



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

CONCOURS 2010

ÉPREUVE ÉCRITE
Bruxelles, samedi 6 mars 2010

ÉPREUVE ORALE
Bruxelles, semaine du 20 avril 2010

PROPOSITIONS DE REPONSES

AVANT-PROPOS

Chers Membres,

En vue de compléter votre préparation à l'édition 2011 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 6 mars 2010 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 un guide correcteur officiel.

Cette réserve doit être spécialement soulignée cette année, dans la mesure où ces propositions de réponses ont été collectées sur base de notes prises "au vol" par les participants aux séances de correction.

Il est donc bien entendu que malgré tout le soin qui a été apporté à la rédaction de ce document, l'ALN ne peut en garantir la fiabilité 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 2011.

Namur, le 5 février 2011.

Benoît BODSON

Président du Conseil d'Administration de l'ALN.

QUESTIONNAIRE n° I

QUESTIONS OUVERTES

Ce premier cahier contient neuf questions. Il sera coté sur 25. Vous serez cotés sur l'ensemble des réponses aux 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. Veuillez répondre dans les cadres prévus à cet effet.

Question I.1 L'article 9 § 1, 2° de la loi organique sur le notariat prescrit dorénavant que lorsqu'un notaire constate que des intérêts sont contradictoires ou est en présence d'engagements déséquilibrés, il doit attirer l'attention des parties et indiquer à chaque partie qu'elle a le libre choix de se faire assister par un autre notaire ou un conseil. Le notaire doit en faire mention dans l'acte notarié. Cette modification est entrée en vigueur le 1er novembre 2008. Expliquez respectivement les raisons pour lesquelles cette mention ne doit pas être reprise dans le cadre : 1) d'un testament 2) d'un cahier des charges ou un procès-verbal de vente publique forcée

Pour qu'il y ait un intérêt contradictoire, il faut qu'il y ait deux parties en présence. En cas de testament, ce n'est pas le cas. En cas de cahier des charges de vente publique forcée non plus.

Question I.2 Vous êtes notaire et vous envoyez un de vos collaborateurs porter au bureau de l'enregistrement une dizaine d'actes pour les faire enregistrer. Il est convenu qu'il ira les rechercher trois jours plus tard. Votre collaborateur s'exécute et vous payez les droits d'enregistrement dus. Un an plus tard, un client se présente en votre étude et affirme que son acte n'a pas été enregistré. Vous reprenez la minute et vous vous rendez compte en effet que le cachet du bureau d'enregistrement ne figure pas sur ledit acte. Personne ne s'en était rendu compte avant ... Que faites-vous et quelles sont les conséquences en ce qui concerne votre responsabilité ?

- 1) Il existe un gros problème d'organisation dans l'étude. Le défaut d'enregistrement aurait dû être repéré dans le répertoire, dans le livre de l'enregistrement, ainsi qu'au moment de délivrer au client l'expédition de l'acte qui devait revêtir la relation de l'enregistrement.*
- 2) Le notaire n'endosse aucune responsabilité si l'acte a effectivement été déposé à temps et que le compte de l'enregistrement a été effectivement provisionné du montant de l'enregistrement.*
- 3) Il est inutile de rentrer dans un exposé théorique sur l'obligation d'enregistrement, dans des considérations sur la responsabilité civile du notaire ou dans un large commentaire sur 1382 et 1383 Cciv. Si le notaire a négligé de déposer l'acte à temps, il sera simplement redevable d'une amende fiscale.*

Question I.3 Le notaire Urbain est contacté par l'avocat Plaideur, curateur de la faillite d'une SPRL qui est propriétaire de terrains jouxtant la Semois, situés en zone verte qui est classée Natura 2000. Ces terrains ont été utilisés pour la construction, sans permis

d'urbanisme, de trois chalets de vacances. Le curateur a essayé en vain d'obtenir un permis de régularisation. Le juge commissaire a désigné Maître Urbain pour la mise en Vente. Est-il possible de vendre ces terrains et quelle est la responsabilité du notaire? Que proposez-vous ?

Le notaire se rend complice de l'infraction s'il vend les constructions. C'est une grave erreur d'indiquer qu'il suffit d'informer toutes les parties, ou de prévoir une clause de décharge de responsabilité au profit du vendeur ou du notaire.

Tout au plus peut-on envisager de vendre le terrain et ses constructions mais avec obligation de les démolir dans un certain délai précisé dans l'acte.

Imprescriptibilité de l'infraction urbanistique.

Question I.4 Jean Leblanc est propriétaire d'un petit immeuble de quatre étages. S'il le souhaitait, il pourrait y ériger un immeuble de huit étages. A côté de cet immeuble, un nouvel immeuble à appartements, en cours de construction, est mis en vente. Son promoteur propose à Jean Leblanc de construire quatre nouveaux étages au-dessus de l'immeuble de celui-ci et dont les accès, les divers raccordements et évacuations seraient indépendants de l'immeuble de Monsieur Leblanc. Jean Leblanc donne son accord pour vendre tous ses droits pour un bon prix mais ne veut en aucun cas être concerné par les quatre nouveaux étages. Il ne veut supporter aucun frais et souhaite que l'assemblée générale des copropriétaires du nouvel immeuble voisin soit seule concernée par les quatre nouveaux étages. Il ne veut pas d'une copropriété sur son propre terrain entre son immeuble existant actuellement et les quatre nouveaux étages. Si Monsieur Leblanc vend ultérieurement un de ses propres appartements, il veut toujours pouvoir invoquer le statut de petit immeuble pour lequel un syndic n'est pas exigé. Monsieur Leblanc peut-il vendre en une fois ses droits pour construire au-dessus de son immeuble ? Est-il possible que les nouveaux appartements soient vendus sans quotité dans le terrain et que rien ne change pour le petit immeuble de quatre étages de Monsieur Leblanc ? Pouvez-vous éviter que les nouveaux étages ne deviennent la propriété du propriétaire du terrain, c'est-à-dire de Monsieur Leblanc ? Quels droits Monsieur Leblanc doit-il concéder au promoteur ?

Plusieurs réponses possibles et admises lors de la correction.

-Droit de superficie, d'emphytéose mais ces solutions sont limitées dans le temps

-Réponse idéale : prévoir une servitude de surplomb. La création d'une servitude de surplomb emporte les effets d'un droit de superficie pour les étages construits en surplomb. La propriété du dessous est dissociée de la propriété du dessus, tout en évitant le problème de la limitation dans le temps d'un droit de superficie.

Question I.5 Madame Peeters a un enfant incapable, atteint d'une maladie incurable et invalidante, qui nécessite une attention et des soins permanents. Un enfant atteint d'une telle maladie ne vit habituellement pas très longtemps; voilà pourquoi Madame Peeters a fait le choix de rester à la maison avec celui-ci et de ne pas travailler. Vivre avec de maigres allocations est difficile et Madame Peeters éprouve de grosses difficultés pour payer les loyers mensuels de la maison où elle vit avec son enfant. La propriétaire de la maison, Madame Janssens, veut aider Madame Peeters et décide de mettre la maison à sa disposition gratuitement mais temporairement. Elle veut bien ne rien exiger pour l'entretien de la maison et accorder à Madame Peeters un usufruit sur celle-ci pour la durée de la vie de l'enfant. Est-ce possible ? N'est-ce pas contraire au principe selon

lequel l'usufruit est un régime favorable établi sur la tête de l'usufruitier lui-même, alors que l'usufruit est établi en l'espèce au profit de la mère et pas de l'enfant ?

(580 Cciv) Oui c'est possible : usufruit sur la tête de l'usufruitier avec une condition qui est le décès de l'enfant.

Question I.6 La société privée à responsabilité limitée X compte quatre associés : A possède 100 parts B possède 30 parts C possède 50 parts D possède 20 parts Une assemblée générale extraordinaire se tient en votre étude avec l'ordre du jour suivant :

1. Diminution du nombre de gérants de la société de 2 à 1
2. Modification de la date de début et de la date de fin de l'exercice social
3. Révocation de C comme gérant non statutaire
4. Décision d'entamer une procédure en responsabilité contre C

Tous les associés sont présents lors de l'assemblée générale extraordinaire. A et B approuvent les quatre résolutions de l'ordre du jour, C vote contre les quatre et D s'abstient. Expliquez pour chacune des quatre résolutions si elle a été légalement approuvée et motivez votre réponse.

- 1) oui car + de 50% sauf si statuts prévoient autre chose ex. majorité qualifiée
- 2) Non car modification des statuts
- 3) oui car non statutaire
- 4) oui

La Commission déplore que de nombreux concourants n'ont même pas essayé de répondre à cette question de base en droit des sociétés.

Question I.7 Dans quelles hypothèses, un notaire a-t-il l'obligation de «rubriquer» ?

Le simple rappel de l'obligation de rubriquer au-delà de 2500 € toute somme détenue plus d'un mois est insuffisant.

Il faut distinguer selon que le notaire est détenteur :

- de liquidités ;
- de titres ;
- d'effets mobiliers : exemple : « la vieille horloge ».

Eventuellement : parler des comptes dormants, des versements à la caisse des dépôts et consignations.

Question I.8 Une partie peut-elle se faire représenter par un mandataire ou un avocat dans le cadre d'une procédure de liquidation-partage ? En d'autres mots, l'article 728 du Code judiciaire est-il applicable ? Quel type de procuration est exigé ?

Le mandat ad litem de l'avocat ne lui permet pas de faire grand chose dans une procédure de liquidation-partage.

L'avocat peut représenter en justice, négocier en l'étude, faire des déclarations pour le compte de son client, mais ça s'arrête là. Il ne peut pas signer de transaction en vertu de ce mandat.

Un mandat spécial et écrit est requis :

- *pour transiger ;*
- *pour acquiescer au jugement.*

Ce mandat devra revêtir la forme authentique si la procédure comprend des droits immobiliers.

En aucun cas l'avocat ne peut représenter son client lorsque celui-ci doit prêter serment.

Question I.9 a) Qu'est-ce qu'un usufruit éventuel ?

1. un type d'usufruit conditionnel ?
2. un usufruit qui prendra cours lors de l'extinction de l'usufruit actuel sur le même bien ?
3. un usufruit qui ne se réunit pas à la nue-propriété lors du décès du bénéficiaire mais se transmet à un tiers ?

b) Comment déterminez-vous la valeur d'un usufruit ?

- a) *Réponse 2*
- b) *il faut bien séparer le fiscal du civil*
 - point de vue fiscal seul l'article 47 cde est d'application*
 - point de vue civil plusieurs possibilité: Ledoux, ...*

QUESTIONNAIRE n° II CONSULTATIONS - CLAUSES

Ce deuxième cahier contient dix questions. Il sera coté sur 25. Vous serez cotés sur l'ensemble des réponses aux 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. Veuillez répondre dans les cadres prévus à cet effet.

La Commission déplore que lorsque la question portait sur la rédaction d'une clause, celle-ci était rarement rédigée. Il s'agit du travail de base du notaire et on constate que l'on n'en est plus capable. Le notaire doit être capable de rédiger une clause autrement qu'en faisant des copier-coller de textes glanés à gauche et à droite.

Question II.1 Madame I.B., veuve, et Madame J.D, célibataire, souhaitent se marier. Madame I.B., a acquis un immeuble, durant sa précédente union, avec Monsieur W.G., avec lequel elle était mariée sous le régime légal. Monsieur W.G, est décédé, ab intestat, sans laisser de descendance. Madame I.B. souhaite apporter la maison au patrimoine commun entre Madame J.D. et elle-même, à la condition qu'elle puisse, au cas où le mariage prendrait fin autrement que par le décès, reprendre cette maison sans rien devoir payer et que la valeur de ladite maison ne soit pas déduite de sa part dans le patrimoine commun. Quel acte proposez-vous ? Rédigez une clause rendant possible l'insertion des conditions posées par Madame I.B. pour l'apport de la maison au patrimoine commun.

Madame apporte l'immeuble dans un contrat de mariage.

La clause doit viser 1455 Cciv.

On peut y déroger et prévoir que le prélèvement se fera hors part.

Question II.2 Une chaîne de vêtements néerlandaise vend son magasin de Liège mais veut éviter qu'un concurrent s'y installe. Cette société demande au notaire d'insérer dans l'acte une clause de non concurrence, interdisant également à tout acquéreur ultérieur de pouvoir louer ou vendre le magasin à une chaîne de vêtements. Aux Pays-Bas, ce type d'engagement est dénommé « obligation qualitative » : le propriétaire s'oblige à quelque chose, cette « obligation qualitative » est enregistrée, est opposable aux tiers et s'impose aux propriétaires successifs. Est-ce possible en Belgique ?

Pas possible en Belgique. C (un tiers) ne peut être tenu par la convention signée entre A et B.

Un accord entre deux contractants ne lie pas leurs « successeurs ».

On aurait aussi pu répondre en distinguant droit réel et droit personnel.

Question II.3 On trouve dans un acte de vente d'un immeuble la clause suivante : « vendu dans l'état où il se trouve, bien connu de l'acquéreur ». Est-ce une clause efficace pour s'exonérer de la garantie des vices cachés visée à l'article 1643 du Code civil ? Connaissez-vous une meilleure formulation ? Commentez.

Cette clause n'est pas suffisante. Il faut être plus complet....

Rem :

- Il ne suffit pas d'énumérer les points qui doivent être évoqués dans la clause mais bien au sens premier du terme : rédiger une clause.

Question II.4 Un père donne la pleine propriété d'un immeuble à appartements à ses deux fils (chacun à concurrence d'un tiers indivis) et à ses deux petits-enfants (chacun à concurrence d'un sixième indivis). Il souhaite que si un des donataires veut vendre ses droits indivis dans l'immeuble, les autres copropriétaires indivis aient la possibilité de les racheter. Il est possible d'insérer dans l'acte de donation soit un droit de préemption, soit un droit de préférence. Laquelle de ces deux solutions préconisez-vous ? Argumentez brièvement et proposez au donateur une clause correspondant à la solution.

- Pas de droit de préemption dans une convention, seule la loi peut organiser des droits de préemption

- Dans une relation conventionnelle, on ne peut parler que de droit de préférence, mais rien n'empêche, dans la clause de faire référence à un droit de préemption au niveau des modalités de l'application du droit de préférence.

Question II.5 - Consultation Monsieur D.Z. est marié en secondes noces avec Madame V.S., sous le régime de la séparation de biens pure et simple. Leur contrat de mariage prévoit, en application de la loi Valkeniers, que le conjoint survivant ne recueillera rien d'autre dans la succession du conjoint prédécédé que l'usufruit sur le logement familial et le mobilier le garnissant. Monsieur D.Z. a des enfants d'un précédent mariage. Les époux D.Z. – V.S. ont eu ensemble un enfant. Pour sécuriser son épouse au cas où il viendrait à décéder en premier lieu et pour bénéficier des avantages fiscaux liés à la donation de valeurs mobilières et d'argent, il souhaite réaliser une donation mobilière d'un million d'euros en faveur de celle-ci. L'épouse marque son accord mais souhaite que cette donation soit irrévocable et ne puisse pas être rapportable lors d'un divorce. Les réserves des enfants du premier lit et de l'enfant commun peuvent être mises en péril par la donation. Quelle solution préconisez-vous ? Expliquez brièvement.

La donation entre époux est révocable ad nutum : pas la bonne solution art 1.096 Cciv.

Quelle solution ? Contrat de mariage, risques art 954 et 955 Cciv.

Question II.6 Deux époux vous consultent au sujet de la conversion de l'usufruit du conjoint survivant car ils craignent que certains de leurs enfants communs exigent cette conversion. Que leur conseillez-vous et comment le formuler brièvement ? Leur conseillerez-vous la même chose s'il ne s'agissait pas d'enfants communs ?

Art 745 quinquies §2. On peut interdire la conversion de l'usufruit sauf si enfant d'un précédent mariage (pas possible) + rédiger une clause.

Question II.7 Une SPRL a été mise en liquidation, mais ses deux seuls associés veulent revenir sur leur décision de mise en liquidation et reprendre les activités de la société. Que leur conseillez-vous? Donnez une réponse brève et précise.

Mise en liquidation, il n'est plus possible de revenir en arrière.

Fusion est une possibilité.

Question II.8 Dans un bail commercial les parties sont convenues d'y insérer une clause limitant la durée du bail à six ans. A l'échéance des six ans, le locataire fait savoir au propriétaire qu'il quitte les lieux. Le propriétaire lui répond que la durée d'un bail commercial ne peut être inférieure à neuf ans. Le locataire vous consulte pour connaître ses droits. Que lui expliquez-vous ? Donnez une réponse brève et précise.

L'article 3 est impératif. Donc on ne peut conclure un bail de moins de 9 ans. Si c'est le cas, ce n'est pas nul mais il est automatiquement considéré comme un bail de 9 ans. Seul le locataire pourra se prévaloir du bail signé pour pouvoir partir. La loi sur le bail commercial est une législation unilatéralement impérative en faveur du preneur. Elle protège le preneur.

Question II.9 - Consultation Madame Toubon est propriétaire d'un immeuble à Spontin dont la valeur est estimée à 180.000,- €. Elle a trois enfants, Hervé, Alain et Eric. Ils sont tous d'accord pour qu'Alain reprenne cet immeuble à condition qu'Hervé et Eric reçoivent leur part. Madame Toubon ne demande rien. Alain prévoit de se marier prochainement. Il souhaite adopter le régime de la séparation des biens mais désire que cet immeuble soit mis à son nom et à celui de son épouse. Quels actes proposez-vous pour que la solution ne coûte pas trop cher ?

Proposer des ventes : c'est trop cher.

- 1. Donation aux trois enfants (droits de donations)*
- 2. Sortie d'indivision (droit de partage 1%)*
- 3. Apport par contrat de mariage à une société d'acquêts (éventuellement limité à l'immeuble) annexe au régime principal de séparation de bien pure et simple. (droit fixe)*

Question II.10 - Consultation Monsieur X, résident belge, est décédé le 10 juin 1993, laissant deux fils, une fille et un conjoint en deuxièmes noces. Sa succession comprend des biens meubles et immeubles en Belgique ainsi qu'un appartement situé en France, à la Côte d'Azur. La veuve souhaite prendre sa retraite dans l'appartement à la Côte d'Azur mais la fille du défunt dépose le testament olographe de son père aux termes duquel cet appartement doit lui être attribué. Quelle est votre analyse ? Quelles questions devez-vous vous poser ?

Question à se poser : quel est le droit applicable : distinction à faire quant au champ d'application du droit français et du droit belge à la succession.

Les droits de succession français pourront être déduit en Belgique si ceux-ci sont payer avant le délai imparti pour le dépôt de la déclaration.

La Commission fait remarquer que lorsque du DIP est visé par une question, la réponse se trouvait à chaque fois directement dans un article du code de DIP.

QUESTIONNAIRE n° III

QUESTIONS COURTES

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 cotés sur l'ensemble des réponses aux questions, leur rédaction et leur motivation. Il sera tenu compte de vos connaissances juridiques, de votre compétence et de votre créativité. Veuillez répondre dans les cadres prévus à cet effet.

Question III.1/2

Vous êtes chargé de la succession de Monsieur Deflandre. Il a institué par testament Monsieur Denamur comme légataire universel et Madame Duhainaut comme légataire particulière (un legs de 10.000,- € à charge de faire dire des messes pour le repos de l'âme du défunt durant 1 an après le décès). Qui du légataire universel et/ou de la légataire particulière supporte les dettes et frais suivants:

	<u>Légit. universel</u>	<u>Légit. particulier</u>
a) droits de succession		x
b) passif de la succession (dettes du défunt)	x	
c) charges de la succession (frais funéraires, frais de scellé et inventaire, frais de liquidation et partage)	x	
d) charges testamentaires		x (légataire désigné)
e) frais de la déclaration de succession (honoraires du notaire)	x	x
f) frais d'expertise préalable	x	x
g) frais de délivrance de legs	x	
h) honoraires d'exécution du testament	x	
i) honoraires de l'exécuteur testamentaire	x	

Question III.3 A quelle date prend rang l'inscription de l'hypothèque légale qui garantit le paiement des droits de succession lors d'un décès et dans quels délais doit-elle être prise ?

Réponse : l'hypothèque est opposable sans inscription pendant 18 mois après le décès puis elle prend ensuite rang à sa date (articles 84 et s. du code des droits de succession)

Question III.4

Monsieur A.G., rentier de son état, demeurant à 1000 Bruxelles, Grand'Place, 12, est le seul propriétaire du logement qu'il habite. Il souhaite que ce bien revienne après son décès à une fondation privée. Il veut créer, par le biais d'un testament, cette fondation et, en même temps, y apporter tous ses biens. Peut-il le faire sous la forme d'un testament international de telle manière que personne ne puisse connaître le contenu précis de son testament ?

Réponse : La fondation ne peut être constituée que par acte authentique.

Question III.5

Un immeuble à appartements est en cours d'édification à la côte belge mais l'entrepreneur tombe en faillite avant d'avoir construit le premier étage de l'immeuble et le curateur de la faillite laisse dormir le dossier. Un couple qui avait signé un compromis de vente sur plan pour un des appartements constate que l'acte de base dudit immeuble n'a jamais été dressé. Que pouvez-vous faire ?

Réponse : il n'était pas possible dans le cadre de la loi breyne de signer un compromis alors qu'aucun acte de base n'avait été rédigé. Ils peuvent invoquer la nullité de la convention sur base de l'article 7 de la loi breyne.

Question III.6

Le gérant d'une société privée à responsabilité limitée déjà constituée souhaite ajouter une marque commerciale à la dénomination sociale de ladite société. Il vient vous trouver à cet effet. Cette modification peut-elle se faire seulement via un acte authentique ou peut-elle se faire autrement ?

Réponse : Le gérant peut le faire seul : l'intervention d'un notaire n'est pas nécessaire.

Question III.7

Indiquez dans les dix exemples suivants ceux qui sont et ceux qui ne sont pas constitutifs d'une acceptation implicite de la succession:

	<u>ACCEPTATION</u>	<u>NON ACCEPTATION</u>
a) Donner quittance de capitaux versés.	X	
b) Acquitter des dettes urgentes.	X	
c) Remplir des déclarations fiscales		X
d) Faire la récolte des denrées et des fruits		X
e) Faire une transaction sur des indemnités dues au défunt	X	
f) Faire une saisie-arrêt sur des débiteurs		X
g) Octroyer des termes et délais à un débiteur du défunt	X	
h) Remplir, signer et déposer une déclaration de succession		X
i) Faire apposer des scellés		X

j) Action en annulation d'un testament

x

Question III.8

L'assemblée générale extraordinaire des associés d'une société anonyme est convoquée en vue de modifier les statuts. Les actions sont encore «au porteur». La personne qui comparaît en votre étude, affirme être l'actionnaire principal, vous présente seulement 5 actions sur les 100 existantes et prétend que les autres actionnaires sont introuvables ou inconnus. Que faites-vous ?

Réponse : il y a lieu de convoquer une seconde assemblée

Question III.9

Monsieur Pignon est décédé sans descendance et ne laisse pour héritier légal qu'un neveu médecin qui a soigné la grippe à laquelle il a succombé. Monsieur Pignon pouvait-il instituer son neveu en qualité de légataire universel ?

Réponse : OUI, liberté du testateur même s'il sera peut-être déclaré nul par la suite.

(note : la question était « le testateur peut-il FAIRE un tel testament ? » et non « quel effet aurait un tel testament ? »)

Question III.10

Le premier protocole de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme protège le citoyen contre l'expropriation de sa propriété. Cette convention s'applique-t-elle aussi aux détenteurs de droits réels limités comme le droit de superficie, le droit d'emphytéose ou une servitude ?

Réponse : OUI. Le premier Protocole Additionnel de la Convention Européenne des Droits de l'Homme vise la protection de la propriété au sens large contre toute forme d'expropriation.

Question III.11

Sous l'église Saint-Jacques-sur-Coudenberg, située sur la Place Royale à Bruxelles, existe une grande cave qui n'est pas accessible depuis l'église et qui a été construite il y a deux siècles; elle est utilisée par un service communal de la Ville de Bruxelles. La fabrique d'église de Coudenberg veut faire valoir ses droits sur cette cave. La Ville de Bruxelles affirme alors être devenue la seule propriétaire de ladite cave par le biais de la prescription acquisitive. La fabrique d'église affirme que cette division horizontale de la propriété n'existe pas et que la cave appartient au bâtiment principal (l'église) dont la fabrique d'église est propriétaire. L'Etat (Ville de Bruxelles) ne peut donc en devenir propriétaire et doit payer un loyer à la Fabrique d'église. Qui est, selon vous, le propriétaire de la cave selon le droit actuel ?

Réponse : La ville a raison : elle peut invoquer la scission horizontale par prescription acquisitive. (Civ. Bruxelles)

Question III.12

Vous êtes le notaire liquidateur judiciaire chargé de payer les dettes d'une succession reprises ci-dessous. Dans quel ordre les payez-vous? Numérotez de 1 à 4 et justifiez :

- Droits de succession.

- Facture des pompes funèbres.

- Frais de justice du notaire liquidateur judiciaire.
- Frais de dernière maladie pendant un an.

Réponse : Frais de justice (1), Pompes funèbres (2), Frais de dernière maladie (3), Droits de succession (4) (voir articles 1, 21 et 25 de la loi hypothécaire)

Question III.13

La société P construit et exploite des parkings souterrains. La société ne s'intéresse pas à ce qui est érigé au-dessus de ses parkings. Cela peut être des immeubles de bureaux, des habitations, des rues, etc. La société P veut aliéner l'espace au-dessus du nouveau parking souterrain qu'elle vient de construire dans le centre de Bruxelles par le biais d'une renonciation à accession pour une durée de cinquante ans. La Régie des Bâtiments est très intéressée par cet espace au-dessus du parking car elle veut y faire ériger un nouveau bâtiment pour y abriter des services de l'Etat Fédéral. Quels conseils donnez-vous à la société P ?

Réponse : Il ne peut jamais y avoir accession entre le domaine privé et domaine public. En conséquence, la régie des bâtiments conserve son bâtiment. (question ratée par une majorité des participants).

Question III.14 De quoi atteste la légalisation d'un acte authentique étranger qui doit être produit en Belgique ?

Réponse : Voir définition reprise à l'article 30 §1 du Code de DIP

Question III.15

Des conjoints dont l'un vient de décéder, étaient séparés de fait depuis plus de six mois, mais n'étaient pas encore divorcés au moment du décès et n'avaient pas repris la vie commune. Ils avaient été mariés sous un régime de séparation de biens pure et simple. Le conjoint survivant avait introduit, avant le décès, une action en vue d'obtenir un domicile séparé. Quand le conjoint, actuellement décédé, a été informé de cette démarche, il a totalement déshérité le conjoint survivant par le biais d'un testament. Pensez-vous que le conjoint survivant héritera de quelque chose dans la succession de son conjoint prédécédé ? Motivez.

Réponse : Article 915 bis § 3 du code civil : il aurait fallu que l'action en vue d'obtenir la résidence séparé soit intentée par le de cujus. En conséquence, le conjoint a droit à la moitié en usufruit de la succession, avec pour minimum l'usufruit des biens préférentiels.

Question III.16

Un conjoint survivant peut-il renoncer à la clause d'attribution de la totalité de la communauté au conjoint survivant contenue dans son contrat de mariage adoptant le régime de la communauté ?

Réponse : non, il ne peut y renoncer, car recueille la succession en vertu de son contrat de mariage et non en vertu du droit successoral.

Question III.17

Dans un projet d'acte d'ouverture de crédit avec affectation hypothécaire pour lequel la loi sur le crédit hypothécaire est applicable, vous lisez : «Les crédits s'obligent à souscrire une police d'assurance « incendie » pour l'immeuble hypothéqué auprès de la

société de crédit hypothécaire et à la conserver auprès de cette société.» Qu'en pensez-vous ?

Réponse : c'est rigoureusement interdit par la loi sur le crédit hypothécaire.

Question III.18

Un immeuble est vendu de gré à gré dans le cadre d'une procédure en règlement collectif de dettes. Vous êtes chargé de recevoir l'acte. Que faites-vous du prix de vente ? Pouvez-vous le verser au médiateur de dettes sans autre formalité ?

Réponse : article 1675 CJ : paiement aux créanciers hypothécaires et privilégiés spéciaux ; ensuite versement au médiateur de dettes. Néanmoins, une partie de la jurisprudence soutient que l'on doit tout remettre au médiateur de dettes.

Question III.19

Monsieur et Madame X – Y se voient adjuger définitivement un immeuble lors d'une vente publique forcée, sous condition d'absence de surenchère. Aucune surenchère n'intervient durant le délai légal. Monsieur et Madame X – Y décident de faire une déclaration de command car ils souhaitent que l'immeuble devienne la propriété de leur société de patrimoine. Cependant, le notaire instrumentant est parti en vacances. Quelle solution proposez-vous et quels sont les délais applicables ?

Réponse : voir le code des droits d'enregistrement.

Déclaration peut être faite devant un autre notaire. Signification au notaire instrumentant et à l'enregistrement.

Question III, 20

Le 1er septembre 2009, Monsieur Dupond, propriétaire d'un appartement à Bruxelles, et Monsieur Durand, locataire, ont conclu un bail verbal d'un an. Cet appartement doit servir de résidence principale à Monsieur Durand. Le 15 janvier 2010, ce dernier désire quitter l'appartement car il est muté pour raisons professionnelles au Grand-Duché de Luxembourg. Quel préavis doit-il donner à Monsieur Dupond? Doit-il payer une indemnité?

Réponse : bail de courte durée. Il fallait donc un écrit enregistré. Le locataire peut donc partir du jour au lendemain.

Question III.21

A vend un terrain à B et prévoit un droit de préemption conventionnel. B revend le terrain à C mais A n'a pas les fonds et ne peut exercer son droit de préemption. Dix ans plus tard, C revend le terrain à D et à ce moment A dispose de fonds suffisants et veut exercer son droit de préemption. Le peut-il encore ?

Réponse : non, droit de préférence (ou de préemption conventionnel) est un droit purement personnel qui liait B et uniquement lui. C peut donc vendre à qui il veut.

Question III.22

Lors de la vente d'un commerce, la clause de non-concurrence est toujours implicite. Pourquoi la retrouve-t-on alors dans la plupart des actes ?

Réponse : pour pouvoir la modaliser et éventuellement en limiter la portée (territoire géographique, type de commerce...)

Question III.23 A quel moment le vendeur d'un immeuble a-t-il satisfait à son obligation de délivrance ?

Réponse : article 1605 CC

Question III.24

Suite à une mise en vente de gré à gré d'un immeuble dans le cadre d'une administration provisoire, le dossier est adressé au juge de paix pour autorisation. Avant que le juge ne rende sa décision, un autre amateur formule une offre supérieure pour le bien chez le notaire. Le notaire peut-il l'accepter?

Réponse :

Il existe deux types de décision d'autorisation de vendre de la part du juge de paix :

- *soit autorisation de vendre à tel prix : dans ce cas, en principe, on ne peut plus accepter l'offre faite.*
- *Soit autorisation de vendre pour un prix minimum : dans ce cas, on peut encore accepter.*

Néanmoins, on conseille toujours de porter l'offre au juge de paix.

Question III.25 Les parents de Julien (seize ans) habitent à Bruxelles. Ils souhaitent lui faire don d'un immeuble situé à Coxyde. Votre collaboratrice propose de faire accepter cette donation par le grand-père de Julien. Recevez-vous l'acte sans autre formalité ?

Réponse : oui, article 935 al3 CC permet de faire accepter la donation par les grands-parents

Question III.26

Un ressortissant russe veut être nommé liquidateur d'une société de droit belge. Est-ce possible ? Y a-t-il des formalités à accomplir ?

Réponse : oui pour autant qu'il remplisse les conditions (certificat de bonne vie et mœurs). Attention que dans certains cas, le tribunal convoque le liquidateur. Cela peut donc poser problème s'il habite à l'étranger.

Question III.27 Deux ex-époux ont été mariés sous le régime de la séparation des biens pure et simple. Après le divorce, l'épouse continue à vivre dans l'ancien logement familial. Dans le cadre des opérations de liquidation-partage de leur régime matrimonial, elle demande l'attribution préférentielle de la maison, arguant du fait qu'elle a continué à y vivre après le divorce. A-t-elle une chance d'obtenir gain de cause ? Faut-il faire une vérification au préalable ?

Réponse : pas d'attribution préférentielle en régime de séparation des biens !

Question III.28

Un notaire peut-il recevoir un PV d'une Assemblée Générale des actionnaires dans lequel son oncle est actionnaire ?

Réponse : article 8, alinéa 2, loi de ventôse. OK



Question III.29

A partir de quelle date se calcule le délai de la transcription au bureau des hypothèques d'un procès-verbal d'adjudication définitive sous réserve d'absence de surenchère s'il n'y a pas eu de surenchère ?

Réponse : à partir de la fin du délai de surenchère.

Question III.30 Un notaire peut-il recevoir un acte modificatif des conventions matrimoniales de deux époux alors que ceux-ci sont séparés de fait ?

Réponse : La séparation de fait ne fait jamais obstacle à une modification de RM.

QUESTIONNAIRE n° IV ACTE À CORRIGER

Le vingt-trois mars 2010.

A Liège, au café « Le Moulin », rue du Moulin, 44, à seize heures trente minutes (16h30).

Devant nous, Maître Jean JANSSENS, notaire à la résidence de Dinant.

En présence de Monsieur Pierre LOISEAU, Juge de Paix du canton de Dinant.

ONT COMPARU :

1. Monsieur BOULANGER Pierre Roger, né à Tournai le trente juin mil neuf cent septante-sept (Numéro national : 770630 120-20), divorcé, domicilié à Dinant, route d'Arlon, 158.

Déclaré en faillite suivant jugement du tribunal de commerce de Dinant du 3 juillet 2008.

Ici présent et assisté par maître Luc Lemaître, avocat, dont le cabinet est établi à Dinant, rue du Livre, 15, agissant en sa qualité de curateur de la faillite.

2. Madame DE VLEESCHAUWER Marie H., née à Tournai le vingt février mil neuf cent quatre-vingt-deux (Numéro national : 820220 140-40), divorcée de Monsieur Pierre Boulanger prénommé, domiciliée à Dinant, route d'Arlon, 158.

Ici représentée par Monsieur Jean DELUNE, clerk de notaire, domicilié à Liège, Drève du Duc, 1, en vertu d'une procuration reçue par le notaire soussigné le 1^e avril 2009, dont une expédition a été inscrite au bureau des hypothèques en même temps qu'une expédition du procès-verbal de la première séance en date du 12 février 2010 dont la minute précède.

Laquelle, représentée comme dit ci-dessus, intervient aux présentes en sa qualité de propriétaire de la moitié en indivision de l'immeuble ci-après décrit.

EXPOSE PREALABLE

Lesquels comparants nous exposent que

1. Suivant ordonnance du Juge de Paix de Dinant du 23 décembre 2008, le curateur prénommé a été autorisé à poursuivre la vente publique du bien décrit ci-après dépendant de la faillite prérelatée, dans le respect du prescrit légal. La même ordonnance a désigné le notaire soussigné pour procéder à la vente publique du bien. Une expédition de cette ordonnance est demeuré annexée au cahier des charges dont question ci-après.

2. Les conditions de vente (cahier des charges) ont été définies dans l'acte reçu par le notaire soussigné le 12 février 2010 dont la minute précède. Lors de la première séance, ces conditions de vente ont été portées à la connaissance du Juge de Paix qui les a approuvées.

3. Suivant procès-verbal dressé par le notaire soussigné en date du 12 février 2010, le bien décrit ci-après a été adjugé sous la condition suspensive d'absence de surenchère à la société privée à responsabilité limitée « Le Partenaire » à Dinant, rue de l'Eglise, 10, au prix de quatre-vingt mille (80.000,00€) euros.

4. Conformément à l'article 1592 du Code judiciaire, Monsieur Guy FORGE, domicilié à Dinant, Grand Place, 3, a notifié au notaire soussigné une surenchère de cinq mille cinq cents (5.500,00 €) euros suivant exploit de l'huissier de justice Tom Balcaen, à Dinant, en date du 27 février 2010. Cet exploit a été dénoncé au failli et au curateur. Suite à cette surenchère, le prix a été porté à quatre-vingt-cinq mille cinq cents (85.500,00 €) euros.

5. La présente séance de vente publique définitive a été signifiée

- suivant exploit du même huissier de justice Tom Balcaen, a Dinant, du 20 mars 2010, a la société privée a responsabilité limitée « Le Partenaire », au surenchérisseur, au curateur et a Madame De Vleeschauwer;

- suivant exploit de l'huissier de justice Roland Demarlier, a Bruxelles, du 8 mars 2010; au créancier inscrit, la KBC Banque SA.

Les exploits des huissiers prenantes ont attiré l'attention des intéressés sur le fait qu'il sera procédé à la vente publique définitive, tant en leur présence qu'en leur absence, tout absent ou récalcitrant étant représentés par le notaire commis à cet effet par le jugement préventif du 3 juillet 2008.

6. La présente vente publique a été annoncée par des affiches et des publicités conformément aux usages locaux en matière de vente publique.

Cet exposé fait, les comparants ont requis le notaire soussigné de procéder à la vente, conformément aux prescriptions du Code judiciaire relatives à la vente publique de biens immobiliers dépendant d'une faillite, du bien suivant :

Commune de DINANT – 1ère section

Un immeuble à usage de commerce et d'habitation, sur et avec terrain, Grand Place, 50, cadastré section A numéro 592/T pour une contenance de quatre ares soixante-quatre centiares.

(Revenu cadastral quatre cent vingt-huit euros)

ADJUDICATION DEFINITIVE

Faisant suite à la requête, le notaire donne lecture publique des conditions de la vente et de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement.

Après que les amateurs eurent été informés sur la portée de leurs engagements, le notaire soussigné a procédé à la vente publique comme suit.

Après plusieurs enchères et en accord avec toutes les parties, le bien prédécrit a été adjugé définitivement au prix de cent vingt mille euros (120.000,00 €), outre les frais de la vente publique, à :

Monsieur GERARDY Louis Marcel, né à Mons le 21 février 1964 (Numéro national : 640221 130 30 et carte d'identité numéro 590-8646875-65), célibataire déclarant ne pas avoir effectué de déclaration de cohabitation légale, domicilié à Dinant, rue de la Paix, 84, lequel nous a déclaré immédiatement faire l'acquisition au nom et pour compte de « LA BIENVENUE », société anonyme dont le siège est établi à Dinant, rue de la Paix, 84, inscrite au registre des entreprises de Dinant sous le numéro 0548.365.929.

Société constituée suivant acte du notaire Emile NOTARIS, à Dinant, du 17 avril 1990, publié aux annexes au Moniteur beige du 9 mai 1990 sous le numéro 900509280.

Ici représentée par son gérant statutaire, la société privée à responsabilité limitée «CAPSULE», dont le siège social est établi à Dinant, rue de la Paix, 84, inscrite au registre des entreprises sous le numéro 0437.254.818, elle-même ici représentée par son gérant, Monsieur GERARDY précité, nommé à cette fonction dans l'acte de constitution de la société anonyme, qui déclare acquérir au nom et pour compte de la société anonyme « LA BIENVENUE » moyennant le prix de cent vingt mille (120.000,00 €) euros à majorer des frais de la vente publique.

PROCURATION

L'adjudicataire, le failli et le curateur déclarent désigner comme mandataire Monsieur Jean DELUNE, clerc de notaire prénommé, à qui ils donnent pouvoir, de pour eux et en leur nom :

- Renoncer au bénéfice de la subrogation légale prévue à l'article 1251-2° du Code civil
- Requérir du Conservateur des Hypothèques de radier toutes les inscriptions et transcriptions grevant le bien vendu sur base du certificat que le notaire dressera conformément à l'article 1653 du Code civil
- Recevoir toutes notifications, significations et mises en demeure et en donner mainlevée totale ou partielle



- Signer tous actes et pièces et en général faire tout ce qui est nécessaire et utile en vue d'obtenir la radiation complète de toutes les inscriptions et transcriptions qui grèvent le bien au nom du précédent propriétaire.

DECLARATIONS FISCALES

- Le notaire soussigné donne lecture du premier alinéa de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement
- Le notaire a donné lecture aux parties des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Sur notre interpellation et après avoir été avisés des sanctions prévues en cas de fausse déclaration, les vendeurs nous ont déclaré ne pas être assujettis, même de manière occasionnelle.

REDUCTION EVENTUELLE DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Afin de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue à l'article 53 alinéa premier 2° du Code des Droits d'Enregistrement, l'acquéreur déclare 1°) qu'il ne possède pas la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral pour la totalité ou pour la part indivise forme avec celui de l'immeuble acquis un total supérieur au maximum fixé par l'article 53bis, abstraction faite des immeubles possédés seulement en nue-propriété et acquis dans la succession de ses ascendants respectifs et abstraction faite des immeubles encore à vendre.

2°) qu'il ne possède pas la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un autre immeuble affecté totalement ou partiellement à l'habitation, situé en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite

- Des immeubles possédés seulement en nue-propriété par lui et acquis dans la succession de ses ascendants
- Des immeubles encore à vendre au sens de l'article 54 alinéa 4 - 2° du Code des Droits d'Enregistrement ;
- Des immeubles que l'acquéreur n'occupe pas personnellement en raison d'entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible l'occupation de l'immeuble par cette personne elle-même à la date de l'acte authentique. 3°) qu'il sera inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers à l'adresse du bien acquis pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins et ce dans les trois ans à compter de ce jour.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie l'identité des comparants au vu de leur carte d'identité. Pour répondre au prescrit de la loi hypothécaire et au vu des documents requis par la loi: le notaire soussigné certifie les noms: prénoms, lieux et dates de naissance des parties.

DROIT D'ECRITURE

Droit de nonante-cinq euros payé sur déclaration par le notaire instrumentant.

DONT PROCES-VERBAL

Dressé lieu et date que dessus.

Et après lecture commentée, le failli et Madame De Vleeschauwer représentée comme dit ont signé avec Monsieur le Juge de Paix et nous, notaire.

REPONSES :

- 1) ligne 1 : date en toutes lettres ;
- 2) ligne 2 : incompétence territoriale du notaire et du juge de paix ;
- 3) ligne 5 : on ne parle pas du greffier qui doit assister ;
- 4) ligne 7 : M. Boulenger est failli – ne peut comparaître – représenté par son curateur ;
- 5) ligne 14 : prénom doit être cité après le nom (loi ventôse) – au moins 2 prénoms ;
- 6) ligne 19 : les expéditions ne sont pas inscrites ;
- 7) ligne 26 : c'est le tribunal de commerce qui autorise, pas le juge de paix ;
- 8) ligne 34-35 : le projet aurait dû être transmis au juge de paix au moins 8 jours à l'avance ;
- 9) ligne 42 : la surenchère doit être de 6200 € minimum ;
- 10) ligne 43 : c'est à l'adjudicataire que la surenchère devait être dénoncée ;
- 11) ligne 47 : signification au moins 10 jours avant la séance ;
- 12) ligne 55 : paragraphe incongru : clauses relatives à une liquidation partage
- 13) ligne 61 : division et pas section ;
- 14) ligne 63-64 : la référence à des documents cadastraux de moins d'un an est manquante (art 141 L.HYP.);
- 15) ligne 71 : seuls le juge et le curateur devaient marquer leur accord ;
- 16) ligne 84 : représentation par l'administrateur délégué ;
- 17) ligne 88 : un représentant permanent était requis ;
- 18) ligne 92 : c'est l'adjudicataire qui donne procuration pour radier, pas le failli ni le curateur ;
- 19) ligne 99 : article 1653 du Code Judiciaire (et pas civil) ;
- 20) ligne 111 : on est clairement en face d'un assujetti : commerçant failli ;
- 21) ligne 115 : pas de réduction art 53 CDE pour une société ;
- 22) ligne ? : autorisation de la mention du registre national des parties dans l'acte est requise ;
- 23) ligne 140 : droit d'écriture de 50 euros ;
- 24) ligne 144 : mention de la lecture intégrale manquante ;
- 25) in fine : le failli n'a pas à signer.

RELEVÉ DE QUESTIONS POSEES LORS DE L'ÉPREUVE ORALE

1. Expliquer le compte de récompense – évaluation – attribution préférentielle – indemnité d'occupation
2. Faire une grosse + que faut-il déposer aux hypothèques pour l'inscription + délais pour le dépôt (notamment suivant les exigences des assurances du notariat)
3. Apport d'un immeuble d'habitation que la société va démolir après l'apport (comment éviter le taux de 12,5%) - blanchiment d'argent
4. Check list de documents à apporter suite à un décès - donation entre époux pas d'enfants et les parents du défunt sont toujours en vie.
5. Plan de secteur (lecture) - question sur les lotissements
6. Loi Breynne - Effets des diverses réceptions (provisoire et définitive) - parler des garanties. Pour le cautionnement, faut-il cautionner 5% du prix de l'immeuble à appartements ou uniquement du prix de l'appartement ?
7. Administration provisoire : questions sur les donations - ventes d'immeuble - Vente de gré à gré autorisée (ni plus ni moins, sur base du projet joint, pas sur base d'un prix minimum). Vous recevez le lendemain de l'ordonnance une offre supérieure: que faites-vous ?
8. Questions sur la rente viagère (personne atteinte d'un cancer)
9. Ouverture de coffre: les objets et papiers sont déposés sur le bureau. Notamment un testament que l'héritier déchire sous mes yeux et ceux du banquier qui refuse d'en témoigner
10. Liquidation SPRL. Conclusions du réviseur: société fortement endettée, compta très mal tenue... Que faites-vous ? A quoi pensez-vous?
11. Une dame très malade a un époux et un fils et veut avantager son amant sans que sa famille le sache, que proposez-vous ?
12. Expliquez-moi la cohabitation légale et le mariage.
13. Mise en situation : "Monsieur le notaire, ma femme vient de mourir dans un accident tragique. Que dois-je faire ?".
14. J'ai construit sur un terrain qui m'appartient en personne physique. Je souhaite faire apport du tout à ma société. Comment cela se passe-t-il ? Comment puis-je payer le moins cher possible ? Comment puis-je récupérer la TVA que j'ai payé sur les constructions ?

15. Dans le cadre d'une liquidation après divorce, Monsieur s'oppose à ce qu'on inventorie le troupeau de vache de la ferme dans son état actuel, car Madame y aurait fait d'importantes opérations 6 mois avant le partage. Monsieur exige que l'on inventorie la ferme dans son état 6 mois avant. Que faites-vous ?

16. J'ai 82 ans et viens d'acquérir un appartement pour mes vieux jours. Il est loué. Je souhaite l'occuper personnellement. Que dois-je faire ?

17. Le juge de paix m'a placé sous administration provisoire, précisant que j'étais "partiellement incapable". Je souhaite faire une donation à mes trois nièces. Une de mes nièces est mon administrateur provisoire. Quid ?

18. J'ai trouvé un terrain. Voici le plan cadastral. Je souhaite y construire. Est-ce possible ? Voici le plan de secteur. Trouvez-y ce terrain. Est-ce possible de construire dans cette zone ? Et si je suis également propriétaire du terrain voisin déjà bâti ? Et si je redivise le tout pour construire 1 lot ? 2 lots ? Et au fait, combien mesure-t-il ce terrain ? Et si une partie est destinée à la pâture de mes chevaux ? Et si j'étais en Région bruxelloise ?

19. Mon père a brutalement contracté la maladie d'Alzheimer. Mon frère et moi avons mis sa collection de tableaux à l'abri de sa maîtresse dans un coffre à nos deux noms. Je pars à l'étranger dans 2 heures et souhaite léguer mon patrimoine à mon neveu, et léguer une certaine somme à un ami. Que me conseillez-vous ? A qui dois-je léguer les tableaux qui sont dans le coffre ?

20. Questions sur le partage d'ascendant et l'acte double, comment envisager la planification (aspect familial et aspect juridique). art 1075 et s Cciv !

21. Questions en matière de liquidation (PV d'ouverture, définition et contenu ; inventaire, représentation des parties ; dispense partielle d'inventaire...)

22. Question société : attribution d'un immeuble à l'associé unique sans liquider la société (solution : Werdefroy n°1100)

23. Exercice de mise en situation : décrocher le téléphone avec un client en ligne très excité qui demande sans cesse « que pouvez vous pour moi, vite vite, je dois faire une offre demain... »

24. Question sur un courrier qui est en fait un testament olographe (valable ? qui hérite ? jouissance légale du père et pouvoir d'administration, déclaration en matière d'euthanasie...)

25. Question en matière de liquidation (assister à titre de conseil)

26. Question sur controverse en matière de bail à ferme, l'art 9 peut-il servir au moyen d'une personne morale à contourner l'art 7 al 1 (congé donné au profit d'un ascendant) si l'organe de la personne morale n'est pas le descendant des associés ?

27. Je viens vous trouver car un vieux Mr veut me vendre en rente viagère son bien et il me rendrait les rentes par la bande... Déconseiller, simulation et le notaire ne peut prêter son concours à cela !!

28. Mise en situation : une dame vient vous trouver en vous expliquant qu'elle-même et ses frères et sœurs ont hérité d'une maison sise en Belgique d'un bien immeuble suite

au décès d'un frère en Belgique il y a 29ans, presque 30. Hormis le défunt et cette dame, la famille vit en Italie. Ladite dame habite l'immeuble depuis le décès. Aucune déclaration de succession n'a été déposée. Aucun n'acte de partage n'a été dressé. Prescription acquisitive ??

29. Question sur un testament authentique où le nom du Notaire n'apparaît. Validité ? Quid de sa validité si pas de signature ?

30. Question compta : un Notaire peut-il emprunter ? Pour payer le 13ème mois de ces employés ?

31. Question en matière d'indivision : 4 frères sont en indivision et l'un souhaite faire des travaux. Les autres ne sont pas d'accord. Solution : Juge de paix.

32. Vente sur saisie d'un immeuble attaqué par la mэрule + pollution importante. Que faites-vous ?

33. Une cliente (question posée par Pascal VREBOS) vient vous voir alors qu'elle est en chemin pour l'aéroport. Elle souhaite faire un testament. Son père à Alzheimer. Elle est célibataire et a un frère et une sœur. Elle ne s'entend pas avec sa sœur et souhaite tout léguer à son frère en ce compris les tableaux qu'ils ont pris chez son père avant qu'il soit placé sous administration provisoire et mis dans un coffre à leurs noms... De plus elle souhaite que son frère fasse deux petits legs de 100.000 € à des amis. Comme elle part à l'aéroport (tous les membres de la commission insistent lourdement que dès qu'elle sort de l'étude elle prend la direction de l'aéroport)), il faudrait rédiger un testament sur le champ...