

# **CONCOURS 2008@PDF**

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

**QUESTIONS & PROPOSITIONS DE RÉPONSES À L'ÉPREUVE  
ÉCRITE 2008**

## AVANT-PROPOS

Chers Membres,

En vue de peaufiner votre préparation à l'édition 2009 du CONCOURS POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES, l'Association des Licenciés en Notariat a, comme pour les années antérieures, élaboré un document reprenant les questions du concours écrit du 08 mars 2008, dont le questionnaire a été diffusé sur e-notariat ce 14 janvier 2009 (message REF n° 5534), ainsi que des propositions de réponses collectées par nos soins auprès de nos membres et administrateurs ayant participé aux séances de corrections. Nous vous renvoyons au questionnaire publié sur l'e-notariat pour la correspondance des numéros de lignes mentionnées dans les propositions de réponses du questionnaire numéro IV « acte à corriger ».

Nous tenons à remercier vivement celles et ceux d'entre vous qui ont eu la gentillesse de bien vouloir partager leurs notes et rassembler les différents éléments nous permettant d'établir le présent document, précieux outils, vous permettant à tout le moins de visualiser les exigences des examinateurs et de vous exercer au prochain concours.

En outre, notre association qui ne cesse de poursuivre son objectif de formation et de soutien aux diplômés en Notariat souhaite vous informer d'ores et déjà qu'une séance de formation sera organisée par l'ALN en collaboration avec 3 coachs professionnels.

Cette formation dite de "coaching", de maîtrise de soi et du stress, est ouverte aux candidats ayant franchi avec succès l'épreuve écrite. La formation se déroulera en ateliers d'environ 10 personnes. Il s'agira d'une séance qui abordera l'aspect purement pratique type "entretien d'embauche", avec mise en situations, en vue d'aborder dans les meilleures conditions l'épreuve orale du concours.

Vos frais de participation à cette formation seront limités à un forfait avantageux de 50,00 € en votre qualité de membres de l'ALN. Je souligne qu'un effort financier conséquent a été consenti par l'ALN afin de pouvoir mettre sur pied une telle organisation dans l'unique but de vous permettre d'aborder de façon optimale la session orale du concours.

Réservez dès à présent la date du **jeudi 9 avril** (après-midi) dans vos agendas.

Je vous propose que, dès la réception du courrier concernant vos résultats du concours écrit, vous repreniez contact avec l'ALN afin de vous inscrire définitivement à cette formation. De toute façon, un message sera diffusé en ce sens via l'e-notariat.

**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 et décline toute responsabilité de ce chef.**

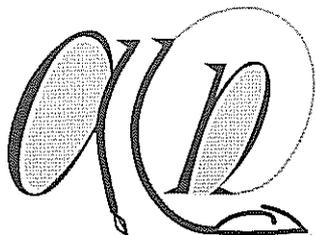
Nous espérons que la diffusion du présent document permettra à chacun de mieux envisager la préparation aux épreuves et d'atténuer les éventuelles appréhensions.

Nous souhaitons bonne chance à tous les participants.

*Spa, le 27 février 2009*

*Caroline BOUILLON  
Administratrice de l'ALN.  
Commission "ALN - Concours"*

*Gaëtan GUYOT  
Président de l'ALN.*



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 2008 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES  
ÉPREUVE ÉCRITE**

Bruxelles, samedi 08 mars 2008 (matinée)

**QUESTIONNAIRE n° I  
QUESTIONS OUVERTES**

*Ce questionnaire est coté sur 26 points.*

*Questions 1 à 4 : 4 points ; questions 5 et 6 : 3 points ; questions 7 et 8 : 2 points.*

*Veuillez répondre dans les cadres prévus à cet effet*

**Question 1**

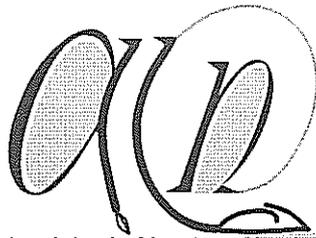
1. André et Michelle ont quatre enfants. Le terrain à bâtir contigu à leur habitation a été loti au début des années 80 en 5 lots égaux, chacun de 1.000 m<sup>2</sup>. Quatre actes ont ensuite été passés, en 1982 et 1983, chez leur notaire de famille, Maître Du Plessy :

- Une donation par préciput et hors part d'une parcelle à leur fille Nicole ;
- Une donation d'une autre parcelle à leur fille Agnès, sans aucune précision quant au caractère préciputaire et hors part ou non ;
- Une donation identique à leur fille Berthe, mais avec mention « en avance d'hoirie » ;
- Une vente d'une quatrième parcelle à leur fille Madeleine et son mari Philippe.

La cinquième parcelle a été vendue à des tiers en 1988.

A l'époque des actes (1982-1983), les quatre lots de terrain à bâtir ont été estimés à 25.000 € chacun. En 2007, Agnès et Berthe vous consultent car elles ont appris, lors d'une soirée d'information dans une banque, qu'il pourrait y avoir des problèmes si des actes de donation ne sont pas bien formulés. Elles vous disent qu'il était clairement dans l'intention des parents de donner autant à chaque enfant, et qu'en outre la soi-disant vente à Madeleine était en réalité une donation car Madeleine avait reçu de ses parents l'argent avec lequel elle a payé le prix de vente (25.000 €). Il subsisterait même quelque part une preuve écrite de ce don, mais personne ne sait où. Les parents, André et Michelle, vous ont entre-temps confirmé avoir voulu donner autant à chaque enfant.

Quels problèmes voyez-vous ? Envisagez-vous des solutions pour les régler ? Si oui, lesquelles ? André et Michelle sont toujours en vie, mais ne disposent pas de moyens importants, hormis leur petite



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

maison qui vaut environ 150.000 €. Les terrains à bâtir ont actuellement une valeur de 250 €/m<sup>2</sup>, soit 250.000,00 € par parcelle.

### Réponse

En réalité, le notaire a fait deux donations en avance d'hoirie, celle où rien n'est mentionné et celle où cela est précisé. Cela signifie qu'Agnès et Berthe devront rapporter en nature l'objet de la donation.

La donation à Nicole a eu lieu par préciput et hors parts et doit être imputée sur la quotité disponible.

Puisque les biens existants dans la future succession ne sont pas importants, la quotité disponible sera rapidement épuisée.

En outre, Nicole a encore droit, en plus, à sa réserve individuelle. Cela vaut aussi pour Madeleine. Dans l'hypothèse où la donation à Madeleine pourrait être prouvée, il s'agirait d'une donation d'argent et non d'immeuble ( Cass 15/11/90, JT 1991, p.518, Cass 11-02-2000, T.Not., 2001, 492). Bien que certains estiment qu'il faut considérer la volonté réelle du parent donateur, théorie de l'acte indivisible), en conséquence de quoi, le rapport aura lieu en moins prenant (25.000 eur). Si la donation d'argent ne peut pas être prouvée, il s'agit d'une vente.

On pourrait convertir la donation en avance d'hoirie, en donation préciputaire (c'est possible conformément à l'art 919 al 2, C.Civ., par donation ou par testament) mais cela n'est pas une solution parfaite. En effet, cet acte ne serait pas rétroactif et puisque la quotité disponible est quasi épuisée par la donation préciputaire à Nicole, il ne reste plus de marge.

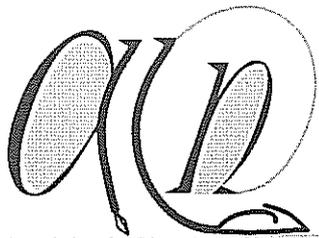
- la conversion d'une donation préciputaire en donation en avancement d'hoirie est par contre rejetée par la majorité de la doctrine comme constituant une infraction à la règle de l'irrévocabilité des donations et en outre, un pacte sur succession future.
- On pourrait essayer de prouver que la donation préciputaire a été erronément qualifiée comme telle et était, en réalité, en avance d'hoirie (acte rectificatif). Cela suppose que l'on prouve la volonté réelle des donateurs. Cela n'est pas simple et n'offre aucune solution pour la vente à la fille Madeleine et son époux.
- La conclusion d'un accord entre les quatre enfants tant que les parents sont encore en vie n'est pas possible car il s'agirait aussi d'un pacte successoral prohibé.

### Question 2

2. Monsieur Dupont et Madame Durant sont mariés depuis le 27 juin 1976, sous le régime de la communauté réduite aux acquêts (articles 1498 et 1499 du Code civil) aux termes d'un contrat de mariage reçu par le notaire Leboumariage, à Bruxelles, le 22 mai 1976.

Le contrat prévoit qu'en cas de dissolution du mariage la communauté d'acquêts sera partagée « comme de droit ».

Le 1<sup>er</sup> septembre 1976, Madame Durant a racheté les droits indivis (deux tiers) de ses frères dans une



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

maison (valant 300.000 €) dépendant de la succession de sa mère. La communauté a payé une soulte de 200.000 €. A la dissolution du mariage, la maison vaut 600.000 €.

En 1980, Monsieur Dupont a racheté les droits indivis (moitié) de sa soeur dans une maison (valant 200.000 €) qu'il avait recueillie conjointement avec celle-ci dans la succession de ses parents. La communauté a payé une soulte de 100.000 €. A la dissolution du mariage, la maison vaut 600.000 E.

Question 1 : Déterminez le montant des récompenses dues par chaque époux à la communauté en raison des opérations immobilières relatées ci-avant.

Question 2 : La réponse est-elle identique si les époux avaient été mariés sans établir de contrat de mariage ?

### Réponse

1) Par son arrêt du 27-04-2001, la Cass a rejeté l'application de l'art 1435 c.civ, tel que modifié par la loi du 14-07-1976, aux contrats conclu avant son entrée en vigueur le 28-09-76).

La récompense due par Monsieur Dupont à la communauté sera de 100.000 eur et la récompense due par Mme Durant à la communauté sera de 200.000 eur, sans revalorisation possible.

2) En régime légal, il faut vérifier si le fait générateur de la récompense est antérieur ou postérieur à la modification de la loi( Cass 15-04-1999).

La récompense due par Madame Durant à la communauté sera de 200.000 eur, sans revalorisation possible et la récompense due par Monsieur Dupont à la communauté pour son appauvrissement de 100.000 eur doit être revalorisée suivant l'accroissement de valeur actuelle de l'immeuble pour s'élever à 300.000 eur( art 1435c.civ).

### Question 3

3. Par un compromis du 6 janvier 2008, Monsieur Dumont vend à Monsieur Ledouble un appartement dans un immeuble soumis au régime de la copropriété accessoire et forcée. Le compromis ne prévoit aucune clause particulière relativement aux charges de copropriété et se borne à reporter le transfert de la propriété du bien à la signature de l'acte, qui est fixée le 5 avril 2008. Le notaire interroge le syndic au sujet de ces charges et celui-ci répond :

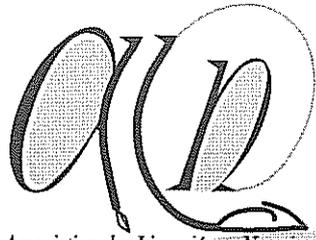
- que par décision du 1<sup>er</sup> décembre 2007, l'assemblée a décidé de remplacer l'ascenseur et de ravalier la façade du bâtiment ;

- que l'appel de fonds relatif aux travaux de l'ascenseur est compris dans le relevé des charges du 31 décembre 2007 et que celui relatif aux travaux de façade sera remis lors de la prochaine assemblée générale, au mois de mai 2008 ;

- que le notaire est prié de lui verser une somme de 50 € pour la délivrance de ces renseignements et de retenir sur le prix de vente ce qui est dû par le vendeur, lequel est en retard de paiement des charges de copropriété.

a. Comment répartir entre Monsieur Dumont et Monsieur Ledouble les charges de réfection l'ascenseur ?

b. Comment répartir entre Monsieur Dumont et Monsieur Ledouble les charges de ravalement de la façade ?



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

- c. Comment répartir entre Monsieur Dumont et Monsieur Ledouble les frais de gestion et de l'assurance du bâtiment ?
- d. Le notaire est-il tenu de payer le montant de 50 € ?
- e. Le notaire est-il tenu de retenir sur le prix les sommes dues par le vendeur ?

**Réponse :**

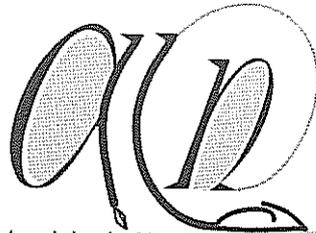
- a) A charge de Mr Dumont(art 577-11, §1, 1°c.civ)
- b) A charge de Mr Ledouble
- c) Décompte à établir par le syndic à la date du 05-04(art 577-11, §1, 3° dernier al, c.civ)
- d) Non ( Cass 23-02-01, Pas 2001, 351)
- e) Non car pas de saisie. Le notaire doit cependant communiquer, dans un délai raisonnable avant l'acte, qu'il ne retiendra pas le montant demandé ( cass 19-04-1990, pas 1990, I, 949)

**Question 4**

4. Monsieur Lenoir vous demande de dresser le compromis et l'acte de vente d'une parcelle à usage agricole au profit de son voisin Monsieur Leblanc.

Il vous dit que cette parcelle est occupée par un cultivateur et vous attirez son attention sur le droit de préemption que la loi sur les baux à ferme octroie à l'occupant.

- a. Monsieur Lenoir vous expose qu'il n'a signé aucun bail au profit du cultivateur et qu'il n'y a pas lieu de tenir compte de ce droit de préemption. Est-ce exact ?
- b. Monsieur Lenoir vous expose que le cultivateur n'a plus payé de fermage depuis 5 ans, ni effectué de paiement en nature, et qu'il n'y a pas lieu de tenir compte de ce droit de préemption. Est-ce exact ?
- c. Monsieur Lenoir vous demande d'établir un compromis de vente sous la condition résolutoire que le fermier exerce son droit de préemption ; ainsi, il pourra conserver le bien si le fermier manifeste la volonté d'acquérir. Est-ce exact ?
- d. Monsieur Lenoir vous dit qu'il préfère encore donner son terrain à Monsieur Leblanc, pour éviter que le fermier n'exerce son droit. Il vous requiert de dresser un acte de donation. Est-ce possible ?
- e. Monsieur Lenoir vous expose que ce terrain est en zone d'habitat rural au plan de secteur et qu'il n'y a pas lieu de tenir compte de ce droit de préemption. Est-ce exact ?



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

**Réponse :**

- a) Non, le bail verbal est valable.
- b) Non, un seul paiement de fermage suffit à établir le bail et la non réclamation du fermage par le bailleur ne fait pas disparaître le bail.
- c) Non, le mécanisme du droit de préemption implique nécessairement que la vente se réalisera au profit du fermier s'il décide d'exercer son droit.
- d) Oui, mais attention en cas de simulation.
- e) Oui :
  1. si cette destination est établie au moment de la conclusion du bail et qu'elle concerne la totalité de la parcelle
  2. si le changement de destination a été notifié par le propriétaire au preneur et qu'il y a des travaux de voirie à effectuer
  3. en l'absence de travaux de voirie à exécuter, si cette destination est établie au moment du congé.

**Question 5**

5. Vous êtes commis par le juge des saisies pour procéder à la vente publique d'un appartement avec garage à la requête d'une banque, créancier hypothécaire en premier rang. Il ressort de l'état hypothécaire qu'il y a encore un second créancier qui a fait transcrire un exploit de saisie, à savoir l'association des copropriétaires de l'immeuble dans lequel est situé l'appartement. En outre, vous recevez une notification fiscale à concurrence de 31.000,00 € et une notification sociale à concurrence de 42.000 €. La créance de la banque s'élève à 80.000,00 € et l'association des copropriétaires est créancière du saisi à concurrence de 16.000,00 €. La première séance d'adjudication a eu lieu le 19 décembre 2007. Le délai de surenchère expire le 3 janvier 2008. Le 2 janvier 2008, un confrère vous informe du fait que le saisi a trouvé une personne disposée à rembourser toutes ses dettes, à condition d'obtenir une hypothèque en premier rang. Le même jour, vous recevez une surenchère. Allez-vous interrompre la vente publique ? Comment et sous quelles conditions vous sera-t-il possible de faire radier les inscriptions et transcriptions grevant le bien ?

**Réponse :**

La survenance d'une surenchère a pour conséquence de rendre au saisi la disposition du bien (Georges de LEVAL Rép. Not. XIII/II 2007 n°484).

Il peut donc empêcher la vente forcée à condition de désintéresser les créanciers hypothécaires et privilégiés et leur demander à quelles conditions ils consentent à la radiation de leur inscription ou à la levée de la saisie.

La radiation a lieu au moyen du certificat de radiation (art. 92 al 2 LH comme modifié par la loi du 25 avril 2007).



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

Si les consentements ne peuvent être obtenus ou ne peuvent être assurés, la vente publique devra être poursuivie, et la radiation sera obtenue via l'attestation notariée (article 1653 CJ) qui doit être déposée à la conservation des hypothèques en même temps que l'état hypothécaire trentenaire.

### Question 6

6. Victor, 75 ans, et Marie, 74 ans, ont ensemble deux enfants, Jean et Martine. Martine a un fils, Etienne, âgé de 20 ans. L'entente entre Jean et le reste de sa famille est loin d'être optimale. On vous demande de passer un acte portant vente par Victor à Etienne de la maison qui lui appartient en propre mais où il vit avec Marie, avec usufruit constitué sur la tête du survivant des époux et avec jouissance solidaire. Vous pouvez considérer que Victor et Marie sont mariés sous le régime légal.

Question 1. Quelles personnes doivent obligatoirement comparaître à l'acte, et quelles personnes ne doivent pas comparaître ? Motivez votre réponse.

Question 2. Une telle construction a-t-elle des conséquences en matière de droits d'enregistrement ou de droits de succession en cas de décès du vendeur plus de trois ans après l'acte ? Indiquer la région choisie pour votre réponse.

#### Réponse :

- a) Victor en qualité de propriétaire de l'immeuble. Marie en raison de la vente du logement familial (article 215 et 224 CC). Etienne en qualité d'acheteur. Jean et Martine ne doivent pas intervenir car l'article 918 n'est pas d'application (vente à un petit-enfant alors que l'enfant est en vie au moment de la transaction.)
- b) Article 48 du Code des droits d'enregistrement : la base taxable ne peut être inférieure à la valeur vénale de la pleine propriété. Article 11 du Code des droits de succession mais éventuellement avec le tempérament de l'article 12 du Code des droits de succession la réversion d'usufruit, le cas échéant au profit de Marie n'est pas taxable.

### Question 7

7. Un immeuble de rapport comprenant trois entités distinctes (un rez-de-chaussée à usage commercial, un étage à usage d'habitation et un garage) est donné en location à trois preneurs différents. Le locataire commercial occupe les lieux à titre de résidence principale depuis le 1er janvier 1996 sur la base d'un bail verbal, non expressément renouvelé. Le locataire de l'étage occupe les lieux sur la base d'un bail écrit d'une durée de trois ans, non enregistré, daté du 1er septembre 2007. Le locataire du garage occupe les lieux sur la base d'un bail verbal (loyer payé tous les trimestres) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1980. Au 1<sup>er</sup> mars 2008, le propriétaire vous interroge sur la possibilité de mettre fin aux baux en cours en vue de vendre le bien libre d'occupation. Quelle est votre réponse ?

#### Réponse :



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

- a) Il peut être mis fin au bail commercial moyennant préavis de 18 mois, sans préjudice pour le preneur du droit de demander le renouvellement (article 14, alinéa 3 de la loi relative aux baux commerciaux) ;
- b) Il peut être mis fin au bail de l'étage à l'expiration du délai de trois ans (31 août 2010) moyennant un préavis de trois mois (article 3§6 de la loi relative aux baux de résidence principale).
- c) Il peut être mis fin au bail du garage à l'expiration de la période de trois mois en cours, moyennant un préavis d'un mois au moins (article 1736, al. 2).

NB : la durée du bail est une question distincte de son opposabilité éventuelle vis-à-vis de l'acquéreur

### Question 8

8. Un Français, propriétaire d'un appartement à Paris travaille depuis un an à Bruxelles ; il s'y est inscrit dans les registres de la population. Il décède le 1er mars 2008 sans laisser de testament. Il laisse une compagne avec laquelle il avait contracté un « PACS » en France et trois enfants, dont un fils adoptif qu'il avait adopté au Vietnam en 1970 par un acte d'adoption simple établi dans ce pays. Le pacte civil de solidarité (PACS) est un contrat conclu entre deux personnes pour organiser leur vie commune.

- a. quelle loi règle la dévolution de la succession ?
- b. le fils adoptif recueille-t-il la succession de plein droit ou faut-il préalablement que l'acte d'adoption établi au Vietnam soit validé par une procédure en Belgique ou en France?
- c. le fils adoptif est-il taxé comme les autres enfants ?

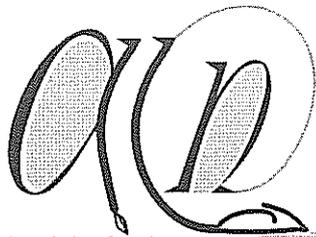
### Réponse :

a) La loi belge pour la succession mobilière, si le défunt avait en Belgique une résidence habituelle (le domicile n'est pas totalement probant (0,5) ; la loi française pour l'appartement (immeuble en France) – article 58 CDIP (0,5).

b) Il recueille la succession de plein droit.

c) oui s'il a reçu de son père les soins que les enfants reçoivent avant 21 ans habituellement de leurs parents (article 52/2 3° CDS).

\* \*  
\*



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 2008 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES  
ÉPREUVE ÉCRITE**

Bruxelles, samedi 08 mars 2008 (matinée)

**QUESTIONNAIRE n° II  
CONSULTATIONS - CLAUSES**

*Ce questionnaire comprend six questions valant chacune 6 points.*

*Les questions 1, 2 et 3 sont obligatoires.*

*Parmi les questions 4 à 6, vous devez répondre à une question au choix.*

*Ce questionnaire compte donc pour 24 points.*

**Question 1**

1. Monsieur Dutertre, fonctionnaire retraité, propriétaire d'un terrain, se présente en l'étude accompagné du gérant de la SPRL « BATISOLIDE », entrepreneur-constructeur et promoteur immobilier. L'entrepreneur-promoteur a l'intention de construire un immeuble comprenant cinq appartements sur ce terrain. Monsieur Dutertre vous dit qu'il souhaite obtenir l'appartement du rez-de-chaussée en contrepartie de son terrain sans supporter le moindre frais. Le gérant de la société « BATISOLIDE » juge cette proposition acceptable.

Quels sont les actes juridiques que vous pouvez leur conseiller pour atteindre ce résultat de la façon la plus économique sur le plan fiscal ?

**Réponse :**

- a) Les statuts de l'immeuble à ériger comprennent l'acte de base fixant les quotes-parts des parties communes parmi lesquelles le terrain, attachées aux appartements comme accessoires inséparables.
- b) Renonciation à l'accession par Mr D au profit de la société B, sauf pour l'appartement du rez-de-chaussée.
- c) Contrat d'entreprise pour la construction de l'appartement au rez-de-chaussée par la Société B à Mr D moyennant un prix TVA comprise correspondant à la valeur des quotités de terrain hors celles du rez-de-chaussée. (application éventuelle de la loi Breyne)
- d) Option d'achat cessible par Mr D au profit de la société B portant sur le solde des quotités de terrain pour un prix équivalent au prix de vente de l'appartement (TVA Comprise).
- e) Éventuellement, mandat permettant aux représentants de la société B d'encaisser le prix des quotités de terrain et de les affecter au paiement des constructions (de l'appartement du rez-de-chaussée).



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

## Question 2

2. Vous êtes consulté par un jeune couple désireux de contracter mariage. La future épouse est dentiste : elle achève son stage et se propose de commencer son activité après son mariage en personne physique. Son fiancé a le projet de l'aider à tenir son cabinet (comptabilité, accueil, secrétariat). Les époux sont sur le point d'acquérir un immeuble où seront installés ce cabinet et leur habitation. Quel régime matrimonial leur proposez-vous? Motivez votre réponse. Proposez les clauses du contrat de mariage les plus appropriées à leur situation dans l'éventualité d'un divorce.

### Réponse :

En généralité pour toute proposition de régime matrimonial, il faut examiner quatre aspects :

1. Les revenus
2. Les outils professionnels
3. La clientèle
4. Bâtiment(s) professionnel(s) et son (leur) sort(s) en cas de divorce

### Régime de la communauté

Ce régime garantit à Monsieur de participer à l'enrichissement de Madame, ce qui est tout à fait justifiable en l'espèce dès lors que Monsieur s'investit activement dans le développement du cabinet de Madame. Encore faut-il avertir l'épouse qu'un régime communautaire partagera tous les acquêts quelque soit l'importance de l'investissement professionnel de Monsieur qui n'est pas dentiste diplômé.

Selon que l'on est plus communautariste ou plus individualiste, les clauses proposées tendront soit à étendre l'actif du patrimoine commun soit à le restreindre, mais si l'on propose le régime communautaire il faudra aborder ces questions.

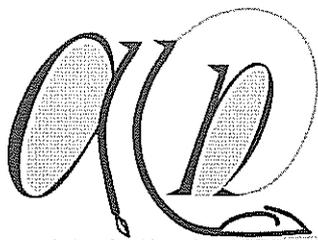
En principe, la valeur patrimoniale de la clientèle dépendra de la communauté si l'activité débute pendant le mariage (propre sinon). Ce n'est que la valeur qui est commune, s'agissant d'une profession libérale la clientèle demeure gérée exclusivement par les dentistes (article 1425 du Code civil – distinction titre / finances).

Les époux peuvent souhaiter exclure la clientèle (titres et valeurs) de la communauté ce qui pourrait se justifier parce que Monsieur n'est pas dentiste.

Clause qui pourrait être proposée en ce qui concerne la clientèle :

« 1. la clientèle ainsi que tout autre bien incorporel (know-how, nom, enseigne, software...) nécessaire à l'exercice de la profession restera propre, sans récompense à l'époux qui exerce cette profession. »

Au contraire, si on laisse la clientèle commune, il faut en régler le sort de la valeur au moment du partage :



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

« la clientèle sera attribuée à l'époux qui exerce la profession, à charge pour lui d'en rembourser la contre-valeur à la communauté. La valorisation de la clientèle sera arrêtée au jour de la dissolution du régime ».

#### Outils et instruments servant à l'exercice de la profession :

Sont considérés comme outils et instruments servant à l'exercice de la profession, tous biens corporels au moyen desquels l'époux exerce son activité professionnelle à l'exclusion du bâtiment dans lequel l'époux exerce sa profession. Les biens professionnels resteront propres à l'époux qui exerce la profession à charge pour lui de payer une récompense à la communauté.

En principe, cette récompense est toujours au minimum égale à la dépense ce qui cause problème. Il faut conseiller de déroger à cette règle et stipuler la récompense égale à la valeur résiduelle des actifs (référence à l'amortissement fiscal par exemple) déduction faite des dettes les grevant encore à ce moment là. On peut aussi envisager de communautariser les outils professionnels (dérochés à l'article 1400, 6 du Code civil) pour éviter que Madame doive une récompense.

Si le régime légal prend fin par le divorce, l'époux qui exerce son activité professionnelle dans un immeuble dépendant de la communauté – même affectée au logement principal de la famille – pourra demander de faire application à son profit de l'article 1447 du Code civil. Il est permis de déroger à cette règle et stipuler qu'en toute hypothèse l'immeuble sera repris par Madame, à titre onéreux, moyennant paiement de sa valeur au patrimoine commun.

#### Régime de séparation de biens pure et simple

Ce régime est à déconseiller car Monsieur n'est pas assuré de trouver rémunération de son travail. Les moyens jurisprudentiels efficaces se limitent actuellement au logement familial. Madame pourrait se constituer un patrimoine personnel sans participation pour Monsieur.

L'argument de protection contre les créanciers doit être relativisé s'agissant d'une profession libérale.

#### Séparation de biens avec société d'acquêts limités

Régime conseillé pour communautariser certains biens mais il faut que le mécanisme d'alimentation de la communauté d'acquêts soit automatique (exemple : tous les immeubles, tous les biens professionnels tels les outils et la clientèle, ...) sinon cela ne diffère pas d'une séparation de biens pure et simple.

Il ne faut pas que les revenus professionnels entrent automatiquement en communauté d'acquêts car sinon le régime serait dénaturé.

#### Régime de biens avec participation aux acquêts

Régime à conseiller car il combine les avantages de la séparation pendant le mariage et ceux de la communauté lors de la dissolution.



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

### Clause à prévoir : Participation aux acquêts

Chacun des époux aura une créance contre son conjoint représentant sa participation aux acquêts. Cette créance sera établie lors de la dissolution du régime. Elle représente la participation en valeur des acquêts nets constatés dans le patrimoine de l'autre époux. Les acquêts nets de chaque époux seront constitués par la différence entre l'estimation du patrimoine originaire et l'estimation du patrimoine final établi comme dit ci-après.

Si le patrimoine final d'un époux est inférieur à son patrimoine d'origine, le déficit est supporté entièrement par cet époux. Si il est supérieur, l'accroissement représente les acquêts nets et donnent lieu à participation en faveur de son conjoint.

### Règlement de la créance de participation

La créance de participation donne lieu à paiement en argent dans les six mois de l'établissement des comptes de clôture. La créance produit intérêt au taux légal depuis le jour de la demande qui en sera faite par l'époux créancier.

### Détermination et évaluation du patrimoine originaire

Les époux déclarent qu'ils ne possèdent rien à ce jour (sauf les objets sans grande valeur). Le patrimoine originaire de chaque époux est donc égal à 0.

### Etablissement du patrimoine final

- Le patrimoine final inclut tous les biens appartenant à l'époux au jour de la dissolution du régime y compris ceux dont il a disposé à cause de mort ou à titre gratuit entre vifs sans le consentement de son conjoint et les sommes dont il peut être créancier par rapport à son conjoint. Les biens existants sont estimés d'après leur état et leur valeur au jour où le régime matrimonial est dissous.

Les biens existants sont estimés d'après leur état et leur valeur au jour où le régime matrimonial est dissous.

- De même, seront pris en considération tous les actifs corporels ou incorporels, mobiliers ou immobiliers au moyen desquels l'époux exerce une activité professionnelle durant le mariage. La valeur économique de la clientèle sera également prise en considération pour le calcul des acquêts nets. (ce paragraphe peut également être repris dans les actifs exclus du calcul de la créance de participation) (cfr communauté)

- De l'actif ainsi constitué seront déduites les dettes à charge de ce patrimoine.

- De même, ne seront pas pris en considération les biens acquis par l'un des époux par succession ou libéralité

### Question 3.

3. Une société anonyme constituée le 2 janvier 2007, avec un capital souscrit de 10.000.000 euro, avec



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

un total bilantaire de 50.000.000 euro et 110 travailleurs, reçoit le 1<sup>er</sup> mars 2008 une offre exceptionnelle d'acheter le 30 juin 2008 un immeuble appartenant à un actionnaire-administrateur pour le prix de 2.000.000 euro. Dans les statuts, ne figure aucune clause dérogeant au pouvoir légal de représentation organique. Trois des cinq administrateurs (autres que celui qui se propose de vendre) se présentent pour passer l'acte authentique. Comme notaire, vous déclarez vouloir vérifier la régularité de cette décision et demandez à l'administrateur de produire un certain nombre de documents d'où ressortirait que la décision d'achat a été prise par l'organe compétent de la société. Les administrateurs vous répondent à ce sujet qu'en qualité de notaire, il vous incombe seulement de vérifier s'ils disposent à trois du pouvoir de représentation de la société. Comment réagissez-vous ? Précisez quelle procédure interne la société doit respecter.

**Réponse :**

La procédure du quasi-apport s'applique le transfert de propriété d'un actif par un actionnaire fondateur administrateur dans les deux ans de la constitution de la société pour un montant correspondant au moins à 10 % du capital souscrit, il faut un rapport du commissaire sauf pour les petites sociétés.

L'organe de représentation (conseil d'administration) doit établir un rapport spécial.

L'assemblée générale doit donner son approbation avant que l'opération puisse s'accomplir l'exigence d'une autorisation de l'assemblée générale est une limitation légale au pouvoir de représentation de sorte que la production d'une telle décision doit être contrôlée par le Notaire.

Au niveau de l'assemblée générale, il n'y a pas de règlement de conflits d'intérêt.

Le conseil d'administration après autorisation de l'assemblée générale doit approuver la décision, il faut alors suivre la procédure de conflits d'intérêt de l'article 523 du Code des sociétés.

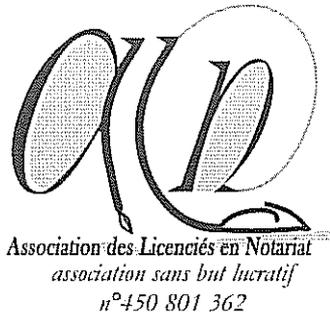
L'administrateur doit communiquer l'opération aux autres administrateurs avant que le conseil d'administration ne prenne une décision.

Sa déclaration et les justificatifs doivent être actés dans le procès-verbal du conseil d'administration, le conseil d'administration décrit dans le PV qui doit être publié avec les comptes annuels la nature de la décision et sa justification, les conséquences patrimoniales de celles-ci doivent également être actées dans ce PV.

Dans le rapport de gestion incluant ce PV, les dits rapports doivent être intégralement repris.

Le rapport du commissaire à l'assemblée générale annuelle ordinaire doit comprendre une description séparée des conséquences patrimoniales pour la société, des décisions du conseil d'administration à l'égard duquel il existe un conflit d'intérêt.

Les rapports du conseil d'administration et du commissaire doivent être déposés au tribunal du commerce.



**Question 4 :**

4. Monsieur Daniel Gérard né à Gand le 20 janvier 1991 est domicilié à Liège, rue Maurice Lemonnier, 16, a l'intention de vendre un immeuble sis à Bruxelles, rue Neuve, 100 à Monsieur Olivier Damiens, né à Ostende, le 19 février 1951 domicilié à Bruxelles, rue de la Blanchisserie, 26. Le bien est vendu au prix de 2.000.000 E. Monsieur Daniel Gérard avait acquis cet immeuble en vertu d'une donation de ses père et mère actuellement toujours en vie.

L'acte authentique sera signé le 31 mars 2008. Lors des négociations, l'acquéreur a refusé de signer une offre écrite et, aussi, de payer un acompte ou une garantie.

L'acquéreur doit conclure un crédit hypothécaire avec hypothèque en premier rang.

Rédigez les clauses relatives à la comparution du vendeur et au paiement du prix moyennant chèque.

L'acquéreur avait-il raison de refuser le paiement de tout montant avant la signature de l'acte authentique à Monsieur Daniel Gérard ? Des documents doivent-ils être obligatoirement annexés à la minute ou à l'expédition?

**Réponse :**

**(Attention aux dates : Mr Gérard est mineur)**

1. La comparution du vendeur doit comprendre :

L'identité complète (nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile) de :

- vendeur (article 139 Loi Hypothécaire)

- père et mère (article 374 et 378 du Code Civil, autorité parentale conjointe et article 11 Loi Ventôse) ; renonciation au droit de révocation de la donation et le cas échéant au droit de retour conventionnel.

Mention de l'ordonnance du juge de Paix autorisant cette vente (article 378 du code Civil).

Aucune obligation légale d'annexer cette ordonnance qui ne doit pas être transcrite, elle ne participe pas à l'effet translatif.

2. La clause sur le prix :

- l'attitude de l'acquéreur est justifiée.

Le paiement d'un acompte ou d'une garantie ne peut se concevoir sauf s'il y avait une offre de l'acquéreur ce qu'il refuse de signer.

En effet, la vente d'un bien d'un incapable ne peut se faire sous condition suspensive de l'autorisation du juge de paix, car celle-ci ne peut viser qu'une modalité du contrat et non un élément essentiel de celui-ci, en l'espèce le consentement lui-même et l'obligation de délivrance du vendeur.

- quittance du prix sans mention de paiement par chèque.

Celle-ci étant reprise dans la clause relative au blanchiment d'argent.

La mention du paiement du prix par chèque dans la clause relative au prix impliquerait que le conservateur des Hypothèques devrait prendre inscription d'office, ce qui en l'espèce n'est pas possible car le Notaire doit veiller à l'inscription en premier rang de l'hypothèque garantissant le crédit.

**Question 5 :**

Deux époux, désireux de divorcer par consentement mutuel, vous demandent de rédiger leurs conventions préalables.

Ils possèdent notamment un immeuble en indivision. Ils souhaitent rester en indivision après le divorce. L'immeuble sera occupé par l'épouse et les enfants du couple. Un emprunt hypothécaire est toujours en cours. Rédigez l'extrait des conventions préalables relatives à l'occupation du logement indivis par Madame et les enfants et la sortie d'indivision de ce logement

**Réponse :**

On doit traiter :

1/ Le sort de l'emprunt hypothécaire (paiement des mensualités, clause de non opposabilité au créancier).

2/ La durée du maintien de l'indivision.

3/ Préciser ce qu'implique le droit de jouissance.

4/ Qui supporte quels frais et charges, qui supportent les charges extraordinaires (les frais de réparation).

5/ Prévoir les modalités de la sortie d'indivision (droit de préférence au profit de l'un des époux, dans ce cas prévoir le mode d'estimation (par exemple par expert) du prix et de la procédure à suivre, Vente publique, vente de gré-à-gré)

6/ Prévoir le sort du prix de vente. (Aspects actuels de la programmation patrimoniale dans la famille).

**Question 6**

Marc vit seul et a perdu tout contact avec sa famille. Ses ascendants sont décédés. Il ne s'est jamais marié et n'a pas de descendant.

Il possède trois maisons et deux comptes bien fournis, auprès de banques, le tout en Belgique. Il n'a aucune dette. Il vous consulte au sujet d'un testament, rédigé de sa main, comme suit ; « *Ceci est mon testament.*

*Je lègue ma maison sise à Rebecq à Mme André, âgée de 90 ans, car je lui suis reconnaissant d'être ma locataire depuis plus de trente ans, voulant qu'elle puisse y demeurer paisiblement jusqu'à sa mort.*

*Je lègue ma maison à Tubize à mon voisin, M. Bonnet, en lui demandant de conserver ce bien pour que son enfant unique Catherine puisse en disposer après son décès.*

*Je lègue ma maison à Lembeek à l'association « les amis des aveugles ».*

*Je lègue mes meubles, ma voiture et mes comptes bancaires à mon vieil ami Bernard Dupont. Fait à Tubize*

*Le 6 janvier 2008*

*(signé) »*

Lors de la conversation, vous apprenez que Marc pourrait être appelé à vendre la maison de Lembeek car il est pressé par un amateur.

Avez-vous des remarques et/ou des conseils à lui donner ? Le cas échéant, rédigez un projet de testament. Donnez la région pour laquelle votre réponse est d'application.



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

**Réponse :**

1/ Il n'y a pas de légataire universel désigné, il convient de lui conseiller d'en désigner un pour qu'il ait vocation à recueillir la totalité de la succession.

2/ Il faut lui expliquer que par testament olographe, le légataire devra demander l'envoi en possession au tribunal et non si c'est un testament authentique (art 1008 C civ)

3/ Il convient de révoquer expressément toute disposition pour cause de mort antérieure.

4/Madame Andrée est très âgée. Elle va payer des droits de succession important et devra éventuellement vendre la maison qu'elle occupe pour payer les droits de succession ce qui est justement ce que veut éviter le testateur ; il faut lui conseiller de léguer à la dame un droit d'habitation ou d'usufruit (net de droits de succession) ou encore d'imposer au légataire de l'immeuble un bail à vie au profit de Madame Andrée aux mêmes conditions que celles existant depuis trente ans (reprendre les conditions essentielles de ce bail dans le testament) prévoir la faculté de sous louer sans autorisation du bailleur. Alternative : conclure d'ores et déjà un bail à vie ou un commodat, legs net de droits de succession.

5/Monsieur Bonnet a une fille unique avec laquelle il s'entend bien : il faut lui conseiller pour des raisons fiscales d'établir un legs d'usufruit pour Monsieur Bonnet et le legs de la nue-propriété pour sa fille.

6/Prévoir la subrogation réelle pour le legs de la maison à Leembeek ;

\* \*  
\*



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 2008 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES  
ÉPREUVE ÉCRITE**

Bruxelles, samedi 8 mars 2008 (après-midi)

**QUESTIONNAIRE n° III  
CONNAISSANCES DE BASE**

*Ce questionnaire est coté sur 30 points. Chaque question vaut un point.*

*Veillez 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*

**Question 1**

1. Roger, séparé de biens, a occupé le logement indivis durant l'instance en divorce et jusqu'au partage.

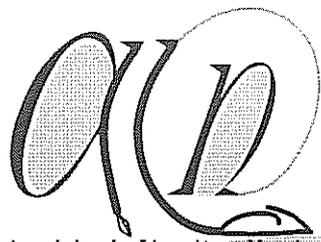
Lorsque dans le partage l'habitation est reprise dans le lot de Roger, son avocat prétend qu'il est dispensé de payer une indemnité d'occupation car c'est lui qui recueille le bien dans son lot et que l'effet déclaratif du partage le rend propriétaire ab initio. A-t-il raison ?

**Réponse :**

Non, l'effet déclaratif de partage n'annule rétroactivement que les actes de disposition et pas les actes de jouissance.

**Question 2**

2. Virginie et Peter habitent ensemble depuis peu. Virginie aimerait établir un inventaire des biens meubles se trouvant dans l'habitation commune. Ainsi dit, ainsi fait. En votre qualité de notaire, à qui allez-vous faire prêter serment en fin d'inventaire ?



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

**Réponse :**

A personne. Il ne s'agit pas d'un inventaire établi en fonction de la loi. Dans la mesure où le serment ne peut être prêté que sur base de la loi (art 1175 et 1183 du Code judiciaire), l'inventaire ne peut être clôturé par une prestation de serment que si la loi le commande ou le permet à tout le moins.

**Question 3**

3. Le notaire doit-il indiquer dans son acte la date de prise de connaissance par les parties du projet si celui-ci a été envoyé depuis plus de cinq jours ouvrables ?

**Réponse :**

Oui : Article 12, alinéa 7 Loi de Ventôse

**Question 4**

4. Un notaire peut-il recevoir en espèces 20.000,00 € pour la provision d'un acte de partage ?

**Réponse :**

oui, car la loi sur le blanchiment d'argent ne vise que le prix de vente et l'article 11 du Règlement pour l'organisation de la comptabilité notariale ne vise que le paiement par chèque et non en espèces

**Question 5**

5. Albert décède sans enfant et célibataire, laissant seulement son petit-cousin dans la ligne paternelle. En d'autres termes, les parents, les grands-parents, l'oncle et le neveu d'Albert sont prédécédés. Le petit-cousin Marc peut-il succéder à Albert ?

**Réponse :**

Marc est un successible du 5°, mais par le jeu de la représentation, il pourra hériter (742 C.civ.)

**Question 6**

6. Stéphane veut faire une donation mobilière à son neveu Philippe. Stéphane requiert un notaire de Bruxelles et Philippe un notaire d'Anvers. Quel notaire détiendra la minute ?

**Réponse :**

Notaire du donateur (Article 19 Règlement général de la Chambre)



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

### **Question 7**

7. Danielle achète un logement mais n'a pas besoin d'emprunter. Le notaire Laurent envoie une demande de provision à Danielle avant l'acte d'achat. Quels postes doit comporter cette demande ?

#### **Réponse :**

Au minimum droits d'enregistrement, les honoraires, les frais d'acte divers (article 15 du Code de Déontologie)

### **Question 8**

8. Est-il possible dans un contrat de mariage portant un régime en communauté d'insérer une clause par laquelle, à la dissolution du mariage par divorce, aucun compte de récompenses ne sera établi, les époux étant censés les avoir réglées au jour le jour ?

#### **Réponse :**

Non car la récompense est un élément essentiel d'un régime de communauté et une exclusion du compte dans son ensemble est incompatible avec ce régime. La clause est nulle Cass. 17/09/2007 - Gand 24.04.2003

### **Question 9**

9. L'usufruit successoral du cohabitant légal survivant peut-il être converti ?

#### **Réponse :**

Article 745 octies renvoie notamment à l'article 745 quater § 3 : conversion de l'usufruit du logement familial avec les meubles meublants moyennant le consentement du survivant. Toutefois, le défunt peut exclure par testament la conversion de cet usufruit

### **Question 10**

10. Des époux sont mariés sous le régime de la séparation de biens. Les époux achètent une maison modeste située à Namur. Le tarif réduit des droits d'enregistrement lors de l'acquisition de cette habitation modeste est-il applicable, si l'épouse possède déjà pour la totalité en pleine propriété un immeuble affecté à l'habitation, acquis par elle à titre personnel et qu'elle désire garder ?

#### **Réponse :**

Non dans ce contexte, le régime matrimonial n'a pas d'influence (article 54 in fine Code Enregistrement)



### **Question 11**

11. Albert n'ayant pas d'enfant à charge achète en décembre 2006 une maison qui est située à Namur. Il paie le tarif des droits d'enregistrement de 12,5% (revenu cadastral : 800,00 €). Un an après cet achat, le revenu cadastral est revu sans rétroactivité à la baisse et est fixé à 700,00 €, sur la base de l'état de la maison en 2006. Albert demande la restitution des droits d'enregistrement pour acquisition d'une maison modeste, car le montant du revenu cadastral est inférieur à 745,00 €. Obtiendra-t-il gain de cause ?

#### **Réponse :**

Non, il faut tenir compte du revenu cadastral à la date de l'acquisition (art 58 2° al code des droits d'enregistrement)

### **Question 12**

12. Vous êtes consulté par Bernard qui vient d'acheter une prairie. L'acte ne mentionne aucune servitude de passage mais son voisin lui a expliqué que depuis des années, son grand-père, son père et puis lui-même sont passés par cette prairie pour mener le troupeau sur la terre voisine qui leur appartenait avant qu'il en hérite. Ce passage est en effet plus aisé que de devoir rejoindre sa terre par un chemin qui traverse un bois. Le voisin s'oppose à la fermeture de l'accès qu'il utilise et invoque la prescription. Quid ?

#### **Réponse :**

une servitude de passage ne s'acquière pas par prescription (art 691 C Civ)

### **Question 13**

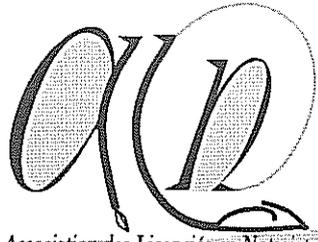
13. Le 1<sup>er</sup> septembre 2007 Jean a donné en location à Catherine, qui se sépare de son époux, son appartement pour une durée de deux ans, à titre d'habitation principale. Le bail ne contient aucune clause permettant une résiliation anticipée. Le bail n'a pas été enregistré. Après six mois, Catherine rejoint son mari et envoie à Jean son congé avec un préavis de quinze jours. Catherine refuse de payer la moindre indemnité compensatoire de préavis ou de résiliation sous prétexte que le bail n'a pas été enregistré. Quid ?

#### **Réponse :**

la sanction du défaut d'enregistrement ne vaut que pour les baux de logement réputés conclus pour 9 ans (art 3§6 loi baux résidence principal)

### **Question 14**

14. Vous êtes appelés à dresser l'acte de vente. Le titre de propriété du vendeur est un acte de donation. Le donateur a dispensé alors de toute inscription d'office. Devez-vous exiger l'intervention à cet acte du donateur ?



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

**Réponse :**

Puisque le donateur a dispense de l'inscription d'office, l'acquéreur ne devra plus craindre l'action résolutoire (art 36 loi hypothécaire). Le risque de l'acquéreur est l'action qui serait exercée par les héritiers réservataires du donateur pour atteinte à la réserve. (930 C civ)

**Question 15**

15. Une personne décède laissant un fils unique et un patrimoine conséquent. Dans son testament, elle avait légué à une amie une petite maison.

a/ Qui est, à l'égard du fisc, tenu au paiement des droits de succession?

b/ A partir de quel moment les loyers de la maison reviennent-ils à la légataire ?

**Réponse :**

a)Le fils (Art 70 c drts succ)

b) les loyers de la maison reviendront au légataire particulier à compter du jour de la demande en délivrance du legs (art 1014 c civ) ou à compter du jour du décès si cela a été spécifié dans le testament (art 1015 C Civ).

**Question 16**

16. La levée par un acheteur de l'option résultant d'une promesse unilatérale de vente rétroagit-elle de plein droit au jour où l'option a été consentie ?

**Réponse :**

Non, la promesse unilatérale de vente ne peut être considérée comme une vente sous condition suspensive.

**Question 17**

17.Un des héritiers paie au bureau de l'enregistrement à Namur toutes les sommes dues sur une déclaration de succession. Quatre jours plus tard, un autre héritier acquitte, au même bureau, la partie des droits qu'il doit personnellement portant pour la même succession. L'administration peut-elle restituer cette somme et si oui, sur quelle base juridique ?

**Réponse :**

Restituer une somme d'argent payée en trop au niveau de la déclaration de succession est possible sur base de l'article 1736 Cciv (1235 C Civ) paiement de l'indu.

**Question 18**

18. Un créancier peut-il contraindre son débiteur à accepter une succession lui revenant ?

**Réponse :**

Non Art 788 C civ mais le créancier peut se faire autoriser par justice à accepter la succession.

**Question 19**

19. Peut-on faire l'apport en communauté d'un bien à recevoir ultérieurement par donation. Et, le cas échéant, quelle procédure devra être poursuivie ?

**Réponse :**

L'apport en communauté d'un bien à recevoir ultérieurement par donation est possible (petite procédure)

**Question 20**

20. Les fruits et intérêts sont-ils rapportables en cas de rapport d'une donation ?

**Réponse :**

Oui, à partir du décès. (Art 856 C civ)

**Question 21**

21. La compensation d'une dette est-elle possible entre l'obligation de libération d'un actionnaire à l'égard de sa société et une créance que cet actionnaire possède à l'encontre de la même société ? Est-ce un apport en nature ?

**Réponse :**

compensation de dettes (Art 1289 C civ)

**Question 22**

22. Comment est fixée, dans la déclaration de succession, la valeur de titres publics dépendant d'une succession ?

**Réponse :**

Art 21 III C.dts de succession

**Question 23**

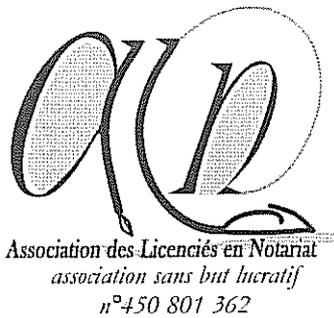
23. Vous rédigez un bail d'une ferme avec terres agricoles au profit d'un cultivateur. Le fermage convenu est supérieur au maximum légal. Quatre ans plus tard, le bailleur se présente en votre étude et vous affirme que le preneur réclame le trop perçu. Donnez-vous raison au preneur ?

**Réponse :**

Le droit au remboursement est impératif (bail à ferme)

**Question 24**

24. L'administrateur d'une SA vient chez vous pour faire prolonger son mandat par l'assemblée générale. La nomination date de 1993 et nous sommes le 8 mars 2008. A partir de quel moment faites-



vous courir la nouvelle nomination et à partir de quel moment celle-ci produit-elle ses effets à l'égard des tiers ?

**Réponse :**

A partir du jour de l'acte pour la nouvelle nomination (et de la publicité pour l'effet à l'égard des tiers art 76 C soc).

**Question 25**

25. Vous êtes appelé à dresser un acte portant réitération d'une ouverture de crédit de 500.000,00 euro moyennant affectation hypothécaire pour un montant de 200.000,00 euro. Sur quelle base calculez-vous les honoraires ?

**Réponse :**

barème G pour 500.000,00 € (art 9 et art 17, 53 Arrêté tarif)

**Question 26**

26. Après le décès de son épouse Gilberte, Roger souhaite se marier avec Isabelle. Celle-ci est la fille de Gilberte, fruit d'une relation antérieure. Ce mariage est-il possible ?

**Réponse :**

Oui. Arrêt de la C d'Arb 18 oct 2006 : l'empêchement à mariage entre alliés de l'article 161 C civ viole les articles 10 et 11 de la Const et 12 CDEH L 15 mai 2007. mariage possible moyennant dispense royale(art 164 C Civ).

**Question 27**

27. Quelles sont les conséquences d'un divorce pour désunion irrémédiable sur les avantages et les institutions contractuelles ?

**Réponse :**

Article 299 c civ

**Question 28**

28. Pierre décède et laisse ses deux frères pour seuls héritiers. Sa succession comprend des biens pour une valeur de 30.000 €. Par testament authentique, il institue un de ses frères légataire universel et se reconnaît débiteur envers son ami Yvan pour un montant de 10.000 €. Yvan ne détient aucun titre constatant cette dette. Sur quelle base sont calculés les droits de succession ?

**Réponse :**

article 4 et 32 Code des droits de succession. Les droits dus par le frère  $30.000 - 10.000 = 20.000$  et Y sur 10.000 €



**Question 29**

29. Vous instrumentez la vente d'un immeuble. Le prix de l'immeuble s'élève à 150.000,00 EUR. Il est en outre stipulé que l'acquéreur prend à sa charge la commission que le vendeur doit à l'intermédiaire qu'il a chargé de la vente. Sur quelle base sont calculés les droits d'enregistrement ?

**Réponse :**

Prix + commission (Art 45 c. enreg)

**Question 30**

30. Un notaire a été chargé par le juge de la vente publique forcée d'un immeuble. Le notaire désigne un expert pour estimer la valeur du bien à vendre. Cet expert mentionne dans son rapport que le bien est attaqué par la mэрule. Le cahier des charges de la vente publique contient une clause générale d'exonération en ce qui concerne les vices cachés. Le notaire doit-il encore se préoccuper de quelque chose à ce sujet ?

**Réponse :**

le notaire doit informer toutes les parties sur la présence de mэрule sinon il encourt une responsabilité quasi délictuelle. (BXL 20 mai 2002 RGAR 2003, 13953.)

\* \*

\*



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 2008 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES  
ÉPREUVE ÉCRITE**

Bruxelles, samedi 8 mars 2008 (après-midi)

**QUESTIONNAIRE n° IV  
ACTE À CORRIGER**

*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.*

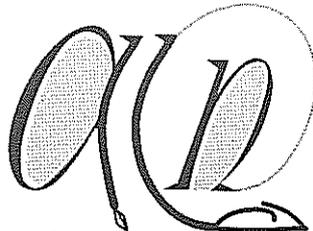
*Si la même erreur ou omission se répète, ne la notez plus car elle ne comptera pas dans les vingt erreurs à relever.*

*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.*

*Une case ne peut comprendre qu'une erreur. Au-delà de votre vingtième réponse (réponses biffées non comprises) elles ne seront plus prises en compte.*

**REPONSES :**

1. (L 4) Indication du siège social de la société des notaires(art 12 Loi de ventose).
2. (L 32) Contrat de mariage reçu après la date du mariage
3. (L 87)Impossible d'émettre des titres au porteur par une société en 2008.
4. (L 101)Cadastre doit dater de moins d'un an (article 141 al.1 LH).
5. ((L 106) Mention de la transcription (article 141 al.3 LH).
6. (L 166, 169, 173) Etat estimatif est nécessaire quand donation d'effets mobiliers (article 948 CC).
7. (L 182) Sommes constituant une obligation de paiement en lettres (art 12al 3 loi de Ventose).
8. (L194) Bien grevé d'une inscription hypothécaire.
9. Autorisation du Juge de Paix (articles 378 et 410 CC).
10. Comparution de deux témoins pour la révocation des testaments par les deux époux.
11. (494) Pension plus due au décès du débiteur (article 301 §10 CC).
12. (L 494) Article 203 §1 al2 CC si la formation n'est pas achevée et se poursuit après 18 ans,



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

- la mère ne peut y renoncer pour l'enfant.
13. (L494) L'article 203 du Code Civil est d'ordre public : on ne peut y renoncer.
  14. (L 517) Seulement applicable en cas d'hébergement égalitaire ce qui n'est pas le cas dans l'acte (charge fiscale par moitié – article 132bis CIR92).
  15. (L535) Article 301 §7 CC : les parties doivent déclarer le sort de la possibilité de revoir ou non la pension alimentaire en cas de circonstances nouvelles et indépendantes de leur volonté. Contradiction dans l'acte.
  16. (L541) Conventions ne peuvent régler que le sort des droits successoraux ab intestat et non ceux d'un testament authentique.
  17. (L 578) Certification lieu et date de naissance des parties (article 11 LVentose).
  18. (L 588) Les charges ne peuvent être déduites pour calcul des droits d'enregistrement (article 131 CDE).
  19. (L 590) Indication du domicile du donateur pendant les cinq dernières années (article 170bis du CDE).
  20. (L 591) Déclaration en matière d'assujettissement TVA (article 62§2 CTVA).
  21. La valeur locative brute du bien grevé de l'usufruit n'est pas mentionnée (article 47 CDE – donation usufruit).
  22. La date de prise de connaissance doit être mentionnée (article 12 LV in fine).
  23. (L 600) Droit d'écriture : 7,50 €.
  24. (L 601) La date doit être indiquée en lettres (article 12 al.3 LV).