

CONCOURS 2008

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

**QUESTIONS & PROPOSITIONS DE RÉPONSES À L'ÉPREUVE
ÉCRITE 2007**

QUESTIONS AUX ÉPREUVES ORALES 2001-2007

AVANT-PROPOS

-

AVERTISSEMENT

A l'avant-veille de l'édition 2008 du concours pour le classement des candidats-notaires, dont l'épreuve écrite se déroulera le 8 mars prochain, l'Association des Licenciés en Notariat (ALN) vous propose un document regroupant une partie des questions de l'épreuve écrite du concours de l'année 2007 ainsi que des propositions de réponses (I) et un panel de questions posées à l'épreuve orale depuis 2001 jusqu'à 2007 (II).

La **première partie** comprend une partie des questions de l'**épreuve écrite** du concours 2007.

Cette année, les rédacteurs du présent document ont dû faire face une difficulté particulière : les Commissions de Nomination pour le Notariat nous ont indiqué (http://www.bcn-not.be/fr/concours_notaire.php) qu'elles sont, à ce jour, dans l'impossibilité de communiquer les questions et les réponses du concours 2007 en raison d'un recours devant le Conseil d'Etat relatif audit concours.

C'est la raison pour laquelle nous ne disposons pas des questionnaires II (clauses et consultations) et IV (acte à corriger).

Dans ce contexte, force est de reconnaître que les questions et les réponses reproduites ci-après ne revêtent pas un caractère officiel ou « authentique ».

Est-ce à dire qu'elles ne bénéficient d'aucune « force probante » ?

Loin s'en faut ! Il convient, au contraire, de porter notre attention – même plus : notre gratitude – vers celles et ceux parmi les participants au concours 2007 qui ont – par leur assistance attentive à la séance de correction – glané et reproduit – par une prise note appuyée – les questions et les propositions de réponses.

La qualité de leur travail et leur dévouement doivent, plus encore cette année, être salués ! Sans eux, le texte que vous lirez ci-après serait réduit à une peau de chagrin...

Bien entendu, l'exactitude et la justesse des réponses proposées pourront être remises en cause. Faudrait-il pour autant s'inscrire en faux ? Non ! Sûrement pas ! Nous ne prétendons pas à la véracité. Notre objectif premier est de vous aider dans la préparation du concours et vous permettre – c'est notre souhait – d'appréhender avec sérénité l'épreuve du concours.

Nous attirons spécialement l'attention du lecteur sur le fait que ce document n'a pas fait l'objet d'une mise en concordance directe avec le guide correcteur officiel, il est bien entendu que l'ALN ne peut en garantir la fidélité.

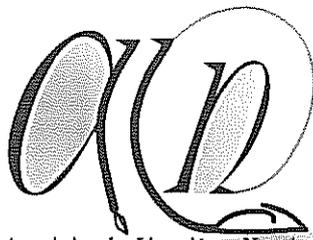
La **seconde partie** regroupe un échantillon de questions posées aux **épreuves orales** depuis le début de l'organisation du concours (2001-2007). Nous tenons à remercier celles et ceux qui, très aimablement, par un travail de mémoire, ont recensé les questions qui leur ont été soumises et nous les ont transmises.

Nous souhaitons une bonne chance à tous les participants !

Courrière, le 21 février 2008

Jean-Phillipe GILLAIN
Président de l'ALN.

Augustin de LOVINFOSSE
Administrateur de l'ALN.
Commission « ALN – Concours »



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

PARTIE I – Questions et réponses - épreuve écrite concours 2007

I. Questionnaire I – Questions ouvertes

*Ce questionnaire est coté sur * points.*

Question 1. Un couple marié sous le régime légal de communauté décide de divorcer par consentement mutuel. Dans l'acte de règlement des droits respectifs préalable, ils décident que l'habitation acquise en totalité pour le compte du patrimoine commun sera attribuée à l'épouse pour une moitié en pleine propriété et une moitié en usufruit. Ils décident également de donner conjointement la moitié en nue propriété de cet immeuble à leurs deux enfants communs, âgés respectivement de 10 et 23 ans.

L'habitation est évaluée 150.000 € en pleine propriété. Le revenu locatif brut annuel est estimé à 6.600 €. L'épouse est âgée de 46 ans. L'époux est âgé de 51 ans.

Les deux enfants sont tous les deux mariés (sans descendance), habitent ailleurs et n'ont pas l'intention de s'établir dans la maison.

Donnez les bases (montants) sur lesquelles les droits d'enregistrement seront calculés au moment où le jugement prononçant le divorce sera devenu définitif.

Mentionnez également les pourcentages applicables considérant que le bien immeuble est situé dans la Région de votre choix. **Motivez votre réponse.**

Réponse

1. Relation entre époux :

- 1) fin de l'indivision pour l'usufruit
- 2) cession par l'époux à l'épouse de $\frac{1}{4}$ en NP
⇒ partage sur

1) valeur usufruit (6.600 € x coeff. 14 = 92.400 €)

2) $\frac{1}{4}$ valeur NP (150.000 € - 92.400 € = 57.600 € : 4 = 14.400 €)

Donc : 1% (92.400) + 14.400 = 106.800 €

2. Donation $\frac{1}{2}$ NP aux 2 enfants = 2 donations par mère et 2 donations par père

A/ la mère donne 2 x $\frac{1}{8}$ NP avec réserve d'usufruit. Taxation sur $\frac{1}{8}$ PP (US conservé par donateur), soit 18.750 € ($\frac{1}{8}$ de 150.000 €)

Flandre : chaque enfant : 12.500 € x 3 % et 6.250 € x 4 %, soit 625 €/enfant

B/ le père donne 2 x $\frac{1}{8}$ NP. Pas de réserve d'usufruit => taxation sur $\frac{1}{8}$ NP ($\frac{1}{8}$ de 57.600 € = 7.200 €).

Chaque enfant paie 7.200 € x 3 % = 216 €/enfant

Bxl cap : Pas d'application de 131 bis CDE mais application de 131 CDE

A/ donation par mère 187.500 € x 3% 562,50 €

B/ donation par père 6.250 € x 3 % 187,50 €

Région wallonne : Pas d'application 131. Idem Flandre

Question 2. Paul et Marie ont acquis un appartement à Bxl le 26/6/82. Le 23/11/06, ils signent un compromis de vente de cet appartement.

Ils avaient acquis 2 ans plus tôt (2004) un terrain sur lequel ils ont construit. Ils ont conclu un crédit pont pour achever la construction à rembourser pour le 20/03/07 au plus tard.

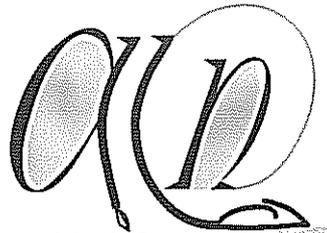
La signature de l'acte authentique de vente de l'appartement est prévue le 15/03/07. La veille, le Notaire de l'acquéreur envoie un fax contenant les renseignements urbanistiques reçus le même jour. Il résulte que cet appartement, bien que décrit à l'acte de base, a été construit sans permis d'urbanisme. L'appartement vendu est situé au 8^{ème} étage alors que le permis n'avait autorisé la construction que d'un immeuble à 7 étages.

Le vendeur est pressé de rembourser son crédit pont qui vient à échéance. L'acquéreur vous signale qu'il a donné son renon et qu'il doit quitter l'appartement loué pour le 31/03/2007 au plus tard.

Quels sont les premiers conseils que vous donneriez ?

Réponse

1. Ne pas signer l'acte le 15/03/2007
2. Vérifier la situation urbanistique notamment s'il n'y a pas eu de permis modificatif
3. Vérifier si la régularisation est possible
4. Organiser une réunion avec toutes les parties et les notaires



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

5. Inviter les vendeurs à demander une prolongation de leur crédit pont. Si pas, une convention d'occupation précaire avec les acquéreurs pour leur permettre de quitter les lieux qu'ils louent (?)
6. Régulariser la situation en conseillant de prendre un architecte proche de la commune
7. Prendre contact avec le vendeur constructeur ou son notaire afin de leur signaler la situation et les conséquences qui résultent de cette situation
8. L'acquéreur ne peut invoquer directement la nullité de la vente. Le vendeur étant de bonne foi, il faudra d'abord attendre la réponse de l'urbanisme de la Ville de Bruxelles afin de savoir si la situation est régularisable.

Question 3. Monsieur et Madame Ch. Signent le 15/10/2006 un compromis de vente d'un terrain sous condition suspensive de l'octroi d'un permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation à obtenir au plus tard pour le 31/12/2006. Vous les recevez le 30/10/2006 avant qu'ils aient obtenu ce permis. Ils vous annoncent qu'ils ne souhaitent plus acquérir mais que leur beau-fils et leur fille souhaitent acheter le bien aux mêmes conditions. Qu'allez-vous leur conseiller ?

Réponse

1^{re} solution : achat au nom de Mr et Mme Ch. Et ensuite revente très rapide au beau-fils et à leur fille. Solution fiscale très onéreuse à déconseiller.

2^{me} solution : déchirer le 1^{er} compromis de vente. Fraude fiscale. Vente en triangle

3^{ème} solution

1. vérifier si la condition suspensive ne s'est pas réalisée
2. si la condition est suspensive, la cession de droits conditionnels par Mr et Mme Ch. est possible. En effet, la cour de Cassation (arrêt 9/06/1981) a consacré la thèse de H.De Page selon laquelle ce n'est pas la naissance de l'obligation qui est suspendue mais bien l'exécution de l'obligation
3. (Cassation 8/12/2003 et 11/09/2003). En conséquence, ce droit est cessible sans l'obligation d'enregistrement, le délai commençant à courir dans les 4 mois de la réalisation de la condition.
4. L'intervention du vendeur n'est pas requise car la vente n'est pas un contrat intuitu personae. Par ailleurs, le droit existe déjà en faveur de l'acquéreur, il fait partie de son patrimoine et est en conséquence cessible.
5. Cette condition suspensive doit être conclue dans le seul intérêt de l'acquéreur qui peut seul y renoncer.
6. Il est recommandé de signer une convention de droits conditionnels.

Question 4. Pierre Degroote, belge et Ludmilla Skodovna, tchèque, qui se sont rencontrés au Quartier Général de l'OTAN à Bruxelles, vont se marier le 23 avril 2007. Ils habitent tous les 2 actuellement à Bruxelles, mais Pierre (et donc Ludmilla aussi) envisage de partir le 30 avril 2007 pour l'Italie où Pierre irait renforcer pendant quelques mois le centre de commandement OTAN pour l'Europe du Sud. Pierre et Ludmilla vous consultent et vous demandent de rédiger leur contrat de mariage. Ils souhaitent se marier soit sous le régime de « Zugewinnngemeinschat » du droit allemand, soit sous le régime légal du droit italien.

Le choix de ces droits étrangers est-il possible ?

Disposent-ils d'autres alternatives ? (Il n'est pas demandé de faire un commentaire sur le contenu des régimes juridiques étrangers)

Comment rédigez-vous le choix éventuel d'un régime étranger dans le contrat de mariage ?

Réponse

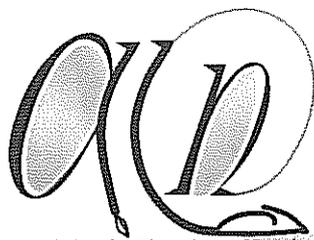
L'art 49 du CODIP limite les possibilités de choix.

Les possibilités de choix sont :

- le droit du pays sur le territoire duquel les époux établissent leur 1^{ère} résidence après la célébration du mariage
- le droit de l'état sur le territoire duquel l'un d'entre eux avait sa résidence au moment du choix
- le droit de l'état dont l'un d'entre eux avait la nationalité au moment du choix

Le choix du droit belge est possible, le choix du droit tchèque est possible. Il n'est pas certain que le choix du droit italien soit possible ; la notion de « première résidence » après la célébration du mariage dépend du pays où ils établissent finalement leur première résidence. Dans le cas d'espèce, ce n'est pas clair. Le choix du droit allemand n'est pas possible. S'ils choisissent l'un des régimes étrangers prévus par l'art 49 CODIP, le notaire peut se limiter à un simple renvoi à la législation étrangère dans le contrat de mariage.

L'interdiction faite autrefois pour un belge de désigner le droit étranger par simple référence (art 1389 C. civ) a disparu depuis l'entrée en vigueur du CODIP.



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

Question 5. En 1992, avant son mariage, Roger BRISON a reçu de ses parents un terrain à bâtir. Entre temps, il s'est marié avec Sandrine ROCHER sans établir de contrat de mariage. Les époux ont construit sur ce terrain une maison d'habitation au moyen de leurs économies communes. Dans l'acte de donation de 1992 figure une clause portant droit de retour conventionnel sans modalité pour le cas où Roger décéderait sans laisser de descendants.

Les époux qui n'ont pas d'enfant (et n'en espèrent plus) vous consultent quant au droits de Sandrine ROCHER dans l'immeuble pour le cas de prédécès de Roger ; ils ont entendu dire par des voisins qu'une institution contractuelle pourrait leur être utile. Qu'en pensez-vous et que leur conseillez-vous ?

Réponse

1. Les droits de Sandrine :

- en vertu de la clause de retour conventionnel, le bien ne fera plus partie de la succession de Roger. Si celui-ci décède, le bien fera retour aux donateurs comme si la donation n'avait jamais existé.
- Sandrine ne peut revendiquer aucun droit successoral et pas même un usufruit.
- Les droits de Sandrine sont limités à ceux que la communauté pourra revendiquer à raison de la construction sur le terrain.

2. L'institution contractuelle est sans utilité dans ce cas.

3. La seule solution consiste à interpeller les donateurs (ou leurs ayants-droits) pour qu'ils renoncent au droit de retour conventionnel. Il serait possible de prévoir que le droit de retour ne jouerait pas en cas de dévolution de la succession au profit d'un conjoint, par exemple qu'il ne porte pas préjudice au droits du conjoint survivant résultant d'un contrat ou d'un testament.

Question 6. Vous êtes consulté par un débiteur saisi, suite à une demande de saisie exécution introduite le 2/10/2006 par son créancier hypothécaire.

Il vous expose de manière précise les étapes de la procédure comme suit :

- par une ordonnance du 10/10/2006, le Juge des Saisies de Bruxelles a désigné le notaire M.Thiry, à Overijse pour procéder à la vente publique de l'immeuble hypothéqué, situé à Bruxelles, rue Lamont, 16 ;
- le commandement préalable à saisie a été signifié le 10/05/2003 transcrit au 1^{er} bureau des hypothèques de Bruxelles le 20/03/2003 ;
- l'exploit de saisie a été signifié le 11/12/2003 transcrit le 30/12/2003 ;

Le bien saisi est loué :

- partie bail d'appartement non enregistré du 20/02/2003
- partie bail commercial du 01/05/2003 enregistré le 29/12/2003.

Le saisi a reçu le 10/01/2007 sommation de prendre connaissance du cahier des charges. Celui-ci précise notamment que le bien est vendu libre d'occupation. Le saisi vous explique que le locataire du commerce est un ami. L'adjudicataire pourra-t-il invoquer l'application de l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux ? Que conseiller ?

Réponse

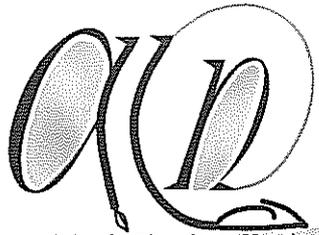
1. L'exploit de saisie devait être signifié dans un délai de 15 jours (min) et de 6 mois (max) après le commandement (1566-1567 al.2 C.J.)
2. L'exploit de saisie n'a pas été transcrit dans les 15 jours (1569 al.1 C.J.) Il ne vaut que pour 3 ans (1569 al.2 C.J.)
3. La requête au Juge des Saisies devrait être introduite dans le mois de l'exploit de saisie (1580 al.1 C.J.)
4. Cette ordonnance n'a pas été signifiée, ce qui laisse ouvert le délai de recours d'un mois
5. La sommation de s. ne reprend pas celle d'assister à l'adjudication (1582 al.3 C.J.)
6. Le cahier des charges doit décrire la situation locative précise. Il convient de vérifier si ces baux sont opposables aux créanciers et à l'adjudicataire :
 - bail d'appartement non enregistré encore inopposable selon la doctrine dominante (1575 al ; 1 C.J.)
 - bail commercial pas opposable. Toutefois, l'adjudicataire pourra invoquer l'application de l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux si le bail lui réserve cette faculté

En conséquence :

Il convient de déconseiller au saisi de faire des contredits au cahier des charges pour les motifs énoncés ci avant.

Question 7

Alain Duchatelet, belge et habitant du royaume, est décédé fin 2006. Au moment de son décès, il avait son domicile fiscal à Etterbeek. Il a établi son domicile fiscal d'abord 18 mois à Uccle puis un an à Ostende puis 2 ans à Namur et 1 an à Gand et 6 mois à Etterbeek jusqu'à son décès. Ses héritiers sont dans l'obligation de déposer une déclaration de succession. Quelle est la législation applicable ? Quel est le bureau où doit être déposée la déclaration de succession ?



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

Réponse

Durée totale du domicile fiscal précédant le décès :

6 mois Uccle + 6 mois Etterbeek = 1 an à Bxl

1 an Ostende + 1 an Gand = 2 ans en Flandre

2 ans en Wallonie

Art. 38 Code des droits de succession

Entre la Wallonie et la Flandre (durée égale). C'est en Flandre qu'il a été domicilié fiscalement en dernier lieu. Donc la déclaration doit être déposée en Région flamande (dont la réglementation est applicable au bureau dans le ressort duquel il a eu son dernier domicile fiscal)

II. Questionnaire II – Consultations - Clauses

Ce questionnaire est coté sur * points.

Réponse à la question 1.

1) Testament de Madame

- Révocation de toute disposition pour cause de mort antérieure
- Conjoint survivant légataire universel (éventuellement prévoir pour autant qu'il n'y a pas de procédure en séparation ni séparation de fait au moment du décès) + legs particulier à Angèle.
- Dans l'hypothèse de la survie: legs universel à Jonathan avec legs particulier à L et V
- Prévoir une clause de substitution en cas de prédécès à Jonathan en faveur de L et V.
- Eventuellement clause de subrogation au cas où les biens légués à Angèle seraient entre temps aliénés.
- Eventuellement prévoir une clause d'accroissement point de vue legs pour les petits enfants.

2) Testament de Monsieur

- Révocation de toute disposition pour cause de mort antérieure
- Legs de la plus forte quotité disponible au conjoint survivant, pas d'exhérédation; maximum possible prévu par la loi (éventuellement prévoir pour autant qu'il n'y a pas de procédure en séparation ni séparation de fait au moment du décès) + legs particulier à Angèle.
- Legs particuliers aux petits-enfants + clause d'accroissement éventuel
- Prévoir éventuellement une clause de subrogation en cas de prédécès.

Réponse à la question 2.

1) Parties acquiescent au jugement désignant le notaire

2) Parties marquent leur accord pour:

- fixer la masse à partager à la date de la demande (reconnaissance inv. + ...)
- ne pas soulever de nouvelles contestations après le procès verbal de dires et difficultés prévu aux articles 1277 § 2 code judiciaire
- désigner un expert imm. et de fixer sa mission comme s'il était désigné par le juge de paix/trib. pour estimer le bien immeuble et sa valeur locative (estimer)
- désigner un expert mobilier s'il n'y a pas d'accord sur le partage amiable.

3) Délai pour le dépôt des pièces

4) Attribution préférentielle pas ouverte à l'épouse (arrêt Cour d'arbitrage). Il faut trancher le sort de l'immeuble surtout si la masse n'est pas commodément partageable + accord sur la vente de gré à gré ou adjudication publique + délai

Réponse à la question 3.

Quasi-usufruit:

Le donateur se réserve (application art 587 C. civ.) un quasi usufruit sur les biens donnés + sur tous ceux qui lui seront subrogés. Le bénéficiaire de la donation en nue propriété est ainsi titulaire d'un droit de créance qu'il pourra exercer à l'extinction de l'usufruit.

Le quasi usufruitier a conformément à l'art. 587 C. civ. le droit de disposer des biens donnés. L'usufruitier est dispensé de donner caution. Etat estimatif resté annexé servira d'inventaire tel que repris à l'art 600 C. civ. L'usufruitier s'engage à exercer en bon père de famille. Prévoir quand l'usufruit prendra fin. L'usufruitier devra restituer au nu-proprétaire (titulaire du droit de créance la contre valeur des biens donnés estimé à ce jour à *). L'usufruitier sera libéré de son obligation de restitution par la cession au nu-proprétaire des biens donnés et ou ceux subrogés. La moins-value constatée entre la valeur actuelle et la valeur au jour de l'extinction de l'usufruit sera supportée par les nus-proprétaires ou par l'usufruitier (à prévoir)



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

Meilleure solution:

- quasi usufruit à vie avec possibilité du donateur d'en disposer
- dispense de caution et d'état estimatif
- interdiction d'aliéner pour le bénéficiaire
- clause d'interdiction d'apport en communauté ou de disposition
- descriptif de l'obligation de restitution de l'usufruit + état estimatif

Solutions alternatives:

1) Mandat de gestion (par acte séparé de préférence) les points suivants doivent être réglés:

- actes visés par la convention de gestion (ouverture et clôture, compte bancaire, location coffre, arbitrage, vente/achat titre, contact avec la Banque ...)
- pacte d'indivision
- coexistence ou non des pouvoirs du mandant et du mandataire sur les avoirs
- irrévocabilité du mandat (ou non)
- contrat à durée déterminée ou indéterminée
- résolution du mandat en cas d'incapacité ou décès du gérant (fin du mandat)

2) Société civile couplée à la donation: les points suivants doivent être réglés

- pouvoir de gestion du donateur
- pacte d'indivision
- réserve d'usufruit
- clause d'inaliénabilité
- clause d'interdiction d'apport (dans une communauté ou une indivision avec 1/3)

Réponse à la question 4

Le maximum en espèce ne peut excéder dix pour cent du prix de vente soit ici 25.000 € avec un maximum de 15.000 € art 10bis de la loi sur le blanchiment.

Le notaire doit dénoncer l'infraction à la CTIF (dernier alinéa art.10bis Loi blanchiment). Le notaire ne peut en informer les parties.

L'acte peut être reçu? Oui si CTIF informée avant la signature de l'acte et si elle n'a pas réservé de suite à l'information.

La clause ne doit pas être modifiée sauf que le notaire actera la quittance donnée par le vendeur à l'acheteur.

Le notaire veillera à aviser l'acquéreur des conséquences financières du paiement de l'acompte au vendeur si le prix n'est pas suffisant pour rembourser les créanciers privilégiés et hypothécaires. Le paiement de la provision article 10 loi blanchiment et article 11 AR 9 mars 2003 n'interdisent pas ce paiement.

Réponse à la question 5

a) Oui + article 50 al 3 Loi bail à ferme. Quand le bien loué n'est qu'une partie de la propriété mise en vente, il y a un droit de préférence sur cette partie. Proprio doit faire une offre distincte pour cette partie du bien qu'il vend.

b) Question discutée. Pour éviter tout risque, le notaire prudent demandera au juge de paix, avant la vente, une dispense de notification au fermier art. 5~~7~~,8° Loi bail à ferme.

- c) - Renonciation au droit de préemption et à sa cession
- Renonciation à son bail à ferme
- quittance des indemnités éventuelles qui lui reviennent
- acceptation par les autres parties

} clause

Réponse à la question 6

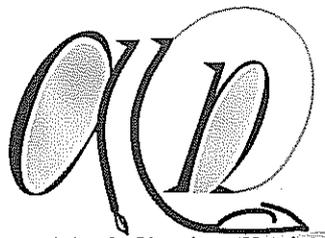
Société Alberga représentée valablement par son C.A. composé de deux membres ou par un mandat donné par tous les membres du C.A..

Ici elle comparait via un membre du C.A. et d'un porteur de procuration d'un administrateur, alors qu'elle est exclusivement valablement représentée par un administrateur et le représentant permanent lui-même.

La solution consiste à rendre au porteur de procuration du représentant permanent mandataire de l'autre administrateur. La procuration peut être établie sous seing privé. Il doit s'agir d'une procuration spéciale conforme à l'article 453 C. soc.

III. Questionnaire : Connaissances de base

Questions connaissances de base / partie sur 30 points / 1 heure pour répondre aux 30 questions.



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

Réponses textuellement reproduites depuis le guide correcteur distribué lors de la séance de correction organisée par la commission.

Question 1. Que pensez-vous d'un compromis de vente d'un appartement conclu sous la condition suspensive de la signature de l'acte base ?

R: le compromis n'engage pas le vendeur. La condition est purement potestative car la réalisation de la condition dépendra de la seule volonté du vendeur (article 1174 du Code Civil).

Question 2. Un notaire ne dispose plus de disponible, il envisage de conclure une ouverture de crédit de 100 000 € pour constituer celui-ci. Qu'en pensez-vous ?

R: oui mais moyennant autorisation écrite du Président de la Commission de Contrôle ou un Président de la Chambre des Notaires (article 16 du Règlement de la Chambre National – arrêté royal du 09/03/2003).

Question 3. L'acte notarié de donation du 20/09/2006 prévoit que les frais de 20 000 € sont à charge du donateur, il décède le 01/03/2007, faudra-t-il prendre en considération ce montant pour le calcul des droits de succession ?

R: non, car cette charge ne constitue pas fiscalement une donation, elle ne s'ajoute pas à la base imposable de la succession.

Question 4. Le Notaire peut-il recevoir un acte de donation mobilière (3 % en brevet), le donateur souhaitant conserver l'original.

R: non article 20 de la loi de Ventôse.

Question 5. Vous êtes requis de recevoir un acte de donation à un enfant (Paul) d'un immeuble avec réserve d'usufruit en faveur des parents (article 918 du Code Civil). Le frère de Paul, majeur et client habituel de votre étude, habite actuellement en Australie en plein désert. Le jour de la signature de l'acte authentique, les parents vous apportent une lettre par laquelle ce frère confirme qu'il a reçu le projet de l'acte de donation et qu'il y consent. Recevez-vous cet acte le jour prévu ?

R: oui, le consentement ne doit pas être donné par acte notarié, 918 du Code Civil ne le prescrit pas.

Question 6. Une personne déclare, par acte notarié enregistré, sa préférence pour la désignation d'une personne à titre d'administrateur provisoire s'il n'était plus en état de gérer ses biens. Le Notaire est-il tenu d'accomplir d'autres formalités ensuite de cet acte.

R: oui, au Registre de la Fédération Royale du Notariat Belge (article 488bis B §2 alinéa 2) + le bureau d'enregistrement compétent.

Question 7. « X » décède (sans avoir établi de testament) et laisse ses deux parents « P » et « M » ainsi qu'une sœur germaine « S » et un demi-frère utérin « F » issu d'une première union de sa mère. Qui recueille la succession du défunt et dans quelle(s) proportion(s) ?

R: article 752 du Code Civil (petite fente), « P » et « M » chacun $\frac{1}{4}$, « S » $\frac{3}{8}$ (moitié dans la ligne maternelle et totalité dans la ligne paternelle), « F » $\frac{1}{8}$ ($\frac{1}{2}$ ligne maternelle).

Question 8. A vend à B une parcelle à usage de pâture occupé par un fermier. « B » désigne un notaire de Namur et « A » désigne un Notaire de Brugge. Quel Notaire doit notifier le droit préemption au fermier ?

R: article 15 des règles générales relativement à la pratique notariale.
Le droit de préemption doit être notifié par le Notaire du vendeur donc celui de Brugge.

Question 9. « A » et « B » sont mariés. « A » réside depuis plus d'un an chez son partenaire et délaisse « B » son mari, elle demande au Juge de Paix une résidence séparée. Le Juge de Paix rejette cette demande « A » reste toutefois chez son partenaire. « A » peut-elle établir un testament pour déshériter son mari ?

R: article 915bis § 3 du Code Civil. Oui toutes les conditions sont réunies, la circonstance que la demande en séparation de résidence a été rejetée est sans effet.

A pour recevoir 1/8 B A



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

Question 10. Le règlement préalable au divorce par consentement mutuel entre deux époux contient une donation par le mari à sa femme d'un bien immobilier lui appartenant en propre et à titre personnel. Le règlement est établi comme d'usage sous la condition suspensive de l'aboutissement de la procédure.

a) Quels sont les droits d'enregistrement dus pour cet acte ?

b) Quels sont les droits d'enregistrement (tarif) dus sur l'acte de clôture au moment de l'aboutissement et du divorce ?

R: a) 25 € au moment où l'acte est présenté.

b) droit de donation entre étrangers au moment de la réalisation de la condition (éventuellement préciser - 25 €)

Question 11. Votre client persiste à refuser de vous régler un honoraire pour un acte que vous avez établi pour lui et vous êtes contraint de le poursuivre en paiement devant le Tribunal, qu'auriez-vous du faire, pourriez-vous introduire immédiatement une procédure judiciaire en récupération de ce qui vous est dû ?

R: 1) L'acte ne pouvait pas être reçu.

2) En pareil cas, il faut faire taxer le montant de l'honoraire.

Question 12. Le fils d'une personne décédée charge un entrepreneur de pompes funèbres des funérailles du défunt. Néanmoins, il omet d'acquitter la facture et renonce à la succession. Peut-il échapper au paiement des frais funéraires et aussi au paiement des frais d'hospitalisation laissés impayés par le défunt.

1) Non, les frais funéraires sont dus au double motif qu'ils ont été commandés et sont le prolongement du secours alimentaire 205CCiv

2) En revanche les frais d'hospitalisation dépendent du passif de la succession et l'héritier renonçant peut refuser de les acquitter.

Question 13. Jean et Catherine achètent une maison à Tournai par acte du premier avril 2004 sous bénéfice des droits d'enregistrement réduit (art 53,2° C droit d'enregistrement). Ils y établissent leur domicile le premier mai 2004. Revendent par acte authentique dressé le premier avril 2007. Toutefois ils conviennent avec l'acquéreur de pouvoir occuper jusqu'au trente juin 2007. Devront-ils acquitter un complément de droit et une amende?

Non, l'obligation de maintenir un domicile pendant trois ans a été respectée.

Question 14. Dans le cadre d'une modification des statuts d'une société anonyme, il est prévu d'élargir l'objet social à de nouvelles activités. Une A.G. extraordinaire est convoquée à cet effet à la date du 20/03/2007. En possession d'un rapport du C.A. du 08/02/2007 et d'un état des actifs et du passif de la société arrêté au 31/10/2007, A la date de l'A.G., le quorum minimal n'est pas atteint et il est décidé de convoquer une seconde A.G. ayant le même objet pour le 31/05/2007. A cette seconde AG tous les actionnaires sont présents. Peuvent-ils valablement décider de modifier les statuts?

Art.559 Code des sociétés. Il conviendra de prévoir un nouveau rapport du C.A. et un état des actifs et du passif de la société arrêté à une date qui ne remonte pas à plus de 3 mois pour la date du 31/05/2007.

Question 15. 18 mois après l'introduction (dans les délais) d'une déclaration de succession et après paiement des droits de succession, l'héritier vient vous consulter, il a reçu une notification fiscale (impôt des personnes physiques) à décharge du défunt. Il a également reçu une note de frais d'hospitalisation à charge du défunt. Il vous demande d'établir une déclaration de succession complémentaire. Il n'y a pas d'actif nouveau. Que faites-vous?

Vous introduisez une déclaration complémentaire en ce qui concerne l'impôt des personnes physiques. La restitution n'est pas possible pour le note d'hospitalisation.

Question 16. X fait l'objet d'un règlement collectif de dettes et vient vous consulter avec Y pour constituer une SPRL. Y compte souscrire 95% du capital, X 5%. Pouvez-vous recevoir l'acte ?

Non, sauf accord du Juge des saisies. Pourquoi ? Souscrire des actions est un acte de disposition.

Question 17. Le notaire peut-il, dans un acte de vente, pour la représentation d'une partie, se référer simplement à une procuration générale dont minute est conservée par un confrère ?

Non, seul le notaire qui a reçu la procuration (en min ou en brev) peut faire une simple référence à cette procuration sans devoir l'annexer. Dans tous les autres cas, il faudra annexer une expédition de la procuration (12 Loi Ventôse).

Question 18. Saisie immobilière. Le notaire somme le 13-03-2007 les personnes visées par l'article 1582 C. jud. de prendre connaissance du cahier des charges. La vente est fixée le 13/04/2007. Quid ?

1582 C. jud. impose un délai d'un mois pour prendre connaissance du cahier des charges, à calculer conformément aux articles 52, 53 et 54 C. jud.. En l'espèce, ce délai n'est pas respecté. Si cette cause de nullité n'est pas invoquée dans les 8 jours qui suivent la sommation, la vente peut toutefois avoir lieu.

Question 19. Un acte de vente vous est soumis, dans lequel le prix a été payé par l'acquéreur au vendeur « antérieurement à ce jour ». Le vendeur précise toutefois que ce prix n'a pas été payé et que quittance fut donnée par lui dans une intention libérale ; cet acte peut-il être considéré comme une donation par les tiers et inter partes, l'acte doit-il répondre aux conditions de validité des ventes ou des donations ?

C'est une simulation : les tiers peuvent se prévaloir de l'acte apparent ou de l'acte réel. Quant à la forme, il convient de respecter les conditions de validité des actes apparents (ici, vente).

Question 20. Quelle loi s'applique à la succession d'un anglais domicilié à London et dont les 4 enfants résident dans cette ville, relativement à un immeuble du défunt sis à Bruxelles ?

Le défunt peut-il léguer cet immeuble (meublé) à l'aîné de ses enfants comme permis par le droit anglais ?

Loi applicable à la succession immobilière = loi belge, laquelle connaît la « réserve ». Il ne sera pas possible d'y échapper, ni par testament ni par choix d'un droit applicable (profession juris) qui ne connaîtrait pas la réserve. Pour les meubles s'applique par contre la loi anglaise, laquelle ignore la réserve.

Question 21. Afin d'éviter des infiltrations susceptibles de nuire aux fondations d'un immeuble à appartements, l'AG peut-elle décider d'effectuer des travaux d'étanchéité au revêtement des terrasses de l'immeuble ? L'acte de base précise que ce revêtement est privatif ...

Les travaux concernaient des biens privés : donc, l'AG n'est pas compétente à cet égard. Elle ne peut qu'exiger du copropriétaire concerné qu'il exécute des travaux destinés à éviter que les parties communes soient endommagées (Cass 2004).

Question 22. Location d'un studio appartenant à X : son locataire décède, sans laisser de famille ; le CPAS prend les funérailles en charge ; le studio est encombré. X s'inquiète, d'autant que son défunt locataire lui doit 3 mois de loyer. Que conseiller à X ?

-obtenir du TPI la désignation d'un curateur aux meubles ;
-obtenir du juge de paix une apposition de scellés sur requête qu'il transforme ensuite en demande de désignation d'un curateur aux meubles.

Question 23. Robert s'est porté caution lorsque J a loué un chalet de vacances au bord de l'Ourthe. Bail conclu pour un an. J poursuit la location du chalet, après l'échéance du bail.

Robert est-il tenu ?

Non, ses obligations sont limitées au bail initial (art. 1740 C. civ).

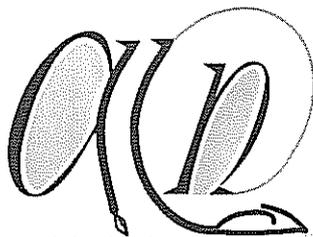
Question 24. Le gérant unique d'une SPRL doit se rendre à l'étranger. La SPRL doit cependant souscrire d'urgence à l'augmentation de capital d'une SA dont elle est actionnaire. Ledit gérant vient donner procuration authentique ; quel montant de droit d'écriture est dû ?

50 EUROS (mais nihil sur l'expédition de la procuration).

Question 25. 3 frères décident de ne pas exécuter le testament olographe de leur mère, attribuant la quotité disponible à l'un d'eux. Le testament olographe a été déposé lors de la signature du PV d'ouverture reçu par le notaire de celui qui est avantagé. Cet accord lie le fisc pour les droits dus ?

Oui, pour autant que les héritiers exécutent leur accord. Non, dans le cas contraire.

Question 26. Le vendeur d'un immeuble meurt après avoir signé un compromis de vente mais avant la signature de l'acte authentique. Son unique héritier est mineur : le notaire peut-il recevoir l'acte authentique ou faut-il une autorisation du juge de paix :



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

L'enfant exécute une obligation de son père.

Or, c'est le consentement de vendre que l'article 410 subordonne à l'autorisation du juge de paix ; en l'espèce, le consentement du père est irrévocable et l'autorisation du juge de paix n'est pas nécessaire pour passer l'acte.

Question 27. Vous êtes désigné par le juge de paix d'Ostende comme administrateur provisoire de Mme D. Le locataire d'un immeuble lui appartenant dans le canton de Dinant ne paie pas son loyer depuis des mois. Vous proposez de déposer requête en résiliation du bail et expulsion. Devant quel juge de paix agir ?

Pas besoin d'autorisation, car 488-F §3 al. 2 a C. civ. ⇒ doit JP de Dinant car lieu du bien loué

Question 28. Quel est le rôle du subrogé tuteur en cas de vente d'un immeuble appartenant au mineur et dont les deux parents sont décédés ?

Consentir, avec le tuteur, à la quittance du prix de l'aliénation (409 §2 al.1 C. civ).

Question 29. Dans la comptabilité notariale se trouvent les comptes suivants :

a) sous actifs financiers : compte de balance « actions-participations » ;

b) sous dépôts d'argent et liquidités : compte de balance « actions-participations ».

Les actions que le notaire reçoit en dépôt doivent-elles être comptabilisées dans l'un de ces comptes ?

Non, le notaire relate ces avoirs dans son registre des titres et valeurs.

Question 30. Puis-je venir par représentation à la succession de grand-père qui laisse plusieurs enfants, alors que mon père a renoncé à la succession ?

Non (art. 787 C. civ).

IV. QUESTIONNAIRE IV : Acte à corriger

*Ce questionnaire est coté sur * points.*

(d'après les correcteurs, l'acte contient 28 erreurs, mais ils n'en ont repris que 22).

1. lieu qui manque de précision (art.12 al.2L.V.)
2. manque l'indication du siège de la société (art.12 al.1 L.V.)
3. notaire est incompétent, il n'y a pas de faculté de droit dans l'arrondissement de Tournai (art.5§& L.V.)
4. enfant mineur d'âge doit être représenté par ses père et mère nullité de l'acte (art.227 – 4°C.Soc)
5. Art 219 Code des sociétés : Obligation d'un rapport du réviseur d'entreprise
6. Les conclusions doivent figurer dans l'acte (art.226-3°Csoc)
7. manque le rapport spécial du fondateur : nullité de la décision (art 222°Csoc)
8. La désignation cadastrale doit résulter d'un extrait cadastral datant de moins d'un an (art 141 LH)
9. L'acte doit relater la transcription (art 141 LH al.3)
10. Art 98 Code BXL de l'Aménagement et du Territoire : avis à donner de la nécessité de la demande d'un permis d'urbanisme
11. Libération minimum à concurrence d'un/cinquième (art 223CSOC)
12. Obligation de conserver l'attestation (art 224CSOC)
13. Confirmation de la remise d'un plan financier (art 215CSOC)
14. La cession ne peut être totalement libre, contraire à l'art 249CSOC
15. Contraire à l'art 250 CSOC opposabilité par la transcription dans le registre des associés
16. contraire à l'art 256 CSOC son mandat ne peut être révoqué que pour motifs graves
17. contraire à l'art 61 CSOC
18. contraire à l'art 268§1CSOC
19. Ce montant est faux car les droits d'enregistrement seront de 12,50% de la valeur conventionnelle de l'immeuble d'habitation avec comme minimum la valeur vénale ici 12,50% de 80.000€, soit déjà 10.000€ de DE
20. manque la déclaration pro fisco que la valeur de la rémunération attribuée en contrepartie de l'apport en nature n'est pas supérieure à la valeur vénale du bien immeuble
21. manque la déclaration que l'apporteur n'est pas assujetti à la TVA
22. manque le certificat d'état civil art 139LH
23. manque l'accord du comparant art 139LH



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

manque la mention de la date de prise de connaissance (art 12LV in fine).

PARTIE II – Echantillon de questions épreuves orales concours 2001-2007

Les questions ci-dessous sont regroupées par candidat.

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

Certains candidats ont mentionné ne pas se souvenir de toutes les questions qui leur avaient été posées.

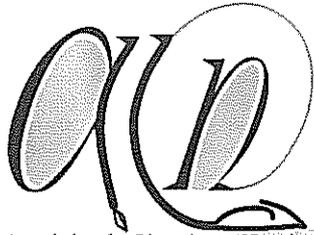
2001

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

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

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

-
- 1) Vous envisagez de postuler à la reprise d'une étude. Opinion sur la nouvelle loi (de Ventôse) – favorable / défavorable ;
 - 2) Vous recevez des gens qui vont se marier et souhaitent des renseignements à propos des contrats de mariage (questions à leur poser). Une fois le contrat reçu, quelles sont les formalités à accomplir notamment en présence de commerçant(s) (extrait – expédition) ?
 - 3) Une dame (\pm 90 ans) vous rend visite pour des conseils en matière de testament. Un an plus tôt, elle a vendu un immeuble à un autre client en recourant aux services de votre étude.
 - 4) Elle vous apprend qu'elle a déjà dicté un testament à l'un de vos confrères.
 - 5) 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.
 - 6) Un client vous demande de préparer dans l'urgence un compromis de vente relatif à un immeuble situé à Kraainem. A quoi devez-vous être vigilant ?
Comment procédez-vous ? Recourez-vous à de l'aide et comment le faites-vous ?



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

- 7) Un de vos bons clients a acquis un appartement qu'il souhaite à présent louer, mais il émet quelques réticences.
- 8) 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 ont les critères de détermination des quotités indivises et quotes-parts ?
- 5) Comment évolue votre motivation professionnelle ?
- 6) Aspects pratiques de la liquidation – partage.

2002

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

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

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

- 1) Vous êtes requis par un client de dresser inventaire d'ouverture de coffre à la banque. Une fois sur place, l'héritier qui vous a requis, seul héritier du défunt, vous demande de procéder.
Le représentant du fisc ne s'est pas donné la peine de se déplacer.
Le banquier ouvre le coffre et il paraît bien garni de papiers en tous genre.
L'héritier vous demande si par hasard vous ne souhaitez pas vous retirer un instant aux toilettes pour un petit besoin ou vous retirer dans la pièce voisine quelques minutes pour prendre un café.



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

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

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

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



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

7) Vous recevez une opposition extra judiciaire? Qu'en faites-vous?

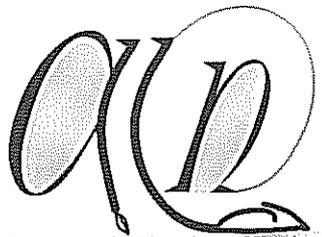
2003

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

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

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

- 1) Divorce par consentement mutuel
Madame reprend le logement familial et doit payer une soulte à Monsieur
Monsieur doit payer une contribution alimentaire pour les enfants issus du mariage



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

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

Qu'en pensez-vous ?

Quelle est la conséquence fiscale de la capitalisation

- 2) Régimes matrimoniaux
Que pensez-vous du régime de séparation de biens avec participation aux acquêts ?
En avez-vous déjà conseillé ce régime ?
- 3) Société – Loi de ventôse
Vous êtes notaire et votre frère est associé de la société. Il vous demande de dresser le procès-verbal de l'assemblée générale de la dite société. Pouvez-vous recevoir l'acte ?
- 4) Bail commercial
Le bailleur souhaite exercer lui-même une activité commerciale dans le bien, le preneur est d'accord de quitter les lieux, mais un litige surgit quant au montant de l'indemnité revenant au preneur. Quelle est votre réaction ? Est-ce que vous donnez un avis quand au montant de l'indemnité ?
- 5) DIP : article 1389 du Code civil
« Les époux ne peuvent établir leurs conventions matrimoniales par simple référence ..., si l'un d'eux est belge, à une législation étrangère. Cette disposition est-elle conforme au Traité de Rome. Et plus principalement au principe de non discrimination ?
- 6) Succession
Des époux ont fait entre eux une donation entre époux en pleine propriété du logement principal de la famille. Au décès de l'un d'eux, on découvre un testament aux termes duquel le de cujus stipule que le conjoint survivant aura seulement l'usufruit. Comment liquidez-vous la succession ? (Révocation ad nutum)
- 7) Certification d'identité et Droit européen
Sur base de quelle pièce allez-vous certifier leur identité.
Pensez-vous que les nouvelles dispositions de la loi de ventôse et de la loi hypothécaire relatives à la certification de l'identité des parties soient conformes à la libre circulation des personnes et la liberté d'établissement (exigence impérative justifiée par un intérêt légitime de sécurité juridique – moyen nécessaire pour atteindre cet objectif et proportionné.)

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

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

-
- 1) Quels sont à votre avis les aspects positifs et les aspects négatifs de la loi de Ventôse telle qu'elle vient d'être réformée?
 - 2) Vous avez reçu d'un agent immobilier un compromis de vente relatif à un appartement. Il apparaît que dans la description des parties privatives de cet appartement le mot "débaras" a été raturé. Les quotités de l'appartement dans



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

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-on dissoudre et liquider une SPRL dans le même acte ?
 - 6) Une question sur la cession d'un bail à ferme
 - 7) La fondation.
 - 8) Question sur le testament authentique dont le testateur est placé sous administration provisoire.

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 ?

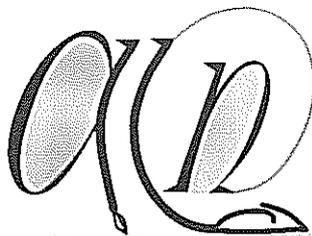
Réponse : cela dépend de l'état de fortune des époux, statistiquement se sera considéré comme avance sur le partage mais si la fortune était énorme (bcp d'immeubles avec gros revenus locatifs), cela pourrait être considéré comme alimentaire.

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.



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

- 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 lieu, 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 ?
- 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 Breyne 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

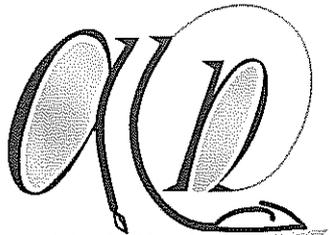
- 8) Question en matière de droits de donation de biens meubles en région de Bruxelles-capitale. Une personne fait une donation de valeurs mobilières et décède avant que l'acte ne soit présenté à la formalité de l'enregistrement. Quid ?

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



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

- 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

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).

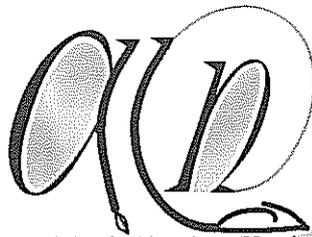
- 1) Que signifie dans le serment prêter par le notaire qu'il va exercer sa mission avec exactitude et probité.

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.

- 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.



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

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?

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.



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

*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.*

2006

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

2007

- je découvre un répertoire datant de 1898 avec une calligraphie magnifique, puis-je l'exposer dans une vitrine dans la salle d'acte de l'étude? (=> obligation de remettre les minutes et les répertoires datant de + de 75 ans aux archives du royaumes)

- quid du transfert des charges en matière de copropriété si rien n'est prévu dans la loi (voir le Code civil)

- Parlez moi d'un dossier que vous avez traité et qui vous a particulièrement marqué.

Il me manque 2 ou 3 questions juridiques, dont une "grosse" question (l'autre étant celle du dossier), pas moyen de m'en souvenir, ensuite ils ont embayé sur des questions de personnalité.

- Vous avez des passions onéreuses, ne risquez-vous pas d'être un "affairiste" ?

- Avez-vous déjà connu un échec ?

- Parlez nous de cet échec.

1/ Déontologie : Deux notaires ont été nommés dans une procédure judiciaire. Une des parties vient vous voir et vous demande d'intervenir pour lui à la procédure. Que faites-vous ? Réponse : je n'interviens pas (art. 6 L Ventôse). A la limite, j'interviens à titre de conseil (application des traditions nationale).

2/ Deux personnes viennent vous voir, expliquez leur le régime de séparation de biens. Lors de ma réponse, j'ai cru bon de mentionner à titre d'indication que LELEU avait développé une théorie de la re-communautarisation. Barnich a alors dit : « Monsieur, vous savez bien que les théories de Monsieur LELEU sont foireuses ».

3/ Pensez-vous que les Notaires devraient plus souvent être nommés administrateur provisoire ? (question posée car le JP avait vu que j'étais allé au Congrès de l'ALN sur synergie entre JP et Notariat). Réponse : oui, mais dans tous les cas, il faut pouvoir se donner les moyens de ce que l'on fait... Il faut refuser si on n'a pas le temps de s'occuper du dossier de



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

manière optimale. Le JP : oui, mais vu le monopole des notaires dans certains dossiers, ce serait bien que les notaires soient nommés dans des dossiers « de merde » ... Réponse (énervé car il insiste depuis 5 min) : Dans tous les cas, ce n'est pas moi qui nomme les administrateurs, c'est vous !

4/ Vous êtes débordés. L'étude fonctionne très bien. Vous avez besoin de qqun pour compléter l'équipe. Vous avez trouvé la perle rare mais vous savez que vos 2 autres employées ne l'aiment pas. Que faites-vous ? Réponse : j'en discute avec les employées déjà. Je vois où on en est et je décide si nécessaire qu'on attendra.

Même question mais vous l'avez déjà engagée ? Réponse : je réunis tout le monde. Je crève l'abcès en concertation avec l'équipe. Vous imposez vos choix ? Réponse : non, ça ne sert à rien.

-
- Quelles clauses pensez vous à insérer dans un compromis de vente lorsque le vendeur (votre client) vous indique un "certain surendettement"
 - Procédure de vente de gré à gré sur faillite
 - Quid du notaire et de la conciliation
 - l'accès des notaires au registre national n'est-il pas une atteinte à la vie privée.

-
- expliquer le double-acte
 - principe de comptabilité
 - expliquer un dossier difficile de l'Etude.
 - Que feriez-vous pour améliorer vos relations confraternelles

1 : deux parties signent un compromis en votre étude. Ils souhaitent que l'acompte soit remis directement à l'acquéreur. Quelle est votre position ?

2 : dans le cadre d'un crédit hypothécaire conclu par un médecin, il apparaît que le cabinet mis en garantie est en infraction urbanistique. Le projet d'acte de la banque prévoit l'application de loi sur le crédit hypothécaire de 1992. Que faites-vous ?

3 : exposez une difficulté survenue dans un dossier récemment, et quelle était la « solution » proposée ?

4 : Vous êtes jeune (26 ans), relativement peu expérimenté, et assez stressé, vous passez le concours pour la première fois, pensez-vous qu'on prendrait le risque de vous nommer candidat notaire ? Puis toute une série de questions toutes aussi déstabilisantes.

5 : Deux « clients » ne sont pas d'accord sur un point, ils se disputent, ils en viennent aux mains. Que faites-vous ? Vous remettez-vous en question ?
