

# **CONCOURS 2007**

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

**QUESTIONS & PROPOSITIONS DE RÉPONSES À L'ÉPREUVE  
ÉCRITE 2006**

**QUESTIONS AUX ÉPREUVES ORALES 2001-2006**

## AVANT-PROPOS

Comme pour ces trois dernières années, l'Association des Licenciés en Notariat a décidé d'élaborer et de diffuser à l'attention de ses membres, un document reprenant les questions du concours de l'année précédente (2006) ainsi que des propositions de réponses.

Malheureusement, il ne nous a pas été possible cette année de fournir une proposition de réponse à chaque question. Nous tenons cependant à remercier vivement celles d'entre vous qui ont eu la gentillesse de bien vouloir partager les notes prises l'an dernier lors de la séance de correction. Cela nous a permis d'établir le présent document, lequel vous permettra à tous de préparer le prochain concours.

La première partie du document comporte celles des questions du concours 2006 qui ont été publiées dernièrement sur le site de la Commission de nomination (<http://www.bcn-not.be/fr/>) auquel il est renvoyé pour la correspondance des numéros de lignes mentionnées dans les propositions de réponses du questionnaire numéro IV « acte à corriger ».

Il est à noter que, à défaut d'une plus large participation des « candidats-candidats-notaires » ayant participé à la séance de correction du concours de l'année passée, aucune proposition de réponse n'a été formulée relativement au questionnaire numéro II « Consultation – Clause ».

Ces propositions de réponses, dont la fidélité pourra, avec évidence, être remise en compte. **Attendu que le lecteur aura été préalablement prévenu que ce document n'a pas fait l'objet d'une mise en concordance directe avec le guide correcteur officiel, il est bien entendu que l'A.L.N. ne peut en garantir la fidélité.**

Enfin, la seconde partie regroupe bon nombre de questions qui ont été posées au cours de l'épreuve orale depuis 2001.

Bonne chance à tous les participants.

*Lanquesaint, le 28 février 2007*

*Alexandre CAYMAEX*  
*Président de l'A.L.N.*

*Nicolas DEMOLIN*  
*Administrateur de l'A.L.N.*



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

**COMMISSION DE NOMINATION DE LANGUE FRANÇAISE  
POUR LE NOTARIAT**

Rue des Bouchers, 67  
B 1000 BRUXELLES  
Tél. 02 506 46 46 Fax 02 506 46 49 info@bcn-not.be

**CONCOURS 2006 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES  
ÉPREUVE ÉCRITE**

Bruxelles, samedi 11 mars 2006 (matinée)

**QUESTIONNAIRE n° I**

**Questions ouvertes**

*Ce questionnaire est coté sur 22 points.  
Questions 1 à 6 : 3 points ; questions 7 et 8 : 2 points.  
Veuillez répondre dans les cadres prévus à cet effet.*

1. Emmanuel et Marie-Pierre achètent en novembre 2001 une maison et bénéficient des droits d'enregistrement réduits (article 53, 2° du Code des droits d'enregistrement). Emmanuel s'y domicilie immédiatement, tandis que Marie-Pierre demeure inscrite dans le registre de la population de la commune du domicile chez ses parents pour pouvoir se marier dans sa commune natale. Ils se marient en août 2002 et Marie-Pierre établit son domicile dans cette maison en septembre 2002. En avril 2005, le Juge de paix autorise Marie-Pierre à quitter le domicile conjugal car l'entente au sein du couple est gravement perturbée. Marie-Pierre déménage tandis qu'Emmanuel conserve son domicile dans la maison. Le bureau de l'enregistrement réclame à Marie-Pierre un complément de droits d'enregistrement parce qu'elle n'a pas respecté l'obligation de domiciliation ininterrompue dans le bien pendant trois ans. Que conseillez-vous à l'intéressée ?

Il convient d'introduire une réclamation auprès du Receveur.  
En effet, les intéressés se sont mariés dans les trois ans qui suivent l'acquisition.  
C'est donc en tant que personnes mariées qu'ils sont domiciliés à l'adresse du bien.  
L'un des conjoints est encore domicilié dans le bien.  
Les obligations imposées par l'article 60 alinéa 2 CDE sont donc toujours remplies.

2. Un couple d'italiens habitant Bruxelles depuis plusieurs années est marié depuis 1975 sans contrat. Il vous contacte pour une modification de leur régime matrimonial, en vue principalement d'attribuer le patrimoine commun, le cas échéant à titre optionnel, au survivant d'eux en cas de décès. Vous savez qu'en droit italien cette convention matrimoniale est prohibée. Que leur conseillez-vous ?

Art 49 CDIP  
Conseiller aux époux d'opter pour le droit belge et proposer de reprendre dans leur contrat une clause d'attribution de communauté.  
Attention, attirer l'attention des clients sur le fait que la modification n'aura pas d'effet en Italie.



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

3. Vous recevez un acte de crédit hypothécaire pour la société de patrimoine familiale S.A. Martovan. Celle-ci est représentée par un administrateur ayant seul pouvoir de signature. Les fonds empruntés seront mis à la disposition d'une autre société d'exploitation de la famille, à savoir la S.A. Tricotagerwerk Martens. Peu de temps plus tard, cette dernière tombe en faillite.

L'objet social de la S.A. Martovan est libellé comme suit: "la gestion et la valorisation d'un patrimoine immobilier par la conclusion de tout acte d'administration, entre autres achat, vente, location ou mise en location, échange, exécution de travaux de construction, dans le sens le plus large. Dans le sens le plus large, assurer service et assistance, directement ou indirectement sur le plan administratif et financier, vente, production et gestion « générale », et ce tant pour les nouvelles sociétés à constituer que pour celles existantes. La société peut également concéder des sûretés personnelles ou réelles en faveur de tout tiers. ».

Vous êtes consulté par l'avocat d'un créancier de Martovan (autre que la banque) qui vous signale que vous avez commis une faute en acceptant de recevoir l'acte d'affectation hypothécaire pour cette dernière.

Qu'en pensez-vous ?

En principe, il entre dans l'objet social de MARTOVAN de contracter ou de concéder des sûretés en faveur de tiers.

En outre, même si cet acte constitue un dépassement de l'objet social, encore faudrait-il établir que la banque avait connaissance ou aurait du avoir connaissance de ce que cet acte constituait un dépassement de l'objet social. (Art 526 CDS)

En réalité, il faut examiner si l'acte est conforme à l'intérêt de la société.

Cette nullité n'est pas opposable aux tiers qui ont contracté de bonne foi.

Si méconnaissance de l'intérêt social ou si dépassement de l'objet social, cela entraîne la responsabilité des administrateurs.

4. Le 3 janvier 2006, le notaire André d'Anvers reçoit sur son compte une somme de 30.000 € dans le cadre de la succession de Mademoiselle Libouton. Il reçoit en outre sur ce compte trois bons de caisse ING non échus d'un capital global de 1.500 €. Le même jour, le notaire assiste à la signature d'un compromis de vente ; il est le notaire de l'acquéreur et sera le notaire instrumentant. Il reçoit l'acompte de 16.500 € en espèces, le prix de vente étant de 150.000 €. Le 10 février 2006, le comptable de l'étude qui a été absent durant une semaine interroge le notaire André d'Anvers afin de savoir le suivi comptable qu'il convient de réserver à ces encaissements dans le strict respect des obligations imposées par les dispositions légales.

Ces opérations doivent-elles figurer dans la comptabilité ? Quelles sont les obligations légales du notaire ?

- 1) Les sommes de 30.000 € et de 15.000 € doivent être rubriquées dans le mois (Art 34 Loi organique) Il y a donc déjà un retard !  
L'individualisation devra être reprise dans la comptabilité.
- 2) Les titres doivent être rubriqués dans les 3 mois (Art 34bis Loi organique) et ce sans montant minimum.  
Ils devront être repris dans le registre des dépôts de titres et valeurs (art 6 Rgl pour l'organisation de la comptabilité notariale)



Ils ne doivent pas être repris dans la comptabilité du notaire.

- 3) Il convient de faire une déclaration à la CETIF (plus de 15.000 euros et plus de 10% du prix payé en espèce) (L blanchiment art 10bis).
- 4) Le notaire doit délivrer un reçu pour les 15.000 € reçues en espèces. (art 12 Rgl pour l'organisation de la comptabilité notariale)
- 5) Quid du non respect de l'article 11 du rgl pour l'organisation de la comptabilité notariale ?

5. Willy Lebrun et Valérie Vanden Borre sont mariés depuis 20 ans et ont deux enfants communs. Ils souhaitent que le logement familial acquis conjointement par eux pendant le mariage « revienne » en pleine propriété au décès de l'un d'eux au conjoint survivant, d'une manière inattaquable par les enfants.

Faites leur plusieurs suggestions, et considérez séparément l'hypothèse d'un régime en communauté et d'un régime de séparation de biens pure et simple. Pour chaque suggestion, distinguez-en les avantages des inconvénients.

#### 1. Régime en communauté :

Inconvénients :
<ul style="list-style-type: none"> <li>- intangibilité des conventions matrimoniales à défaut d'accord.</li> <li>- régime fiscal des droits de succession</li> </ul>
Stipulation optionnelle ou clause d'attribution intégrale à charge.
Avantage :
<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'avantage matrimonial est présumé fait à titre onéreux =&gt; liberté totale dans le chef du conjoint survivant.</li> </ul>

#### 2. Régime de séparation de biens pure et simple :

Clause d'accroissement
Inconvénients :
<ul style="list-style-type: none"> <li>- intangibilité de la clause d'accroissement</li> <li>- risque de droit de succession entre époux</li> </ul>
Avantage :
<ul style="list-style-type: none"> <li>- pas de révocabilité ad nutum</li> </ul>

6. Ann et Mieke sont soeurs, se disputent depuis longtemps et se méfient l'une de l'autre. Au décès du survivant de leurs parents, Ann entame une procédure de liquidation-partage judiciaire. Le notaire est chargé d'établir un inventaire avec prestation de serment.

Le notaire interroge Ann à propos de la situation. Elle l'informe de ce qu'elle ne s'est plus rendue dans le logement de ses parents depuis plusieurs années, mais qu'elle sait qu'une voisine en possédait une clef (afin de régler le chauffage et vider la boîte aux lettres en cas d'hospitalisation), et qu'un autre voisin tondait la pelouse et entretenait le jardin en entrant par une porte de la clôture arrière.

Qui le notaire doit-il convoquer pour être présent lors de l'inventaire et prêter serment ?



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

Que doit-il faire si quelqu'un refuse de prêter serment ? Les parties elles-mêmes ont-elles un moyen d'action si quelqu'un refuse de prêter serment ?

Il convient de convoquer Ann, Mieke et la voisine (Cass. 1996)  
Le fait de posséder une clef est assimilé à « avoir habité les lieux » (art. 1183 11° Cjud).

En cas de refus, le notaire doit s'adresser au Juge de paix, lequel peut obliger la partie récalcitrante à prêter serment sous astreinte (C jud 1184), seul le notaire est habilité à agir (et non les parties).  
Le Juge de paix dispose dans son ordonnance à qui bénéficie l'astreinte, soit le notaire, soit les parties qui souhaitent un inventaire correct.

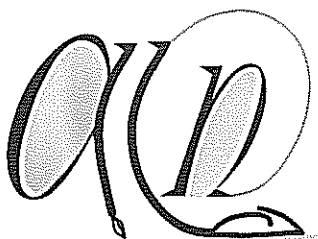
7. Le notaire-liquidateur a convoqué, conformément à l'article 1218 du Code judiciaire, l'ensemble des parties aux fins d'approuver ou formuler des contredits à l'état liquidatif qu'il a établi antérieurement. Lors de cette réunion, une des parties, présente, refuse de signer sans donner ses motifs. Dans l'état liquidatif, il est dérogé à la règle du tirage au sort.  
Que doit faire le notaire-liquidateur ?

Le notaire commis pour représenter les absents ou récalcitrants peut signer l'acte.  
Il doit cependant veiller à ce que les intérêts du récalcitrant ne soient pas manifestement lésés.  
Si ce n'est pas le cas, le notaire liquidateur ne doit pas demander l'homologation. En effet, l'acte vaut partage amiable car le récalcitrant n'a pas formé de contredit. (art. 1219 §1)  
Il ne peut être exigé du notaire commis aux absents et récalcitrants qu'il forme un contredit « pro forma », sans connaître la raison du refus de signature.  
Si le notaire commis aux absents refuse de signer, il faut rédiger un procès-verbal de contredit et déposer le dossier au tribunal. (art. 1219 §2)

8. Peut-on insérer dans les statuts une clause stipulant que les actionnaires acceptent pour une durée indéterminée que les convocations à l'assemblée générale soient envoyées par e-mail ou par fax ?

Non.  
Art 533 CDS demande que cette acceptation soit individuelle et expresse.  
Une clause statutaire ne répond pas à ces exigences.

\* \*  
\*



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

**COMMISSION DE NOMINATION DE LANGUE FRANÇAISE  
POUR LE NOTARIAT**

Rue des Bouchers, 67

B 1000 BRUXELLES

Tél. 02 506 46 46 Fax 02 506 46 49 info@bcn-not.be

**CONCOURS 2006 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES  
ÉPREUVE ÉCRITE**

Bruxelles, samedi 11 mars 2006 (matinée)

**QUESTIONNAIRE n° II  
CONSULTATIONS - CLAUSES**

*Ce questionnaire comprend six questions valant chacune 7 points.*

*Vous devez répondre à quatre questions de votre choix.*

*Si vous répondez à plus de quatre questions, seules vos quatre premières réponses  
seront prises en considération.*

*Ce questionnaire compte donc pour 28 points.*

*N'écrivez que dans les cadres réservés à cette fin.*

**1. a.** Vous êtes chargé de la vente d'une maison. Le vendeur souhaite rester dans les lieux 4 mois au-delà de la signature de l'acte authentique. L'acquéreur est d'accord et vous demande de rédiger la (les) clauses appropriée(s).

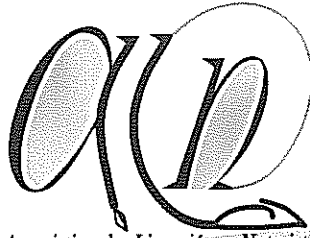
**b.** Après la signature du compromis sans condition suspensive, le vendeur vous confie (ainsi qu'à l'acquéreur) que la véranda a été construite sans permis. L'acquéreur souhaite toujours acheter. Vendeur et acquéreur sont bien décidés à signer l'acte notarié et ils vous demandent de proposer une date pour la signature. L'acquéreur, qui ne recourt à aucun crédit hypothécaire, marque son accord d'assumer les risques.

Acceptez-vous de passer l'acte ? Dans l'affirmative, quelles clauses indiquez-vous dans l'acte ?  
Accepteriez-vous de passer cet acte s'il y avait un crédit hypothécaire ?

- a.
- b.

**2.** Hector et Sophie viennent vous consulter. Ils veulent se marier et viennent prendre des renseignements pour un éventuel contrat de mariage. Hector est propriétaire de la maison qu'ils vont occuper après leur mariage. L'achat de cette maison a été financée pour partie au moyen de fonds appartenant à Hector (+/- 100.000 EUR) et pour partie au moyen d'un emprunt hypothécaire (+/- 100.000 EUR), contracté par Hector et toujours en cours (début de remboursement). Hector souhaite apporter cet immeuble dans une communauté.  
Rédigez la clause d'apport.

**3.** Vous êtes consulté par des époux mariés sous le régime légal, qui vous demandent de préparer un acte de donation d'une partie de leur patrimoine mobilier au profit de leurs deux enfants majeurs. Cette donation porterait sur des SICAV de capitalisation, des actions et obligations cotées en bourse, ainsi



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

que sur les actions nominatives de la société familiale qu'ils ont constituée ensemble alors qu'ils étaient jeunes mariés.

Cette société est une société anonyme, dont l'activité principale est l'achat et la vente de vêtements. Les parents sont tous deux (seuls) administrateurs (tous deux actifs) et souhaitent le rester. Cette société est, par ailleurs, propriétaire de l'immeuble qu'ils occupent (logement familial).

Ce couple est fortuné. Vous estimez qu'effectivement, cette donation s'inscrit parfaitement dans le cadre d'un planning patrimonial. Tous les éléments sont réunis : bonne entente familiale, deux enfants majeurs, pas de créanciers, et cet acte de donation ne met pas en péril la situation économique des donateurs.

Comment allez-vous assurer aux parents un revenu suffisant et constant ? Rédigez les clauses nécessaires à cet effet, sans aborder les aspects fiscaux.

**4.** Jules et Anne cohabitent et n'ont pas d'enfants. La famille d'Anne n'accueille pas bien Jules et celui-ci n'est pas le bienvenu dans la famille de sa compagne. Dans la famille de Jules, dont les parents sont déjà décédés, la situation est différente : ses deux frères Pierre et Marc, célibataires, s'entendent bien avec Anne.

Jules prend contact avec le notaire et lui explique cette situation. Il souhaite rédiger son testament par lequel, s'il décède, la totalité de son patrimoine reviendra à Anne. Il souhaite toutefois que, lorsque Anne décèdera, rien de ce qu'il lui a légué ne revienne à la famille de cette dernière. Au contraire, il souhaite que ce qu'il a légué à Anne revienne à ses frères Pierre et Marc.

Rédigez le dispositif du testament de Jules.

**5.** Vous êtes consulté par trois amis qui souhaitent se lancer ensemble dans les affaires. Ils ont des contacts avec un fournisseur d'aspirateur (système révolutionnaire) pour obtenir l'exclusivité de la distribution en Belgique. Ils souhaitent au préalable mettre en place une structure sociétaire adéquate. Leur priorité : ils veulent être tous les trois administrateurs (ou gérants) et avoir des pouvoirs conjoints, hormis pour les actes de gestion journalière et les engagements inférieurs à 2.500 EUR. Ils veulent s'assurer que la société ne pourra être engagée que moyennant la signature des trois administrateurs ou gérants.

Quelle clause statutaire leur proposez-vous pour une société anonyme et une société privée à responsabilité limitée ?

**a) S.A. :**

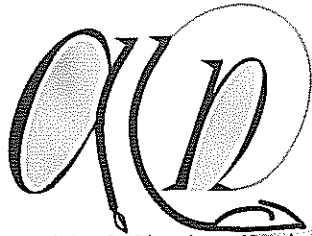
**b) S.P.R.L. :**

**6.** Jean était marié avec Anne, qui avait une fille d'une relation précédente, Adrienne.

Le mariage a échoué et le divorce a été prononcé en mai 2002. Jean continue d'avoir d'excellents contacts avec Adrienne et ils se voient fréquemment.

Jean se marie en août 2002 avec Louise, une ancienne compagne de classe, qui a deux enfants d'une relation antérieure, Benoît et Adrien. Ils sont mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple et résident dans une maison qui appartient personnellement à Jean. Étant donné que Jean et Louise ont souffert des échecs de leurs anciennes relations, ils souhaitent prendre maintenant de bons accords et demandent conseil au notaire. Ils lui expriment les souhaits suivants.





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

Au décès de Jean, Louise, Benoît et Adrien devraient hériter le moins possible, voire rien. Toutefois, Jean souhaite que, s'il devait réviser cette opinion durant le mariage, il puisse modifier unilatéralement une disposition en ce sens. Louise n'y voit pas d'inconvénient. En outre, Jean et Louise souhaitent acheter l'an prochain une résidence secondaire à la mer. Cet appartement devrait revenir au survivant des deux, et aucun des enfants ne devrait pouvoir interférer dans cette propriété, fruit de l'union de leurs efforts.

Que leur conseillez-vous ?

\* \*  
\*

1. a. Vous êtes chargé de la vente d'une maison. Le vendeur souhaite rester dans les lieux 4 mois au-delà de la signature de l'acte authentique. L'acquéreur est d'accord et vous demande de rédiger la (les) clauses appropriée(s).

b. Après la signature du compromis sans condition suspensive, le vendeur vous confie (ainsi qu'à l'acquéreur) que la véranda a été construite sans permis. L'acquéreur souhaite toujours acheter. Vendeur et acquéreur sont bien décidés à signer l'acte notarié et ils vous demandent de proposer une date pour la signature. L'acquéreur, qui ne recourt à aucun crédit hypothécaire, marque son accord d'assumer les risques.

Acceptez-vous de passer l'acte? Dans l'affirmative, quelles clauses indiquez-vous dans l'acte? Accepteriez-vous de passer cet acte s'il y avait un crédit hypothécaire?

a. L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu, par la suite de possession, dans la quatre mois de préférence, soit à compter du ..... Jusqu'à cette date, le bien demeurera occupé par le vendeur, à titre de simple tolérance, (choisie) soit gratuitement / soit comme une indemnité d'occupation mensuelle de ....., payable anticipativement le ... premier du mois, chaque mois, en tant qu'il est dû et en lieu. Cette occupation ne sera en aucun cas constitutive d'un bail. Le vendeur s'engage à souscrire une police d'assurance ..... "tout risque occupant" à occuper et entretenir le bien en bon père de famille, et à libérer le bien pour le ..... avec toute personne et objet se trouvant dans les lieux, sachant qu'à défaut ils seront expulsés par tout huissier de justice au moyen d'une grave des préfets.

b. Oui, j'accepte de passer l'acte moyennant information spéciale. "Le vendeur déclare que le bien est affecté d'une infraction urbaine, étant la véranda qui a été construite sans permis. L'acquéreur déclare ~~qu'il accepte~~ <sup>qu'il a</sup> cette infraction. Les parties requièrent le notaire jougéné de recevoir leur convention par acte authentique, après que celui-ci leur ait informé du caractère certain de l'infraction de main-levée des lieux et de l'obligation de régulariser. L'acquéreur déclare prendre à sa charge exclusive la régularisation.....

Oui, j'accepte de recevoir l'acte s'il y a un crédit hypothécaire en attirant spécialement l'attention de la banque sur le bien.

2. Hector et Sophie viennent vous consulter. Ils veulent se marier et viennent prendre des renseignements pour un éventuel contrat de mariage. Hector est propriétaire de la maison qu'ils vont occuper après leur mariage. L'achat de cette maison a été financé pour partie au moyen de fonds appartenant à Hector (+/- 100.000 EUR) et pour partie au moyen d'un emprunt hypothécaire (+/- 100.000 EUR), contracté par Hector et toujours en cours (début de remboursement). Hector souhaite apporter cet immeuble dans une communauté.

Rédigez la clause d'apport.

Le futur époux déclare faire apport à la communauté de l'immeuble suivant : (description de l'immeuble)  
 Il en est propriétaire par l'acquisition (origine de prop.)  
 L'apport est affecté aux conditions suivantes :  
 - son sort et il se trouve personnellement  
 - son sort est de contenance, la différence, fut-elle défavorable à un mariage, soit en profit ou perte pour la communauté, et avec toutes les servitudes pouvant l'accoler au le greneur ;  
 - par franc, quitte et libre de toute dette privilégiée ou hypothécaire, à l'exception d'une inscription hypothécaire prise en faveur de ..., pour un montant de ..., par acte du notaire ... en date du ...  
 - à charge, pour la communauté, de rembourser les échéances de l'emprunt hypothécaire prélevée, dont le solde s'élève actuellement à (± 100.000 €), tant en capital qu'en intérêt ;  
 - à charge de récompense en profit du futur époux, mais seulement en cas de dissolution du mariage pour une autre cause que le décès, d'un montant équivalent à la moitié de la valeur vénale de l'immeuble au jour de la dissolution du mariage ;  
 - par dérogation à l'article 1455 du Code civil, le futur époux renonce à la faculté de reprise ...

3. Vous êtes consulté par des époux mariés sous le régime légal, qui vous demandent de préparer un acte de donation d'une partie de leur patrimoine mobilier au profit de leurs deux enfants majeurs. Cette donation porterait sur des SICAV de capitalisation, des actions et obligations cotées en bourse, ainsi que sur les actions nominatives de la société familiale qu'ils ont constituée ensemble alors qu'ils étaient jeunes mariés.

Cette société est une société anonyme, dont l'activité principale est l'achat et la vente de vêtements. Les parents sont tous deux (seuls) administrateurs (tous deux actifs) et souhaitent le rester. Cette société est, par ailleurs, propriétaire de l'immeuble qu'ils occupent (logement familial).

Ce couple est fortuné. Vous estimez qu'effectivement, cette donation s'inscrit parfaitement dans le cadre d'un planning patrimonial. Tous les éléments sont réunis : bonne entente familiale, deux enfants majeurs, pas de créanciers, et cet acte de donation ne met pas en péril la situation économique des donateurs.

Comment allez-vous assurer aux parents un revenu suffisant et constant ? Rédigez les clauses nécessaires à cet effet, sans aborder les aspects fiscaux.

Les donateurs déclarent se réserver un quasi-usufruit sur les biens donnés, ainsi que sur ceux qui leur seront substitués, conformément aux articles 950 et 587 du Code de N. L'Article de charge de la donation, les donateurs laisseront le quasi-usufruit des biens donnés par le gre à mourant au survivant des donateurs. Les quasi-usufruitiers disposent, sur les biens donnés, de tous les pouvoirs de gestion et de disposition, dans le cadre d'une gestion de bon père de famille, ainsi que de tous les droits au dit fonds et droit de vente attachés aux biens donnés, à charge de restituer aux ou propriétaires, titulaires et une action de restitution, à l'exclusion de l'usufruit (soit au décès du dernier vivant des donateurs), la contre-valeur des biens donnés estimée à ce jour. Étant donné que l'usufruitier sera libéré de son obligation de restitution par la remise aux ou propriétaires des biens donnés ou de ceux qui leur seront substitués, la différence de valeur de ces biens fait tout profit et perte aux ou propriétaires. Les usufruitiers sont dispensés de fournir caution ou de faire emploi et l'état d'usufruit concède aux propriétaires tout lieu d'investissement (à l'indication d'aliéner et d'opérer en communauté)

5. Vous êtes consulté par trois amis qui souhaitent se lancer ensemble dans les affaires. Ils ont des contacts avec un fournisseur d'aspirateur (système révolutionnaire) pour obtenir l'exclusivité de la distribution en Belgique. Ils souhaitent au préalable mettre en place une structure sociétaire adéquate. Leur priorité : ils veulent être tous les trois administrateurs (ou gérants) et avoir des pouvoirs conjoints, hormis pour les actes de gestion journalière et les engagements inférieurs à 2.500 EUR. Ils veulent s'assurer que la société ne pourra être engagée que moyennant la signature des trois administrateurs ou gérants.

Quelle clause statutaire leur proposez-vous pour une société anonyme et une société privée à responsabilité limitée ?

**a) S.A. :**

Le conseil d'administration peut conférer la gestion journalière des affaires de la société ainsi que la représentation de la société au se qui concerne cette gestion à un ou plusieurs membres qui portent le titre d'administrateur-délégué...

La société est représentée dans tous les actes et en justice :  
 - par trois administrateurs conjointement ;  
 - pour les actes de gestion journalière et les ~~actes~~ engagements inférieurs à 2.500 EUR, par un administrateur seul ou par un administrateur-délégué.

Cou gestion : 3 adm<sup>1</sup>

Fait savoir la 3 adm<sup>2</sup> + adm<sup>2</sup>-dél.

**b) S.P.R.L. :**

Les gérants forment un collège qui délibère valablement lorsque la totalité de ses membres est présente ; les décisions sont prises à l'unanimité des voix. Agissant conjointement, les gérants peuvent accomplir tous les actes nécessaires au objet social, sauf ceux que la loi réserve à l'assemblée générale. La société est représentée dans les actes et en justice par les trois gérants conjointement. Toutefois, pour les engagements inférieurs à 2.500 EUR et pour les actes de gestion journalière, la société est valablement représentée par un seul gérant.

6. Jean était marié avec Anne, qui avait une fille d'une relation précédente, Adrienne. Le mariage a échoué et le divorce a été prononcé en mai 2002. Jean continue d'avoir d'excellents contacts avec Adrienne et ils se voient fréquemment.

Jean se marie en août 2002 avec Louise, une ancienne compagne de classe, qui a deux enfants d'une relation antérieure, Benoît et Adrien. Ils sont mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple et résident dans une maison qui appartient personnellement à Jean. Étant donné que Jean et Louise ont souffert des échecs de leurs anciennes relations, ils souhaitent prendre maintenant de bons accords et demandent conseil au notaire. Ils lui expriment les souhaits suivants.

Au décès de Jean, Louise, Benoît et Adrien devraient hériter le moins possible, voire rien. Toutefois, Jean souhaite que, s'il devait réviser cette opinion durant le mariage, il puisse modifier unilatéralement une disposition en ce sens. Louise n'y voit pas d'inconvénient. En outre, Jean et Louise souhaitent acheter l'an prochain une résidence secondaire à la mer. Cet appartement devrait revenir au survivant des deux, et aucun des enfants ne devrait pouvoir interférer dans cette propriété, fruit de l'union de leurs efforts.

Que leur conseillez-vous ?

11. Petite modification de régime matrimonial (art 1354, al 4 CC) par adjonction d'un pacte "Valkovics" :  
 "Les époux expriment tout d'abord : qu'ils le trouvent dans la situation de pouvoir conclure un pacte successoral au titre de l'article 1388, al 2, du Code civil ; que l'épouse a deux enfants nés d'une relation antérieure avec une tierce personne ; qu'ils sont informés que si, par le présent pacte, ils abrogent la droits légaux attribués par la loi au conjoint survivant, ils pourront ultérieurement faire des libéralités au conjoint survivant et modifier le présent pacte et qu'ils continuent à pouvoir invoquer l'article 915 bis, § 3, du Code civil ; qu'ils sont également informés que le présent pacte ne peut en rien priver le conjoint survivant des droits d'usage sur le logement familial et sur le mobilier qui le garnit, tel que ces droits sont protégés par l'article 915 bis, § 2, du Code civil. Cet objet fait, les époux déclarent vouloir abroger tout droit successoral en faveur du conjoint survivant, tout ordinaire découlant des articles 745 bis et suivants du Code civil, que rétroactivement visé à l'article 915 bis dudit Code, à l'exception des droits rétroactives qui sont impérativement réservés par l'article 915 bis, § 2, dudit Code."

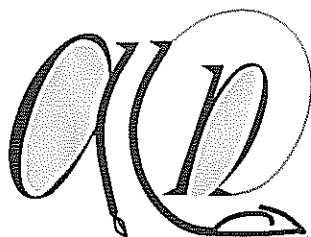
+ Cette disposition ne prive pas l'époux présumé du droit de léguer ou de donner ou consentir sur son tout droit qui il lui pleint.

2/ lors de l'acquisition, stipuler une clause d'accroissement en pleine propriété puisque les époux ont le même âge (et la même chance de survie) et que leur financement est égalitaire.....

"Les acquéreurs conviennent qu'au décès du prémourant, le survivant aura le droit d'obtenir, s'il en manifeste la volonté par déclaration devant Notaire dans les quatre mois du décès, à peine de forclusion, l'accroissement de la part par la pleine propriété de la part du prémourant. Cette convention est faite entre les parties à titre réciproque et défective, de telle sorte qu'elle constitue un contrat à titre onéreux et qu'aucune indemnité ne sera due par le survivant, au cas où il exercerait son droit, aux ayants cause du prémourant. Cette convention est faite pour une période de trois ans à compter de ce jour, dont les acquéreurs conviennent qu'elle sera prorogée automatiquement pour la même durée, sans formalité, à défaut pour l'un d'eux, ou d'avoir manifesté à l'autre sa volonté contraire par lettre recommandée mise à la poste trois mois avant l'expiration de la période en cours. L'accroissement se fera au profit du survivant, pour la moitié à date du décès du prémourant, sans effet rétroactif. Il s'étendra à toutes les contributions, améliorations ou modifications apportées à l'immeuble, sans indemnité. Les acquéreurs s'interdisent d'aliéner, à quel titre que ce soit, ou de grever de tout droit réel, leur part indivise respective pendant toute la durée de la présente convention."

\*  
\*  
\*





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

**COMMISSION DE NOMINATION DE LANGUE FRANÇAISE  
POUR LE NOTARIAT**

Rue des Bouchers, 67  
B 1000 BRUXELLES

Tél. 02 506 46 46 Fax 02 506 46 49 info@bcn-not.be

**CONCOURS 2006 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES  
ÉPREUVE ÉCRITE**

Bruxelles, samedi 11 mars 2006 (après- midi)

**QUESTIONNAIRE n° III  
CONNAISSANCES DE BASE**

*Ce questionnaire est coté sur 30 points. Chaque question vaut un point.  
Veuillez répondre de façon succincte dans les cadres prévus à cet effet. Vos réponses  
doivent être motivées brièvement, par exemple par référence à la disposition légale.  
Les réponses par simple « oui » ou « non » ne seront pas prises en considération.*

1. Un client vous interroge sur la réaction qu'il doit adopter face à des voisins qui prétendent avoir acquis par prescription une servitude de passage sur un sentier à travers la propriété de votre client. Que lui répondez-vous ?

La servitude de passage est une servitude discontinue, elle ne peut donc se prescrire.  
Article 691 C civ

2. Une parcelle vendue, située en zone agricole, est partiellement louée à un fermier. Comment allez-vous notifier le droit de préemption ?

Une offre distincte relative à la seule partie louée du bien doit être faite au preneur  
Article 50 L Bail à ferme

3. André achète un terrain à son voisin Bernard ; cette vente a été transcrite. Au préalable, Bernard avait déjà vendu la partie arrière de ce terrain à un autre voisin, Claude. La vente à Claude n'a pas été transcrite. Claude avait entre-temps construit un mur de séparation de sorte que cette parcelle arrière n'était plus accessible au moment de l'acquisition par André. Ce dernier exige l'expulsion et la démolition du mur par Claude. Qu'en pensez-vous ?

Non.  
Claude a construit le mur entre sa propre acquisition et celle faite par André.  
André a donc acquis le bien dans son état actuel (avec le mur) il ne peut donc en exiger la démolition

4. Vous vendez un magasin. Le locataire-exploitant a fait savoir par simple lettre qu'il s'engageait à quitter les lieux dès que l'acte de vente est signé. Est-ce suffisant ?

Non.

Pour mettre fin à un bail commercial il faut que l'accord soit constaté dans un acte authentique ou dans un jugement du Juge de paix

L Bail commercial art 3

5. Quel est le délai de préavis à respecter dans l'hypothèse où, à l'expiration du premier triennat, le bailleur d'un salon de coiffure souhaite y exercer personnellement un commerce ?

Préavis d'un an si le bail lui ouvre la possibilité au bailleur de mettre fin au contrat pour exercer lui-même un commerce à la fin de chaque triennat moyennant un préavis d'un an.

Attention, une simple référence à la loi ne suffit pas, il faut donc que la possibilité lui soit expressément accordée dans le bail. (Cass.)

Sinon impossible

L Bail commercial art 3

6. Peut-on conventionnellement prévoir dans un contrat soumis à la Loi Breynne que la garantie décennale débutera à la réception provisoire ?

La LB précise que le délai de la garantie décennale prend cours à la réception. (Art. )

Pas de distinction entre réception provisoire et définitive. La jurisprudence admet donc le point de départ de la GD à la RP.

7. Qui comparaît à l'acte de donation immobilière que souhaite faire une personne placée sous administration provisoire dûment autorisée par le juge de paix ?

L'administré et son administrateur provisoire

Art 488bis f §3 b (voir 488bis h §2)

8. Comment est taxé en droits de succession un fideicommiss *de residuo* au décès du grevé ?

Legs de residuo est taxé une seconde fois au décès du grevé sur base du lien de parenté entre le grevé et le substitué. Possibilité de d'imputation des droits payé si les deux successions s'ouvrent dans la même année.

Art 53 CDS

9. L'Administration accorde une prolongation du délai de dépôt de la déclaration de succession. Cette prolongation a-t-elle une incidence quant au délai de paiement des droits de succession ? Une renonciation éventuelle par les héritiers au délai de dépôt entraîne-t-elle une modification du délai de paiement ?

Le délai de paiement des droits de succession est d'ordre public donc pas de modification.

Art 40, 41, 77 et 81 CDS



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

10. Les dettes non déclarées dans la déclaration de succession initiale peuvent-elles donner lieu à restitution des droits de succession si elles sont déclarées après l'expiration du délai de dépôt de la déclaration ?

Les dettes non déclarées ne peuvent donner lieu à restitution, elles peuvent cependant être déduites d'un actif nouvellement déclaré.

Art 134, 2°

11. Geneviève et André ont fait une déclaration de cohabitation légale depuis 11 mois au moment où André décède. Geneviève est légataire universelle d'André. Elle vous demande si elle peut bénéficier du tarif préférentiel des droits de succession pour cohabitants. Répondez à la question suivant le droit d'une région à votre choix.

RW non, car pas encore un an de cohabitation depuis la déclaration. Art 48 CDSW

RF, oui, dès que cohabitation de fait d'au moins un an ou dès la déclaration. Art 48 CDS F

RB, oui, dès la déclaration. Art 48 CDSB

*Comme mentionné dans la question, une seule réponse suffit.*

12. Quelle est la loi applicable au régime matrimonial d'époux mariés en 1965 à Bruxelles, lieu de leur résidence, sans avoir établi de contrat de mariage, sachant que le mari est de nationalité française et que la femme, originairement de nationalité italienne, a acquis la nationalité française de son mari par l'effet de son mariage ?

Loi commune des époux (même si acquise par l'effet du mariage), donc régime matrimonial français.

13. Une saisie-arrêt exécution est pratiquée le 8 mars 2000, entre les mains du Notaire Lambert chargé de liquider la succession de Monsieur Leloup, composée exclusivement de biens meubles. Les droits de chacun des héritiers sont déterminés le 6 mars 2006. Le créancier ayant pratiqué la saisie exige d'être payé. Le notaire doit-il prendre en compte cette saisie ?

Saisie-arrêt exécution, le Code jud (1539 et svt) ne prévoit pas de délai d'expiration, elle demeure donc valide tant que le titre est exécutoire et que le créancier n'a pas été désintéressé.

14. Vous êtes désigné pour procéder à la vente d'un bien immeuble sur saisie-exécution immobilière par ordonnance du 30 septembre 2005. La première séance d'adjudication a été fixée le 29 mars 2006. Le 3 mars 2006 vous recevez notification d'une ordonnance accordant aux saisis le bénéfice de la procédure en règlement collectif de dettes. Seules les annonces ont paru dans les journaux ; les affiches ne sont pas encore apposées. Que faites-vous ?

La vente publique est bloquée car les affiche ne sont pas encore posées. Avertir le Juge des saisies.  
C jud.1675-7 §2.

15. Un avocat vous adresse une lettre recommandée par laquelle il déclare pratiquer saisie sur toutes les sommes en votre possession devant revenir à votre client. Comment devez-vous réagir ?



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

Avertir l'avocat qu'il ne pourra être donné aucune suite à son courrier, sauf en cas de saisie effectuée dans les formes et dans un délai raisonnable.

16. Le tribunal de première instance qui a commis le notaire chargé de la liquidation-partage est-il valablement saisi d'un contredit si celui-ci n'a pas été rédigé par ce notaire, mais par une des parties dans un e-mail envoyé au notaire. Cet e-mail est annexé au procès-verbal de dires et difficultés.

Oui, pas de formalisme (jurisprudence cass.)  
En outre la loi organique accorde la force probante des annexes.

17. Quelles sont les conditions pour qu'un acte soit revêtu de la forme authentique ?

L'acte doit être reçu par un officier public ayant le droit d'instrumenter dans le lieu où l'acte est reçu et rédiger dans le respect des solennités requises.  
Art 1317 Cciv.

18. Un notaire est désigné dans le cadre d'une liquidation-partage d'une communauté matrimoniale dissoute. L'une des parties vous demande de l'assister.  
Qu'en pensez-vous ? Les parties ne renoncent pas à la procédure judiciaire.

Il faut avertir la partie que je peux l'assister mais que j'émetts des réserves sur la portée de mon intervention et que mon état de frais devra être acquitté séparément.

19. Donation par les deux parents à leurs deux enfants d'un bien immeuble :  
L'honoraire est-il calculé sur quatre fois un quart de la valeur totale, ou deux fois la moitié de la valeur totale, ou sur la valeur totale ?

Honoraire se calcule sur la valeur totale. (l'honoraire est établi par « acte »)

20. Doit-on imputer sur la quotité disponible une donation avec réserve d'usufruit faite à un successible en ligne directe avec l'accord des frères et soeurs du bénéficiaire ?

Art 918 Cciv  
Non si par préciput et hors part donation en avancement d'hoirie  
Oui si en avancement d'hoiries, alors 918 ne s'applique pas (Cass)

21. 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.

Legs universel Art 1006 (Testament authentique, saisine) et 1008 (Testament olographe, envoi en possession)



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

22. L'accord à donner par le conjoint sur la base de l'art. 215 du Code civil doit-il être constaté dans l'acte authentique de vente ? Est-il requis si l'immeuble appartient à une société dont le mari est seul gérant ?

Oui, l'accord peut être constaté dans un acte sous seing privé.  
Il ne faut pas l'accord si le bien n'appartient pas à l'époux en personne physique.

23. En 2005, un acte de donation d'un immeuble situé en France est reçu par un notaire français. Dans les trois années qui suivent, une autre donation d'un immeuble situé en Belgique intervient entre les mêmes parties devant un notaire belge. Faut-il tenir compte de la valeur du bien donné en France pour calculer les droits d'enregistrement à payer lors de la donation de l'immeuble situé en Belgique ?

Il ne faut tenir compte que des biens immeubles situés en Belgique.  
Art 137, 131 et 19,2° CDE .

24. Une épouse recueille le patrimoine commun au décès de son mari en vertu de la clause suivante de leurs conventions matrimoniales : « *Le patrimoine commun est attribué à l'épouse quelle que soit la cause de dissolution du mariage* ». Quel traitement réserver à cette attribution en matière de droits de succession ?

Art 5 CDS n'est pas applicable car la clause n'est pas stipulée sous la condition de survie.  
Art 2 CDS n'est pas applicable non plus car la clause n'est pas qualifiable d'institution contractuelle (sauf application des articles 146' et 1465 Cciv.

Pour info

04. - Clause d'attribution inconditionnelle du patrimoine commun à un époux bien déterminé - Apport de biens propres.

02. - Lors d'une première modification du contrat de mariage, deux biens immeubles ont été apportés dans le patrimoine commun par le mari. Quelques mois plus tard le contrat de mariage est à nouveau modifié par la clause suivant laquelle la communauté sera attribuée à son épouse en cas de la dissolution de la communauté pour quelque raison que ce soit.

L'article 5 du Code des droits de succession ne peut pas s'appliquer lors du décès du mari en ce qui concerne la clause de partage inégal du patrimoine commun lorsque, en vertu de la convention de mariage, l'avantage échoit sans réserve à un époux bien déterminé indépendamment du fait que cet époux survive à l'autre ou non.

De telles clauses de partage inégal du patrimoine commun peuvent cependant donner lieu à la perception d'un impôt successoral dans les cas où l'époux avantagé reçoit des biens qui ont été apportés dans le patrimoine commun par l'autre époux ou si ce dernier possédait des biens propres lors de l'adoption d'un régime de communauté universelle. La clause de partage inégal, dans cette hypothèse, ne doit plus être considérée comme étant conclue à titre de convention de mariage mais comme une donation sur base de l'article 1464, deuxième alinéa C. Civ. La clause doit par conséquent être qualifiée d'institution contractuelle dans la mesure où le conjoint avantagé reçoit plus que la moitié des biens apportés par l'autre époux. Cette institution contractuelle tombe sous l'application de l'article 2 du Code des droits de succession.



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

Par conséquent, in casu, vu l'existence de la clause d'attribution de toute la communauté au survivant, l'article 2 du Code des droits de succession s'applique au montant de la moitié de la valeur des biens immeubles apportés.  
(Déc. du 6 décembre 2004, dr n° E.E./100.511.)

25. Peut-on valablement convenir par contrat de mariage que le patrimoine commun sera, pour le cas du décès seulement, partagé inégalement au profit de l'épouse, à concurrence de  $(50 + x) \%$ , où 'x' représente le nombre d'années complètes de mariage au-delà de 5 ans, plafonné à 45 ?

Oui. Autonomie de la volonté des parties.

26. Quelle procédure de modification du régime matrimonial faut-il respecter si le mari l'on veut apporter un immeuble propre du mari au patrimoine commun, attribuer cet immeuble par préciput à l'épouse survivante uniquement, et exclure toute récompense en rapport avec l'amélioration de cet immeuble au moyen de fonds propres ?

Grande procédure allégée.  
Art 1394 Cciv. *al. 5*

27. Une « grande » modification du régime matrimonial a été effectuée, emportant le passage du régime légal vers celui de la séparation de biens, et contenant la reprise par un des époux d'un bien commun acquis conjointement pendant le mariage d'une valeur de 95.000 €. A combien s'élèvent les droits d'enregistrement dus à l'occasion de l'acte de clôture ?

950 euros.  
Reprise d'un bien commun.  
Art 109 CDE

28. Le notaire peut-il recevoir un procès-verbal d'assemblée générale d'une société anonyme dont sa fille est simplement actionnaire ?

Oui.  
LV art 8 al2

29. Une grande fiduciaire belge vous demande de modifier les statuts d'une société anonyme constituée pour une durée indéterminée afin de stipuler que la société arrivera à son terme au trente et un décembre deux mille six. Comment réagissez-vous ?

Fraude à la loi.

30. Puis-je transformer une association sans but lucratif en une société commerciale ?

Oui, si but social pour la société commerciale.

*Loi = 20. éfin. société*  
*art. 2651 C. Acte*  
*+ art. 668 + 775 C. Soc*



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

**COMMISSION DE NOMINATION DE LANGUE FRANÇAISE  
POUR LE NOTARIAT**

Rue des Bouchers, 67  
B 1000 BRUXELLES  
Tél. 02 506 46 46 Fax 02 506 46 49 info@bcn-not.be

**CONCOURS 2006 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES  
ÉPREUVE ÉCRITE**

Bruxelles, samedi 11 mars 2006 (après- midi)

**QUESTIONNAIRE n° IV  
Acte à corriger**

*Ce questionnaire est coté sur 20 points*

*Il vous est demandé de relever **20 erreurs** ou omissions (pas plus !) dans ce projet d'acte qui en contient d'avantage.*

*Vous indiquerez brièvement le motif de celle-ci avec un renvoi au numéro de ligne du projet d'acte contenant l'erreur ou l'omission constatée.*

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

*Les éventuelles erreurs linguistiques, de style, d'orthographe ou de calcul, 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.*

\* \*

\*

Aux Facultés Universitaires Saint-Louis.

Devant nous, Paul **MARCHANDISE**, Notaire associé, et Maître Véronique **LATOURE**, notaire, résidant à Tournai.

ONT COMPARU :

D'une part :

La société anonyme « **IMMOLOTI** », ayant son siège à Wavre, avenue Paul Lejeune 13, immatriculée au registre de commerce de Nivelles sous le numéro 415.752 et à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 818.472.450.

Société constituée, suivant acte reçu par le notaire Juste Jacques à Bruxelles, le vingt avril mil neuf cent septante-huit, publié à l'annexe du Moniteur belge du vingt-neuf avril mil neuf cent septante-huit, sous le numéro 1209-22.

Dont les statuts ont été modifiés à différentes reprises et pour la dernière fois le onze décembre deux mil un, suivant procès-verbal dressé par le notaire Juste Jacques, prénommé, publié à l'Annexe au Moniteur belge du vingt janvier deux mil deux, sous le numéro 20020120-282.

Ici représentée par Monsieur Gustave Jean-Marie Navez, domicilié à Bruxelles, rue Haute 100, en vertu d'une procuration reçue par le notaire Juste Jacques, prénommé, le treize octobre deux mille quatre, dont une expédition sera annexée à l'expédition à délivrer en vertu des présentes.

ci-après dénommée « **le vendeur** ».

Et d'autre part :



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

Mademoiselle Anne-Catherine Marcelle Xavier Marie Joseph **MALSHERBE**, née à Bastogne, le vingt janvier mil neuf cent cinquante-huit, domiciliée à Woluwe-Saint-Lambert, rue du Soleil, 230, (numéro national 58.01.20 052-65), célibataire.

ci-après dénommée « l'acquéreur ».

### **STATUTS DE COPROPRIETE**

Le terrain et les constructions à ériger sont placées conformément à la loi, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, par acte comprenant l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble en cours de construction reçu par le notaire Paul Marchandise, prénommé, le dix-huit novembre deux mil cinq, transcrit le vingt décembre suivant au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, sous la référence TI-2005-12-20-5785.

Cet exposé fait, les comparants ont requis les notaires soussignés d'acter authentiquement la convention suivante.

Le vendeur déclare par les présentes avoir vendu, cédé et transporté sous la garantie ordinaire de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques à l'acquéreur, ici présent et déclarant accepter.

Le bien immeuble ci-après décrit :

#### **COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT**

Sur une parcelle de terrain sise avenue de la Renaissance, cadastrée d'après titre section C, numéros 145N et 145M, d'une contenance en superficie d'après mesurage d'un hectare quatre-vingt-quatre ares neuf centiares,

Dans un immeuble en cours de construction érigé sur la parcelle de terrain pour une contenance de vingt-neuf ares nonante-quatre centiares :

*(la description de l'appartement et de l'emplacement-garage est censée être correcte)*

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le vendeur déclare être propriétaire du terrain prédécrit pour l'avoir acquis de la société anonyme « TAYLOR » aux termes d'un acte reçu le dix-huit août mil neuf cent nonante-sept par le notaire Paul Marchandise, prénommé, transcrit.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

#### **CONDITIONS GENERALES**

La présente vente a lieu aux charges, clauses et conditions reprises sous le titre « conditions générales de vente » repris aux statuts de copropriété de l'immeuble en construction dont question ci-avant et en outre aux conditions suivantes :

##### **1 - Propriété et jouissance.**

Le transfert de la propriété du terrain et des constructions érigées a lieu ce jour.

L'occupation des lieux et la remise des clés ne pourra jamais être autorisée qu'après paiement intégral du prix de vente total, tant en principal qu'en supplément et accessoires.

L'acquéreur sera propriétaire des constructions à ériger au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction, le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code civil ne s'opérant toutefois qu'à la réception provisoire des parties communes prévue avant la réception provisoire des parties privatives.

L'acquéreur supportera les taxes, impôts et charges à partir de son entrée en jouissance.

##### **2 - Superficie.**

La superficie ci-dessus exprimée n'est pas garantie, le plus ou moins fût-il supérieur au vingtième fera profit ou perte pour l'acquéreur sans modification quant au prix.





### **3 - Servitudes.**

Le bien prédécrit est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues ou discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, libre à l'acquéreur de faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits.

### **4 - Etat.**

L'immeuble est vendu et devra être délivré, dans l'état repris au plan et descriptif des travaux et matériaux sauf dérogation résultant des présentes.

### **5 - Assurance.**

Le contrat d'assurance incendie a été souscrit dans un premier temps, jusqu'à la réception provisoire, par l'entrepreneur.

Une assurance-incendie, à partir de la réception provisoire, sera souscrite par l'intermédiaire du syndic. Le vendeur s'engage à réunir la première assemblée générale avant cette réception provisoire.

### **6 - Occupation.**

Le vendeur déclare que le bien vendu sera libre d'occupation à partir de la réception provisoire.

### **7 - Prix.**

La présente vente est consentie et acceptée pour le prix principal de **quatre cent trente mille euros (430.000,00 EUR)**.

Le prix s'analyse comme suit :

*(l'analyse du prix est censée être correcte)*

Les parties déclarent que le prix dont question ci-dessus est ferme et définitif, ce qui correspond à un taux révisable de zéro pour cent.

### **8 - Paiement.**

Le prix précité est payable de la manière suivante.

Le prix des constructions et les frais d'infrastructure sont payables en fonction de l'état d'avancement des travaux et selon l'échelle ci-après :

*(l'échelle de paiement du prix est censée être correcte)*

Un bordereau d'état d'avancement de chantier établi par l'architecte, auteur du projet, sera annexé à la facture et fera preuve à suffisance de l'exigibilité de la tranche réclamée par le vendeur à l'acquéreur.

La Taxe sur la Valeur Ajoutée est à compter en sus pour chaque tranche facturée et est simultanément à charge de l'acquéreur.

L'acquéreur devra payer strictement le prix convenu aux époques fixées ci-avant et dans les quinze jours de la réception de la facture.

Le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, savoir :

a) le **prix du terrain**, soit quatre-vingt-quatre mille cinq cent nonante-trois euros (84.593,00 EUR) lors de la signature du compromis de vente.

b) la **quote-part dans les travaux d'infrastructure** :

- pour ce qui concerne l'appartement : à concurrence de cinquante-cinq pour cent, soit deux mille cinquante-trois virgule quinze euros (2.053,15 EUR) ;

- pour ce qui concerne le parking : à concurrence de quarante-cinq pour cent, soit septante-six virgule cinquante euros (76,50 EUR) ;



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

soit un total de deux mille cent vingt-neuf virgule soixante-cinq euros (2.129,65 EUR), majoré de la Taxe sur la Valeur Ajoutée soit quatre cent quarante-sept virgule vingt-trois euros (447,23 EUR), présentement.

**c) le prix des constructions :**

- pour ce qui concerne l'appartement : à concurrence de cinquante-cinq pour cent, cent septante-neuf mille cinq cent neuf virgule cinquante-cinq euros (179.509,55 EUR) ;

- pour ce qui concerne le parking : à concurrence de quarante-cinq pour cent, soit six mille huit cent cinq virgule trente-cinq euros (6.805,35 EUR) ;

soit un total de cent quatre-vingt-six mille trois cent quatorze virgule nonante euros (186.314,90 EUR), majoré de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, soit trente-neuf mille cent vingt-six virgule treize euros (39.126,13 EUR), présentement.

**DONT QUITTANCE ENTIERE ET DEFINITIVE.**

Une copie de l'approbation de l'architecte Jean Theys relative aux tranches à payer présentement demeurera ci-annexée.

**9 - Frais**

Outre le prix, l'acquéreur devra payer les frais, taxes et honoraires à résulter de la présente vente et sa quote-part dans les frais de l'acte de base, quote-part fixée à six cent trente-huit virgule quarante euros (638,40 EUR).

Les honoraires d'architecte, bureaux d'étude et agence immobilière ainsi que les taxes de bâtisse et frais de raccordement aux égouts sont compris dans le prix de vente.

**DIVISION ET URBANISME**

*(les clauses concernant l'urbanisme sont censées être correctes)*

**RECEPTIONS PROVISOIRE ET DEFINITIVE**

Le mode de réception est indiqué dans les statuts de copropriété de l'immeuble en construction susvantés.

Le délai de livraison des biens présentement vendus est prévu pour le 30 juin 2006 au plus tard. En cas de dépassement de ce délai, une indemnité forfaitaire de vingt-cinq euros par jour de retard sera due de plein droit. Cette indemnité représente la valeur locative normale que l'acheteur pourrait obtenir en cas de location du bien vendu.

**RESPONSABILITE DU VENDEUR**

Conformément à l'article 6 de la loi Breyne, le vendeur est solidairement responsable avec l'architecte et les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après réception provisoire, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil.

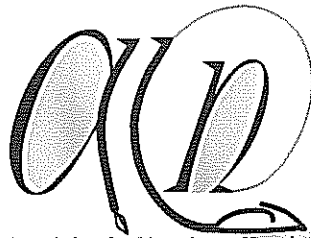
La garantie due par le vendeur en vertu de l'alinéa précédant bénéficie aux propriétaires successifs de l'immeuble. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le vendeur originaire.

**GARANTIE D'ACHEVEMENT**

Les parties nous déclarent renoncer à la garantie d'achèvement et dispenser les notaires soussignés de toute responsabilité à ce sujet.

**COPROPRIETE**

I. 1.- L'acquéreur devra se conformer à toutes et à chacune des conditions des statuts de copropriété et du règlement d'ordre intérieur susvantés, dont il a connaissance pour en avoir reçu une copie ce jour et dont la teneur est considérée comme étant entièrement reproduite ici.



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

Il en sera tout spécialement ainsi en ce qui concerne les conditions particulières et les servitudes y incluses au sujet desquelles l'acquéreur sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur et sans recours contre lui.

2.- Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ces statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur et qu'il sera d'ailleurs subrogé de plein droit, par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter.

#### **GESTION DES SOLS POLLUES**

*(toutes les clauses censées présentes et correctes)*

#### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

Monsieur le Conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes et ce pour quelque cause que ce soit.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leurs siège social et domicile respectifs susindiqués.

#### **CERTIFICAT D'ETAT CIVIL ET D'IDENTITE**

Le notaire certifie l'état civil de l'acquéreur, au vu des pièces officielles requises par la loi, et plus spécialement au vu du registre national.

#### **DECLARATIONS PREVUES PAR LA LOI BREYNE**

Conformément à la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un modifiée par la loi du trois mai mil neuf cent nonante-trois, les comparants nous ont requis d'acter ce qui suit :

1. qu'après vérification par les notaires soussignés, les parties sont en possession :

- des plans précis et du descriptif des travaux signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique ;

- des conditions de base des aides publiques régionales dont les parties déclarent connaître l'existence ; celles-ci sont restées annexées au compromis de vente.

2. qu'elles ont une parfaite connaissance depuis quinze jours des données et documents repris à l'article 7 de la loi Breyne et qu'après vérification par les notaires soussignés, toutes les prescriptions des articles 7 et 12 susvantis ont été respectées. **L'acheteur a le droit d'invoquer la nullité de la convention ou la nullité d'une clause contraire à la loi Breyne en cas de non respect des dispositions des articles 7 et 12 ou des dispositions prises en vertu de ces articles.**

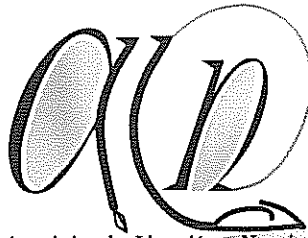
*(censé reproduit ici en italiques et gras : contenu complet des articles 7 et 12 et des dispositions prises en vertu de ces articles)*

#### **DECLARATIONS**

I.- Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant leur a en outre 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.

Sur notre interpellation expresse, le vendeur déclare être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 818.472.450.

A cet égard, les parties déclarent en outre que la présente vente est faite dans le cadre de l'article 159-8 du Code des droits d'enregistrement, la Taxe sur la Valeur Ajoutée devant être perçue sur le prix des constructions, le premier paiement au précompte immobilier du bien prédécrit n'ayant pas encore eu lieu.



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

Les parties estiment la valeur du terrain à quatre-vingt-quatre mille cinq cent nonante-trois euros (84.593,00 EUR), celle des constructions à trois cent quarante et un mille cinq cent quatre euros (341.504,00 EUR), et la quote-part dans les frais d'infrastructure à trois mille neuf cent trois euros (3.903,00 EUR).

**II.-** Les parties nous déclarent qu'elles ont bien reçu le projet depuis plus de cinq jours.

**DONT ACTE.**

Et après lecture intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé.

### REPONSES

**ATTENTION, les numéros de lignes correspondent à ceux du questionnaire publié sur le site de la commission de nomination.**

1  
Ligne n° 1  
La date de l'acte doit être mentionnée  
Art 12 alinéa 2 loi organique.

2  
Ligne n° 2  
La résidence du notaire doit être mentionnée.  
Art 12 alinéa 1 loi organique.

3  
Ligne n°3  
Maître LATOUR est incompétent territorialement.  
Art 5 loi organique.

4  
Ligne n°7  
Le registre de commerce n'existe plus, il faut mentionner le numéro d'entreprise.  
Art 78 CDS.

5  
Ligne n°18  
La procuration doit être annexée à l'acte.  
Art 12 alinéa 3 loi organique.

6  
Ligne n°22  
Le nom doit précéder les prénoms.  
Art 139 LH

7



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

Ligne n° 41

La description cadastrale de l'immeuble doit être faite sur base d'une matrice remontant à moins d'un an.

Art 141 LH

(il manque également le numéro de police (même article))

**8**

Ligne n°49

Obligation de mentionner le dernier titre transcrit.

Art 141 alinéa 3 LH

**9**

Ligne n° 49

Manque l'origine de propriété des constructions existante.

**10**

Ligne n°58

Le transfert de propriété à lieu au jour du compromis.

LBreyne article 4

**11**

Ligne n° 64

Le transfert des risques ne peut avoir lieu avant la réception provisoire des parties privatives.

LBreyne article 5 alinéa 2

**12**

Ligne n° 114

Le prix du terrain ne peut avoir été entièrement payé au compromis, l'acompte ne peut dépasser 5 pour cent du prix.

LBreyne article 10 alinéa 2

**13**

Ligne n° 114

Manque l'origine des fonds.

Loi blanchiment article 10bis.

**14**

Ligne n° 161

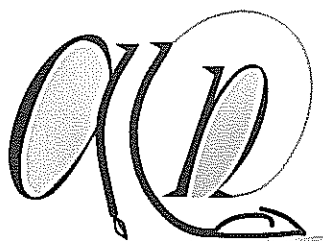
On ne peut renoncer à la garantie d'achèvement (doit être annexée à l'acte).

Article 12-13 loi Breyne.

**15**

Ligne n°165

L'acquéreur doit avoir reçu l'acte de base 15 jours avant la signature du compromis.



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

Article 7 loi Breyne.

**16**

Ligne n° 187

La certification de l'état civil au regard du registre national implique l'accord exprès des parties.

Lhyp article 139 alinéa 2

**17**

Ligne n° 187

Manque la référence aux documents retenus par le notaire pour établir l'identité des parties.

Loi organique article 11

**18**

Ligne n°199

Cette déclaration est fausse et le notaire en a connaissance puisque l'acte de base a été remis à l'acquéreur le jour de l'acte, en outre on ne respecte pas l'obligation de garantie d'achèvement (article 13 loi Breyne)

**19**

Ligne n° 206

Manque la mention de la lecture de l'article 203 du CDE.

Art 203 CDE

**20**

Ligne n° 215

Mention obligatoire du bureau de contrôle TVA.

Art 159 CDE

\* \*

\*

**21**

Ligne n° 215

Ce qui compte c'est la première occupation, qui n'a pas encore eu lieu.

Art 159 CDE

**22**

Ligne n° 220

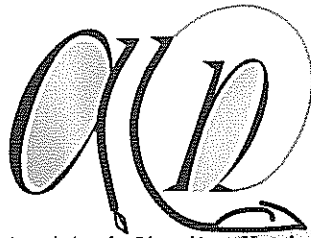
Manque l'origine des fonds.

Loi blanchiment

**23**

Ligne n° 221

Il faut mentionner la date depuis laquelle les parties ont reçu communication du projet.



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

Art 12 alinéa 7 loi organique

**24**

Ligne n° 224

Manque la mention du commentaire de l'acte.

Art 12 alinéa 7 loi organique

**25**

Ligne n° 225

Manque la mention de la signature du notaire.

Art 14 alinéa 1 loi organique

\* \*

\*



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

## QUESTIONS ORALES

*Les questions ci-dessous sont regroupées par candidat.*

*Pour certaines d'entre elles, une proposition de réponse est proposée.*

*Certains candidat ont mentionné ne pas se souvenir de toutes les questions qui leur avait été posées. Il semble qu'il y ait environ 5 à 6 questions posées par candidat, chaque question pouvant appeler une ou plusieurs sous question(s).*

### 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 ?
-





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

- 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 Krainem.  
A quoi devez-vous être vigilant ?  
Comment procédez-vous ? Recourez-vous à de l'aide et comment le faites-vous ?
- 5) Un de vos bons clients a acquis un appartement qu'il souhaite à présent louer, mais il émet quelques réticences.
- 6) Un notaire (Wouters de Haut, pour ne pas le citer) suppose que vous êtes compétent dans l'un ou l'autre domaine tandis qu'il souhaiterait pouvoir personnellement se consacrer à certains autres aspects.  
Il vous propose une association. Avez-vous déjà pris attitude à ce sujet ?  
Comme vous connaissez bien cette nouvelle législation, citez les points auxquels vous devez être attentifs ?

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

- 
- 1) En tant que notaire du vendeur, vous vous rendez chez un confrère du même arrondissement. Le compromis de vente ne contenait aucun élément à propos des vices cachés et vous constatez une divergence dans l'acte authentique.  
Quelle est votre réaction ?
  - 2) Constitution d'une société. Les fondateurs sont les administrateurs. Quid de la faute lourde ?
  - 3) Dispense des conseils en matière de bail.
  - 4) Acte de base. Quels sont 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 ?



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

- 2) En présence d'une expropriation qui n'a pas abouti, les expropriés peuvent-ils récupérer leur bien ?
- 3) Quelle attitude adopter face à une veuve et des enfants majeurs qui, en quittant l'étude, vous informent officieusement qu'il existe des avoirs au Luxembourg ?
- 4) Que conseiller à un couple qui envisage de construire sur un terrain propre à un des conjoints ?
- 5) Notaire, agent du fisc ?
- 6) Que conseiller à une cliente aveugle pour une donation manuelle ?

-----

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

-----

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

-----

- 1) Vous êtes requis par un client de dresser inventaire d'ouverture de coffre à la banque. Une fois sur place, l'héritier qui vous a requis, seul héritier du défunt, vous demande de procéder.  
Le représentant du fisc ne s'est pas donné la peine de se déplacer.  
Le banquier ouvre le coffre et il paraît bien garni de papiers en tous genre.  
L'héritier vous demande si par hasard vous ne souhaitez pas vous retirer un instant aux toilettes pour un petit besoin ou vous retirer dans la pièce voisine quelques minutes pour prendre un café.  
Quelles sont votre réaction et votre attitude, sachant qu'il s'agit d'une pratique courante dans le notariat.  
Si vous refusez d'obtempérer à l'invitation et que l'héritier vous requiert de ne pas procéder à l'inventaire.  
Quelle est votre attitude ?
- 2) Quelles sont les avantages et inconvénients du bail authentique et en particulier pour les baux d'habitation principale et commerciaux.
- 3) Portée et conséquences de la réforme de la tutelle et en particulier de l'article 410 CC.
- 4) Vous êtes sollicités par un client pour acquérir un bien de rapport d'une grosse indivision traitée par un autre notaire.  
Ce bien est loué par de nombreux locataires, dont une brasserie.



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

Comment réagissez-vous, quelles démarches effectuez-vous ?

(Négociation immobilière, baux, opposabilité, contrat de brasserie, de fourniture, etc.)

- 5) Un jeune ménage non marié vient vous consulter pour l'acquisition d'une maison et vous signale qu'ils se marieront dans les prochaines semaines.

Leur proposez-vous de signer un compromis ou une offre d'achat.

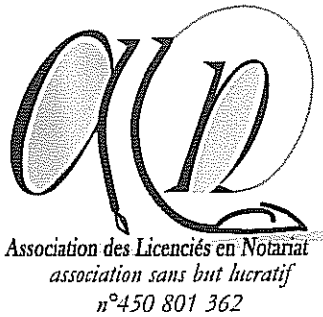
Quelle est la portée de ces deux conventions d'un point de vue civil et fiscal ?

-----

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

-----

- 1) Question au sujet des comptes rubriqués :  
Quel en est le principe et comment cela fonctionne-t-il en pratique dans la comptabilité?  
J'ai des frais de succession à payer dans le cadre de la gestion d'un dossier; peut-on effectuer le paiement à l'aide des comptes rubriqués?  
Le compte rubriqué n'est pas suffisamment provisionné; peut-on malgré tout effectuer le paiement?
- 2) Question relative à un divorce par consentement mutuel :  
Des époux ont divorcé par consentement mutuel il y a plus de dix ans. Les conventions préalables à divorce n'ont pas prévu que la pension alimentaire pouvait être révisée.  
Le mari, débiteur de la pension alimentaire vient de perdre son emploi. Que lui conseillez-vous?  
Survenance d'évènement exceptionnel.  
Quel juge compétent?



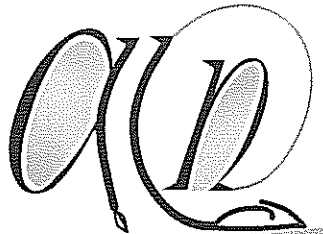
- 3) Vous êtes notaire à Schaerbeek, et vous recevez un couple de marocains qui désirent acheter une maison.  
Lors de la lecture de l'acte vous constatez que ces gens ne comprennent pas le français. Que faites-vous?
- 4) Un compromis de vente doit être signé.  
Chez quel notaire invitez-vous les parties à se rendre ?  
Quid assurance décès ? Conditions d'application ?  
Quid acompte/garantie ?  
Au nom de qui le compte rubriqué sera-t-il ouvert; pourquoi ?
- 5) Dans votre CV vous mentionnez que dans l'étude où vous travaillez tous les collaborateurs sont amenés à faire tout de A à Z.  
Pensez-vous que ce soit la bonne façon de gérer une étude?  
Comment feriez-vous?
- 6) En quoi consiste le devoir de conseil du notaire ? Développez.
- 7) Vous recevez une opposition extra judiciaire? Qu'en faites-vous?

-----

**2003**

- 1) Décret Natura 2000. Un de vos clients vient d'acheter un terrain visé par ce décret. Que pouvez-vous lui dire ?
- 2) En qualité de notaire, vous êtes amené à vous rendre – en urgence – un vendredi soir à 20 ou 21H00, dans un home où une dame relativement âgée, placée sous statut d'administration provisoire, vous demande d'une part de recevoir son testament et d'autre part de lui prodiguer des conseils pour l'adoption d'une personne majeure qu'elle considère comme sa fille. Vous devez nécessairement prendre attitude ou donner un conseil judicieux à ce moment.
- 3) Vous êtes amené à préparer un compromis pour un immeuble situé dans le Brabant Flamand. A quoi devez-vous être plus particulièrement attentif ? (Décret assainissement du sol)
- 4) Problème de mэрule. Comment envisagez-vous ce problème lors de la négociation d'une vente, la rédaction du compromis, la réception de l'acte authentique de vente ?
- 5) Retour à la situation 2) (dame relativement âgée, placée sous statut d'administration provisoire). Compte tenu de la situation dans laquelle vous vous trouvez, êtes-vous attentif à et comment réagissez-vous par rapport au certificat médical – joint à l'ordonnance plaçant cette personne sous ce statut ?
- 6) Consultation de décisions jurisprudentielles. Parmi celles consultées, laquelle retiendriez-vous et pourquoi ?

- 
- 1) Modalités d'une cession de fonds de commerce de boulangerie et incidence fiscale



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

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

- 
- 1) Présentation de votre parcours professionnel.
  - 2) Un client vient vous consulter car sa société n'est plus active. Que lui conseiller ? Liquidation des sociétés commerciales. Formalités préalables ? Quelle est la responsabilité du Notaire ? A quoi doit-il être attentif ? Mise en dissolution et clôture de liquidation en un seul acte. Est-ce possible ? Quid des incidences fiscales ? Le Notaire doit-il vérifier la situation fiscale avant de recevoir l'acte ?
  - 3) Comment certifier l'identité de 2 étrangers qui se présentent devant le Notaire ? Que privilégier ? Extrait du Registre National des Personnes Physiques ? Documents d'identité belges ou émanant des autorités étrangères ? Que faire en sachant que les documents belges sont établis sur base des éléments communiqués par les intéressés et que dans les pays étrangers, il existe des trafics de faux documents d'identité ? Quelle est la pratique de l'Etude ?
  - 4) Vous êtes consulté par une personne qui souhaite se porter acquéreur d'un immeuble appartenant à une personne sous administration provisoire. Elle vous dit que son organisme de crédit exige un compromis de vente immédiatement. Que faites-vous ? En théorie et quid de la pratique ..... ? Constitution du dossier à déposer à la Justice de Paix ? A qui faut-il être attentif ?
  - 5) Des parents viennent vous consulter car ils souhaitent offrir une communion décente à leur fille mais ils n'en ont pas les moyens. Ils vous disent cependant qu'un compte est ouvert au nom de leur fille mais qu'il est bloqué jusqu'à sa majorité. Ils souhaiteraient néanmoins utiliser ce compte pour financer la communion. Que leur conseillez-vous ?
  - 6) Opinion sur la nouvelle loi sur les ASBL.
  - 7) Observations sur le concours écrit 2003.

- 
- 1) Divorce par consentement mutuel  
Madame reprend le logement familial et doit payer une soulte à Monsieur  
Monsieur doit payer une contribution alimentaire pour les enfants issus du mariage  
Les époux proposent de capitaliser la contribution alimentaire et d'effectuer une compensation entre le montant capitalisé et la soulte à payer.  
Qu'en pensez-vous ?  
Quelle est la conséquence fiscale de la capitalisation



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

- 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 avez donné un avis quand au montant de l'indemnité ?
- 5) DIP : article 1389 du Code civil  
« Les époux ne peuvent établir leurs conventions matrimoniales par simple référence ..., si l'un d'eux est belge, à une législation étrangère. Cette disposition est-elle conforme au Traité de Rome. Et plus principalement au principe de non discrimination ?
- 6) Succession  
Des époux ont fait entre eux une donation entre époux en pleine propriété du logement principal de la famille. Au décès de l'un d'eux, on découvre un testament aux termes duquel le de cujus stipule que le conjoint survivant aura seulement l'usufruit. Comment liquidez-vous la succession ? (Révocation ad nutum)
- 7) Certification d'identité et Droit européen  
Sur base de quelle pièce allez-vous certifier leur identité.  
Pensez-vous que les nouvelles dispositions de la loi de ventôse et de la loi hypothécaire relatives à la certification de l'identité des parties soient conformes à la libre circulation des personnes et la liberté d'établissement (exigence impérative justifiée par un intérêt légitime de sécurité juridique – moyen nécessaire pour atteindre cet objectif et proportionné.)

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



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

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

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



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

8) Question sur le testament authentique dont le testateur est placé sous administration provisoire.

-----  
**2005**

**1) Il y a 5 ans, un couple homosexuel était venu vous trouver pour réaliser par devant vous une donation manuelle de l'un à l'autre d'un dossier titre.**

**Aujourd'hui le donateur est malade et abandonné par son donataire, il vous consulte pour savoir comment faire pour récupérer ses titres.**

*Réponse : pas vraiment de solution fiable, essayer sur l'enrichissement sans cause, disparition de la cause, ingratitude. Attention, ne pas appliquer des règles relatives au mariage, il y a cinq ans pas de mariage homo et la loi n'est pas rétroactive.*

**2) Lors d'une séparation d'époux, l'épouse habite un immeuble commun, garde tous les avoirs bancaires assez important etc.. Quid lors de la liquidation de communauté ?**

*Réponse : cela dépend de l'état de fortune des époux, statistiquement se sera considéré comme avance sur le partage mais si la fortune était énorme (bcp d'immeubles avec gros revenus locatifs), cela pourrait être considéré comme alimentaire.*

**3) Quand faut il faire ou ne pas faire de notifications fiscales ?**

**4) Le notaire face aux dispositions anti blanchiment ? Quid des clauses dans les actes ?**

**5) Un confrère demande de vous supprimer dans votre projet d'acte de vente la clause de dispense d'inscription d'office, comment réagissez-vous ?**

*Réponse : essayer de connaître les raisons de ce comportement, faire supporter les frais de radiation par le vendeur etc. – attention, la clause n'est pas de droit et donc on ne peut pas exiger que la clause soit insérée dans l'acte.*

---

1) Des époux se sont mutuellement donnés en cours de mariage la pleine propriété de certains biens. Ensuite, le futur de cujus a légué par testament olographe, contrairement à la donation, uniquement l'usufruit au conjoint survivant. Comment liquidez-vous la succession ? Quid si le testament est authentique et donc obligatoirement enregistrable ?

2) Une personne est propriétaire d'un immeuble à plusieurs étages. Les murs de cet immeuble sont privatifs. Son voisin va rehausser son habitation. Quelle est votre attitude ? Quid si les nouvelles constructions ne touchent pas le mur privatif ?

3) Vous liquidez un régime matrimonial dans le cadre d'un DCM. Monsieur est propriétaire de fusils de chasse et de fusils de collection. Dans quels patrimoines ces deux catégories de fusils rentrent-ils ?

4) Vous recevez par courrier un testament olographe qu'un client a recopié chez lui, les frais pour l'inscrire au CRT, ainsi qu'une enveloppe fermée avec l'indication « à n'ouvrir qu'à mon décès ». Quelle est votre attitude ?

5) Un employé d'un notaire consulte les comptes mobiles au bureau d'enregistrement. Quelle est votre attitude ?

6) Vous recevez un couple marié. Le mari est propriétaire d'un bien personnel et souhaite en faire donation à ses enfants. A quoi devez-vous être attentif ?





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

7) Vous parlez espagnol. Un client souhaite vous dicter son testament authentique en espagnol. Les deux témoins, qui ne parlent pas espagnol, sont présents. Quelle est votre attitude ?

---

- 1) Quid en matière de loi Breynne sur la réception provisoire: le rôle de celle-ci et importance.  
2) Conventions préalables à divorce constatant notamment transfert de droits immobiliers: existence d'une réconciliation entre la première et la seconde comparution. Que devez-vous faire ?

*Réponse : Nécessité de dresser un acte authentique pour informer le receveur que la condition suspensive ne sera jamais réalisée et que par conséquent les droits proportionnels ne seront jamais payés. Nécessité de faire transcrire cet acte*

- 3) Question en matière de droit des sociétés. Un agriculteur, son épouse et leur fille (qui est diplômée d'agronomie) viennent vous consulter pour constituer une société. Quelle type de société leur conseiller et pourquoi ?

- 4) Question dans le cadre d'un remariage. Comment limiter les droits du second conjoint.

*Réponse : Application de la loi Valkeniers. Attention, le conjoint a de toute façon toujours droit au minimum à sa réserve concrète et évidemment il ne peut certainement pas y renoncer dans le contrat de mariage (pacte sur succession future)*

- 5) Question en matière de reconnaissance de paternité

- 6) Question sur le décret Bruxellois en matière de droits de donation de biens mobiliers

- 7) Un client (très gros client) promoteur vient vous trouver dans le cadre d'une opération juridique. Un des membres de la commission s'étonne toujours de la soi disant impartialité des notaires face à ce très gros client. Que peut faire ce notaire face à l'acquéreur (qui lui n'est évidemment pas le très gros client).

*Réponse : On peut lui conseiller de prendre éventuellement un autre notaire mais la réponse la plus adéquate est de dire que de toute façon ce notaire confronté aux deux parties ne peut évidemment pas privilégier l'un par rapport à l'autre et que de toute façon l'impartialité est un principe érigé par la loi*

- 8) Question en matière de droits de donation de biens meubles en région de Bruxelles-capitale. Une personne fait une donation de valeurs mobilières et décède avant que l'acte ne soit présenté à la formalité de l'enregistrement. Quid ?

NB : Question du président van den Eynde (un peu vache disait-il et qui n'a finalement pas compté pour le concours), aucun membre manifestement ne connaissait l'exception.

- 9) Un promoteur présente au notaire le permis d'urbanisme. Peut-on se contenter des plans d'architecte signé mais non cacheté ou quid ?

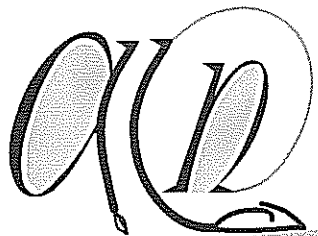
*Réponse : Il faut évidemment se référer au plan qui est demeuré annexé au permis d'urbanisme (c'est celui qui fait loi).*

---

- 1) Est-il possible de faire une procuration pour signer des conventions préalables à DCM  
2) Droit de préemption en matière d'échange de terres agricoles  
3) Une personne fait un testament au profit d'une ASBL. un héritier non réservataire peut-il faire qqch pour faire réduire ce legs?

*Réponse : oui, procédure administrative. Cela vient du droit régalien.....*

NB Testament au profit d'une ASBL



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

Attention quand même: si le client a demandé au notaire que ses héritiers légaux n'aient rien le notaire devait rédiger le testament en y prévoyant un légataire subsidiaire recueillant ce que l'ASBL ne recevrait éventuellement pas... Ce qui suffit à écarter toute demande d'un héritier puisque de toute manière il ne recevrait RIEN !

- 4) Questions diverses sur le droit de l'administration provisoire et surtout des honoraires de l'administrateur
- 5) Question sur les droits et honoraires en cas de vente sous le régime loi Breyne.
- 6) j'ai oublié...

- 
- 1) Comment se fait la réduction d'un legs d'usufruit ?

*Réponse : 917 Cciv*

- 2) Particularités en cas de vente à une commune ?

*Réponse : délibération du conseil communal, enregistrement gratuit en cas d'utilité publique, exemption droits de timbre, réduction des honoraires, tutelle ...*

- 3) Succession d'un agriculteur : les quotas laitiers doivent-ils être repris dans la déclaration de succession ?

*Réponse : oui (cela a suffit ...)*

- 4) Liquidation de communauté après divorce : Monsieur a des stock-options qu'il a acquis dans le cadre de son activité professionnelle mais dont il bénéficiera à la pension. Quid ?

*Réponse : revenus = commun, donc récompense en faveur de la communauté. Le problème : comment estimer ? Demander expertise, dépasse compétence notaire*

- 5) Un acte de vente est signé ; les droits d'enregistrement sont perçus. Pour une raison quelconque, le prix est ensuite majoré et les parties signent un acte sous seing privé constatant cette majoration. Quid au niveau de la perception des droits d'enregistrement ?

*Réponse : L'acte sous seing privé doit être enregistré dans les 4 mois et les droits sont alors perçus sur le complément de prix.*

- 6) Conseils en matière de contrat de mariage - c'était plutôt une discussion

- 7) Question du Président : je reçois un contrat de mariage ; j'inscris dans le livre de l'enregistrement qu'il est parti au bureau de l'enregistrement ; il disparaît. Que faire ?

*Réponse : j'ai répondu qu'il fallait enguirlander le receveur ... (la réponse est dans les articles du Cciv sur la preuve : article 1335 : il faut faire une expédition de l'acte et la présenter à l'enregistrement).*

- 
- 1) Que signifie dans le serment prêter par le notaire qu'il va exercer sa mission avec exactitude et probité.

*Réponse : Je ne sais pas s'il y a une réponse type où plutôt sachant qu'on jure d'exercer sa mission avec exactitude et honnêteté, d'expliquer la manière dont on va travailler en intégrant ses notions.*

*J'avoue que je ne me souviens plus de trop mon explication mais elle était inspirée du code de déontologie.*



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

2) J'ai reçu un divorce par consentement mutuel, quelques années plus tard, les ex-époux reviennent car ils ont pris d'autres dispositions quant à la garde des enfants, faut-il refaire un acte et le faire homologuer?

*Réponse : Les membres du comité ne semblaient pas tous d'accord sur la réponse, la plupart estimant que non.*

*Pour ma part j'ai répondu oui car pour ce qui touche aux enfants, je préférerais une homologation par le juge d'autant plus que s'il existe une comparution intermédiaire lors d'une procédure de DCM, c'est justement une comparution demandée par le juge pour entendre les enfants...*

3) Je vais voir l'inspecteur principal du bureau de l'enregistrement pour lui demander ce que les confrères ont fait comme nombre d'acte, peut-il me donner cette information.

*Réponse: non, c'est répréhensible*

4) Le montant de la caisse à la clôture: 5.000 euros et comment calcule-t-on le fonds de roulement

5) Expliquer la servitude par destination du père de famille

1) Acompte du vendeur: Reçu fiscal à quel nom? Piège: dans la comptabilité à quel nom rubrique-t-on le compte?

*Réponse : au nom du vendeur, car c'est un acompte et pas un arrhes et ceci malgré une pratique contraire dans le notariat...*

2) Terrain à bâtir propriété en propre d'un époux marié en régime de séparation. Acte de renonciation à accession? Comment taxe l'enregistrement?

*Réponse : Circulaire de l'enregistrement a définitivement tranché la réponse: droit de superficie.*

Que faut-il proposer aux époux?

*Réponse : modifier le contrat en y ajoutant une indivision ou une société et y faire entrer le terrain à bâtir*

3) Testament pour nommer un administrateur provisoire: Quelles sont les démarches à effectuer?

*Réponse : enregistrement au registre existant à la FRNB*

4) ASBL-FONDATION PRIVE: les différences

5) Mariage entre un Belge et un Européen (mariage homosexuel): conséquence quant à la reconnaissance du mariage à l'étranger, en Belgique...

6) Sortie d'indivision: Cas avec un 1/3 acquéreur

Conséquences

Acquisition 1%-par enfants- 99% par parents: Conséquences

Acquisition NP-par enfants-US par parents

Conséquences

7) Comptabilité:

Conséquences comptables lors de la réception d'une somme en espèces, d'un chèque.

Compte rubriqué au nom d'une succession. Peut-on directement payé les factures de succession par le compte rubriqué?

8) Testament. Quelles sont les démarches-Avant-Pendant-Après?



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

NB : Attention: il faut normalement toujours vérifier la capacité du testateur.

---

1) Je suis chargé de rédiger l'acte constitutif d'une société anonyme dont l'un des constituants est une société étrangère. Y a-t'il des conditions particulières pour que cette société puisse être actionnaire d'une société belge ? Quels sont les points auxquels je dois être plus spécifiquement attentif, notamment en ce qui concerne sa comparution ? Si elle souhaitait être administrateur, cela pose-t'il un problème ?

*Réponse : En ce qui me concerne, lorsqu'une société étrangère doit comparaître, je demande toujours une attestation du greffe d'où cette société relève établissant d'abord son existence et ensuite qui a le pouvoir d'engager cette société.*

*Comme c'est souvent le cas, les représentants ne viennent pas et nous demandent donc des procurations.*

*Dans ce cas, je demande que leur signature soit légalisée par une autorité officielle de leur pays.*

*Si elle souhaite être administrateur, ne pas oublier la désignation du représentant permanent.*

-----  
**2005**

1) Vous recevez des clients dont l'immeuble propre à Monsieur et il veut qu'à son décès son épouse ait le maximum de droit dessus en cas de décès que lui conseillez-vous ?

*Réponse : Voir le régime matrimonial, quand immeuble a été acquis (propre ou pas), faire une modification du contrat de mariage avec attribution de la communauté au conjoint-survivant en pleine propriété PP et apport de l'immeuble.*

*Faire une distinction si magé avant ou après 1976 .*

*Impact fiscal lors du décès (présomption dans le code de succession)*

2) Quelles sont les étapes, délais, acte de procédure à faire pour une grande procédure de modification du contrat de mariage ? Quid si un des époux va bientôt mourir pour la continuation ou pas de la procédure ?

3) Quel est l'impact fiscal du répertoire ? Quand faut-il le déposer, pourquoi ? Mentions ?

4) Garantie des vices cachés, régime légal ? régime conventionnel dérogatoire ?

5/ Que faire avec des comptes « first » de chez ETHIAS dans une déclaration de succession ? Où les met-on ?

6) Que faire si un famille vient vous voir et vous dit que le père a hérité d'un appartement en Espagne mais qu'il ne l'a jamais déclaré et qu'il veut le donner à ses enfants?

Questions revenues régulièrement :

- Questions sur la vente d'un bien loué avec les règles sur le bail de résidence principale ou commercial ou à ferme



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

- Question sur les clauses d'accroissement
- Définition de l'acte authentique.