



<http://www.e-aln.be/>



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

**CONCOURS 2011**

ÉPREUVE ÉCRITE  
Bruxelles, samedi 5 mars 2011

**PROPOSITIONS DE REPONSES**



Chers Membres,

En vue de compléter votre préparation à l'édition 2012 du CONCOURS POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES, l'Association des Licenciés et Master en Notariat a, comme pour les années antérieures, élaboré un document reprenant les questions du concours écrit du 5 mars 2011 dont le questionnaire a été communiqué par la Commission de Nomination, ainsi que des propositions de réponses collectées auprès de nos membres et administrateurs.

Nous vous renvoyons au questionnaire publié sur le site de la Commission de Nomination pour la correspondance des numéros de lignes mentionnées dans les suggestions 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 fait l'objet d'aucune mise en concordance avec un guide correcteur officiel.

**Cette réserve doit être tout spécialement soulignée cette année, dans la mesure où ces pistes de réponses ont été collectées directement auprès des membres et administrateurs.**

**Nous sommes en conséquence conscients que certaines questions pourraient faire l'objet d'une réponse plus détaillée, voire d'explications.**

**En ce qui concerne le questionnaire IV « acte à corriger », il s'agit plus de réponses possibles que limitatives (d'autres réponses sont possibles et ce dans l'ensemble des questionnaires).**

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 Charlotte DECOCK, Anne-France HAMES, Catherine HATERT, David REMY, Caroline RUELLE et Géraldine VAN BILSEN qui ont eu la gentillesse de bien vouloir rédiger des pistes de réponses et rassembler les différents éléments nous permettant d'établir le présent document.

L'Association des Licenciés et Master en Notariat souhaite dès à présent bonne chance à tous les participants au concours 2012.

Namur, le 27 février 2011.  
Nizier GROOTERS

*Président du Conseil d'Administration de l'ALN.*



## QUESTIONNAIRE n° I QUESTIONS OUVERTES

**Ce premier cahier contient huit 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.**

**Veillez répondre dans les cadres prévus à cet effet.**

**Question I.1** Vous êtes consulté pour constituer une société ayant un objet social qui est soumis à une législation spécifique pour sa constitution et qui ne peut être exercé qu'avec une autorisation.

Cette autorisation n'est pas accordée. Pouvez-vous constituer la société ?

Est-ce comparable à la constitution d'une société qui aurait pour objet l'exercice d'une profession réglementée par la loi, telle que celle de médecin ou de comptable ?

*Le Notaire requis de recevoir l'acte constitutif d'une société dont l'objet social est soumis à une législation spécifique pour sa constitution et dont l'exercice est soumis à une autorisation (par exemple constituer une société ayant pour objet l'activité bancaire), doit indiquer aux personnes qui le consultent qu'à défaut de disposer des autorisations requises, la société ne pourra exercer ses activités. Toutefois, si malgré les informations et conseils donnés, les personnes qui nous consultent souhaitent que l'acte soit reçu, nous sommes tenus de recevoir l'acte, sauf en cas de contradiction aux règles d'ordre public ou d'atteinte aux bonnes mœurs.*

*Il en est autrement en cas de profession réglementée par la loi. En effet, dans ce cas, les statuts doivent être approuvés par l'ordre ou l'institut professionnel et tant que l'approbation n'est pas donnée, toute constitution de société peut engendrer des sanctions disciplinaires. Le Notaire doit attirer l'attention des fondateurs sur cette question et doit refuser de recevoir l'acte. Exemple : société de médecins, de notaires.*

**Question I.2** Un propriétaire de nationalité néerlandaise vend son appartement en Belgique.

Quels sont les aspects fiscaux auxquels il faut être attentif ?

Voyez-vous une différence si le vendeur est une société commerciale de droit néerlandais ou une personne physique de nationalité néerlandaise ?

*Le notaire chargé de recevoir un acte appartenant à une personne physique ou morale de droit néerlandais, doit tout d'abord dans le cadre des recherches fiscales interroger le receveur étranger compétent (transmission au services TIC du SPF Finances via e-notariat qui transmettra au receveur étranger compétent (contribution directe et TVA) suivant la situation du bien dans une des trois Régions – en cas de transmission par voie papier (force majeure ou dysfonctionnement) transmission directe au receveur étranger compétent). Le notaire devra de plus être attentif à la taxation éventuelle de la plus-value.*

*La plus-value réalisée par un non-résident dans le cadre de la vente d'un immeuble sis en Belgique est taxable dans les cas suivants :*



- Comme bénéfice produit à l'intervention d'un établissement belge y compris les plus-values constatées ou réalisées sur des éléments d'actif de ceux-ci (art. 228, § 2, 3° CIR92),
- Comme bénéfice (d'une entreprise étrangère) résultant sans l'intervention d'un tel établissement de l'aliénation d'un immeuble sis en Belgique (art. 228, § 2, 3° CIR92)
- Comme revenu divers visé à l'art. 90, 1° CIR92 qui résulte, même occasionnellement ou fortuitement, de prestations, opérations ou spéculations quelconques ou de services rendus à des tiers, en dehors de l'exercice d'une activité professionnelle (art. 228, § 2, 9°, a) CIR92),
- Comme revenu divers visé à l'art. 90, 10° CIR92 dans le cas où il s'agit de plus-values réalisées sur des immeubles bâtis sis en Belgique ou des droits réels afférents à de tels immeubles (art. 228, § 2, 9, i) CIR92).

En outre, en vertu des dispositions du CIR, le Notaire est tenu, en cas de plus-value taxable, de soumettre au receveur de l'enregistrement le calcul de la plus-value et de retenir sur le prix de vente la plus-value admise par le receveur de l'enregistrement et verser ladite taxe au bureau de l'enregistrement compétent.

La différence entre les personnes physiques et morales réside dans les articles du CIR, applicables à la question des plus-values.

**Question I.3** Il est précisé dans un contrat d'entreprise pour la construction d'une maison d'habitation que la réception définitive de l'immeuble ne pourra avoir lieu qu'au minimum six mois après sa réception provisoire. L'habitation est vendue avant que les travaux soient terminés avec la clause selon laquelle elle est vendue dans l'état où elle se trouve, bien connu de l'acquéreur. Le gros œuvre a déjà été accepté par le vendeur lors de la réception provisoire qui est intervenue avant la vente. L'acquéreur reprend les travaux avec le même entrepreneur et constate qu'il y a des vices. Il prie alors ledit entrepreneur d'y remédier gratuitement. L'entrepreneur affirme que les vices auraient dû être signalés lors de la réception provisoire, que l'acquéreur a accepté le bien tel quel chez le notaire et que cette acceptation vaut également à l'égard des tiers. Il affirme en outre que le contrat d'entreprise initial ne confère pas un droit réel et que par conséquent l'acquéreur ne peut pas s'en prévaloir. Qu'en pensez-vous ?

*Il faut se poser la question de savoir si la Loi Breyne était ou non applicable.*

*Soit lors de la signature de l'acte authentique, le notaire avait acquis la certitude que l'acquéreur souhaitait prendre le bien en l'état et terminer les travaux lui-même soit tel n'était pas le cas : l'acquéreur souhaitait dès le départ continuer les travaux avec le même entrepreneur et il s'agit d'un contournement de la loi Breyne (délai de réception définitive au minimum un an après la réception provisoire (article 9 Loi Breyne), garantie, etc).*

- soit la loi Breyne s'applique et la réception provisoire ne pouvait avoir lieu qu'après l'achèvement de la construction dans un état normal d'habitabilité.
- Soit la loi Breyne ne s'applique pas :

*L'acquéreur ayant acquis le bien dans l'état dans lequel il se trouve, ne s'en trouve pas moins subrogé aux droits et obligations du maître d'ouvrage. Il est donc nécessaire de vérifier le contrat d'entreprise afin d'en vérifier les clauses et conditions. Toutefois, et compte tenu de la loi sur les pratiques du marché et de la protection du consommateur, l'acquéreur doit pouvoir faire état des vices à l'entrepreneur et que ce dernier y remédie. En outre, il ne faut pas oublier les dispositions des articles 1792 et 2270 du Code civil qui garantissent les malfaçons et vices durant dix ans dans le cadre de la garantie décennale.*



<http://www.e-aln.be/>

*Quant à l'affirmation de l'entrepreneur que le contrat d'entreprise de confère aucun droit réel, c'est tout à fait exact. Néanmoins, affirmer que l'acquéreur ne peut invoquer ledit contrat d'entreprise, est inexact en raison de la subrogation.*

**Question I.4** Que doit contrôler un notaire qui reçoit l'acte de vente d'un appartement dans une ancienne maison de maître située en Région Wallonne ou en Région de Bruxelles-Capitale (décrire la méthode à suivre et l'état du droit existant) ? Faut-il opérer une distinction selon qu'il s'agit du notaire appelé à recevoir l'acte de base de cet immeuble ou non ?

*Il faut en premier lieu vérifier si les statuts de l'immeuble ont bien été reçus au préalable. Il convient également de veiller à ce que la division soit régulière, tant sur le plan juridique, qu'urbanistique. "Pour cerner l'étendue du devoir d'investigation qu'on est en droit d'attendre du notaire, il est délicat d'opérer une distinction entre le notaire «créateur» de la division et le notaire appelé à authentifier une mutation ultérieure.*

*L'étendue du devoir d'investigation et d'information des notaires n'est pas seulement leur devoir de conseil (article 9, § 1er, de la loi contenant organisation du notariat; également à propos de la tenue à jour de ses connaissances, article 11, alinéa 1er, de l'arrêté royal du 21 septembre 2005 portant approbation du code de déontologie établi par la Chambre nationale des notaires) compte tenu des implications pénales de leur intervention et des répercussions de la situation éventuellement infractionnelle sur la validité même des transactions immobilières.*

*Les notaires qui prêtent leur concours à la mise en œuvre d'une division irrégulière en entérinant ou en pérennisant celle-ci à l'occasion d'une vente ou à l'occasion de l'établissement d'un acte de division, sont également susceptibles d'engager leur responsabilité civile ou pénale, au titre de coauteur ou, à tout le moins, de complice de l'infraction.*

*En conséquence, ici, le notaire «créateur» comme le notaire «simple authenticateur» ultérieur seraient tenus de se livrer à un véritable travail d'archéologie double, à la fois juridique pour identifier la règle applicable, lors de chaque changement enregistré dans l'immeuble, et factuelle, pour cerner la nature et la date de ses éventuelles modifications... (voir Colloque ALN 2011 : "A l'origine de la responsabilité du Notaire", Les divisions horizontales en Régions wallonne et bruxelloise par Joël van YPERSELE, Pierre-Yves ERNEUX et Charlotte AUGHUET, page 33 et s).*

*La situation en Région de Bruxelles-Capitale : Avant le 1er janvier 2010, le législateur bruxellois ne soumettait pas expressément les divisions horizontales à permis d'urbanisme.*

*En d'autres termes, la **division** d'un immeuble en plusieurs unités indépendantes n'était soumise à **permis d'urbanisme** que lorsque les actes et travaux qui les accompagnent étaient eux-mêmes soumis à permis d'urbanisme.*

*Il en était ainsi lorsque la division impliquait des travaux de transformation intérieurs soumis à permis d'urbanisme ou encore lorsqu'elle induisait des changements de destination ou d'utilisation, puisque le législateur bruxellois soumet également à permis d'urbanisme de tels changements.*

*La situation en Région Wallonne : voir Colloque ALN 2011 : "A l'origine de la responsabilité du Notaire", Les divisions horizontales en Régions wallonne et bruxelloise par Joël van YPERSELE, Pierre-Yves ERNEUX et Charlotte AUGHUET, page 33 et s.*



<http://www.e-aln.be/>

**Question I.5** En Belgique, les officiers publics doivent dénoncer les délits. Et le notaire ? Doit-il, par exemple, dénoncer les clients qui lui demanderaient de réaliser un contrat de mariage alors qu'il sait que ledit mariage est simulé ? Et si un Confrère reçoit quand même ce contrat de mariage alors que ce confrère sait parfaitement que le mariage est simulé, doit-on le dénoncer ? Expliquez.

*Si le mariage ainsi projeté est contraire aux dispositions 145bis et suivantes du Code civil et constitue une atteinte à l'ordre public, le Notaire doit refuser de prêter son ministère en vertu de l'article 3 du code de déontologie (devoir déontologique de vérité). Si ce n'est pas le cas, et en vertu de l'article 2 du Code de déontologie notariale, le Notaire doit s'abstenir d'avoir tout comportement portant atteinte à la confiance du citoyen dans la fonction notariale ou dans l'institution notariale. Recevoir un acte qu'il sait simulé est constitutif d'une atteinte à la confiance du citoyen.*

*En ce qui concerne l'attitude du Notaire face à un confrère qui reçoit cet acte, il convient à mon sens au premier Notaire d'avertir son confrère sur le problème. Si malgré cette information, le Notaire reçoit l'acte, sachant que le mariage est simulé, le premier Notaire devra en avvertir sa chambre provinciale en vertu de l'article 26 du Code de déontologie. Si par contre le notaire a reçu l'acte ignorant la simulation, le premier Notaire ne pourrait le lui reprocher et par conséquent en avvertir sa chambre provinciale.*

**Question I.6** Monsieur Lenoir a divorcé par consentement mutuel, il y a de nombreuses années, ses conventions préalables à divorce ayant été rédigées par un avocat. Aux termes desdites conventions préalables à divorce par consentement mutuel, les époux ont renoncé à toutes les libéralités et à tous les avantages qu'ils s'étaient consentis et, en application de l'article 1287 du Code Judiciaire, chaque époux a renoncé à tous droits dans la succession de l'autre époux. Durant le mariage, Monsieur Lenoir a cependant institué son épouse pour sa légataire universelle en vertu d'un testament authentique que vous avez reçu, en votre qualité de notaire. Que faites-vous de ce testament ?

*Les conventions préalables à divorce n'ont réglé que les libéralités et avantages consentis (donc pas les dispositions testamentaires) et les droits successoraux visés par l'article 1287 du Code judiciaire, soit entre le dépôt de la requête et le prononcé définitif du divorce. Rien ne semble avoir été fixé quant aux dispositions testamentaires et aux droits successoraux. Il y a donc maintien desdites dispositions, à défaut de révocations. Quant à l'attitude du Notaire face au testament authentique antérieur au divorce, il faut veiller à apprécier par tout moyen la volonté du disposant. Il peut être utile d'informer les héritiers de la procédure judiciaire visant à rendre ce testament caduc en raison du divorce, tout en attirant l'attention des héritiers sur la lourdeur d'une telle procédure. Toutefois, en qualité de Notaire, il faudrait tenter de concilier les héritiers sur la question, afin d'obtenir un accord, même transactionnel. La question est d'autant plus évidente notamment pour des raisons fiscales si les seuls héritiers sont les enfants issus de l'union des époux divorcés (répartition de l'actif sur plusieurs têtes en vue de diminuer la base taxable).*

**Question I.7** X renonce à la succession de Y. Par après, X apprend qu'il est le bénéficiaire d'une assurance-vie contractée sur la tête de Y et que la compagnie d'assurance-vie veut lui verser une somme importante. X peut-il encore en bénéficier ? Les créanciers de la successions peuvent-ils le poursuivre ?

*X quoique renonçant à la succession peut bien être bénéficiaire de la police d'assurance, s'agissant d'une stipulation pour autrui.*



<http://www.e-ain.be/>

*Il sera de ce chef, redevable de droits de succession.*

*Quant aux créanciers du défunt, ils ne pourront agir, l'héritier ayant renoncé à la succession, à moins qu'ils n'invoquent l'action paulienne et ne demandent l'acceptation sous bénéfice d'inventaire.*

**Question I.8** Décrivez brièvement quelles formalités et opérations comptables sont nécessaires pour le traitement du dossier de vente. Veillez à être le plus complet possible et à donner les principes, les numéros des postes comptables n'étant pas importants.

\* 13/01/2011 : Mr Dubois et Mr LAFORET signent un compromis de vente pour une habitation en Flandre, dans la périphérie Bruxelloise d'une valeur de 250.000 €. Mr LAFORET, l'acquéreur, paye un acompte (ou une garantie) de 25.000 €, dont 5000 € en espèces, 10.000 € par chèque bancaire et 10.000 € par virement bancaire sur le compte 000-0435679-22 sur le compte du notaire.

\* Préparation de l'acte est entamée le 17/12/2011 : (1) recherches hypothécaire : l'état hypothécaire est demandé – (2) les renseignements cadastraux sont demandés – (3) les recherches fiscales et sociales – (4) l'attestation de non pollution de sol est demandée (bodematte) – (5) l'attestation de conformité de l'installation électrique est demandée – (6) les renseignements urbanistiques sont demandés – (7) vérification du droit d'«habiter sa propre région».

\*24/01/2011 : réception des renseignements cadastraux : 45 € sont payés par le compte courant de l'étude au cadastre, n°175, dont le décompte et l'approvisionnement est fait une fois par mois ;

\*24/01/2011 : l'attestation de non pollution de sol est délivrée (bodematte) et 32 € sont payés sur le compte de l'OVAM.

\*28/01/2011 : l'état hypothécaire est délivré pour 52,63 € par le bureau des hypothèques sur le compte duquel le notaire verse régulièrement une provision.

\*31/01/2011 : la société ABC délivre le rapport relatif à la performance énergétique du bâtiment et présente une facture de 120 €.

\*28/02/2011 : l'acte est passé et le solde du prix de vente est payé par un chèque.

\*Les frais d'acte (ils sont présumés justes et vous ne devez pas les vérifier !) se présentent comme suit :

- honoraires : 2.448,66 € ;
- droits d'enregistrement : 22.500 € ;
- droit d'écriture : 50,00 € ;
- état hypothécaire : 52,63 € ;
- attestation du sol (bodematte) : 32 €
- transcription hypothécaire : 122,50 € ;
- état hypothécaire complémentaire : 35,23 € ;
- renseignements cadastraux : 45 € ;
- renseignements urbanistiques : 120 € ;
- rapport performance énergétique du bâtiment : 195 € ;
- attestation pour l'installation électrique : 120 € ;
- droits de rôle : 6,20 € ;
- frais de dossier, courrier, téléphone, vacations : 450 €

\* Les intérêts du compte rubriqué pour l'acompte s'élèvent à 12,30 € nets.

\* Question subsidiaire : quel montant devez-vous remettre au vendeur ?

*Écritures comptables :*

*- le notaire devra remettre un reçu à l'acquéreur pour le montant remis en espèces et pour le chèque en s'assurant au préalable qu'il était directement émis ou certifié par une institution financière depuis moins de huit jours (article 11 règlement 9 octobre 2001)*

*- ouverture du compte au nom du vendeur.*

*- créditer le compte caisse de 5.000 € et débiter le compte du vendeur de cette somme,*



<http://www.e-aln.be/>

- acter le crédit du compte banque tiers et débiter le compte du vendeur de 10.000 €
- encaisser le chèque sur le compte tiers et le passer au débit du compte du vendeur.
- rubriques dans le délai d'un mois la garantie, s'agissant d'une somme supérieure à 2.500 €,
- le coût de la recherche cadastrale est crédité dans le compte client et débité dans le compte du cadastre le 24/01

*Le coût de la bodemattest est indiqué le 24/01 dans le compte client du vendeur et est imputé dans le compte OVAM. Le compte OVAM est débité et le compte banque est crédité à due concurrence.*

*Le coût des renseignements urbanistique est payé par le compte banque et est imputé dans le compte client*

*Le coût de l'état hypothécaire est crédité au compte client et est débité du compte des hypothèques.*

*Le Notaire ne doit pas encore payer les factures pour les certificats PEB et de l'installation électrique.*

*Le compte rubrique est de rubriqué et les intérêts portés en compte du client.*

*Le 28/02, le Notaire après s'être assuré que le chèque était directement émis ou certifié par une institution financière depuis moins de huit jours, remet un reçu pour le chèque, et encaissera le chèque en compte de l'étude.*

*Le compte banque est crédité du montant du chèque, et le Notaire porte que crédit du compte client le montant du chèque.*

*Le Notaire passe dans le compte client les écritures relatives aux honoraires (en créditant le compte honoraires), les droits d'enregistrement (en débitant le compte de l'enregistrement), les droits de rôles, les vacations et frais de dossier, passe la provision pour l'état complémentaire dans le compte client.*

*Les factures PEB et PV installation électrique sont payées au départ du compte banque et par débit du compte client.*

*Après transcription de l'acte, le Notaire devra clôturer le compte et rendre s'il échait le trop-perçu.*

*Le Notaire devra remettre au vendeur le solde du prix de vente versé par l'acquéreur, la garantie versée, les intérêts du rubriqué, sous déduction des coûts de l'attestation OVAM, du PEB et du PV de contrôle de l'installation électrique, soit : 249.665,30 € ainsi que de la vacation pour frais de recherche OVAM.*



<http://www.e-aln.be/>

## QUESTIONNAIRE n° II CONSULTATIONS - CLAUSES

**Ce deuxième cahier contient six 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.**

**Veillez répondre dans les cadres prévus à cet effet.**

**Question II.1** Rédigez le testament authentique d'une personne mariée, ayant 3 enfants et qui souhaite que sa plus jeune fille recueille la quotité disponible de sa succession.

Remarques préalables :

A) En ce qui concerne la **forme** du testament :

- *il s'agit d'un testament authentique (bien lire la question, beaucoup de personnes ont rédigé un testament olographe) ;*
- *respecter les règles de formes imposées par (i) la loi Ventôse pour tous les actes authentiques mais également (ii) les articles 971 et 972 CC qui prévoient en outre des règles particulières pour la validité d'un testament authentique, notamment :*
  - o *rédaction en présence de 2 témoins ou de 2 notaires ;*
  - o *depuis l'entrée en vigueur de la loi du 29/12/2010 ayant modifié l'article 972 CC, le testament peut être « établi par des procédés mécaniques » (renvoi à l'article 13 Loi Ventôse) – c'est-à-dire ne doit plus être rédigé à la main par le notaire – mais l'exigence de « dictée » subsiste ;*
  - o *le notaire doit donner lecture du texte écrit (ou dactylographié) sous la dictée ;*
  - o *à peine de nullité, l'acte doit mentionner :*
    - *que le testament a été dicté par le testateur ;*
    - *que le notaire lui en a donné lecture ;*
    - *que la lecture a eu lieu en présence de témoins ou de 2 notaires.*

B) En ce qui concerne le **fond** du testament :

- *désigner la fille par son nom plutôt que « ma plus jeune fille » (elle pourrait ne plus être la plus jeune au jour du décès) ;*
- *de même léguer « la quotité disponible » plutôt que « un quart de ma succession »*

*Rédaction du testament*

*L'an deux mille onze.*

*Le \$.*

*A \$.*

*Par devant Nous, Maître \$, notaire résidant à \$.*

*En présence des témoins instrumentaires :*

*1.- \$.*

*2.- \$.*



<http://www.e-ain.be/>

*Témoins instrumentaires réunissant les qualités requises par la loi. Interpellés par le notaire, ceux-ci déclarent n'être frappés par aucune des incompatibilités visées à l'article 10, alinéas 4 et 5, de la loi de Ventôse, dont il leur est donné connaissance.*

**A COMPARU :**

*Monsieur \$, né à \$, le \$, état civil, domicilié à \$, numéro national \$.*

*Lequel nous a dicté, en présence des témoins ci-dessus nommés, son testament ainsi qu'il suit :*

*« Je soussigné Monsieur \$ déclare :*

*1° révoquer toute disposition testamentaire antérieure aux présentes ;*

*2° déclare vouloir, sans préjudice de la dévolution légale, léguer la quotité disponible de ma succession à ma fille, Mademoiselle \$, née à \$, le \$*

*3° En cas de prédécès de ma susdite fille ou à défaut, \$je lègue cette même quotité disponible à \$/ \$ma succession suivra la dévolution légale.»*

*Ce testament a été écrit / dactylographié par nous notaire, tel qu'il nous a été dicté par le testateur.*

*Ensuite, nous en avons fait lecture au testateur qui nous a déclaré que ce testament contient bien ses volontés et qu'il y persévère, le tout en la présence permanente des deux témoins.*

**CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL**

*Le notaire soussigné certifie l'état-civil préindiqué des parties au vu des pièces d'état-civil requises par la loi (cartes d'identité, recherche effectuée au registre national en date du \$, carnet et contrat de mariage).*

**DROIT D'ECRITURE**

*Pour les présentes, les parties déclarent que le droit d'écriture s'élève à sept euros et cinquante centimes (7,50 €), payé sur déclaration par le notaire soussigné.*

**DONT ACTE**

*Fait et passé, lieu et date que dessus.*

*Et après lecture intégrale et commentaire, la testatrice et les témoins, qui ont été présents en permanence, ont signé avec nous, notaire.*

**Question II.2** Un vendeur et un acquéreur ont signé un compromis de vente pour un immeuble d'habitation neuf mais n'ont pas soumis cette convention au régime TVA. Peu de temps après la signature du compromis de vente, l'acquéreur désire soumettre son acquisition au régime TVA.

Quelles questions devez-vous vous poser et quelles solutions pouvez-vous proposer aux parties ?

1) *Le bien est-il un bien neuf au sens du Code TVA : un bâtiment est considéré comme « neuf » jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle au cours de laquelle a lieu la première occupation ou la première utilisation de ce bâtiment (ea. présomption non irréfragable que la première occupation a lieu au moment de l'enrolement au précompte immobilier).*

*S'il n'est pas neuf, cette livraison de bien au sens de l'article 44 §3 1° sera dans tous les cas non soumis à la TVA.*

2) *le vendeur est-il un constructeur professionnel (assujetti de plein droit) qui dans tous les cas devait soumettre la vente au régime TVA ?*

*Dans l'affirmative la vente a lieu de plein droit sous régime TVA.*

*Dans la négative, c'est-à-dire lorsque le vendeur est un assujetti à la T.V.A. en raison d'une autre activité économique ou encore est un vendeur qui n'exerce pas d'activité*



<http://www.e-ain.be/>

*économique (un particulier, par exemple), il appartient au vendeur d'opter (et non à l'acquéreur) pour la vente sous régime TVA de la manière suivante :*

*a) à l'égard de l'Etat:*

*La déclaration peut être introduite avant qu'il ne soit question d'une quelconque opération, mais elle doit l'être avant la conclusion de la convention sous seing privé.*

*Toutefois, le vendeur qui n'a pas déposé la déclaration dans le délai requis, peut être relevée de la déchéance du droit d'opter pour la qualité d'assujetti lorsque les circonstances permettent d'établir que les parties ont, sans équivoque, entendu soumettre l'opération à la TVA. Il n'en reste pas moins que ce vendeur doit s'être conformée à ce qui est écrit ci-après.*

*b) vis-à-vis de l'acquéreur :*

*Pour soumettre à la TVA la vente, il est, de plus, exigé que le vendeur, informe son acquéreur de l'intention d'effectuer l'opération avec paiement de TVA. Il ne peut le faire que par une mention appropriée à insérer dans le premier acte qui forme, entre eux, titre de l'opération en question.*

*Lorsque le premier acte qui forme titre entre les parties de l'opération, est confirmé par un acte authentique présenté à la formalité de l'enregistrement avant ce premier acte, l'administration admet cependant que l'opération soit soumise à la TVA et non au droit d'enregistrement si la mention précitée est insérée dans cet acte authentique ou au pied de cet acte pour autant que, dans ce dernier cas, elle soit signée par les deux parties.*

**Question II.3** Monsieur A habite à Bruxelles. Il n'a pas d'héritier direct. Il souhaite laisser 100.000 € à sa nièce.

A son décès, quel sera le montant des droits de succession payés par la nièce ?

Quels conseils pouvez-vous donner à Monsieur A, habitant à Bruxelles, afin que sa nièce paie moins de droits de succession à son décès, sachant que celui-ci veut conserver la pleine propriété de son capital de 100.000 € sa vie durant et ne souhaite pas faire de donation entre vifs avant son décès ? Proposez une solution avec sa justification légale et un exemple chiffré.

- *droits de succession à payer par la nièce : article 48 CDS RBC, tableau III : 17.500 EUR (35% sur 0-50.000 EUR) + 25.000 EUR (50% sur 50.000 à 100.000 EUR)= **42.500 EUR** à payer par la nièce qui hérite net d'une somme de 57.500 EUR.*
- *Proposition adéquate compte tenu du souhait du défunt de conserver la pleine propriété de son capital : faire un « legs en duo », c-à-d un legs portant sur une partie de la somme à la nièce et un second legs portant sur le reste de la succession à une institution bénéficiant d'un tarif réduit en matière de droits de succession. (cf Congrès des Notaires de Marche-en-Famenne-article de G. Rasson-legs en duo)*
- *Base légale du « legs en duo » : article 64 al. 2 CDS qui prévoit que la charge imposée par le défunt à des héritiers ou légataires de supporter les droits ou frais se rapportant à un legs fait à une autre personne n'est pas considérée comme un legs pour la perception des droits de succession.*
- *Choisir comme légataire universel une institution bénéficiant des tarifs réduits visés à l'article 59 CDS RBC (de préférence une fondation d'utilité publique qui bénéficie du taux de 6,6%).*



<http://www.e-ain.be/>

- *Toujours prévoir que l'institution aura, à sa charge, le paiement de l'entièreté des droits de succession.*
- *Proposition de texte :*
- *« J'institue pour ma légataire universelle, ma nièce, Mademoiselle Justine CRAINS, née à Uccle, le 15 juin 1989.*

*Ma légataire aura pour charge de délivrer le leg suivant : une quotité de x% à la Fondation du Roi Baudoin, , à charge pour ladite ASBL de payer la totalité des droits de succession de ma nièce, outre ceux les droits de succession attachés à son legs, de sorte que ma nièce perçoive son leg net de droits de succession*

*Fait à Bruxelles, (à dater et à signer)»*

*Selon cette formule :*

- *la nièce recevra 60.000 EUR net (2.500 EUR de plus que sans le legs en duo) ;*
- *la fondation paiera 22.500 + 2.640 de droits de succession : au total 25.140 EUR*
- *la fondation bénéficiera net d'un montant de 14.860 EUR (40.000 – 25.140)*

**Question II.4** Un vendeur qui vend sa maison d'habitation en rente viagère souhaite insérer dans la convention une clause dérogeant à l'article 1978 du Code civil et disposant qu'au cas où deux arrérages de la rente ne seraient pas payés, il sera mis fin à cette convention. Rédigez la clause.

Remarques préalables :

- *l'article 1978 CC n'est pas impératif, il peut y être dérogé ;*
- *il s'agit de rédiger un pacte commissaire exprès ; celui-ci doit prévoir expressément que la résolution pourra être prononcée sans intervention judiciaire préalable, sinon la procédure de l'article 1184 du Code civil doit être respectée.*
- *veiller à rédiger une clause équilibrée entre les parties.*

Proposition de rédaction de clause :

*« Les parties conviennent expressément qu'à défaut de paiement à son échéance de deux termes de rente (consécutifs ou non) suivant le mois de l'échéance de la deuxième rente impayée et quinze jours après un simple commandement signifié par lettre recommandée et resté infructueux, le crédientier aura le droit de faire prononcer la résolution de la vente, ce de plein droit, sans que des délais puissent être accordés au débirentier, et sans intervention judiciaire préalable.*

*Dans ce cas, le crédientier aura droit à tous termes d'arrérages touchés par lui. Ces arrérages lui resteront acquis à titre d'indemnité pour privation de jouissance et de dommages et intérêts sans recours ni répétition quelconque contre lui de ce chef.*

*Dans ce cas, tous embellissements et augmentations apportés au bien objet de la présente vente resteront acquis au crédientier. »*

**Question II.5** Rédigez la clause à insérer dans un testament authentique étant donné que le testateur est dans l'impossibilité de le signer car il a perdu ses deux bras dans un accident.

- *application de l'article 973 CC : faire mention expresse dans l'acte de la déclaration du testateur qu'il ne sait / peut signer et de la cause qui l'en empêche ;*
- *application de l'article 14 al 2 Loi Ventôse : faire mention en fin de l'acte de la déclaration de la partie qui ne sait ou ne peut signer*
- *« ...*



<http://www.e-ain.be/>

*Ensuite, nous en avons fait lecture au testateur qui nous a déclaré (i) que ce testament contient bien ses volontés et qu'il y persévère, le tout en la présence permanente des deux témoins, et (ii) qu'il ne peut signer en raison du fait qu'il a perdu ses deux bras dans un accident, ce que le notaire constate.*

**DONT ACTE**

*Fait et passé, lieu et date que dessus.*

*Après lecture intégrale et commentaire, seuls les témoins, qui ont été présents en permanence, ont signé avec nous, notaire, le testateur n'ayant pu signer ainsi que mentionné ci-dessus. »*

**Question II.6** Rédigez la comparution des parties d'une société anonyme représentée par 3 administrateurs. L'un d'entre eux est administrateur délégué et un second est une société de droit néerlandais.

### Remarques préalables

*Article 12 loi ventôse al 2 dernière phrase prévoit que « Pour les comparants qui interviennent uniquement comme représentant ou mandataire, ou qui ne font que prêter assistance, seuls doivent être mentionnés les noms, prénoms et domicile » (introduit par la loi du 6-05-2009, entrée en vigueur le 29-05-2009). Néanmoins, la loi hypothécaire n'a pas été modifiée en ce sens, et la loi sur le blanchiment d'argent exige de conserver les documents d'identité des mandataires de sociétés au moins 5 ans au dossier (art 13 loi blanchiment). Il est donc préférable de continuer à mentionner l'identité complète des mandataires de sociétés.*

*Eventuelle application de l'article 140 loi hypothécaire si l'acte doit être transcrit (inscrit) ce que l'énoncé ne nous dit pas.*

*Le fait que l'un des 3 administrateurs est administrateur délégué n'a pas d'importance au niveau de la rédaction de la clause.*

### Rédaction de clause

#### **A COMPARU**

*La société anonyme « SOCIETE », dont le siège est établi à \$, inscrite au registre des personnes morales (RPM \$) sous le numéro d'entreprise O\$\$\$\$.\$\$\$\$.\$\$\$\$.*

*Société constituée par acte reçu par le notaire \$, à \$, en date du \$, dont un extrait a été publié aux annexes du Moniteur belge du \$, sous la référence\$.*

*Dont les statuts n'ont pas été modifiés à ce jour.*

*Ici valablement représentée au présent acte, conformément à l'article \$ de ses statuts, par les trois administrateurs suivants :*

1) *Monsieur \$, né à \$, le \$, domicilié à \$, numéro national \$, nommé à ces fonctions par décision de l'assemblée générale ordinaire du \$, dont un extrait a été publié aux annexes du Moniteur belge du \$, sous la référence \$ ;*

2) *Monsieur \$, né à \$, le \$, domicilié à \$, numéro national \$, nommé en tant qu'administrateur par décision de l'assemblée générale ordinaire du \$, dont un extrait a été publié aux annexes du Moniteur belge du \$, sous la référence \$ ;*

1) *La société \$ de droit néerlandais « XYZ », ayant son siège à \$, inscrite au registre commercial de \$, sous la référence \$, nommée en tant qu'administrateur par décision de l'assemblée générale ordinaire du \$, dont un extrait a été publié aux annexes du Moniteur belge du \$, sous la référence \$, elle-même représentée par Monsieur X, né le \$, à \$, domicilié \$, numéro national \$, agissant en tant que représentant permanent, nommé à ces fonctions par décision du conseil d'administration de ladite société XYZ en date du \$, publiée aux annexes du moniteur belge du \$, sous le numéro \$.*





## 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**

Vous êtes notaire et recevez avant la signature d'un acte de vente une opposition amiable de la part d'un créancier du vendeur.  
Quelle doit-être votre position ? Justifiez.

*Sauf accord du vendeur, il ne faut pas en tenir compte. Si le créancier veut que son opposition soit prise en compte, il doit soit procéder à une saisie-arrêt exécution (art 1543, C.Jud). Il convient toutefois de faire part de cette position au créancier du vendeur.*

**Question III.2** Un notaire est désigné par Ordonnance du Tribunal de Première Instance pour procéder aux opérations de liquidation partage d'un régime de communauté de biens de deux ex-époux qui sont les seuls associés d'une société en nom collectif. Après la désignation du notaire, mais avant qu'il entame les opérations de liquidation partage, la société en nom collectif est déclarée en faillite.

*Oui : les associés d'une SNC sont solidaires de tous les engagements de la société (204C.Soc.). Il sont considérés comme faillis. Or la faillite emporte dessaisissement de l'administration de ses biens ( art 16 Loi sur les Faillites): il faut faire désigner un curateur ad hoc pour liquider le régime matrimonial.*

### **Question III.3**

Pour quel(s) type(s) de société(s), constituée(s) obligatoirement par acte notarié, peut-on assurer la continuité de la gestion en nommant un gérant statutaire dont le mandant ne peut être révoqué que dans les hypothèses visées par le Code des sociétés ?

*SPRL( art 256 al2, C. Soc), SCRL( art 378 a contrario c.Soc.), SCA( art 658 C.Soc.)*

### **Question III.4**

Un notaire écrit à un bureau d'études ce qui suit : "Par la présente, je vous confirme notre entretien téléphonique d'hier aux termes duquel je vous demande de réaliser une étude orientée du sol pour un bâtiment industriel situé en Flandre, appartenant à la société Lion. Je joins en annexe à la présente, la matrice cadastrale et le plan. Vous pourrez venir chercher les clés du bâtiment à mon étude à partir de demain."

L'étude du sol est réalisée par le bureau d'études mais, peu de temps après, la société Lion est déclarée en faillite. Le bureau d'études se retourne alors vers le notaire et lui demande de supporter le coût de cette étude du sol.

Qu'en pensez-vous ?



<http://www.e-aln.be/>

*"Qui commande paie": le notaire a commandé l'étude du sol en son propre nom et même pas au nom de son client: il est donc tenu de régler la facture.*

### **Question III.5**

L'acquéreur d'un immeuble constate après la signature du compromis de vente l'existence d'une infraction urbanistique qui est toutefois "régularisable". Il demande au vendeur une diminution du prix de vente qui correspond au coût de la régularisation de l'infraction urbanistique. Le jour fixé pour la signature de l'acte, aucun accord n'est trouvé entre les parties et l'acquéreur refuse de comparaître devant le notaire et de signer l'acte dans ces conditions.

Qu'en pensez-vous ?

*Le vendeur est tenu de délivrer le bien avec tous ses accessoires en ce compris les permis d'urbanisme nécessaires. L'acquéreur devant le défaut du vendeur a une double option demander l'annulation de la vente ou l'exécution forcée des obligations du vendeur c'est-à-dire ici la régularisation du bien. Tout est autre est la question de l'indemnité que le vendeur devra à l'acquéreur en raison du retard encouru dans la délivrance du bien mais celle-ci n'influence en aucune manière le prix de vente en tant que tel (la base imposable). Une fois que le prix a été arrêté dans le compromis, il n'est plus possible de revenir dessus.*

### **Question III.6**

Un immeuble doit, à nouveau, être exposé en vente publique suite à une folle enchère, l'adjudicataire n'ayant pas pu payer le prix de l'adjudication. Malheureusement, le vendeur dudit immeuble décède avant que la nouvelle séance d'adjudication suite à la folle enchère n'ait eu lieu.

Expliquez, en ce qui concerne cette vente publique, de quoi se composera la succession du vendeur et pour quel moment.

*Déclarer l'immeuble mais au prix qui sera obtenu ensuite de l'adjudication sur folle enchère. Justification: la folle enchère équivaut à une résolution de la première adjudication à l'égard de l'adjudicataire( Rép. Not. Saisies, n° 598).*

### **Question III.7**

Quand un notaire peut-il faire référence, dans un acte authentique, à une procuration transcrite dont il n'annexe pas le brevet ou une expédition de la minute audit acte ?

*Quand il conserve la minute de la procuration ou quand il a déjà annexé le brevet ou une expédition de celle-ci à une acte de son ministère( art 12 al3, LV).*

### **Question III.8**

Monsieur A et Madame B, qui ne sont ni mariés ni cohabitants légaux, ont acquis ensemble un immeuble avec une clause de tontine. Monsieur A et Madame B revendent par après ensemble cet immeuble alors que Monsieur A est au stade terminal d'une longue maladie. Le compromis de vente stipule que le transfert de propriété de l'immeuble n'aura seulement lieu que lors de la signature de l'acte et du paiement du prix chez le notaire. Monsieur A décède entre la date du compromis de vente et celle fixée pour la signature de l'acte authentique. Madame B exige alors de recevoir la totalité du prix de vente mais C, qui est l'héritier de A, se présente chez le notaire et exige que la quote-part de A dans le prix de vente revienne à la succession de celui-ci. Qu'en pensez-vous ?



<http://www.e-aln.be/>

*Madame A a raison: en l'occurrence, la clause de tontine sort ses effets avant le transfert de propriété au profit de l'acquéreur( transfert de propriété différé à la signature de l'acte authentique) . Remarque: sur le plan fiscal, ce n'est pas très judicieux de vendre un bien immobilier quand on sait qu'on va mourir (à moins d'envisager ensuite la donation (de la créance sur le) du prix de vente).*

### **Question III.9**

Monsieur X et son frère Monsieur Y sont propriétaires, suite à une succession, d'une grange à La Roche-en-Ardenne, située en zone d'habitat à caractère rural. Ils souhaitent la diviser en trois parties, destinées à devenir des habitations, à savoir une partie pour Monsieur X, une partie pour Monsieur Y et une partie pour leur neveu, Monsieur Z. Ils vous demandent quel est le délai pour notifier cette division par lettre recommandée aux différentes autorités compétentes. Que leur répondez-vous ?

*Qu'il ne faut surtout pas faire une notification sur base de l'art.90 du CWATUP( bien bâti) mais qu'en revanche, un plan de division et un permis d'urbanisme sont nécessaires.*

### **Question III.10**

On débloque les comptes bancaires du défunt. A la demande de chaque héritier, le receveur de l'enregistrement ou le notaire peut dresser une attestation d'hérédité ou un acte de notoriété.

Dans quelles hypothèses le notaire est-il seul habilité à le faire ?  
Peut-il également refuser d'instrumenter et dans quel(s) cas ?

*Seul le notaire est habilité à établir une attestation d'hérédité s'il y a des successeurs incapables, ou alors, en cas de disposition de dernière volonté, d'institution contractuelle ou de contrat de mariage (1240 bis §3 Civ) et il peut refuser d'instrumenter si les héritiers ne peuvent pas être établis avec certitude (l'art 1240bis §5, Civ.).*

### **Question III.11**

Une Commune est propriétaire d'une école communale.  
Ce bien fait-il partie du domaine public de la Commune ?

*Non, elle fait partie du domaine privé de la Commune.*

### **Question III.12**

Que faut-il faire en vue de la dématérialisation des titres au porteur d'une société en commandite par actions et quelle est la sanction en cas d'inobservation de la loi ?

*Si cette faculté de dématérialisation n'est pas prévue dans les statuts, il faut modifier ceux-ci( art 657 C.Soc. et art. 453, 5° C. Soc) et déposer les titres sur un compte(art 468 C.Soc). En cas de dommage résultant de l'inobservation de la loi, les associés commandités peuvent être tenus pour responsables sur leurs biens personnels(654 C.Soc.)*

### **Question III.13**

Quelle sont les conséquences pour l'acquéreur d'un bien loué à titre de résidence principale qui ne notifie pas de congé au locataire pour occupation personnelle dans le délai légal suite à la passation de l'acte authentique ?



<http://www.e-ain.be/>

*Il est déchu du droit de lui donner un préavis de trois mois (art 9 de la Loi sur les Baux de Résidence Principale): il ne peut donc y mettre fin que moyennant les conditions prévues à l'article de 3 de la Loi sur les Baux de résidence principale. Remarque : cette déchéance ne vaut que dans le cas où l'acquéreur possède cette possibilité de mettre fin au bail moyennant un préavis réduit (bail n'ayant pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le locataire occupe le bien depuis plus de six mois).*

### **Question III.14**

Dans quelle langue devrez-vous rédiger une déclaration de succession déposée :

- a) en Région de Bruxelles-Capitale ;
- b) en région wallonne ;
- c) en Région Flamande.

Justifiez.

*RW et Bruxelles: La déclaration de succession peut être rédigée dans une langue autre que celle du bureau où elle doit être déposée. Le receveur peut demander aux autorités une traduction de la déclaration.*

*Région Flamande: conformément au décret du 30 juin 1981 complétant les articles 12 et 33 des lois sur l'emploi des langues en matière administrative, coordonnées par l'A.R. du 18 juillet 1966, en ce qui concerne l'emploi des langues dans les rapports entre les services administratifs de la région linguistique néerlandaise et les particuliers, la déclaration de succession doit être rédigée en langue néerlandaise lorsque les personnes tenues au dépôt sont établies dans une commune sans régime linguistique spécial de la Région flamande et que le ressort du bureau ne comprend que des communes sans régime linguistique spécial.*

### **Question III.15**

Un entrepreneur introduit une demande d'agrégation auprès du ministre compétent et l'obtient après la signature du premier compromis de vente de l'immeuble à appartements multiples qu'il construit mais avant la signature de l'acte authentique de vente.

Quelle garantie doit-il fournir dans le cadre de la loi Breyne pour cette première vente ?

*Il devra fournir la garantie d'achèvement: c'est pour la signature du compromis que l'on doit satisfaire à la condition d'agrégation.( art 12, al 2 Loi Breyne).*

### **Question III.16**

Une personne morale administrateur dans une société peut-elle désigner deux représentants permanents avec pouvoir d'agir séparément ?

Ladite personne morale peut-elle être représentée par deux personnes si elle est désignée comme administrateur-délégué ?

*Non, c'est interdit. L'article 61 §2 C.Soc. ne prévoit qu'un seul représentant permanent, mais si on en désigne deux, aucune sanction spécifique n'est prévue.*

### **Question III.17**

Un immeuble est loué pour partie à titre commercial et pour partie à titre de résidence principale dans le cadre du même bail.

Quel est le régime applicable à ce bail ?

*Si l'affectation principale est constituée du bail commercial, celui-ci s'appliquera à la partie habitation de l'immeuble (art 4,1° Loi sur les Baux Commerciaux)*



### **Question III.18**

Un propriétaire de terres agricoles apprend que l'agriculteur qui exploitait ses terres en personne physique les exploite désormais en qualité d'associé gérant d'une société agricole.

Que peut faire le propriétaire ?

Justifiez.

*Il ne peut rien faire : l'agriculteur n'avait pas l'obligation de l'avertir: l'exploitation à titre d'associé-gérant d'une société agricole est assimilée à une exploitation personnelle ( art 838, C.Soc.)*

### **Question III, 19**

A quel moment le notaire peut-il faire transcrire un état liquidatif dans le cadre d'une procédure de liquidation-partage judiciaire ?

*Dans le mois à partir de la date à laquelle la décision est coulée en force de chose jugée ( art 1224, C.Jud. et art 2 al2 Loi hypothécaire)*

### **Question III.20**

Le notaire Draume est désigné par ordonnance du Juge des Saisies pour procéder à la vente sur saisie exécution immobilière d'un immeuble faisant l'objet d'un bail commercial. Le bail a été consenti le 1<sup>er</sup> janvier 2004 et a été enregistré le 7 juillet 2006. L'exploit de saisie a été transcrit le 3 juillet 2006.

Le bail commercial est-il opposable :

- au créancier saisissant ?
- à l'adjudicataire ?

*Non le bail ne sera pas opposable au créancier saisissant (1575 C.Jud.). Quant à l'adjudicataire, le bail ne lui est pas opposable non plus: celui-ci n'est pas tenu par la protection de l'art 12 de la Loi sur les Baux Commerciaux qui ne prévoit pas de mécanisme de subrogation : l'adjudicataire sur saisie n'est pas un acquéreur au sens de l'art 12 de ladite loi .(Rép not, saisies,n°314)*

### **Question III.21**

Monsieur Maillard vend à Monsieur Colinet un immeuble à Ath pour le prix de 130.000 €. Un compromis de vente est établi sous la condition suspensive que Monsieur Colinet obtienne un crédit de 130.000 €. Peu de temps après, Monsieur Colinet avise Monsieur Maillard qu'il a fait toutes les diligences nécessaires pour obtenir un crédit hypothécaire à concurrence de 180.000 € mais que ce crédit lui a été refusé par la banque. Monsieur Maillard met malgré tout Monsieur Colinet en demeure de signer l'acte authentique de vente.

Qu'en pensez-vous ?

*Monsieur Maillard a raison: la condition suspensive portait sur 130.000 eur et non pas sur 180.000 eur.*

**Question III.22** Monsieur Vaestink vient vous consulter en vue d'établir un testament. Etant sous administration provisoire, il est accompagné de son administrateur. Celui-ci vous explique que Monsieur Vaestink n'est pas totalement incapable de gérer ses biens et que, selon l'ordonnance du Juge de Paix, il peut gérer seul les avoir placés sur un compte bancaire particulier sur lequel sont versés les loyers de ses immeubles et sa pension.



<http://www.e-aln.be/>

L'administrateur provisoire vous remet son accord écrit pour que Monsieur Vaestink vous dicte son testament. Qu'en pensez-vous ?

*On ne peut rien faire sans une ordonnance d'autorisation du Juge de paix sur requête de l'administré ( art 488bis H§2)*

### **Question III.23**

En janvier 2000, Monsieur Vanderbeek a fait installer, au moyen de fonds propres, une nouvelle cuisine dans un immeuble commun entre son épouse et lui. Le prix converti en euros était de 10.000 € pour le matériel, 2.500 € pour la main d'œuvre et 6% de TVA, soit au total 13.250 €. En novembre 2010, Monsieur Vanderbeek divorce et réclame, dans le cadre de la liquidation partage de son régime matrimonial, une récompense de 13.250 €. Son ex épouse reconnaît qu'il a investi des fonds propre mais n'accepte pas la récompense. Elle estime que la valeur de la cuisine est proche de zéro, se basant sur le fait qu'un équipement de cuisine a une durée de vie moyenne, suivant statistiques, de 7 à 10 ans.

*Le simple fait que le patrimoine commun ait tiré profit de fonds propres génère le droit à une récompense ( art 1434 Civ.)*

### **Question III.24**

Une contribution alimentaire fixée dans le cadre de conventions préalables à divorce par consentement mutuel peut-elle être encore modifiée après que le divorce soit coulé en force de chose jugée ?

*Oui, elle peut être augmentée, réduite ou supprimée par suite de circonstances nouvelles et indépendantes de la volonté des parties( art 1288, 3° et 1288 in fine ,C.Jud.).*

### **Question III.25**

Peut-on valablement prévoir des conventions préalables à divorce par consentement mutuel qu'un des époux ne devra rien verser à l'autre époux pour l'enfant commun du couple ?

*Dans un arrêt du 8 octobre 1982, la cour de cassation a admis la validité de la clause d'une convention préalable au divorce par consentement mutuel en vertu de laquelle les époux conviennent de ce que l'un d'eux contribuera pour la totalité à l'entretien de leur enfant et l'autre époux pour rien, à condition qu'elle ne soit pas conçue dans un sens où l'un des époux serait exonéré de ses obligations envers ses enfants (Cass., 8 octobre 1982, Rev. trim. dr. fam., 1983, 387, note J.-L. RENCHON, R.W., 1983-84, 1193, note •. POPPELEMON <3549>, R.T. 183, addendum ; voy. encore Cass. (1ère ch.), 16 janvier 1997, Rev. not. belge, 1997, 137, J.T., 1997, 435, R.W., 1997-98, 117, note J. GERLO, J.D.J., 1998, n° 175, 42 (somm.), Pas., 1997, 80, T. not., 1997, 545 <763>).*

### **Question III.26**

Albert a hérité il y a cinq mois d'un appartement à Bruxelles. Bernard vous informe qu'il souhaite acquérir cet appartement et vous charger de rédiger le compromis de vente. A quoi devez-vous être attentif pour ne pas que Bernard rencontre des problèmes après la signature de l'acte de vente ?

*Afin d'éviter que l'hypothèque légale( art 86 C. Succ.) ne sorte ses effets, il faut bien veiller à ce que les droits de succession soient payés au moment de l'acte authentique: il faut donc*



<http://www.e-ain.be/>

*requérir du Receveur une attestation indiquant les éventuels droits de succession encore dus (art 90 al 3 cSucc.). Il faut également vérifier le prix de vente afin de vérifier si une déclaration complémentaire ne doit pas être déposée (différence entre la valeur vénale déclarée dans le cadre de la déclaration de succession par hypothèse déjà déposée et le prix de vente obtenu).*

### **Question III.27**

Quittances :

- a) Qui doit se procurer les carnets de reçus et où ?
- b) Quand un notaire doit-il délivrer un reçu ?

Doit-on établir des reçus pour des paiements effectués par le notaire lui-même pour lui-même ou pour des tiers ?

*Chez un commerçant agréé par la chambre ( provinciale) des notaires( art 6g , AR sur l'organisation de la Comptabilité)*

*Pour tous les paiements (liquidités, chèques) qui lui sont faits dans le cadre de l'exercice de sa profession, sauf quand ils sont faits par virements.*

*Quand le notaire doit effectuer un paiement (pour lui-même ou des tiers) autrement que par virement, il doit exiger un reçu.*

### **Question III.28**

Donnez un aperçu des obligations qu'un notaire doit remplir chaque trimestre ou devrait respecter pour bien gérer son étude d'un point de vue financier et comptable.

*Etablir la balance des compte généraux (art 17 AR sur l'Organisation de la Comptabilité), le bilan, une situation active et passive( clients débiteurs et créditeurs, que ce soit en comptes rubriqués ou hors comptes rubriqués), déposer le répertoire à l'enregistrement( art 180, C. Enreg.)*

### **Question III.29**

Une saisie-exécution immobilière est pratiquée sur les biens immobiliers d'une exploitation agricole.

Le permis d'environnement et le quota laitier sont-ils inclus dans cette saisie ?

*Non, ils ne sont pas inclus dedans car ils ont un caractère strictement personnel et non réel.*

### **Question III.30**

Monsieur A, marié sous le régime de la séparation des biens pure et simple, a des dettes. Un créancier pratique une saisie sur la part indivise de Monsieur A dans un immeuble appartenant à celui-ci et à son épouse. Un notaire est désigné par le Tribunal pour exposer en vente publique le bien. Peu après, le divorce est prononcé entre Monsieur A et son épouse et le même notaire est désigné par le Tribunal pour procéder aux opérations de liquidation-partage du régime matrimonial.

Le notaire doit-il joindre les deux procédures et verser le produit de la vente du bien indivis dans la masse de la liquidation partage ?

*Non, il ne peut pas joindre les deux procédures: il doit d'abord procéder à la sortie d'indivision.*



<http://www.e-aln.be/>

## QUESTIONNAIRE n° IV ACTE À CORRIGER

### **REPONSES POSSIBLES (d'autres réponses sont également possibles) :**

- 1) ligne 4 : *incompétence territoriale du deuxième notaire ;*
- 2) ligne 9 : *le portefeuille titres est soit commun et Madame LAFORET doit donner son consentement sur base de l'article 1419 du Code Civil soit propre mais il convient dans ce cas de l'indiquer;*
- 3) *idem : il manque la confirmation du conjoint du donateur que la donation ne met pas en péril les intérêts de la famille (article 224 du Code Civil) ;*
- 4) ligne 19 : *l'attribution de communauté ne devait plus être homologuée en 2006 ;*
- 5) ligne 22 : *la référence de publication est impossible.*
- 6) ligne 31 : *dispense de rapport en espèces n'existe pas on parle de dispense de rapport en nature. Cela ne doit pas être mentionné pour une donation mobilière : le rapport se faisant en moins prenant (article 868 du Code Civil) ;*
- 7) ligne 24 : *les deux témoins ne sont plus requis pour ce type d'acte (article 10 LV)*
- 8) ligne 58 : *la donataire sub 3 étant mineur elle devait être représentée par un ascendant (articles 378 et 935 alinéa 3 du Code Civil) ou l'autorisation du Juge de Paix devait au préalable être obtenue ;*
- 9) ligne 60 : *seule une procuration reçue en minute dont une expédition doit restée annexée à la minute de l'acte de donation permet de représenter un donataire (la figure du porte-fort n'est pas possible (article 933 du Code Civil) ;*
- 10) ligne 67 : *Un état estimatif de la donation signés du donateur et donataire doit resté annexé à la minute de la donation (article 948 du Code Civil) où à tout le moins les éléments de celui-ci doivent être repris dans l'acte;*
- 11) ligne 74 : *la donation est soit par préciput et hors part soit en avancement d'hoirie (contradiction avec la ligne 30) ;*
- 12) ligne 77 : *la donation ne doit pas avoir lieu sous la condition suspensive de l'accord du juge de Paix (pas possible voir Cass 28 mai 2008 par analogie) mais acceptation par un ascendant à l'exception du donateur (article 935 du Code Civil) ou autorisation préalable du Juge de Paix ;*
- 13) ligne 90 : *le portefeuille titres n'étant pas de droit une universalité de fait selon la Cour de cassation belge (contrairement à la jurisprudence de la Cour de cassation de France), l'usufruitier n'aura pas de pouvoir de gestion (vendre et acheter) sauf stipulation contraire (soumission conventionnelle au régime de l'universalité) ou mandat de gestion détaillé donné par le donataire à titre de charge de la donation ou encore quasi-usufruit conventionnel (déconseillé voir dossier CEL 2009 – dossiers n°4385 et 4390) ;*
- 14) ligne 96 : *il n'est pas possible de stipuler un droit de retour conventionnel au profit du conjoint du donateur ;*
- 15) ligne 127 : *le donateur s'est transformé en donatrice ;*
- 16) ligne 144 : *ni la banque ABC ni la société Johnson et Johnson ne sont cotés au prix courant, de plus il aurait fallu choisir le dernier prix courant si tel avait été le cas soit celui de février 2011.*



<http://www.e-aln.be/>

- 17) Ligne 157 : *le certificat d'état civil ne peut être établi sur base du permis de conduire des parties (article 11 LV) ;*
- 18) ligne 157 : *le certificat d'état civil doit également porter sur le domicile des parties (article 11 LV) ;*
- 19) ligne 167 : *un acte de donation comprend nécessairement des intérêts contradictoires, ce paragraphe est dès lors incongru ;*
- 20) ligne 176 : *le lien de parenté entre le donateur et les donataire n'est pas indiqué, le taux mentionné est celui envers des descendants et le montant ne comprend ni les honoraires ni les frais divers(contrairement à ce qui est indiqué, de plus le notaire ne peut pas faire de remise d'honoraires).*
- 21) ligne 177 : *le donateur a été domicilié en Région Wallonne pendant les 5 dernières années, c'est donc le taux wallon qui s'applique.*
- 22) ligne 180 : *les donations remontant à moins de trois ans ne sont pas déterminantes du taux dans le cadre de donations mobilières(article 138-1 du Code des droits d'enregistrement RW) ;*
- 23) ligne 189 : *le droit d'écriture s'élève à 7,50 euros pour un acte de donation ;*
- 24) ligne 191 : *un acte de donation doit être reçu en minute (article 931 du Code Civil) ;*
- 25) ligne 191 : *la mention de l'envoi du projet est manquante (article 12 al 7 LV).*