, est veuf. En 2003, il a vendu à un avocat sa maison de Spa. La même année, il a fait donation à son fils unique, Antoine, par acte authentique, de 100.000 EUR en espèces. Dans cet acte de donation, il est prévu qu'en cas de prédécès d'Antoine, la somme donnée



retournera au donateur.

Or, Antoine vient de décéder. En plus de la somme reçue de son père, il laisse un compte bancaire de 20.000 EUR. Par son testament, il lègue tout ce qu'il possède à son amie Pierrette Lepot. Le notaire Gilles Debainch, de Wépion, en avise Tryphon Engels, lequel réclame immédiatement sa part réservataire.

Sur quel montant seront calculés les droits de succession à charge de Tryphon Engels ?

- A. Sur 120.000 EUR.
- B. Sur 105.000 EUR.
- C. Sur 10.000 EUR
- D. Sur 5.000 EUR.

IV.21. Paul Derck désire acheter une petite maison en Belgique, en dehors de la Région de Bruxelles-Capitale. Il souhaite conclure un compromis de vente sous seing privé. Il consulte la notaire Ilse Goddam, de La Hulpe, qui attire son attention sur la possibilité de bénéficier du taux réduit des droits d'enregistrement pour l'acquisition d'une habitation modeste. Paul déclare à la notaire que l'application de ce taux réduit sera pour lui un élément déterminant dans sa décision d'achat. Quant au vendeur de la maison, il signale à la notaire qu'il a entrepris récemment d'importants travaux de rénovation à la maison, mais qu'il n'en a pas encore informé l'Administration du cadastre.

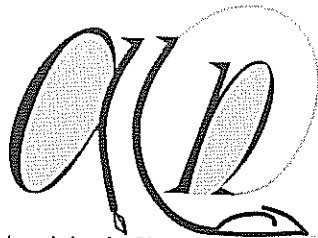
La notaire Goddam est invitée à rédiger le compromis de vente sous seing privé. Pour répondre au vœu de Paul Derck, elle doit veiller à :

- A. insérer dans ce compromis une clause soumettant l'achat à la condition suspensive de l'obtention d'un extrait cadastral mentionnant un revenu cadastral inférieur au plafond légal.
- B. mentionner expressément, dans sa demande portant sur l'extrait cadastral à l'Administration du cadastre, que cet extrait sera utilisé dans le cadre de l'achat de cette habitation, avec l'application du droit d'enregistrement au taux réduit
- C. insérer dans le compromis une clause soumettant l'achat à la condition suspensive de l'obtention d'un extrait cadastral mentionnant un revenu cadastral inférieur au plafond légal et correspondant à la situation actuelle réelle du bien acquis.
- D. rédiger le compromis sans indications spécifiques, mais à enregistrer l'acte notarié au droit de vente ordinaire.

IV.22. Dans le cadre de la liquidation-partage judiciaire du patrimoine commun, consécutive au divorce de Jeanne Bastin et Henri Peeters, une contestation est soulevée à propos des honoraires du détective privé engagé par Henri Peeters, mariés sans contrat de mariage et vivant en Belgique, pour surprendre son épouse en compagnie de son amant. Le notaire doit signaler aux parties que cette dette, payée durant le mariage par le mari au moyen de ses revenus professionnels :

- A. donne matière à récompense au profit du patrimoine commun.
- B. ne donne pas matière à récompense.
- C. doit être exclue de la liquidation-partage et son paiement compensé par une créance au profit de l'épouse, parce que la cause du contrat est illicite.
- D. doit être exclue de la liquidation-partage et son paiement compensé par une créance au profit de l'épouse, parce que le contrat ne pouvait être conclu par un époux seul.

IV.23. Marie Lambert et Jules Decorte, tous deux de nationalité belge, s'étaient mariés en 1990 sans



Association des Licenciés en Notariat
association sans but lucratif
n°450 801 362

contrat de mariage. Le mari fut mis à la retraite le 31 janvier 2004. Le divorce par consentement mutuel du couple a été transcrit le 20 décembre 2004. Or, le 15 février 2005, Marie Lambert a appris que son mari avait encaissé, lors de sa mise à la retraite, un capital d'assurance groupe, dont elle ignorait l'existence. Elle a relevé que la partie de ce capital, qui fut constituée durant le mariage, n'a pas été comprise dans les conventions préalables au divorce, signées le 20 mai 2004. Elle interpelle aussitôt à ce sujet le notaire Luc Ponson, de Lessines, qui a reçu ces conventions. Ce notaire doit :

- A. lui suggérer une procédure d'annulation du règlement transactionnel pour dol et avertir les *Assurances du Notariat*, en prévision d'un sinistre.
- B. lui suggérer une procédure d'annulation du règlement transactionnel pour lésion, et avertir les *Assurances du Notariat*, en prévision d'un sinistre.
- C. inviter les parties à négocier un partage complémentaire.
- D. expliquer à sa cliente que le capital d'une telle assurance-groupe est propre au mari.

IV.24. Le 31 décembre 2004, le notaire Werner Debloche, de résidence à Chimay, disposait en caisse, à son Etude, de 8.000 EUR. Dans la comptabilité de l'Etude, pour le calcul du solde disponible de son état trimestriel clôturé le 31 décembre 2004 :

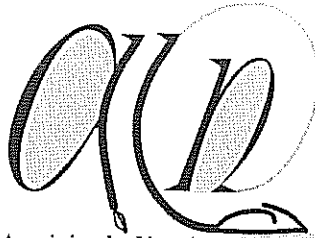
- A. il ne pouvait prendre en compte cette caisse.
- B. il devait prendre en compte la totalité de ce montant.
- C. il devait prendre en compte ce montant à concurrence de 5.000 EUR.
- D. il devait prendre en compte ce montant à concurrence de 2.500 EUR.

IV.25. En cas de vente judiciaire d'un immeuble situé en Belgique, la présence du juge de paix territorialement compétent est requise dans l'un des cas suivants. Lequel ?

- A. Vente publique de l'immeuble appartenant à un failli.
- B. Vente publique de l'immeuble appartenant à un prodigue.
- C. Vente publique de l'immeuble dont est copropriétaire un majeur sous administration provisoire.
- D. Vente de gré à gré sur saisie-exécution de l'immeuble appartenant à un majeur.

* *

*



Association des Licenciés en Notariat
association sans but lucratif
n°450 801 362

**CONCOURS 2005 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES
ÉPREUVE ÉCRITE**

Bruxelles, samedi 5 mars 2005 (après-midi)

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

Réponses pour les correcteurs

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