



**AIDE AU CONCOURS POUR LE CLASSEMENT
DES CANDIDATS NOTAIRES**

CONCOURS 2009

ÉPREUVE ÉCRITE
Bruxelles, samedi 14 mars 2009

ÉPREUVE ORALE
Bruxelles, semaine du 20 avril 2009

PROPOSITION DE REPONSES

AVANT-PROPOS

Chers Membres,

En vue de compléter votre préparation à l'édition 2010 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 14 mars 2009 dont le questionnaire a été communiqué par la Commission de Nomination, ainsi que des propositions de réponses collectées auprès de nos membres et administrateurs ayant participé aux séances de corrections.

Nous vous renvoyons au questionnaire publié sur le site de la Commission de Nomination pour la correspondance des numéros de lignes mentionnées dans les propositions de réponses du questionnaire numéro IV « acte à corriger ».

Comme chaque année, nous précisons que ce document a pour objectif de permettre à chacun de mieux envisager la préparation aux épreuves en visualisant les exigences des examinateurs, en s'exerçant au moyen des questionnaires antérieurs et ainsi, nous l'espérons, d'atténuer les éventuelles appréhensions.

Nous insistons donc 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'A.L.N. ne peut en garantir la fidélité et décline toute responsabilité à ce sujet.

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.

L'Association des Licenciés en Notariat souhaite dès-à-présent bonne chance à tous les participants au concours 2010.

Woluwe-Saint-Pierre, le 20 janvier 2010

Hélène DIRICQ
Présidente de l'ALN



QUESTIONNAIRE n° I QUESTIONS OUVERTES

Ce premier cahier contient sept questions. Il sera coté sur 25. Vous serez coté sur l'ensemble des réponses à toutes les questions, en fonction de leur rédaction et de leur motivation. Il sera tenu compte de vos connaissances juridiques, de votre compétence et de votre créativité.

1. En 2006, la banque ABC a accordé un crédit à la SPRL Beyna-Draen, moyennant cautionnement avec une hypothèque sur le bâtiment d'exploitation de la société. Afin de diminuer les frais, aucune inscription hypothécaire n'a été prise, mais un mandat hypothécaire authentique et irrévocable a été dressé aux termes duquel la banque ABC pourra prendre une inscription hypothécaire si nécessaire.

Le 1er juillet 2008, la SPRL se trouve dans une situation financière désespérée et le paiement d'importantes factures commerciales, échues depuis un mois, n'est plus honoré par la banque.

Compte tenu de la période des vacances, ce n'est qu'après une semaine que le directeur local de la banque contacte Monsieur Draen, gérant de la SPRL. Trois jours s'écoulent encore avant que le comité régional de crédit ne décide de prendre l'inscription hypothécaire ; une semaine s'écoule encore avant que la banque n'aille chez le notaire et accepte de supporter elle-même les frais d'inscription hypothécaire. L'hypothèque est constituée le 24 juillet mais c'est le 20 juillet que la SPRL Beyna-Draen a été déclarée en faillite par la chambre des vacations du Tribunal de Commerce, faisant remonter la période suspecte et la cessation de paiement au 1^{er} juillet. La banque affirme que sa sûreté remonte heureusement à 2006.

Est-ce exact?

Art. 17 3° de la loi sur les faillites dispose que les sûretés accordées durant la période suspecte, pour des dettes antérieures à celles-ci, sont nulles et sans effet.

Il existe des arguments pour accepter qu'il y ait établissement d'une hypothèque sur la base d'un mandat hypothécaire antérieur car le mandat contient l'accord au sujet de l'hypothèque et la possibilité de l'établir, mais une hypothèque et un mandat restent 2 actes juridiquement distincts.

Une procuration n'est pas un droit réel et n'a pas d'effet rétroactif. La majorité de la jurisprudence et de la doctrine l'a toujours soutenu et la cour de cassation a suivi l'avis dans son arrêt, 24 octobre 2002 pas de constitution rétroactive d'hypothèque et pas d'opposabilité à la masse.

RW 2002-2003, 1343 avec note V. Sagaert, T.B.H. 2003, 301 avec note E Vanden Haute, T.not.2003, 501.

2. Le citoyen anglais Anthony Hopeful décède à Bruxelles où il résidait depuis vingt ans avec son épouse belge. Ils ont trois enfants sains de corps et d'esprit qui habitent en Belgique et un fils handicapé mental confié pour toute sa vie à une institution. Après le décès, un testament olographe refait surface aux termes duquel, selon une coutume anglaise, chacun des trois enfants reçoit une part représentant un quart de la succession,



Association des Licenciés en Notariat

à l'exception de l'enfant handicapé qui est déshérité. Le quart de ce dernier est apporté dans un trust logé auprès de la Banque Barings à Londres, où un droit d'entrée est payé, avec un fidéicommiss pour que tous les frais sérieux et justifiés exposés par l'institution en faveur de l'enfant soient payés largement, et avec un deuxième fidéicommiss de résiduo qui aura pour effet que le surplus sera partagé de manière égale entre les trois autres enfants ou leurs ayants droit après le décès de l'enfant handicapé.

Quelle attitude adoptez-vous face à ce testament ?

La réserve des enfants est selon le droit belge (dernière résidence du défunt) d'application.

Chaque enfant a droit dans ce cas à $\frac{1}{4}$ des $\frac{3}{4}$ de la totalité de la succession en PP.

Cela donne aussi pour le fils handicapé une réserve de $\frac{5}{16}$ de la totalité de la succession (où il a normalement droit à $\frac{4}{16}$).

Le testament est dès lors exécutoire pour $\frac{1}{16}$ et pas plus. La réserve doit être exigée.

On pourrait partir du principe selon lequel le fils handicapé mental n'exigerait pas sa réserve. Mais cela n'est pas possible. Comme handicapé mental, il tombe ou bien sous un régime de minorité prolongée avec administration du tuteur ou sous régime d'incapable pourvu d'un administrateur.

Ces derniers sont obligés dans l'intérêt du pupille, d'exiger l'application de la réserve.

Ils doivent s'adresser au Juge de Paix, lequel se tiendra aux prescriptions légales en matière de succession laquelle doit être acceptée sous bénéfice d'inventaire au nom des mineurs et incapables.

Le legs peut pour $\frac{1}{16}$ être apporté dans un trust avec les dispositions de résiduo.

Selon la doctrine du legs de résiduo, on peut disposer du legs à l'avantage du frère incapable mais bien dans la même mesure où il ferait appel à sa propre capacité.

En sorte que l'on ne peut pas d'abord épuiser le trust et ensuite seulement les moyens propres de la personne handicapée.

Si l'on applique le trust cela doit se faire dans les mêmes proportions ($\frac{1}{4}$ - $\frac{3}{4}$) avec les parts propres de l'enfant.

3. Tout le monde le savait : une dispute allait éclater à l'occasion de la succession de Pierre Leriche. Son patrimoine se compose d'un appartement, de biens mobiliers et de comptes en banque.

1. Une offre intéressante est faite pour l'appartement. Deux héritiers, qui sont vos clients, reçoivent toutefois des deux autres héritiers une assignation en liquidation-partage. Vos clients s'attendant à des discussions sans fin décident immédiatement de céder leurs droits indivis dans l'immeuble au candidat-acquéreur. Peuvent-ils le faire ou cela constitue-t-il une atteinte à la règle de l'unanimité visée à l'article 577-2 § 6 du Code civil ?

2. Les deux autres héritiers se fâchent et vous préviennent par un e-mail que si la vente a lieu, ils demanderont son annulation sur la base de l'article 841 du Code civil. Pour eux, il y a, en outre, vente d'un droit sur une succession future et, comme vous y collaborer en tant que notaire, ils veulent engager votre responsabilité. Vos clients doivent-ils attendre le partage judiciaire ?

1. L'article 577 §4 du code civil prévoit que chaque héritier est rempli de ses droits dans le bien conformément à sa quote-part et peut vendre sa quote-part sans l'intervention des autres copropriétaires.

C'est donc possible (cfr cassation 9 septembre 1994, pas 1994, I 679, RW 1994-95, 987; T NOT.1995,225).



Association des Licenciés en Notariat

2. Il ne s'agit pas d'une vente d'un droit sur la succession future. L'article 841 concerne une quote-part dans une succession entière et non pas une quote-part dans un bien indivisible.

4. Que savez-vous au sujet du "petit renvoi" et du "grand renvoi" dans un acte notarié ? Pourriez-vous donner les explications nécessaires et indiquer comment ils doivent être insérés dans l'acte.

Tant que le notaire n'a pas signé l'acte, les modifications peuvent être apportées. Après la signature de l'acte, des modifications devraient être intégrées dans un nouvel acte distinct.

a) Renvoi court

Une première forme de modification est l'ajout dans l'acte d'un renvoi ou d'un signe (art.15 de la loi de ventose). Dans la pratique, les deux concepts ont la même signification mais en réalité ce n'est pas le cas.

Le premier est constitué par le texte qui est rajouté dans la marge de l'acte et le second est constitué par le signe du renvoi.

*On utilise le même signe dans le texte et dans la marge (par ex. : * ou °). Ce signe doit-il se trouver à la même hauteur que le texte de l'acte où l'on veut faire un renvoi ?*

On insère le texte à côté ou en dessous du signe de renvoi dans la marge.

Certains placent le texte sur le côté entre deux traits horizontaux et donnent même au renvoi un numéro mais cela est facultatif.

Ce renvoi devra être paraphé ou signé par toutes les parties qui signent l'acte et ce sous peine de nullité de celui-ci.

Une approbation expresse du texte par l'ajout du texte « renvoi approuvé » n'est pas exigé mais est mentionné par certains dans la pratique.

On peut éviter plusieurs renvois sur une et même page.

Un seul et même renvoi peut être fait pour un même texte à différents endroits sur la même page.

b) Renvoi long

Lorsque le texte est trop long pour l'insérer dans la marge, on parle de renvoi long.

On peut alors insérer à la fin de l'acte après les signatures des parties (sous le texte principal) mais avant les signatures du notaire.

Ici aussi, une même signature sera placée dans le texte de l'acte et dans la marge avec la mention « renvoi placé à la fin de l'acte ». On place ensuite à nouveau le même signe à la fin de l'acte accompagné du texte du renvoi.

Ce texte en opposition avec le renvoi court, doit être expressément approuvé par les parties. L'acceptation doit consister en une approbation collective.

5. Les donations peuvent être révoquées pour ingratitude et pour non accomplissement des conditions ou charges y stipulées. Un notaire qui rédige un acte de vente d'un bien immobilier qui a fait antérieurement l'objet d'une donation devra faire particulièrement preuve de prévoyance. Indiquez comment.

En ce qui concerne la révocation pour ingratitude, l'art. 958 du C.C. prévoit notamment que si la vente a lieu avant que l'inscription de l'extrait de la demande en révocation pour ingratitude soit faite au bureau des hypothèques, l'acquéreur ne pourra être inquiété. Le notaire peut donc recevoir son acte si son état hypothécaire ne mentionne aucune mention marginale relative à une demande en révocation pour ingratitude.

En ce qui concerne la révocation pour non accomplissement des conditions ou charges : ici le notaire sera très prudent et fera intervenir le précédent donateur soit pour lui faire confirmer que les conditions sont accomplies soit pour lui faire renoncer aux conditions, soit pour lui faire renoncer à son action en révocation.



Association des Licenciés en Notariat

Au cas où le donateur serait déjà décédé, il faut vérifier si des conditions doivent être encore remplies.

Eventuellement, mention de l'art 956 du C.C.: révocation de la donation pour non accomplissement des charges n'a pas lieu de plein droit.

6. Xavier est décédé accidentellement à Luxembourg le 20 janvier 2009. Il résidait à Namur depuis janvier 2007. Il avait quitté Bruxelles où il résidait depuis son enfance. Il laisse deux enfants Louis et Marcel. Il a toutefois rédigé un testament olographe dans lequel il lègue sa villa en France à son amie Julie.

En motivant brièvement votre réponse, veuillez indiquer :

1. Dans quelle région la déclaration de succession doit être déposée
2. Qui doit déposer la déclaration de succession
3. Dans quel délai la déclaration devra être déposée
4. Si Julie doit signer la déclaration de succession
5. Si Louis et Marcel peuvent être tenus de payer les droits de succession dus par Julie
6. Dans quel délai devront être payés les droits de succession.
7. Qui doit déposer la déclaration de succession dans l'hypothèse où Louis et Marcel acceptent la succession sous bénéfice d'inventaire

1) Dans quelle région la déclaration de succession doit être déposée ? Région BXL Capitale car dans les 5 dernières années avant son décès il a eu sa résidence fiscale la plus longue en région bruxelloise.

2) Qui doit déposer la déclaration ? Louis et Marcel, ses enfants, car seuls les héritiers et légataires universels doivent déposer la déclaration de succession.

3) délai pour dépôt : 6 mois à dater du décès car décès pas eu lieu en Belgique mais en Europe (Lux.)

4) Julie doit signer ? Non car seuls les héritiers et donataires universels doivent déposer

5) L&M sont tenus de payer les droits de succession de Julie. Les droits de succession doivent être acquittés par chaque successeur, chacun sur la part qu'il recueille ; les héritiers et légataires universels peuvent être tenus en outre des droits dus par les légataires particuliers ; L&M peuvent donc être tenus de payer les droits dus par Julie.

6) Dans quel délai devront être payés les droits ? Dans les 2 mois qui suivent l'expiration du délai légal pour déposer la déclaration de succession, même si le délai pour le dépôt de la déclaration a été prolongé.

7) Qui doit déposer la déclaration de succession dans l'hypothèse où L&M ont acceptés sous bénéfice d'inventaire ? Le fait pour Louis et Marcel d'accepter sous bénéfice d'inventaire ne change pas le fait qu'ils doivent déposer la déclaration de succession.

7. Le notaire Lelivre a été désigné par le tribunal de première instance, avec son confrère le notaire Dufisc, pour les opérations de liquidation partage du régime matrimonial des ex-époux Dupont-Durand.

Le notaire Lelivre a été désigné à la demande de Madame Durand, car elle l'a déjà rencontré lors d'une fête organisée par l'école de leurs enfants.

Madame Durand et son avocat demandent au notaire Lelivre de le rencontrer personnellement, « pour faire le point sur le dossier, sans les autres parties » avant le procès-verbal d'ouverture des opérations.



Association des Licenciés en Notariat

1. Comment doit réagir le notaire Lelivre ? Répondez en prenant en perspective le devoir d'impartialité du notaire.

2. Que se passe-t-il si Madame Durand demande à faire intervenir un autre notaire que ceux désignés dans le jugement ?

1. Base réglementaire : 9 Ventôse + Code Déonto Chambre Nat 22/06/2004, approuvé par AR 21/09/2005, art. 12, 38 et 39.

Notaire : devoir d'impartialité général. Doit rester impartial, même si désigné par une seule partie. Ne pas favoriser l'une d'entre elles. L'impartialité subjective est imposée au notaire, dans tous ses dossiers, judiciaires ou non. (art. 12, code Déonto).

Si il désigné en justice, cette obligation est renforcée. En qualité de mandataire de justice, le notaire désigné n'est plus le notaire de l'une des parties. Voir article 9 Ventôse : les parties n'ont pas le choix de notaire quand il désigné par voie judiciaire. Le juge n'est pas tenu par la demande de désignation d'une des parties.

In casu, le notaire a une obligation complémentaire d'impartialité objective : il ne peut aucunement donner l'apparence de la partialité. Il doit donc refuser de recevoir les parties, en dehors de la présence des autres parties (art 38 Déonto). En effet, le « colloque singulier » crée un doute dans le chef de l'autre partie, quant à l'impartialité du notaire commis. Toutefois, ce type de colloque est autorisé avec l'accord exprès et préalable de l'autre partie, dans le but de rechercher un accord amiable.

2. Voir articles 40 et commentaires dans le Code de Déontologie.



Association des Licenciés en Notariat

QUESTIONNAIRE n° II CONSULTATIONS - CLAUSES

Ce deuxième cahier contient six questions. Il sera coté sur 25. Vous serez coté sur l'ensemble des réponses à toutes les questions, de leur rédaction et de leur motivation. Il sera tenu compte de vos connaissances juridiques, de votre compétence et de votre créativité.

1. Vous êtes consulté par des personnes qui souhaitent acquérir un terrain situé à Namur pour le prix de 150.000 EUR.

Ces personnes vous signalent que sur le terrain se trouve déjà une maison en construction (niveau rez-de-chaussée), que ces constructions (estimées 175.000 EUR.) ont été payées par elles et donc que les constructions ne feront pas l'objet de la vente puisqu'elles sont déjà leur propriété.

1) Quels sont les risques encourus si, lors de son enregistrement, l'acte de vente ne fait mention que du terrain, donc à l'exclusion des constructions?

2) Quels sont les conseils que vous pourriez prodiguer à ces personnes pour éviter tout problème avec l'administration de l'enregistrement ?

1) Sur base du fait que :

- le fisc est un tiers pour la perception des droits d'enregistrement ;

- en vertu du droit d'accession, les constructions sont présumées appartenir au propriétaire du terrain,

l'administration fiscale peut percevoir le droit de vente sur la valeur totale du terrain et des constructions et au surplus des amendes pouvant être élevées si elle prouve la dissimulation.

2) Ils peuvent prouver que les constructions sont la propriété des acquéreurs sur base :

soit d'un contrat de superficie ou d'un acte constatant une renonciation au droit d'accession enregistré avant le début des constructions pour avoir date certaine ;

soit prouver au moyen de documents (factures au nom des constructeurs, permis de construire au nom des constructeurs) qu'il existe une renonciation au droit d'accession tacite antérieure au début des constructions (Arrêt Cour d'appel de Gand du 27 septembre 1998).

2. A l'occasion de la constitution d'une société anonyme, les fondateurs souhaitent prévoir dans les statuts des restrictions pour la transmission des actions. Ils vous demandent d'insérer dans les statuts les clauses reprises ci-dessous relatives aux transmissions entre vifs :

- 1° : un droit de préemption au profit des actionnaires actuels qui disposent d'un délai de quatre mois pour exercer leur droit de préemption.

- 2° : si le droit de préemption n'a pas été exercé, pour toute autre transmission, il faut demander l'approbation lors d'une assemblée générale qui devra, dans un délai de trois mois après la fin du délai pour exercer le droit de préemption, voter avec une majorité spéciale.



Rédigez une clause correcte.

1^{ère} partie : article 510 du C...Soc énonce que ce n'est pas possible. Les clauses d'inaliénabilité sont toujours limitées dans le temps. L'intransmissibilité qui découle d'une clause d'approbation ou d'un droit de préemption ne peut jamais dépasser plus de 6 mois.

2^{ème} partie : la rédaction de la clause proprement dite en évitant évidemment que la durée des opérations excède 6 mois (à qui notifier, comment notifier, que notifier, comment répartir les titres si le nombre d'actions pour lesquelles le droit de préemption est exercé est plus élevé que le nombre de titres disponibles, quid pour les actions non souscrites ? Quid en cas de refus du CA si le cédant ne renonce pas à son projet ?...)

3. Mademoiselle De Jonghe, enfant unique, s'occupe de sa mère démente dans leur maison de Gand qui appartient en totalité à la mère. Quand sa mère est devenue dépendante, tout en ayant encore toute sa tête, elle a donné à sa fille une procuration sur ses comptes en banque. Sa fille a pu ainsi entretenir la maison.

"Pas de soucis, si cela ne va plus, nous vendrons la maison" avait déclaré la mère dans ses bonnes années.

Ces derniers mois, sa situation physique et financière est devenue difficile et il est évident qu'une solution doit être rapidement trouvée.

Cette solution tombe du ciel par le biais d'une offre inattendue mais avantageuse pour la maison, ce qui solutionnerait tous les problèmes. L'acquéreur veut toutefois signer un compromis dans la semaine sans quoi il ne maintiendra pas son prix. Mademoiselle De Jonghe sait qu'elle ne peut pas la vendre elle-même mais sait aussi que, à moins qu'existe un testament avec attribution de legs, elle est l'unique héritière de sa mère. Elle ne veut cependant rien faire d'illégal et signe prudemment un compromis dans lequel elle vend le bien (1) sous la condition suspensive de la nomination d'un administrateur chargé de la gestion des biens de sa mère et de l'autorisation des autorités de contrôle, et (2) en son nom propre si sa mère venait à décéder pour autant que le bien se trouve dans sa succession.

Elle vient avec ce compromis chez son notaire..

Peut-on agir dans ce sens ? Doit-elle déjà payer les droits d'enregistrement ? Avez-vous une meilleure solution ?

1)Compromis nul car la condition affecte un élément essentiel de la convention : le consentement.

2)Pacte sur succession future, donc nullité.

3)Solution : option irrévocable d'achat et entamer la procédure d'administration provisoire – rédaction d'un projet d'acte à soumettre au juge de paix.

4)Fiscalement : le compromis est nul de nullité manifeste et incontestable, donc le droit n'est pas dû si cette nullité est invoquée devant l'administration. Sinon, le fisc étant un tiers à la convention, l'administration taxerait si ce compromis était présenté sans invoquer cette nullité manifeste et incontestable.

4. Monsieur Tempels vient vous demander conseil. Il est le fier propriétaire d'un immeuble de rapport composé de trois appartements, à savoir un rez-de-chaussée, un premier étage et un deuxième étage, tous loués. Le locataire de l'appartement du premier étage veut acheter son appartement. Monsieur Tempels est d'accord et vous demande de rédiger les statuts de l'immeuble.

Que lui conseillez-vous ?



Association des Licenciés en Notariat

D'abord vérifier la régularité urbanistique.

Le mieux est d'établir un acte de base avec exclusion de l'application de la loi sur la copropriété pour les appartements.

Motivations :

-l'exclusion expresse est possible (article 577/3 §1^{er})

-Deux conditions doivent être remplies :

**la nature du bien doit rendre l'application de la législation superflue, par ex. un nombre limité de copropriétaires ou un nombre réduit de parties communes*

**tous les copropriétaires doivent être d'accord avec l'exclusion.*

-Surveillance du juge de paix

-Pas de personnalité juridique

-Forme de l'exclusion :

**même forme que les statuts*

**acte notarié devant être transcrit au bureau des hypothèques.*

5. Un couple de personnes âgées, Monsieur et Madame X-Y, vendent leur maison à un jeune couple A-B. Le couple X-Y a, par ailleurs, acquis un appartement nouvellement construit. Cet appartement ne sera toutefois pas habitable avant le 1er janvier 2010. Vendeurs et acquéreurs conviennent que Monsieur et Madame X-Y continueront à habiter l'immeuble qu'ils vendent jusqu'à cette date. Les vendeurs ne paieront pas d'indemnité aux acquéreurs car il a été tenu compte de cette jouissance dans la fixation du prix de vente. L'acte de vente est signé le 20 avril 2009.

Proposez des clauses pour aboutir à une bonne solution entre vendeurs et acquéreurs relativement à cette jouissance.

Les points suivants doivent être certainement envisagés :

- entretien du bâtiment+éventuellement état des lieux*
- assurance incendie spéciale pour les vendeurs (plus comme propriétaire mais comme occupants*
- moment où l'immeuble devra être libéré*
- qui paie quoi ?*
- possibilité d'exécution forcée seulement pas le biais d'une grosse de l'acte*
- attention aux implications fiscales.*

6. Monsieur et Madame Rubens-Van Dijk veulent, dès aujourd'hui, donner leur collection d'œuvres d'art à leurs enfants pour des raisons fiscales, mais ils se posent beaucoup de questions - surtout Monsieur Rubens - et souhaitent que vous les aidiez à y voir plus clair :

1. Il souhaite continuer à décider seul où et comment la collection d'œuvres d'art sera exposée (le syndrome du baron).

2. Il a peur que ses enfants ne se comportent de manière irresponsable avec sa collection, en la vendant et en gaspillant ensuite le produit de la vente (le syndrome Ferrari).

3. Il a peur, dans ses vieux jours, d'être dans le besoin et de ne pouvoir retirer aucun revenu des placements effectués tout au long de sa vie dans le domaine de l'art (syndrome de la nudité).

4. Il veut décider de ce qu'il en adviendra après sa mort (syndrome de la dynastie).

5. Aucune pièce de sa collection ne pourra échoir à un de ses beaux-enfants suite au divorce d'un de ses enfants (syndrome des sorcières).



- *Se réserver l'usufruit. Mais attention implication fiscale en région flamande ;*
- *Donation sous terme suspensif (du décès) ou condition suspensive (du prédécès) ;*
- *Se réserver une procuration pour gérer (validité des clauses de gestion prônée par N.Gielhand de Merxem et A.Verbeke in Notariële Clausules. Liber Amicorum Professor Johan Verstraete, Antwerpen, 2007, 203-225) ;*
- *A côté de la réserve d'usufruit la convention peut prévoir le transfert périodique des fruits ou revenus en totalité ou en partie. Si les revenus sont importants, on peut prévoir qu'ils seront exigibles à première demande, de manière qu'ils n'en reviennent pas plus que nécessaire chez les parents. Ce n'est pas contre l'irrévocabilité de la donation.*
- *Des instructions de gestion après le décès sont difficiles. Une clause d'inaliénabilité doit être limitée dans le temps et poursuivre un but légitime. Il faut mentionner les deux éléments clairement dans la clause et certainement le but. De plus, elle est limitée à concurrence de la valeur de la quotité disponible, car elle enlève à un héritier réservataire la disposition d'une partie de son patrimoine.*
- *Donation de residuo.*
- *On doit prévoir dans l'acte de donation une clause d'exclusion et/ou une interdiction d'apport dans un patrimoine de communauté. Attention à cette dernière clause : ainsi vous empêchez un bénéficiaire d'organiser son patrimoine via un contrat de mariage. C'est pourquoi il est préférable de reprendre une clause d'exclusion « en tout temps », mais d'autoriser qu'à l'occasion de la dissolution du mariage par le décès le bien puisse être considéré comme patrimoine commun.*
- *Fondation : solution intéressante, mais ne répond pas à tout.*



Association des Licenciés en Notariat

QUESTIONNAIRE n° III CONNAISSANCES DE BASE

Ce troisième cahier contient trente questions auxquelles vous devez répondre brièvement, une réponse par oui ou par non étant insuffisante. Il sera coté sur 25. Vous serez coté sur l'ensemble des réponses à toutes les questions, de leur rédaction et de leur motivation. Il sera tenu compte de vos connaissances juridiques, de votre compétence et de votre créativité.

1. De quel montant un notaire doit-il disposer pour faire face immédiatement à ses obligations tant vis-à-vis des clients que des autres créanciers de l'étude disposant d'une créance exigible ?

Article 14 AR du 9 mars 2003

« Le notaire doit posséder un solde disponible lui permettant de faire face immédiatement à ses obligations tant vis-à-vis de ses clients ainsi que vis-à-vis des clients que des autres créanciers de l'étude disposant d'une créance exigible.

Ce solde disponible résulte de la différence entre les comptes professionnels et les avoirs en caisse plafonnés à 5000€, d'une part et les sommes dues aux clients ou aux autres créanciers susdits, d'autre part.

Ce solde doit au minimum s'élever à 25€ multipliés par le nombre d'actes reçus l'année précédente avec un minimum de 10.000€ par étude sauf accord écrit du Président de la commission de contrôle ou du Président de la chambre des notaires. »

2. Jean Prisonne d'Arlon est écroué à la prison de Saint-Gilles (Bruxelles) suite à de graves faits criminels. Il y a plusieurs années, il a épousé Brigitte à Gand, mais celle-ci souhaite divorcer. Le couple a deux enfants mineurs qui demeurent avec leur mère à Gand. La rédaction des conventions préalables à divorce par consentement mutuel ne pose pas de problèmes particuliers. Jean est notamment d'accord sur l'attribution de l'immeuble de communauté à Brigitte et se montre accommodant sur les conventions concernant les enfants. Tout est donc vite préparé en vue de la signature mais Jean ne peut quitter la prison sous aucun prétexte. Brigitte souhaite que vous, notaire, de résidence à Gand, receviez vous-même les conventions préalables à divorce par consentement mutuel. Quelles sont les possibilités?

En tant que notaire à Gent vous n'êtes pas autorisés à faire signer les conventions ; l'article 5 de la Loi Organique contient des règles de compétence territoriale.

Peut-on utiliser l'exception visée à l'article 5 paragraphe 2 ? Oui mais uniquement pour la partie des accords relatif au droit de la famille (concerne l'état des personnes)

Pour le règlement des droits respectifs et des comptes entre époux, une procuration est possible car ces conventions ne peuvent pas être signées en dehors de l'arrondissement sur base de l'article 5.

En ce qui concerne les accords relatifs à la résidence (obligation de résider ensemble) et les accords relatifs aux enfants vous pouvez les faire signer à BXL

Solution alternative : prêt de ministère

Voir JL RENS ET L RENS T Not 2000 (60-61)

3. Une option d'achat portant sur un appartement sur plan, rédigée par un agent immobilier, est soumise à signature. Cette option d'achat prévoit que le propriétaire du



Association des Licenciés en Notariat

sol - maître d'ouvrage - consent une option qui ne peut être acceptée que par lettre recommandée envoyée dans le mois après que le bénéficiaire de l'option ait été averti de la date effective d'achèvement des parties communes. Un acompte important est demandé (environ la moitié du prix du terrain). Cet acompte sera perdu si le bénéficiaire de l'option ne lève pas l'option pour n'importe quelle raison. Cette option d'achat pose-t-elle problème ?

La loi Breyne est d'application.

Si l'acte est reçu après la délivrance des parties privatives, le notaire doit faire mention dans son acte des articles 7 et 10 de la Loi Breyne et éviter le danger d'une convention conclue sous condition potestative de la délivrance du bien.

La délivrance ne peut être faite que par le promoteur et il n'y a pas d'effet rétroactif à la levée de l'option.

Voir CHANDELLE

4. Vous êtes requis par Jean pour recevoir l'acte de constitution de sa SPRL. Il est marié avec Martine, sans contrat de mariage (régime légal belge). Les deux époux interviennent comme fondateurs, Le capital s'élève à la somme de € 20.000,00 et est complètement constitué par apport d'argent provenant du patrimoine commun des époux. 200 parts sociales sont créées. Jean souhaite cependant avoir la majorité ordinaire des voix à l'assemblée générale.

Vous laissez comparaître les deux époux en qualité de fondateur ;

L'apport et la libération des parts doivent être faits par le patrimoine commun ;

Vous mentionnez dans l'acte que la valeur patrimoniale des parts est commune et que les droits sociaux attachés à 101 parts sociales sont attribués à Jean et 99 parts sont attribués à Martine ;

Les droits sociaux liés aux parts communes dans une société où les parts sont nominatives, sont propres à celui des époux au nom duquel elles sont inscrites ou concédées.

5. Une clause d'accroissement sort ses effets suite à un décès dans les deux ans de l'acte d'acquisition. Quelles sont vos obligations sur un plan fiscal (droits d'enregistrement)?

Il faut conseiller aux parties de :

- payer les droits d'enregistrement dans les quatre mois du décès ;

- introduire une requête en restitution de la partie des droits d'enregistrement payé au moment de l'acquisition par le co-acquéreur décédé (art 212) ;

6. Un testament olographe ne comporte aucune date. Les héritiers ont tous connaissance du contenu du testament et l'exécutent. Quelques temps après, un des héritiers conteste le testament pour cause d'absence de date. L'absence de date entraîne-t-elle la nullité du testament ?

Il s'agit d'une nullité relative ; les héritiers peuvent toujours décider de confirmer le testament en le mettant à exécution ; cette confirmation peut être expresse ou tacite ;

7. A quelles conditions un notaire peut-il ouvrir un compte professionnel dans une banque ?

unicité des comptes - interdiction de compensation (articles 4 et 5 AR du 9 mars 2003)

8. Un client achète un bien immobilier. L'acte est signé le 20 mars 2009.



Association des Licenciés en Notariat

- Chèque certifié par une institution financière pour une valeur de 200.000 euros émis en date du 2 mars 2009.
 - Chèque non certifié pour une valeur de 25.000 euros.
 - Paiement en espèces pour une valeur de 14.500 euros.
- De telles modalités de paiement sont-elles acceptables ?

a/ chèque certifié le 11 mars : (non art 11 al 1 AR 9 mars 2003)

b/ chèque non certifié : en principe pas acceptable sauf accord du vendeur après avoir été éclairé par le notaire et mention faite dans l'acte (art 11 al 1 AR 9 mars 2003)

c/ paiement en espèces : oui au regard de la loi anti-blanchiment mais non au regard de art 11 al 1 AR 9 mars 2003 qui prime la loi anti-blanchiment ;

9. Dans quel cas une somme reçue par un notaire pour le compte d'autrui, à l'occasion d'un acte ou d'une opération de son ministère, ne doit pas être versée, pour le compte de la personne à qui la somme est due, sous une rubrique distincte, à un compte spécial ouvert dans un établissement public ou privé ?

Art 34 al 3 Loi Ventose

10. Une famille modèle avec deux enfants est très perturbée. Madame semble avoir une relation extraconjugale. Quelques temps plus tard, l'époux ne supporte plus la situation et tue son épouse. Durant sa détention préventive, vous êtes désigné comme administrateur provisoire. Heureusement pour lui, le mari a pris pour avocat Maître Jetembrouille qui plaide la contrainte irrésistible. Il parvient à convaincre le jury d'assises, qui, les larmes dans les yeux, suit la défense. L'époux est acquitté. Ils étaient mariés sous le régime de la communauté légale avec une clause d'attribution de la totalité de la communauté au profit du conjoint survivant. N'a-t-il toutefois pas rendu impossible la réalisation de la condition (art, 1178 Code civil)? Selon vous, la communauté lui revient-elle dans sa totalité?

oui sur base de l'art 1178 CC relatif aux obligations conditionnelles : la condition d'époux survivant

11. Une veuve vend son habitation à un de ses enfants, sans l'accord des autres enfants, pour une somme modique (mais effectivement payée par l'acquéreur) et sous la réserve d'un droit d'habitation viager concurremment avec le droit pour l'acquéreur d'habiter le bien. A son décès, les autres enfants demandent qu'il soit tenu compte de la vente pour le calcul de la quotité disponible selon l'article 918 du code civil. Qu'en est-il ?

L'article 918 doit être interprété strictement et les circonstances précitées ne tombent pas sous son application : on doit se réserver une rente viagère ou un usufruit ;

On ne peut également pas se référer à l'article 918 en arguant que le prix était trop bas et qu'il s'agit donc d'une donation (Gent 18/01/2007 TNot 2008)

12. Deux époux ont décidé de donner une grande partie de leur patrimoine mobilier à leurs enfants. Vous vérifiez leur contrat de mariage et constatez qu'une institution contractuelle existe aux termes de laquelle ils s'attribuent réciproquement tous les biens, de sorte que l'article 1083 du code civil est d'application. Comment appréhendez-vous cette situation ?

Revoir les institutions contractuelles via une modification du contrat de mariage par exemple dans le sens de l'exclusion des dites institutions contractuelles des biens que les époux ont aliénés à titre gratuit après leur mariage (petite modification art 1395 §1) ;



Association des Licenciés en Notariat

13. Jules Doutsiplou habite à côté d'une ancienne petite gare inutilisée et parquée depuis des lustres sa voiture et sa caravane sur le terrain de la gare. Il pulvérise même deux fois par an de l'herbicide sur le bout de terrain qu'il utilise. Après plus de dix ans, un exploitant du secteur horeca a obtenu une concession pour la gare abandonnée et la transforme en restaurant. Le parking est petit et l'exploitant demande à Jules de ne plus garer sa voiture à cet endroit et d'enlever sa vilaine caravane. "J'ai là un droit au parking par prescription acquisitive", affirme cependant Jules, "et si je vends ma maison, l'acquéreur détiendra également ce droit. Les biens des sociétés publiques sont des biens privés. J'ai obtenu normalement une servitude. Vous deviez m'empêcher de venir il y a dix ans niais maintenant, c'est trop tard!" - "Oui, mais cela ne se trouve pas écrit dans mon contrat de concession" grommelle l'exploitant du restaurant. Qui a raison ?

Les biens des Chemins de Fer sont des biens du domaine public et non du domaine privé ;

Les autorisations de stationnement ont toujours un caractère précaire (Bxl 8/3/98) ;

14. Une ferme, propriété d'une indivision, est louée depuis des années en vertu d'un bail à ferme. Un jour, les locataires signifient aux propriétaires une cession privilégiée de bail, conformément à l'art. 37 de la loi sur le bail à ferme. Les co-propriétaires ne sont pas d'accord car le fils d'un des quatre copropriétaires vient lui-même exploiter la ferme. "C'est impossible," déclarent les locataires, "car les trois autres co-propriétaires n'avancent pas de raisons sérieuses pour ne plus louer." De plus, ils avancent que ce fils d'un co-propriétaire est un parent éloigné et un consanguin collatéral par rapport aux trois autres copropriétaires. Par conséquent, y a-t-il une cession privilégiée de bail à ferme ?

non, le bail à ferme est un droit indivis et chacun des copropriétaires doit avoir l'occasion de s'opposer à la cession privilégiée du bail (Nivelles 24/9/94)

15. Monsieur Jean Magasine, commerçant célibataire, né à Arlon, le 1er avril 1949, demeurant à Neufchâteau. rue de l'Etude 22, acquiert un immeuble situé à Neufchâteau dans le cadre d'une vente publique. Lors de la rédaction du procès-verbal d'adjudication définitive, il déclare qu'il veut faire l'acquisition pour une société à constituer. Rédigez une clause adaptée et expliquez votre choix.

a/ adjuger le bien à Jean Magasine ;

b/ qui déclare acquérir pour la SPRL en voie de constitution sous la dénomination sociale ... qui aura son siège social à ...

c/ mentionner également que si la société n'est pas constituée dans les 2 ans et que les engagements pris dans le cadre de la vente publique ne sont pas repris par ladite société, Jean Magasine sera considéré comme l'acquéreur

d/ Jean Magasine reste tenu avec la société en constitution de toutes les obligations de la vente ;

16. Donnez brièvement les conditions (sans explication) pour qu'une déclaration de command soit valable (civilement et fiscalement).

Vente de gré à gré : il faut distinguer compromis de vente/acte

*Vente publique : il faut distinguer VP Volontaire et VP avec un droit légal de surenchère
Pas possible lors d'un partage*

Fiscalement : art 159

- doit être prévu dans la vente ou dans le sous seing privé*
- doit être en rapport avec cette vente*



Association des Licenciés en Notariat

- à l'égard de la personne existante
- acte authentique
- info au receveur pour le 1^{er} jour ouvrable qui suit l'adjudication (5 jours en Flandre)

Civilement

- indication de l'élection de command
- intervention de toutes les parties
- acte authentique
- transcription

17. Dans le cadre d'une liquidation partage du patrimoine commun appartenant aux époux François DUPONT et Caroline MARTIN, le notaire DARDENNE établit un inventaire en présence des deux époux et deux leurs conseils.

A la fin de l'inventaire, Madame Caroline MARTIN refuse de prêter serment.

a) Le notaire DARDENNE peut-il *manu militari* obliger Madame Caroline MARTIN, à prêter serment ? Ou doit-il trouver une autre solution ?

b) Madame Caroline MARTIN peut-elle se faire représenter par une autre personne ? Dans l'affirmative, une procuration authentique est-elle requise?

a/ non, requête auprès du Juge de Paix sur base de l'art 1184 CJ signée seulement par le notaire ;

Le juge de Paix peut ordonner à la personne récalcitrante de prêter serment avec condamnation à une astreinte si elle ne s'exécute pas (art 1183 11°CJ)

b/ non, même pas de procuration authentique ; seule la comparution personnelle est autorisée ;

18. Le 23janvier 2009, le notaire Perdtout envoie à la banque, par lettre recommandée à la poste, la grosse d'un acte de crédit hypothécaire. La grosse n'arrive jamais à la banque. Que peut faire le notaire?

art 1377CJ refaire une seconde grosse

19. Un notaire belge peut-il recevoir un acte de mainlevée en brevet?

art 20 2° Loi Ventose

20. Pour chacun des cas suivants, citez les dispositions applicables à la convention de crédit avec inscription hypothécaire :

a) si le crédit avec inscription hypothécaire est exclusivement destiné à des fins privées.

b) si le crédit avec inscription hypothécaire est principalement destiné à des fins privées et seulement accessoirement à des fins professionnelles.

c) si le crédit avec inscription hypothécaire est destiné dans une même mesure à des fins privées et professionnelles.

d) si le crédit avec inscription hypothécaire est principalement destiné à des fins professionnelles et accessoirement à des fins privées.

e) si le crédit avec inscription hypothécaire est exclusivement destiné à des fins professionnelles.

a/ loi sur le crédit hypothécaire ;

b/ loi sur le crédit à la consommation ;

c/ droit commun des prêts à intérêts (art 1905 et suivants CC) ;

d/ droit commun des prêts à intérêts (art 1905 et suivants CC) ;



Association des Licenciés en Notariat

e/ droit commun des prêts à intérêts (art 1905 et suivants CC) ;

21. Le receveur de l'enregistrement peut-il faire enregistrer un acte rédigé en espagnol ?
Motivez votre réponse.

Oui, mais il peut exiger une traduction si l'acte n'est pas rédigé dans une des trois langues nationales (art 3 Code dr Enr) ;

22. Un notaire peut-il établir par acte notarié une procuration "en blanc" ?

Cette manière de procéder est seulement autorisée pour les procurations en minute et non pour les procurations en brevet destinées à l'étranger (exigence d'exequatur) et seulement pour les procurations particulières et non pour les procurations générales ;

23. Est-ce que le notaire est pour ses employés ou collaborateurs

- a) pénalement responsable ?
- b) civilement responsable ?
- c) disciplinairement responsable ?

a/ non mais il peut être complice ;

b/ oui sur base 1384 CC (le notaire dispose d'une action récursoire contre l'employé si celui-ci s'est sciemment mal comporté ou est de mauvaise foi) ;

c/ oui il peut encourir des peines disciplinaires ;

24. Le notaire Laplume est chargé de la vente publique du mobilier de l'abbaye de Leffe, à Dinant. Le notaire doit-il remplir des formalités particulières en rapport avec la vente publique de biens mobiliers ?

a/ art 227 Code dr Enr : le receveur doit être averti préalablement mais cet avertissement préalable n'est pas exigé si les biens mobiliers sont affectés à l'exploitation d'un bien immobilier et qu'ils sont proposés ensemble publiquement à la vente ;

Par contre l'avertissement préalable est exigé si ils sont proposés séparément à la vente et ensuite en masse ;

b/ art 442 CIR ;

c/ notifications fiscales ;

25. Monsieur Duchamps souhaite louer un bien à son voisin Monsieur Delpature. Que pouvez-vous lui expliquer au sujet de la durée de la location et du délai de préavis en cas de :

- a) bail écrit pour une durée indéterminée d'un garage.
- b) bail verbal d'un garage.
- c) bail écrit d'une durée déterminée d'un garage.
- d) bail écrit d'un appartement meublé d'une durée indéterminée.
- e) bail verbal d'un appartement meublé.

a/ art 1736 CC : le bail est censé avoir été conclu au mois ; le préavis est exigé mais le délai de préavis est fixé dans la convention ;

b/ durée : un mois

préavis : un mois que celui-ci émane du bailleur ou du preneur ;

c/ durée : le bail prend fin quand le délai prévu à la convention expire, les parties pouvant librement convenir de la durée

préavis : pas exigé, cependant il est conseillé au locataire d'indiquer que la location prend fin de plein droit à la date ...



Association des Licenciés en Notariat

Il n'y a pas de cessation anticipée possible à moins qu'elle n'ait été prévue expressément dans la convention ;

d/ art 1758 CC : la durée dépend de l'échéance prévue pour le paiement des loyers, si elle ne ressort pas de la convention, alors la convention est censé être conclue au mois ;

e/

26. Dans une procédure de saisie contre deux époux qui sont mariés sous le régime de la communauté, l'immeuble appartient à l'époux pour lui avoir été attribué suite à un acte de donation par ses parents à ses deux soeurs et suite à un partage entre ses deux soeurs et lui aux termes duquel l'immeuble lui a été attribué. L'épouse est seule assujettie à la TVA. Doit-on dans le cadre de la saisie précitée effectuer une notification TVA ?

Non seulement faire la notification si le proprio des biens immeubles est assujetti (art 93 ter Code TVA)

27. En traçant une croix dans la colonne de droite, veuillez indiquer quels sont les actes ou conventions qui, présentés le **lundi 16 mars 2009**, au bureau de l'enregistrement belge compétent seront enregistrés tardivement :

Testament olographe valablement rédigé par Xavier et placé dans le coffre d'un notaire ; Xavier est décédé le 1 ^o novembre 2008	
Acte sous seing privé du 10 janvier 2009 signé par André et Bernard ; André donne en location à Bernard une chambre d'étudiant, située à Louvain, pour un an moyennant un loyer mensuel de 300 EUR	X
Acte d'un notaire belge du 28 février 2009 portant vente par Claude à Fernand d'un immeuble situé à Bruxelles ; la vente est toutefois soumise à une condition suspensive valable non encore réalisée	
Pacte adjoint signé le 3 juillet 2008 par Germain et Jules dans lequel il est constaté que Germain a effectué, le 2 juillet 2008, un virement de 10.000 EUR de son compte bancaire vers le compte de Jules ; qu'il est convenu que ce virement était fait au titre de donation et qu'il est précisé qu'en cas de prédécès du donataire la donation seRa résolue de plein droit	
Acte d'un notaire français signé le 10 novembre 2008 dans lequel il est constaté que Jean apporte 100.000 EUR à une société anonyme belge (siège de direction effective à Bruxelles)	X

28. En traçant une croix dans la bonne colonne, veuillez indiquer le tarif des droits d'enregistrement applicable aux situations suivantes, sans tenir compte des éventuelles réductions de droits envisageables :

	Gratuit	25,00 €	0,2%	0,5%	10%	12,50%
Acte sous seing privé, signé par Jean et Luc, constatant que Jean donne en location à Luc un appartement situé à Bruxelles affecté exclusivement au logement de Lue, pour 5 ans, moyennant un loyer mensuel de 500 EUR	X					
Acte d'un notaire belge constatant la vente par Jean à Luc d'un immeuble situé à Ostende pour le prix de 1.000,000 EUR cette vente est toutefois soumise à une condition suspensive non encore réalisée		X				



Association des Licenciés en Notariat

Acte sous seing privé, signé par Jean et Luc, constatant que Jean Loue A Luc un terrain industriel sis à Arlon pour une durée de 15 ans moyennant un loyer annuel de 10.000 EUR.			X			
Acte sous seing privé, signé par Jean et Luc, constatant que Jean consent un droit d'emphytéose pour 27 ans sur une maison sise à Bruxelles moyennant un canon annuel de 10.000 EUR			X			
Acte sous seing privé constatant un apport par Albert d'une somme de 1.000,000 EUR à une société de droit commun dont le siège est établi en Belgique		X				
Acte d'un notaire belge constatant l'apport d'une maison d'habitation sise à Bruxelles A une société anonyme de droit français (siège de direction effective à Paris)						X

29. Un acte reçu par un notaire belge, le 2 mai 2008, constate la vente d'un immeuble commercial situé à Bruxelles pour le prix de 650.000 EUR.

Faites connaître les répercussions suite aux constatations suivantes faites par l'Administration fiscale en ce qui concerne les droits supplémentaires dus, les amendes éventuelles et les personnes tenues au paiement des droits et des amendes (chacun des deux cas est à envisager séparément).

1°) L'Administration fiscale constate que la valeur vénale de l'immeuble est de 850.000 EUR.

2°) L'Administration fiscale constate que le prix réellement payé est de 850,000 EUR.

30. Un immeuble situé à Liège, destiné à un usage exclusivement commercial, a été recueilli par Pierre, Jean et André dans la succession de leur père chacun pour un tiers.

1^{ère} opération :

Jean décide de vendre son tiers dans l'immeuble à la S.A. LE SOLEIL dont le siège de direction effective est situé à Liège pour le prix de 150.000 Eur.

2^{ème} opération :

André décide ensuite d'apporter son tiers dans l'immeuble à la S.A. précitée moyennant l'attribution d'actions à concurrence de 100.000 Eur et la reprise d'une dette de 50.000 Eur.

3^{ème} opération :

La société et Pierre sont finalement contraints de mettre en vente l'immeuble. Lors d'une vente publique, le bien est adjugé à Pierre et à Jean pour le prix de 300.000 Eur.

4^{ème} opération :



Association des Licenciés en Notariat

Pierre décide de céder ses droits à Jean pour le prix de 100.000 Eur, les frais d'acte (estimés à 5.000 BEF) étant mis à charge de Jean.

Sachant que, lors de chaque opération, l'immeuble a une valeur vénale de 300.000 Euros, indiquez la perception des droits d'enregistrement qui sera effectuée lors de chaque opération. Motivez brièvement votre réponse.



Association des Licenciés en Notariat

QUESTIONNAIRE n° IV ACTE À CORRIGER

Ce quatrième cahier sera coté sur 25. Vous devez retrouver 25 fautes formelles ou matérielles dans cet acte. Chaque bonne réponse rapporte un point ; chaque mauvaise réponse fait perdre un point.

On considère que les éventuelles clauses relatives à l'urbanisme, au dossier d'intervention ultérieure, à la pollution des sols, aux citernes à mazout, aux installations électriques et relatives aux performances énergétiques sont correctes pour autant que ces législations soient applicables au présent acte.

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-cinq 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.

L'AN DEUX MIL NEUF

Le 14 mars

Par devant Nous, Maître Alfred PASSETOUT, notaire de résidence à Bruxelles et Maître Jean RATEPASUNE, notaire associé de résidence à Oostende.

ONT COMPARU :

De première part :

1) Monsieur Louis Jacques Joseph ALBIN, (Numéro national : 58.11.15/173-97), commerçant, né à Ixelles, le 15 novembre 1958, divorcé non remarié, sans descendance, de nationalité belge, domicilié et demeurant à Bruxelles, Grand'Place, 22. Celui-ci Nous ayant expressément autorisé à faire mention de son numéro de registre national aux présentes.

FUTUR EPOUX,

Et de seconde part :

2) Monsieur NAPOLI Pierre Philippe Robert, (Numéro national : 91.03.15/150-17), né à Charleroi, le 17 mars 1991, célibataire, sans descendance, domicilié et demeurant à Mons, chemin de l'Inquiétude, 22.

FUTUR EPOUX

Lesquels, en vue du mariage projeté entre eux, ont fait le contrat suivant :

Article 1

Les futurs époux adoptent le régime de la séparation de biens avec une société d'acquêts. Les articles 1432 à 1434 du Code civil ne sont applicables au présent contrat. Le régime principal étant la sép. des biens régie par les articles 1470 à 1474 du Code civil belge, chaque époux conservera la propriété des biens qu'il possède actuellement et des biens qu'il acquerra au cours du mariage à titre personnel ou en indivision avec l'autre époux, sans préjudice des biens qui seraient acquis au nom de la société d'acquêts créée ci-après. Il percevra seuls ses revenus et les affectera en priorité à sa contribution aux charges du mariage

Article 2 Adjonction d'une société d'acquêts

Les futurs époux constituent entre eux une société d'acquêts qui se composera uniquement de l'immeuble ci-après décrit et du passif y relatif.

APPORT A LA SOCIETE D'ACQUETS



Association des Licenciés en Notariat

Monsieur ALBIN Louis déclare apporter à la société d'acquêts, quitte et libre de toute charge hypothécaire ou inscription généralement quelconque sous réserve de ce qui sera indiqué ci-dessous, une maison d'habitation avec toutes dépendances sur et avec terrain située à Arlon, rue Oscar Wilde, 11, cadastrée première division, numéro 342/Z/4, pour une contenance mesurée de nonante-neuf mètres carrés selon plan de mesurage dressé le 13 mars 2006 par Monsieur Georges POIRET, géomètre ayant ses bureaux à Neufchâteau, rue des Arpenteurs, 17.

Ci-après dénommée «le bien»

Origine de propriété

Ledit bien appartient au futur époux apporteur pour l'avoir reçu aux termes d'un acte de donation entre vifs par préciput et hors part, en avancement d'hoirie avec dispense de réduction en nature, de son père, Monsieur ALBIN Jean Adolphe Maurice, veuf non remarié de Madame LIE Flora, à Ixelles, reçu par Maître Jean RIGAULE, notaire à la résidence de Namur, le 20 janvier 1997.

Les comparants devront se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourront exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

Conditions de l'apport

1. L'apport est fait à la société d'acquêts sans garantie de l'état du bien ni de la contenance indiquée et avec toutes les charges et servitudes pouvant le grever.

2. Le bien est grevé d'une dette hypothécaire qui a été contractée par Monsieur ALBIN Louis auprès de l'organisme de prêt FORTEXIA, à Bruxelles, rue de la Montagne, 30, suite à un acte reçu par le notaire JEAN RIGAULE, précité, le 20 janvier 1997 inscrit au bureau des hypothèques de Neufchâteau, le 06 février 1997, volume 4934, numéro 10. La dette a été initialement contractée pour un montant de cent mille euros en principal et dix mille euros en accessoires, pour une durée de vingt ans, et le solde restant dû s'élève à la date du 2 mars 2009, à la somme de soixante mille euros. L'autre futur époux déclare avoir été informé de toutes les clauses et conditions contenues dans l'acte d'achat et l'acte de crédit susmentionnés.

3. Les comparants prendront en charge solidairement le remboursement du solde de cette dette tant en capital qu'en intérêts et accessoires et supporteront toutes les charges afférentes à cet immeuble à partir du jour du mariage.

4. Le futur époux apporteur renonce à tout droit de reprise analogue à celui de l'article 1455 du Code civil lors d'un partage ultérieur.

Article 3 Contributions aux charges du mariage

Les époux contribueront aux charges du mariage ainsi qu'aux besoins financiers de la société d'acquêts selon leurs envies. Ils seront présumés avoir fourni leur part au jour le jour sans être assujettis à aucun compte entre eux ni à se donner quittance.

Article 4 Preuve de la propriété des biens

Conformément aux règles du Code civil relatives au régime de la preuve pour les régimes de séparation de biens la preuve de la propriété des biens acquis durant le mariage se fait par toutes voies de droit.

Article 5 Etat du patrimoine personnel des époux

Avertis par le notaire soussigné de l'intérêt qu'ils ont à indiquer leurs avoirs personnels, les futurs époux ont déclaré qu'ils ne désirent pas faire la liste de leurs effets personnels et biens nécessaires à l'exercice de la profession aux présentes.

Article 6 Présomptions

Sans préjudice de la preuve du contraire qui peut être administrée suivant les règles des alinéas deux et trois de l'article 1399 du Code civil :

1. Les effets d'habillements, linges, bijoux et tous les objets à usage personnel de l'un ou l'autre des époux, y compris ceux à l'usage de la profession, seront toujours présumés appartenir à celui des époux qui en a l'usage ou que l'usage lui destine.

2. Les meubles et objets à l'usage commun des époux qui garniront les lieux où ils habitent en commun, de même que les valeurs au porteur et les espèces qui se



Association des Licenciés en Notariat

trouveront au domicile commun ou dans une de leurs résidences, seront présumés appartenir en indivision aux époux chacun pour une moitié.

3. Les valeurs nominatives, dépôts, créances et autres comptes seront présumés appartenir à celui des époux qui en sera titulaire. Les mêmes valeurs dépôts, créances et comptes qui seront immatriculés au nom des deux époux seront présumés appartenir à la société d'acquêts.

4. Les biens et valeurs mobilières qui se trouvent dans un coffre fort tenu en location sont présumés appartenir à l'époux locataire de ce coffre.

5. Les biens meubles et valeurs dont la propriété exclusive dans le chef de l'un des époux n'est pas établie sont présumés appartenir en indivision aux époux chacun pour une moitié.

6. Sauf convention signée par les deux époux, seront présumés avoir été effectués à titre de contribution aux charges du mariage les paiements effectués tant en principal qu'en intérêts par un conjoint pour l'acquisition, l'amélioration et l'entretien de l'immeuble dépendant de la société d'acquêts.

Article 7 Comptes entre époux

Les époux pourront établir entre eux tous comptes et passer tous contrats, sauf les limitations apportées par la loi. A défaut de comptes écrits, les époux seront présumés avoir réglé entre eux au jour le jour les comptes entre leur patrimoine propre respectif et entre leur patrimoine propre et la société d'acquêts. La fixation des droits de chacun des époux lors d'acquisitions faites pour le compte de la société d'acquêts sera présumée réalisée en règlement de comptes pouvant exister entre eux au titre de la contribution aux charges du mariage.

Article 8 Charge des dettes

Les époux ne seront pas tenus des dettes l'un de l'autre, ni des dettes contractées pour les besoins du ménage, à l'exception de dettes contractées pour l'éducation des enfants si elles ne sont pas excessives, ainsi qu'il est dit à l'article 222 du Code civil.

Le paiement d'une dette contractée par l'un des époux ne pourra être poursuivi que sur son patrimoine et ses revenus.

L'action en paiement pourra en outre être engagée contre la société d'acquêts à concurrence de la moitié de son actif.

Les dettes contractées par les deux époux conjointement seront présumées conjointes et ils en répondront chacun pour moitié.

La société d'acquêts ne répondra en totalité que des engagements pris par les deux époux.

Article 9 Gestion des biens

Chaque époux administrera ses biens personnels et en disposera librement, sous réserve de l'application des règles impératives du Code civil, notamment de l'article 215 (protection du logement principal de la famille et des meubles le garnissant), l'article 220 (impossibilité de manifester sa volonté), l'article 221 (défaut de contribution aux charges du mariage), l'article 223 (mesures urgentes et provisoires en cas de manquement grave d'un époux) et l'article 224 (actes juridiques mettant en péril les intérêts de la famille).

La société d'acquêts sera gérée conjointement par les deux époux. Chaque époux pourra toutefois accomplir seul les actes conservatoires et d'administration provisoire.

Article 10 Dissolution de la société d'acquêts

La société d'acquêts fait partie intégrante du régime matrimonial de séparation de biens. En conséquence, elle se dissout uniquement par le décès de l'un des époux, par le divorce et la séparation de corps, par la séparation de biens judiciaire conformément aux articles 1470 à 1474 du Code civil ou par une modification conventionnelle du régime matrimonial.

Elle ne pourra pas faire l'objet, avant la dissolution du régime, d'une demande en partage sur le fondement de l'article 1469 du Code civil.

Article 11 Liquidation et partage de la société d'acquêts



Association des Licenciés en Notariat

La liquidation et le partage de la société d'acquêts s'opéreront, mutatis mutandis, comme pour le patrimoine commun du régime légal, conformément aux articles 1445 à 1450 du Code civil relatifs au partage par moitié, à l'attribution préférentielle et aux créances entre époux, et 1457 à 1465 du Code civil organisant les dérogations au partage égal. Comme prévu par la loi, les règles relatives aux récompenses sont applicables à la société d'acquêts.

Article 12 Attribution de la société d'acquêts au survivant

En cas de dissolution du régime par le décès d'un des époux, et à condition qu'au moment du décès une résidence séparée n'ait pas été réclamée par acte judiciaire, les futurs époux stipulent à titre de convention de mariage que les biens dépendant de leur société d'acquêts appartiendront au conjoint survivant, qu'il y ait ou descendance issue du mariage.

Article 13 Application du droit belge

Sans préjudice aux règles impératives qui leur seraient applicables, les futurs époux déclarent soumettre leur régime matrimonial au droit belge. Ils conviennent toutefois d'exclure l'application des articles 215 à 224 du Code civil.

Les époux reconnaissent que le notaire soussigné leur a remis le texte de ces articles de même que celui des autres articles cités dans le présent acte en attirant leur attention sur leur application à leurs relations patrimoniales, de même qu'il a insisté sur la nécessité de se renseigner sur la compatibilité de leur contrat de mariage avec la législation qui pourra leur être appliquée dans chaque pays qu'ils prendront résidence.

Article 14 Dispositions diverses

Communication à l'Officier de l'Etat civil

Le notaire remet à l'instant aux futurs époux une attestation établissant l'existence et la nature du présent contrat. Après la cérémonie du mariage, ce document doit être remis à l'Officier de l'Etat civil qui célébrera le mariage.

Déclarations

Les futurs époux déclarent n'avoir pas conclu entre eux d'autre contrat de mariage avant le présent acte.

Les futurs époux déclarent n'exercer aucune activité commerciale et n'être, ni l'un ni l'autre, titulaire d'une inscription au registre du commerce.

Certificat d'identité

Le notaire soussigné certifie que les comparants sont bien connus de lui sur la base de leurs permis de conduire et cartes d'identité.

Certificat d'état civil

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des indications d'état civil portées ci-dessus, au vu des documents officiels prescrits par la loi.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur domicile respectif.

DONT ACTE

Fait et passé, date que dessus, et lecture commentée faite des présentes, les comparants, ont signé avec Nous, notaires.

REPONSES :

1. ligne 2 : Date en lettres (art. 12 Ventôse)
2. ligne 4 : reçu « à l'intervention » - compétence territoriale du notaire.
3. ligne 5 : mention du siège social (art. 12 Ventôse), pour le notaire associé.
4. ligne 8 : D'abord, nom de famille. Après, prénoms (Ventôse + 139 L. Hyp.)
5. ligne 18 : mineur d'âge – mariage pas autorisé (144 C.civ.), sauf autorisation (145 C.civ.).
6. ligne 20 : oubli autorisation expresse du comparant de renseigner son n° national dans l'acte.
7. ligne 28 : pas d'abréviation dans les actes (19 Ventôse)



Association des Licenciés en Notariat

8. ligne 29 : référence à de mauvais articles du C. civ. (voir art. 1466 à 1469 C.civ.)
9. ligne 47 : manque section cadastrale suivant extrait cadastral de moins d'un an (L. Hyp.)
10. ligne 48 : absence de contenance selon cadastre.
11. ligne 51 : pas de mention de l'annexion du plan à l'acte ou à un autre acte.
12. ligne 56 : contradiction car une donation est faite par préciput et hors part OU en avancement d'hoirie.
13. ligne 57 : avec dispense de rapport et non pas de réduction.
14. ligne 60 : absence de mention de la transcription de l'acte (141 al.3 L.Hyp.)
15. ligne 91 : pas « selon leurs envies » mais « selon leurs facultés ».
16. ligne 98 : la preuve est en principe rapportée par écrit en régime de la séparation de biens, conformément aux articles 1341 et s. C.civ., et ne se fait donc pas par toutes voies de droit.
17. lignes 123-124 : en contradiction avec les lignes 39-40 (composition de la société d'acquêts).
18. ligne 146 : faux, car ces biens ne peuvent appartenir à la société d'acquêts, puisque celle-ci n'est composée que de l'immeuble apporté et de la dette. Ces biens appartiennent donc en indivision aux 2 époux, chacun pour moitié.
19. ligne 152 : les époux sont également tenus tous les 2 des dettes contractées pour les besoins du ménage (on ne peut déroger à cette règle du régime primaire).
20. ligne 212 : le régime primaire est impératif, on ne peut y déroger.
21. ligne 226 : attestation remise AVANT et pas après la célébration.
22. ligne 233 : faux car l'un des futurs époux est commerçant.
23. ligne 234 : mention au registre de commerce = erronée. Il faut parler d'inscription à la banque carrefour des entreprises.
24. ligne 237 : faux, car l'on ne peut pas attester l'identité d'une personne sur la base d'un permis de conduire.
25. ligne 245 : oubli du droit d'écriture.
26. ligne 246 : absence de la clause visée par l'article 9 Ventôse = intérêts contradictoires.
27. ligne 247 : lecture intégrale et commentée OU envoi des projets.
28. in fine : lieu de l'acte non mentionné.



Association des Licenciés en Notariat

RELEVÉ DE QUESTIONS POSEES LORS DES SEANCES ORALES

1. Votre client vous remet un compromis pour la vente d'un de ses terrains. Ce compromis de vente a été dressé par le notaire de l'acquéreur et signé en son étude sans que celui-ci possède le titre de propriété, le compromis comporte une grosse erreur (un permis de lotir est nécessaire...) : Quid ? Passez-vous l'acte ?
2. Vous travaillez dans une étude urbaine : vous avez une vente d'un terrain en zone d'habitat à caractère rural. Il y a un fermier qui occupe ce terrain et l'acquéreur souhaite construire. Quid du droit de préemption ? Délai du congé ? Et si l'acte a lieu en octobre/novembre et que le fermier a enlevé ses récoltes : dans ce cas quel, est le délai de préavis ?
3. Renonciation à accession en faveur du futur conjoint : faut-il un acte authentique ? Quid quant aux droits d'enregistrement ? La renonciation est-elle possible après avoir construit ?
Quid au niveau des droits d'enregistrement si un tiers a construit sur mon terrain et qu'ensuite je le vends ?
4. Un client marchand de biens vient très tardivement avec un compromis et souhaite encore bénéficier du taux des droits d'enregistrement des marchands de biens à Bruxelles. Précisions : il reste 15 jours avant l'expiration des 4 mois et il n'y a aucune condition suspensive.
5. On vient chez vous avec une SCRI des années 80 constituée sous seing privé. Elle ne fonctionne plus depuis des années, il n'y a plus de passif ...Quid de sa dissolution ?
6. Divorce par consentement mutuel : une modification du règlement transactionnel quant aux biens entre la première et la deuxième comparution est-elle possible ou non ? Et en ce qui concerne les dispositions relatives aux enfants ? A quel moment a lieu la deuxième comparution ? Qui vérifie les conventions relatives aux enfants ?
7. Succession : problème de la fente avec un grand oncle prédécédé.
8. Qui est président de la fédération ?
9. Divorce par consentement mutuel : que prévoir pour maintenir une indivision ? Quel délai faut-il respecter entre le mariage et un divorce par consentement mutuel ?
10. Peut-on recevoir un acte de quittance mainlevée en brevet ?
11. Expliquez un acte de crédit à un apprenti-boucher qui essaie de vous appeler par votre prénom : principalement le taux de 2% mensuel et la clause des accessoires.
12. Liquidation-partage : vous êtes nommé par le tribunal de 1ère Instance de Mons pour liquider une succession et convertir un usufruit sur un immeuble situé à Frameries. Les héritiers ne sont dès le départ pas d'accord sur le mode de conversion. Acceptez-vous la mission sur base des pièces du dossier que l'on vous soumet (le membre de la commission vous soumet le dispositif du jugement etc...). Le tribunal vous nomme pour



Association des Licenciés en Notariat

liquider la succession, liquidez-vous le régime matrimonial d'abord ? Le jugement vous nomme-t-il pour cela ? Quid si vous êtes en face d'un jugement incomplet ?

13. Question sur la restitution des droits d'enregistrement : on arrive au bout du délai de 2 ans, or l'acte authentique ne pourra être reçu avant l'expiration du délai. Quid ?

14. Un notaire de Bruxelles peut-il recevoir un acte à Arlon et si oui dans quel cas ?

15. Comment doit-on s'y prendre pour résilier un bail à ferme ? Y-a-t-il plusieurs méthodes ?

16. comment liquider une SA ?

17. Quid des donations mobilières à une ASBL ?

18. Un client vous demande comment il doit vous appeler : Monsieur, Maître, Monsieur le notaire ?

19. Compromis de vente. A l'acte, le notaire du vendeur vous révèle qu'un compromis de vente avait été signé pour le même bien par le vendeur mais que l'acte n'a pas (encore) été passé. Quid du point de vue civil (qui sera propriétaire) ? Quid du point de vue fiscal ? Conséquences dans le chef des parties.

20. Vous êtes notaires et votre étude est en copropriété dans un immeuble. L'appartement d'en face est « un salon de massage » : gênant pour la dignité de la profession. Que faire ?

21. Succession acceptée sous bénéficiaire d'inventaire. Il y a plusieurs incapables mineurs et la veuve souhaite vendre la maison qui était propre au défunt. Que lui dites-vous ?

22. un compromis de vente a été signé mais les parties ne veulent plus acheter pour différentes raisons : quid d'un point de vue fiscal ?

23. comptabilité : traitement comptable des frais payés pour un dossier.

24. Quid de la liquidation d'une SPRL ? Est-ce possible en un seul acte ?

25. Liquidation : rôle du notaire dans l'évaluation de l'immeuble ; question d'évaluation des parts de société ; colloque singulier avec les parties, Quid ?

26. Identité des parties : quid si le client s'est fait voler sa carte d'identité ? Autre moyen de contrôle ?

27. Un notaire peut-il faire une ouverture de crédit ? Si oui, dans quelles conditions ? Peut-il faire une ouverture de crédit car son disponible n'est pas suffisant ?

28. 1ère réunion de liquidation avec les parties et les avocats : expliquez le déroulement général de la procédure, les grandes lignes. Questions sur l'impartialité du notaire.

29. Une personne vient vous voir et désire faire un testament pour léguer une certaine somme d'argent en faveur de 2 copains. Il n'y a que cela dans la succession. De plus, deux personnes belges habitant le Chili sont dans votre salle d'attente : peuvent-



Association des Licenciés en Notariat

elles être témoins ? Est-ce possible d'avoir comme témoin un mineur émancipé ? un aveugle ? un sourd ? un muet ?

30. un père et ses deux fils viennent vous trouver car ils souhaitent acheter un immeuble ensemble. Comment faire ? Que leur conseiller ?

31. Une SA est propriétaire d'un immeuble et veut à court terme se dissoudre : attribution de l'immeuble aux associés. Qu'en pensez-vous ?

32. Qu'est-ce que le volant de sécurité ?

33. Que vérifiez-vous sur le plan financier d'une société à constituer ?

34. Responsabilité aquilienne et contractuelle du notaire.

35. Expliquez à un client qui vient avec sa compagne quelle est la manière la plus avantageuse d'acquérir une maison.

36. Expliquez la future réforme de la vente publique.

37. Casus pratique menant au rachat d'actions propres (art 620 C.soc. Influence du pair comptable.

38. Comment un notaire peut-il réduire ses honoraires ?

39. Expliquez la loi Breyne.

40. Question sur le pacte valkeniers.

41. Fictions du code des droits d'enregistrement (casus oncle et neveu)

42. Que représente le devoir de conseil ?

43. Obligations en matière de comptabilité en partie double.