



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



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

CONCOURS 2012

ÉPREUVE ÉCRITE
Bruxelles, samedi 10 mars 2012

PROPOSITIONS DE REPONSES



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

Chers Membres,

En vue de compléter votre préparation à l'édition 2013 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 10 mars 2012 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 encore, 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 Julie CABU, Sophie KEBERS, Adeline VANPEE, Marie-Sylvie DEWASME, Mélissa CHABOT, Charlotte DECOCK, Nizier GROOTERS et Stéphanie GUISSSET 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 2013.

Namur, le 22 février 2013.

Fabrice DETANDT

Président du Conseil d'Administration de l'ALN.



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

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

Dans quels cas un notaire belge peut-il recevoir par acte notarié des conventions préalables à divorce par consentement mutuel s'il est en présence :

- a) D'époux qui ont la qualité de ressortissants de la Communauté européenne ?
- b) D'époux qui n'ont pas la qualité de ressortissant de la Communauté européenne ?

La compétence internationale du juge belge et donc également celle du notaire appelé à recevoir une convention de divorce par consentement mutuel est définie dans le Règlement (CE) 2201/2003 (Bruxelles IIbis).

L'article 3.1 de ce règlement énonce ce qui suit :

« Sont compétentes pour statuer sur les questions relatives au divorce, à la séparation de corps et à l'annulation du mariage des époux, les juridictions de l'État membre :

a) sur le territoire duquel se trouve :

- la résidence habituelle des époux, ou*
- la dernière résidence habituelle des époux dans la mesure où l'un d'eux y réside encore, ou*
- la résidence habituelle du défendeur, ou*
- en cas de demande conjointe, la résidence habituelle de l'un ou l'autre époux, ou*
- la résidence habituelle du demandeur s'il y a résidé depuis au moins une année immédiatement avant la demande, ou*
- la résidence habituelle du demandeur s'il y a résidé depuis au moins six mois immédiatement avant l'introduction de la demande et s'il est soit ressortissant de l'État membre en question, soit, dans le cas du Royaume-Uni et de l'Irlande, s'il y a son 'domicile';*

b) de la nationalité des deux époux ou, dans le cas du Royaume-Uni et de l'Irlande, du 'domicile' commun. »

a) Lorsqu'en cas de divorce par consentement mutuel, l'un au moins des époux a la qualité de ressortissant communautaire, au sens de l'article 6 du Règlement ((c'est-à-dire quelqu'un qui a soit sa résidence habituelle sur le territoire d'un État membre de l'Union, à l'exception du Danemark, soit en est le ressortissant (ou, dans le cas du Royaume-Uni et de l'Irlande, y a son « domicile »)), le notaire belge ne pourra recevoir les conventions préalables que si l'un au moins des époux réside habituellement en Belgique ou s'ils en possèdent tous deux la nationalité, faute de quoi il devra d'office se déclarer incompétent.

b) Les règles de compétence du droit commun s'appliquent, concurremment aux règles de compétence du Règlement 2201/2003 (Bruxelles IIbis), lorsque le « défendeur » n'est pas un ressortissant « communautaire » au sens de l'article 6 (art. 7.1), toute règle de compétence fondée sur la nationalité de l'une ou l'autre partie étant alors accessible au ressortissant communautaire ayant sa résidence habituelle sur le territoire d'un autre



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

État membre, et toute discrimination fondée sur la nationalité étant à son endroit prohibée.

Dans ce cas, les règles de compétence du droit commun limitent, à l'instar de celles du Règlement 2201/2003 (Bruxelles IIbis), la compétence internationale du notaire belge, appelé à recevoir des conventions de divorce par consentement mutuel : il ne pourra le faire que si les deux époux sont belges (Règl., art. 3.1, litt. b, et article 42, 4° Code DIP), si l'un d'eux au moins a sa résidence habituelle en Belgique au moment de l'introduction de la demande (art. 3.1, litt. a, quatrième tiret, du Règlement et article 42, 1°, Code DIP), ou si la dernière résidence habituelle commune des époux se situait en Belgique «moins de douze mois avant l'introduction de la demande» (article 42, 2° Code DIP).

Question I.2

I. Quelles formalités doit accomplir le légataire désigné par un testament olographe pour recevoir son legs dans les cas suivants :

- a) Légataire universel en concours avec des héritiers légaux réservataires.
- b) Légataire universel en concours avec des héritiers légaux non réservataires.
- c) Légataire à titre universel en concours avec des héritiers réservataires.
- d) Légataire à titre universel en concours avec un légataire universel.
- e) Légataire particulier à défaut d'héritiers réservataire.

II. Dans une succession, qui a la saisine ? Justifiez légalement.

- a) Légataire universel ?
- b) Légataire à titre universel ?
- c) Légataire particulier ?

I. a) Il devra demander la délivrance de son legs aux héritiers réservataires (article 1004 du Code civil).

b) Il devra se faire envoyer en possession par le Tribunal de première instance de l'arrondissement dans lequel la succession s'est ouverte (article 1006 du Code civil).

c) Il devra demander la délivrance son legs aux héritiers réservataires (article 1011 du Code civil).

d) Il devra demander la délivrance de son legs au légataire universel (article 1011 du Code civil).

e) Il devra demander la délivrance de son legs au légataire universel et à défaut, aux héritiers légaux (article 1014 alinéa 2 du Code civil).

II. a) Le légataire universel a la saisine s'il a été institué par un testament authentique et s'il n'est pas en concours avec un/des héritier(s) réservataire(s) (articles 1006 et 1008 du Code civil).

S'il est héritier réservataire, il aura la saisine d'office.

b) Le légataire à titre universel n'a jamais la saisine, il doit demander la délivrance de son legs aux héritiers réservataires, à leur défaut au légataire universel, et à défaut de celui-ci, aux héritiers légaux (article 1011 du Code civil).

c) Le légataire particulier n'a jamais la saisine. Comme le légataire à titre universel, il doit demander la délivrance de son legs aux héritiers réservataires, à leur défaut au légataire universel, et à défaut de celui-ci, aux héritiers légaux (article 1014 du Code civil).

Question I.3

Un litige oppose deux copropriétaires. L'acte de base reçu par un de vos confrères comprend la clause suivante :

« ARBITRAGE : En cas de contestation entre parties, le ou les différents, y compris ceux pour la solution desquels le juge en référé est compétent, seront exclusivement réglés



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

par un arbitre unique et choisi par les deux parties et à défaut d'accord désigné par le Président du Tribunal de Commerce dans le ressort duquel l'immeuble sera construit, et ce, à la requête de la partie la plus diligente, après avis donnés à l'autre partie. Cet arbitre, après avoir convoqué les parties, statuera sur le différend en droit et conformément aux conventions entre parties, tant sur le différend que sur le montant des frais, et ce, sous réserve d'appel éventuel comme de droit. La clause arbitrale ne s'applique pas aux demandes en paiement ou en résiliation des conventions du chef de non-paiement, qui conservent le droit de saisir les Tribunaux de ces demandes. »

Un des copropriétaires vous interroge sur la procédure à suivre. Expliquez-lui.

L'article 577-4 §4 du code civil stipule que « toute clause des statuts qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil inclus, est réputée non écrite ».

Par ailleurs, l'article 577-14 du Code civil précise que « Les dispositions de la section relative à la copropriété sont impératives ».

Dès lors, la disposition de l'acte de base se référant à l'arbitrage est réputée non écrite.

On conseillera d'abord au client de faire appel à un médiateur pour éviter une procédure judiciaire. Les copropriétaires étant appelés à avoir des contacts plus ou moins fréquents, il est préférable de tenter de résoudre les conflits amiablement.

Si cela ne fonctionne pas, il faudra que le client contacte un avocat et introduise une procédure judiciaire devant le juge de paix en veillant à respecter les prescrits de l'article 577-9 du code civil et notamment en informant le syndic de la procédure engagée.

Enfin, on conseillera au client de prévoir la suppression de cette règle d'arbitrage lors d'une prochaine modification des statuts.

Question I.4

Vous recevez un acte de vente d'un immeuble situé à Neufchâteau ; après la signature de celui-ci vous vous rendez compte que votre collaborateur étourdi a oublié d'effectuer les recherches fiscales contre le vendeur qui habite aux Pays-Bas; vous apprenez en outre que celui-ci est redevable auprès du bureau des contributions de Neufchâteau d'importants montants en matière de précompte immobilier. De quels recours disposent le ministère des finances contre le notaire et comment ce dernier peut-il se défendre ? A quoi, en outre, le notaire devrait-il faire particulièrement attention ?

12 jours ouvrables avant toute vente (notamment), le notaire doit envoyer les avis fiscaux et sociaux.

Selon l'article 433 du Code des impôts sur les revenus, à défaut, il pourrait être déclaré personnellement responsable du paiement des impôts et accessoires dus (puisqu'en suite de la vente, le fisc est privé de la possibilité de prendre inscription hypothécaire sur le bien objet de la vente).

La sanction est définie à l'article 437 du même code : « La responsabilité encourue par le notaire, en vertu des articles 433 et 435, ne peut excéder, suivant le cas, la valeur du bien aliéné ou le montant de l'inscription hypothécaire, déduction faite des sommes et valeurs saisies-arrêtées entre ses mains ».

Le notaire a donc intérêt à conserver le prix de vente pour pouvoir verser le montant des impôts dus aux contributions directes de Neufchâteau.

Il n'est pas question ici de procéder à une information (avis 2) puisque les recherches fiscales n'ont pas été effectuées, les contributions n'ont donc pas pu notifier au notaire les impôts dus conformément à l'article 434 CIR.

Le vendeur étant non-résident, le notaire devra

- vérifier s'il n'est pas redevable d'impôts à titre de plus-value pour revente d'immeuble (article 228, § 2, 9°, g CIR renvoyant à l'article 90, 10° CIR) en interrogeant le Receveur de l'enregistrement conformément à l'article 177 AR CIR.



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

En effet, pour les résidents étrangers, le notaire doit lui-même veiller au paiement de l'impôt dû contrairement aux résidents belges qui déclarent eux-mêmes la plus-value effectuée dans leur déclaration fiscale.

- le cas échéant effectuer la notification fiscale en ce qui concerne la retenue du précompte professionnel dû sur la plus-value réalisée.

Question I.5

Un médecin généraliste, le docteur Luc Petit, vient vous trouver pour constituer sa société professionnelle.

Etablissez la *check-list* des questions à lui poser pour compléter votre acte de constitution.

Quels documents lui réclamez-vous ?

Sur quels aspects devez-vous attirer son attention ?

Je propose de lui envoyer cette check-list sous forme de lettre, celle-ci pourrait être établie comme suit :

"Cher Monsieur,

Suite à notre entrevue de ce jour, je vous précise les divers éléments à fournir aux fins de rédaction de l'acte constitutif de votre société professionnelle :

- merci de me confirmer que vous souhaitez constituer une société civile sous forme d'une société privée à responsabilité limitée.

Si tel n'était pas le cas, je vous remercie de reprendre contact avec moi afin que nous envisagions ensemble les différentes possibilités.

Votre société ne pourra être qu'une société civile à forme commerciale.

- Serez-vous le seul associé de votre société ? Dans ce cas, la SPRL unipersonnelle semble devoir s'imposer.

Si d'autres personnes devaient constituer cette société avec vous, il ne faut pas perdre de vue qu'elles devront toutes être médecins.

Je reste également à votre disposition pour envisager la constitution d'une SPRL starter

Merci également de me transmettre les informations et/ou documents suivants :

- dénomination de la société (qui devra reprendre le nom du médecin + sa spécialité en cas de constitution d'une SPRL unipersonnelle)

- siège de la société

- identité des fondateurs (incluant leurs lieu et date de naissance+ domicile + tous les prénoms + état civil) ainsi que la copie des cartes d'identité ;

- montant du capital social (minimum 18.600 €) et le montant de la part libérée le jour de l'acte constitutif (minimum un/tiers avec un minimum de 12.400 € en cas de société unipersonnelle) ainsi que la nature des apports : en numéraire ou en nature (rapport du réviseur nécessaire dans ce cas) ;

- nombre de parts sociales + répartition ;

- objet social (activités de la société) (j'attire votre attention sur les recommandations déontologiques en la matière : l'objet principal devra être l'exercice de l'art de guérir, il existe également des recommandations concernant les investissements mobiliers et immobiliers qui n'ont pas de liens avec l'exercice de la médecine (respect du caractère civil de la société notamment)) ;

- lieu, date et heure de l'assemblée générale annuelle ;

- début et fin de l'année sociale ;

- identité du gérant (+ son mandat sera-t-il exercé à titre gratuit ou rémunéré ? + identité du représentant permanent si vous envisagez de nommer une société en tant que gérant. Si le gérant n'est pas associé, il devra s'agir d'une personne physique et ce afin de respecter les recommandations de l'ordre des médecins).



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

- durée du mandat du (des) gérant(s) (les recommandations de l'ordre prévoient que le mandat doit être limité)
- Y aura-t-il lieu à reprise d'engagements au nom de la société en formation ? Si oui, à partir de quelle date ?

Pour votre facilité, je vous joins les règles de déontologie et recommandations pour la constitution d'une société professionnelle de médecins (édité par l'ordre des médecins).

Je vous rappelle qu'un plan financier (établi sur 2 ans) justifiant le montant du capital social de la société à constituer devra être fourni, de même que l'attestation bancaire du dépôt du capital libéré en original. A défaut de quoi, je serai dans l'obligation de postposer la signature de l'acte constitutif.

Pourriez-vous également m'indiquer de quel ordre provincial vous dépendez étant entendu que le projet de statut devra être envoyé à cet ordre pour examen déontologique préalable ?

Enfin, je vous remercie de me confirmer que vous n'êtes pas l'associé unique dans une autre société privée à responsabilité limitée.

Je reste à votre disposition pour tous renseignements complémentaires que vous souhaiteriez obtenir."

Question I.6

Monsieur André Lefèvre et Madame Flaminia Bertoni sont mariés depuis 50 ans mais n'ont jamais eu d'enfant.

Ils sont âgés respectivement de 80 et 82 ans et possèdent un patrimoine composé essentiellement d'un portefeuille-titres valorisé actuellement à 1.600.000,00 €.

Ils possèdent également un immeuble d'habitation évalué à 300.000,00 €. Un voisin est fort intéressé par cet immeuble et pourrait leur acheter sans devoir recourir à un crédit. Ils se sont mariés au début des années 60, sans contrat de mariage, et ont seulement fait acter une classique donation entre époux, sans option.

Ils souhaitent que leurs préoccupations suivantes soient prises en compte :

- En cas de décès de l'un d'eux, le survivant ne doit pas être dans le besoin.
- En cas de décès simultané ou du conjoint survivant, ils souhaitent que les personnes suivantes soient gratifiées : en priorité 10 personnes proches (frères et sœurs, neveux, nièces), ensuite 15 personnes étrangères (sans lien de parenté) et enfin, Madame Bertoni ayant souffert d'un cancer du sein et étant aujourd'hui en rémission souhaite favoriser la recherche médicale.

Imaginez la meilleure solution de planification, tant en droit civil qu'en droit fiscal.

On peut suggérer à Mr et Mme LEFEVRE-BERTONI de faire ce qui suit en attirant leur attention sur les points ci-dessous décrits :

CONCERNANT LEUR REGIME MATRIMONIAL ET LEUR DONATION ENTRE EPOUX

On peut leur conseiller de révoquer la donation entre époux qu'ils ont fait acter après leur mariage.

Ce type de donation est en effet révocable étant donné qu'elle est fait en dehors d'un contrat de mariage (article 1096 du Code civil).

Cette clause ne leur laisse en effet pas le choix de son application et n'est pas très avantageuse d'un point de vue fiscal.

Je leur conseille de modifier leur régime matrimonial en stipulant une clause d'attribution optionnelle.



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

Cette clause prévoit plusieurs choix possibles pour le conjoint survivant en ce qui concerne les biens communs. A lui de choisir ce qui lui convient le mieux au moment du décès de son époux, le tout en fonction de ses besoins à ce moment-là.

Cela lui laisse donc une grande liberté et lui offre donc une sécurité.

CONCERNANT LA MAISON

** CIVIL : Ils pourraient envisager une vente de la nue-propiété de cet immeuble d'habitation au voisin avec stipulation d'une réserve d'usufruit au profit du survivant des époux (à titre de charge).*

** FISCAL : Selon l'administration, le survivant reçoit l'usufruit à la suite d'une charge imposée par les vendeurs à l'acquéreur et dès lors, aucun droit proportionnel complémentaire ne sera dû.*

CONCERNANT L'ASBL

** CIVIL : On peut conseiller à Mr et Mme LEFEVRE-BERTONI d'établir chacun un testament dans lequel ils lèguent la totalité de leur patrimoine à une ASBL qui fait de la recherche contre le cancer ou à une fondation contre le cancer à charge pour eux de délivrer une somme de \$ aux personnes qu'ils souhaitent avantager (sœurs, frères, neveux, nièces, les 15 personnes sans lien de parenté), après avoir payé tous les droits de succession et supporté tous les frais (prévoir la représentation qui ne s'applique pas d'office en matière testamentaire).*

On impose donc une charge au légataire qui est de payer les droits de succession normalement dus par un autre héritier. Ce dernier va donc recueillir un legs net de tous droits de succession.

Il faut évidemment laisser un avantage suffisant à l'ASBL ou la fondation pour que ce soit dans leur intérêt d'accepter la succession, prévoir un légataire universel subséquent dans le cas où la première ASBL renoncerait et régler les éventuels problèmes liés à l'article 108 du Code des droits de successions (l'ASBL ne connaît par définition pas ce que le défunt a pu faire avant son décès).

** FISCAL : Les taux de droits de succession dus par l'ASBL ou la fondation sont en effet très avantageux, quoi qu'ils soient différents d'une région à l'autre.*

Précisons à ce sujet que le taux en RW est de 7% pour les ASBL, les fondations privées et d'utilité publique, en RBXL le taux est de 6,6% pour les fondations d'utilité publique, de 25 % pour les ASBL et fondations privées et de 12,5 % pour les ASBL ayant obtenu l'agrément fédéral, en RFL le taux est de 8,8% pour les ASBL, les fondations privées et d'utilité publique. L'avantage fiscal était donc moins grand en région Bruxelloise qu'en Région Wallonne et en Région Flamande.

Il faut toutefois signaler qu'à Bruxelles depuis le 12 février 2012 et en vertu de l'article 55 du code des droits de successions, les legs en faveurs des organismes suivants sont exempts de droits de successions : 1° à la Région de Bruxelles-Capitale ; 2° à l'Agglomération bruxelloise ; 3° aux Commissions communautaires commune, française et flamande ; 4° aux Communautés française, flamande et germanophone et aux Régions wallonne et flamande ; 5° aux personnes morales de droit public, équivalentes à celles visées aux 1° à 4°, créées conformément et assujetties à la législation d'un autre Etat membre de l'Espace économique européen ; 6° à un Etat membre de l'Espace économique européen ; 7° aux établissements publics des personnes morales de droit public visées aux 1° à 6°.

Dans la mesure où leur succession serait régie par le droit bruxellois, il sera dès lors intéressant de vérifier s'il n'existe pas en Belgique (par exemple au sein de l'université de Liège) ou dans un état membre de l'EEE, un établissement public rentrant dans les critères ci-dessus et bénéficiant d'un taux d'imposition à 0 %.

Pour optimiser l'avantage, il faut donc réduire le legs à la personne qui est imposée au tarif le plus élevé (frères, sœurs, neveux, nièces et personnes étrangères) et augmenter



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

à due concurrence le legs à l'héritier imposé au tarif le plus bas mais qui a la charge de payer les droits de succession de l'héritier taxé de façon plus importante.

Question I.7

Monsieur Maurice Sainturat vient vous trouver pour mettre en vente deux immeubles de rapport situés respectivement à Namur et à Schaerbeek. Il s'agit de maisons bourgeoises divisées en appartements, il y a quelques années. Cependant, celui-ci ne se souvient plus à quel moment les immeubles ont été divisés et ne peut donc vous fournir aucun renseignement précis à ce sujet.

Quelle est votre réflexion d'un point de vue urbanistique ?

L'urbanisme étant une matière régionale, il faut déjà déterminer la loi applicable à l'immeuble concerné.

Le rôle du notaire est de s'assurer que la division est urbanistiquement correcte, c'est-à-dire que toutes les autorisations urbanistiques nécessaires ont été obtenues au vu de la législation en vigueur ou qu'elle a été légalement acquise à une époque où aucun permis d'urbanisme n'était requis à cette fin.

Pour cela, il faut vérifier auprès de la Commune combien de logements sont connus dans l'immeuble et quels sont les permis d'urbanisme qui ont été délivrés.

En cas de discordance entre la situation urbanistique connue par les services urbanistiques et la réalité, il faudra essayer d'établir quand la division a été opérée en se basant sur des éléments de faits (baux des appartements, nombre de familles inscrites à la Commune à cette adresse et depuis quand, éventuellement se renseigner auprès du fournisseur d'énergie pour savoir quand les différents compteurs ont été installés) qui permettront d'établir que la division a été opérée à un moment où aucun permis n'était requis pour ce faire.

Rappelons à ce propos que les législations régionales n'ont pas la même date pivot qui permet d'établir quand l'obtention d'un permis était nécessaire pour la division d'un immeuble impliquant la création de nouveaux logements.

Même si la division était autorisée vu qu'un permis d'urbanisme n'était pas requis lors de sa mise en œuvre, il faudra en outre vérifier que les travaux d'aménagements intérieurs qui ont été réalisés pour faire la division n'étaient pas eux-mêmes soumis à un permis d'urbanisme.

Concernant le 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. » (extrait du Colloque ALN 2011 : "A l'origine de la responsabilité du



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

Notaire", Les divisions horizontales en Régions wallonne et bruxelloise par Joël van YPERSELE, Pierre-Yves ERNEUX et Charlotte AUGHUET, page 33 et s).

Question I.8

Votre client, une société momentanée, souhaite vendre des maisons à construire avec application de la loi Breyne. Cette société a 2 associés dont 1 est agréé conformément à l'article 12 de la loi Breyne. L'autre ne l'est pas.

Selon l'avocat de la société momentanée, la garantie de 5% suffit dans le cadre des ventes envisagées.

Qu'en pensez-vous ?

A. *Dans la doctrine, il existe deux opinions : une tendance permissive et l'autre restrictive à propos de l'association momentanée et la garantie requise en vertu de la loi Breyne.*

B. *Quant à la tendance permissive*

La société momentanée n'a pas de personnalité juridique. La loi du 20 mars 1991 dispose dans son article 11 que des associations momentanées d'entrepreneurs sont autorisées à exécuter des travaux pour autant qu'un des participants dispose de l'agrément nécessaire et que les autres participants remplissent les conditions imposées à l'art. 4 § 1, 1°, 2°, 3°, 4° et 7° de la loi.

Les auteurs qui sont de la tendance permissive considèrent que le renvoi dans l'article 12 de la loi Breyne à la loi du 20 mars 1991 s'étend aussi à l'article 11. Ces auteurs sont d'avis qu'il suffirait, dans le cadre de la réglementation en matière de garanties, que l'associé « agréé » fournisse la garantie de « 5 % » sans que les associés « non-agrésés » ne doivent fournir une garantie de « 100% ».

C. *Quant à la tendance restrictive.*

Les auteurs qui font partie de la tendance restrictive estiment quant à eux que la référence dans l'article 12 de la Loi Breyne à la loi du 20 mars 1991 est limitée à la notion d'entrepreneur « agréé »/ « non-agréé » et ne s'étend pas aux autres dispositions de cette loi (dont l'article 11).

Compte tenu de ce point de vue et du fait que la société momentanée n'est pas dotée de la personnalité juridique, ces auteurs sont d'avis qu'en cas de société momentanée, chaque associé doit remplir individuellement les conditions imposées par la loi Breyne. Ceci veut dire qu'il faut vérifier, pour chaque associé de la société momentanée, s'il répond, relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions de la loi du 20 mars 1991. Chaque associé devra fournir la garantie requise. Les associés de la société momentanée qui sont « entrepreneurs agréés » fourniront la garantie de « 5% » et les associés de la société momentanée qui sont « entrepreneurs non-agrésés » fourniront la garantie de « 100% ».

D. *La Loi Breyne ainsi que son arrêté d'exécution manquant de clarté et compte tenu de l'absence de jurisprudence en la matière, le notaire doit opter pour la solution la plus prudente et doit dès lors exiger (également) la garantie de « 100 % » dans le chef des associés « non-agrésés ». Il ne peut pas se satisfaire de la garantie de « 5 % » fournie par l'associé « agréé ». Ce point de vue est également défendable du point de vue de l'objectif poursuivi par la Loi Breyne : la protection des acquéreurs/maîtres d'ouvrage. De plus, les Assurances du Notariat ont informé que sont exclus de la couverture les sinistres causés dans le cas d'une vente par une société momentanée et que seul un vendeur remplit les conditions de la loi.*

QUESTIONNAIRE n° II CONSULTATIONS - CLAUSES
--



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

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

Louis vient vous consulter car il désire acquérir une maison unifamilliale située à Etterbeek (1040 Bruxelles), rue du Pont. Il vous signale qu'il souhaite acquérir ce bien *en vue de le revendre* après l'avoir transformé lui-même.

Quels sont les conseils que vous pourriez lui prodiguer afin que l'acquisition constitue une opération fiscalement intéressante dans son chef au regard du Code des droits d'enregistrement ?

Envisagez deux hypothèques différentes en les expliquant très brièvement par renvoi aux articles du Code des droits d'enregistrement.

1/ Louis pourrait - dans certaines conditions - bénéficier du régime applicables aux ventes aux personnes faisant profession d'acheter des immeubles en vue de la revente (article 62 du Code des droits d'enregistrement (Région de Bruxelles-capitale)).

Louis pourrait bénéficier d'un taux réduit à 8% mais devra faire une déclaration de profession et constituer une garantie.

Ces conditions devront se retrouver dans l'acte, déclaration au pied ou dans un écrit.

Le bien devra par ailleurs être revendu au plus tard le 31 décembre de la dixième année qui suit la date de l'acte d'achat.

Il faudra être attentif au délai de 5 ans pour prouver succession de reventes et au fait que Louis exerce effectivement la profession déclarée.

Cette option ne pourra être envisagée que s'il a l'intention d'acheter et de revendre plusieurs biens.

Il ne pourra pas bénéficier de la restitution pour revente à bref délai et la taxation en tant que personne physique à l'impôt des personnes physiques ne semblent pas des plus intéressantes.

2/ Si Louis vend son bien dans les 2 ans de la date de l'acte authentique d'acquisition, il pourra bénéficier de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement et obtenir la restitution de 36% des droits d'enregistrement qu'il a payés lors de son acquisition.

Partant de l'hypothèse qu'il ne souhaite pas en faire sa profession et qu'il s'agit d'une opération isolée, je ne lui conseillerais pas de demander la réduction applicable aux marchands de biens prévue aux articles 62 et suivants du Code des droits d'enregistrement. En effet, les conditions pour pouvoir bénéficier de ce régime sont assez lourdes (faire une déclaration de profession, constituer une garantie financière, prouver qu'il exerce effectivement la profession de marchand biens,...).

Le délai de revente sera calculé d'acte authentique à acte authentique mais il lui sera toujours possible de déposer le compromis de vente au rang des minutes (avec reconnaissance du contenu et des signatures) si le délai restant à courir avant l'expiration des deux ans est trop court pour encore espérer passer l'acte authentique dans les délais.

Question II.2

Une vieille dame extrêmement fortunée, célibataire et sans enfant, vient vous trouver pour rédiger son testament en faveur de son neveu. Rédigez un projet de testament olographe en vue d'optimiser d'un point de vue fiscal sa succession.

Je soussignée, Madame Claudine LEMAN, née à Tournai le 14 avril 1922, domiciliée à Tournai, Grand Place, 44 déclare faire mon testament comme suit:



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

Je révoque tous testaments ou dispositions de dernière volonté antérieurs aux présentes.

J'institue pour légataires universels de ma succession, dans les proportions ci-après:

- La FONDATION ACTION DAMIEN, à Bruxelles, boulevard Léopold II, 263, à concurrence de quarante pour cent (40%) ;

- L'ASBL AIDE A L'EGLISE EN DETRESSE, à Liège, rue des Bruyères 129, à concurrence de trente pour cent (30%) ;

- L'ASBL ALZHEIMER BELGIQUE, à Bruxelles, boulevard Maurice Lemonnier, 144, à concurrence de trente pour cent (30 %).

Si une des fondations ou ASBL ci-dessus n'est pas autorisée à accepter son legs ou si elle est dissoute au jour de mon décès, sa part sera répartie entre les autres légataires universels, en proportion de leurs legs respectifs.

En outre, je lègue à titre particulier, à mon neveu, Monsieur Alexandre ROLIN, domicilié à Tournai, rue du Ballon, 32, la somme de trois cent cinquante mille (350.000,00) euros nette de tous frais et droits de succession.

Je précise que si mon neveu est prédécédé au jour de mon décès, son legs sera recueilli par ses enfants et descendants par voie de représentation.

Enfin, je désigne comme exécuteur testamentaire, nanti de la saisine, Maître Yves DUJARDIN, avocat, à Tournai, rue Perdue, 13.

Il devra être remboursé de tous les frais que lui occasionnera cette mission.

Fait à Tournai le 8 février 2013

(signature)

(NB : attention aux nouvelles mesures anti-abus – le legs en duo ne sera pas considéré comme un abus fiscal si, suite au calcul de la charge, il en résulte un avantage net substantiel pour l'association).

Question II.3

Vous êtes chargé de la mise en vente de gré à gré d'un immeuble appartenant à une personne placée sous le statut d'administration provisoire. Vous trouvez, après de nombreuses visites, un acquéreur potentiel offrant un prix intéressant pour l'immeuble. Rédigez la convention qui doit être soumise au Juge compétent. Y a-t-il d'autres documents qui doivent y être joints ?

Engagements préalables à la vente

Entre les soussignés :

1.1. – M. agissant en qualité de (tuteur) (administrateur provisoire) de N.

1.2. – (éventuellement les capables)

Ci après dénommée «LE VENDEUR» ou partie venderesse.

2. – C. (candidat acquéreur)

Ci après «l'acquéreur».

Il est fait la convention suivante :

EXPOSE PREALABLE

1. – Le vendeur est propriétaire du bien suivant.

Désignation du bien

Un immeuble situé

2. – Intentions.

N...est actuellement (mineur) (placé sous le régime de l'administration provisoire)

Le soussigné sous n° 1.1.- en sa qualité sus énoncée souhaite réaliser la vente de l'immeuble appartenant à N. dont il est administrateur provisoire.

Conformément à l'article 1193bis/1193ter du Code judiciaire, le premier soussigné doit présenter au juge de paix un projet d'acte à l'effet d'obtenir l'autorisation de vendre.

C souhaite acquérir cet immeuble.



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

C a été informé de la procédure devant être suivie à l'effet d'obtenir l'autorisation de vendre de gré à gré, procédure organisée par les articles 1186 à 1193ter du code judiciaire.

3.- Informations juridiques relatives au bien.

Ce bien est actuellement :

3.1. - occupé par.....

Il sera libéré....

3.2.- assuré contre les risques d'usage tel que l'incendie aux termes d'une police souscrite près de la compagnie.....laquelle police restera en vigueur jusqu'à l'expiration du présent contrat.

3.3. - soumis aux règles et informations en matière d'urbanisme et d'environnement reprises en détail au projet d'acte de vente joint à la présente convention.

3.4. - (reprendre éventuellement toute information importante sur laquelle l'attention de l'acquéreur doit être attirée)

CONVENTION

1. - Engagements pris par M..., administrateur provisoire.

M... soussigné de première part prend par les présentes l'engagement de présenter au juge l'offre faite ci après par C... et à le faire dans le délai de Jours à compter des présentes.

Il défendra la proposition de vendre à C aux conditions des présentes.

2. - Engagements pris par les vendeurs, capables.

(à prévoir uniquement en cas de vente par des capables conjointement avec un administrateur de biens d'autrui)

Ceux-ci s'engagent à présenter la présente offre au juge, et à proposer la vente aux candidats acquéreurs selon l'offre formulée ci-après.

3. - Confirmation par C...de son offre .

(formuler l'offre selon votre formule- au minimum les éléments suivants)

3.1. Offre.

C. offre d'acquérir le bien décrit ci avant au prix de ...euros outre les frais d'acquisition.

3.2. Durée de validité de l'offre.

C. s'engage à maintenir son offre pendant un délai de (...) mois. Si, à l'expiration de ce délai, le juge n'avait pas autorisé la présente vente conformément au projet d'acte ci-joint et si le notaire n'avait pas convoqué les parties en vue de la signature de l'acte de vente dans le mois de l'ordonnance, C. serait libre de tout engagement et la garantie qu'il verse en mains du notaire lui serait restituée à première demande.

En cas de retrait de l'offre avant le délai fixé ci avant, M. s'engage à payer une indemnité de 10% du prix de vente.

3.3. Garantie

Dès à présent, C. dépose une somme de \$ € en garantie de la bonne exécution de ses obligations, sous forme d'un chèque n°\$ émis par la banque \$ et tiré du compte \$

3.4. Authentification

Pour autant que la présente vente soit autorisée par le juge compétent dans le délai susvisé, les soussignés s'engagent à constater celle-ci par acte authentique à recevoir par le notaire..... dans le mois de l'ordonnance qui sera rendue par le Juge.

Le paiement comptant sera effectué à la signature de l'acte de vente.

3.5. Délai d'authentification et de paiement du prix.

A l'effet de concrétiser les formalités de financement de son acquisition, C. pourra demander qu'à partir du jugement autorisant la vente, il puisse disposer d'un délai de ...semaines pour assurer le financement de la partie du prix non couverte par la garantie déposée.

Si dans un délai fixé au point 3.2. ci-avant, les vendeurs n'ont pu obtenir l'autorisation du juge ou que dans les ... mois suivant cette autorisation, l'acte n'a pu être passé, chaque partie retrouvera son entière liberté.

3.6. Liberté hypothécaire.



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

La vente, si elle se réalise comme dit ci-avant, devra avoir lieu aux conditions d'usage, le bien vendu devant être libre de toute charge ou de toute dette hypothécaire.

3.7. (éventuellement, à compléter des dispositions spéciales)

4. – Contenu de l'acte.

(dans la mesure du possible, annexer à l'engagement un projet d'acte établi par le notaire – à défaut préciser toutes les clauses mais cela représente le même travail ... En outre, l'offre ne peut être soumise au juge pour autorisation qu'accompagnée du projet d'acte)

Le notaire Z a établi le contenu de l'acte de vente qui est annexé au présent contrat.

Les soussignés marquent leur accord sur le projet de contrat tel qu'il a été établi.

Fait et signé en 3 exemplaires à.... Le ... »

Question II.4

Lors de la signature de l'acte de vente d'un terrain, le vendeur et l'acquéreur vous demandent, in extremis, d'insérer dans celui-ci une servitude de passage sur le bien vendu au profit du terrain restant la propriété du vendeur. Quelles questions devez-vous leur poser et rédigez la clause.

Il convient d'interroger les parties sur :

- l'assiette de la servitude : son étendue, sa largeur, sa longueur ?*
- sa destination : passage de piétons, de véhicules (de quelle taille)?*
- les modalités de son utilisation : de quelle à quelle heure? Tous les jours? Restrictions?*
- son aménagement et son entretien : à charge de qui? Frais partagés?*
- Indemnité au profit du fonds servant ou gratuit?*
- Sort de la servitude en cas de diminution de son utilité (exemple accès beaucoup plus aisé à une autre voirie suite à la création d'une nouvelle rue)*

Modèle de clause

Les parties conviennent par la présente de constituer à perpétuité/pour une durée de \$ et gratuitement/moyennant une indemnité de \$ au profit du fonds servant, en faveur du bien restant appartenir au vendeur, fonds dominant, et à charge du bien vendu, fonds servant, une servitude de passage.

Cette servitude s'exercera à front de la rue \$, aura une largeur de \$ à partir du pignon de la maison sise au numéro \$ de ladite rue, et une profondeur de \$ mètres à partir de la rue jusqu'au pignon de la maison sise au numéro \$ de ladite rue.

L'assiette de cette servitude est figurée en couleur \$ et sous les chiffres \$ au plan de division et de mesurage dont question ci-dessus et qui restera annexé au présent acte après avoir été signé ne varietur par toutes les parties.

Ce passage est destiné au propriétaire du fonds dominant, à ses visiteurs et fournisseurs, et peut être emprunté par les moyens de locomotion suivants : \$.

L'assiette de ces servitudes devra constamment rester libre de toute entrave, le dépôt de matériel et/ou de marchandises, ainsi que le stationnement y étant strictement interdits (à modaliser en fonction des souhaits des parties).

L'aménagement du passage, la pose des canalisations éventuelles et l'entretien seront pris en charge par le propriétaire du fonds dominant (à modaliser en fonction des souhaits des parties).

Toute décision relative à l'aménagement de la servitude sera prise de commun accord.

Question II.5

Un client de votre étude souhaite faire une donation immobilière à son fils unique. Il vous indique qu'il a entendu parler du droit de retour légal et du droit de retour conventionnel. Que pouvez-vous lui expliquer et lui conseiller au sujet de ces droits de retour et rédigez une clause de retour conventionnel.



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

- Certains biens font l'objet d'une dévolution particulière en raison de leur origine. Il s'agit du droit de retour légal qui est un droit successoral prévu par l'article 747 du Code civil.

Ce droit de retour légal est d'application lorsque :

- la donation est réalisée par un ascendant à un descendant ;
- le descendant décède avant l'ascendant, sans postérité ;
- le bien se retrouve en nature dans la succession.

- Par ailleurs le donateur peut stipuler que les biens donnés lui seront rendus, soit en cas de prédécès du donataire seul, soit en cas de prédécès du donataire et de ses descendants. Il s'agit d'une clause de retour conventionnel qui est une condition résolutoire licite prévue par l'article 951 du Code civil.

Cette clause peut avoir un effet plus radical que le simple droit de retour légal (succession anormale) puisque contrairement à ce dernier, qui ne joue que si le bien donné se retrouve encore en nature dans la succession du donataire, elle peut produire ses effets même à l'égard des tiers.

Cette clause pourrait être rédigée comme suit :

« Le donateur déclare réserver à son profit le droit de retour visé à l'article 951 du Code civil sur le bien donné pour le cas de prédécès du donataire sans postérité (ou du donataire et de ses descendants).

(éventuellement) Ce droit de retour ne met toutefois pas obstacle à l'exercice de l'usufruit que la loi reconnaît au conjoint ou cohabitant légal survivant sur les biens de l'époux prédécédé ou que le donataire aurait pu attribuer à son conjoint ou cohabitant légal survivant.

La résolution ne préjudiciera ni aux aliénations faites par le donataire, ni aux hypothèques et autres charges réelles qu'il aurait pu imposer sur le bien donné.

Dans ce cas, les biens subrogés à l'immeuble donné feront de plein droit retour au donateur.

Dans le cas où il s'avère impossible d'apporter la preuve de la subrogation, le retour s'opérera en faveur du donateur sur une somme équivalente à la valeur du bien donné au jour de la donation.»

Comparaison :

- Le droit de retour légal joue de plein droit, alors que le retour conventionnel doit être exprès et peut donc être supprimé totalement ou partiellement
- le droit de retour conventionnel constitue une condition/charge de la donation, s'il peut être supprimé après la donation il ne peut par contre pas être prévu a posteriori.
- Etant une condition résolutoire, le retour conventionnel opère avec effet rétroactif. Par contre, en cas de succession anormale, l'ascendant donateur recueille le bien grevé des droits réels constitués sur le bien par le donataire.
- En cas de retour conventionnel, obligation pour le donataire d'indemniser le donateur pour les dommages causés au bien, ce qui n'est pas le cas pour le droit de retour légal.
- Le bénéficiaire d'un retour conventionnel ne doit pas contribuer au passif héréditaire à l'inverse du bénéficiaire du retour légal.
- Le bénéficiaire d'un retour conventionnel récupère le bien sans devoir acquitter aucun droit de succession, alors que le successeur anormal est tenu au paiement de droits de succession (sauf article 67 bis CDS)
- Le retour conventionnel peut être modalisé (au contraire du droit de retour légal) par exemple en prévoyant la possibilité de la subrogation ou du retour conventionnel par équivalent ou encore en prévoyant que le droit de retour s'exercera même en cas de prédécès du donataire avec descendance.

Question II.6

Vous êtes chargé de la liquidation judiciaire du régime matrimonial de deux ex-époux, Monsieur Dupont et Madame Martin. Après de nombreuses réunions houleuses et



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

d'interminables négociations, un accord amiable est enfin trouvé entre les parties : Monsieur s'engage à payer une somme de cinquante mille euros à Madame pour solde de tous comptes et Madame s'engage à prendre en charge seule le remboursement du financement bancaire de la voiture qui lui est attribuée. Rédigez la convention à soumettre à leur signature, constatant leur accord et visant à clôturer la procédure.

(NB – privilégier l'acte authentique pour la force exécutoire)

Ont comparu:

1. Monsieur Gérard DUPONT, né à Tournai le 15 mai 1952, divorcé de Madame Sabrina MARTIN, domicilié à Tournai, rue Royale, 17 (CI: xxx – RN: xxx)

2. Madame Sabrina MARTIN, née à Tournai le 14 août 1954, divorcée de Monsieur Gérard DUPONT, domiciliée à Tournai, Place Saint-Pierre, 22 (CI: xxx – RN: xxx)

Lesquels conviennent de régler, transactionnellement, amialement et définitivement, comme suit la liquidation de la communauté ayant existé entre eux:

a) Les meubles meublants et objets mobiliers ainsi que les comptes bancaires ont déjà été partagés.

b) La voiture Opel ASTRA est attribuée à Madame Sabrina MARTIN à charge pour elle de supporter seule le remboursement du crédit ING souscrit pour l'acquisition dudit véhicule.

Madame Sabrina MARTIN s'engage à obtenir la désolidarisation de Monsieur Gérard DUPONT dudit prêt soit par remboursement anticipé, soit par convention signée par l'organisme de crédit. Il s'agit d'une obligation de résultat.

c) En solde de tous comptes, Monsieur Gérard DUPONT versera à Madame Sabrina MARTIN une somme forfaitaire de cinquante mille euros (50.000,00 EUR) dans les 2 mois de la signature des présentes.

Passé cette date, il lui sera redevable d'un intérêt au taux légal et ce, sans mise en demeure.

Cet accord met fin à toute revendication ou droit à récompense de chaque ex-époux quant à la communauté ayant existé entre eux.

d) Moyennant ce qui précède, les parties déclarent leur communauté est totalement liquidée ainsi que tous les comptes d'indivision post-communautaire qu'elles pourraient se devoir. Elles déchargent le notaire Sébastien ROBERT de la mission qui lui a été conférée aux termes du jugement du Tribunal de Première Instance de Tournai du 3 octobre 2011.

QUESTIONNAIRE n° III QUESTIONS COURTES

Ce troisième cahier contient vingt-cinq 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

Faut-il obtenir un certificat de performance énergétique ? 1) en région wallonne - 2) en région bruxelloise ?

- a) pour un acte de vente d'une maison d'habitation
- b) pour un acte de donation
- c) pour une vente judiciaire forcée
- d) pour un acte de cession de droits indivis
- e) pour un apport d'immeuble dans la communauté



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

f) pour un acte de vente d'une ruine

RW	BXL
a) OUI	OUI
b) OUI	NON
c) NON	OUI
d) NON	NON
e) OUI	NON
f) NON	NON

Question III.2

Quel est le droit d'écriture pour les actes suivants :

- a) Constitution de société : 95 € *article 4 du Code des droits et taxes divers*
- b) Procès-verbal de vente publique dans le cadre d'une saisie exécution judiciaire avec adjudication sous condition d'absence de surenchère : 50 € *article 3 du Code des droits et taxes divers*
- c) Acte de mainlevée : *exempté article 21 12° du Code des droits et taxes divers*
- d) Contrat de mariage : 7,5 € *article 5 du Code des droits et taxes divers*
- e) Procès-verbal de dires et difficultés dans le cadre de la liquidation judiciaire d'une liquidation de régime matrimonial : 50 € *article 3 du Code des droits et taxes divers*

Question III.3

Un promoteur immobilier vend une villa neuve avec le terrain sur lequel elle est construite.

Quel est le régime fiscal applicable à cette vente ? Justifiez.

Et si la vente est réalisée par une personne autre qu'un promoteur immobilier ? Justifiez.

Le régime applicable est la TVA s'il s'agit d'un constructeur professionnel (art 159 CDE). S'il s'agit d'une autre personne, elle peut opter pour le régime des droits d'enregistrement ou le régime de la taxe sur la valeur ajoutée et devenir ainsi un assujetti occasionnel. Dans ce cas, elle doit le mentionner dans l'offre et indiquer dans l'acte des mentions particulières (nouveau bien, bureau TVA).

Question III.4

Un permis d'urbanisme est demandé pour un bien immeuble par une personne qui n'en est pas le propriétaire. Ce permis est-il valide ?

Oui – articles 116 et suivants du CWATUPE (RW) et articles 125 et suivants du COBAT (R BXL)

Question III.5

Un bien immeuble exposé en vente publique dans le cadre d'une faillite et ayant fait l'objet d'une surenchère peut-il être retiré de la vente publique et vendu de gré à gré ?

Suite à l'adjudication définitive sous condition suspensive d'absence de surenchère, l'adjudicataire est propriétaire sous cette condition.

En effet, l'absence de surenchère constitue la condition suspensive de la vente.

S'il y a surenchère, la condition suspensive ne s'est pas réalisée et la vente est censée n'avoir jamais existé.

Dès lors, s'il y a surenchère, l'immeuble redevient la propriété du saisi.

Ce dernier retrouve donc la faculté de s'acquitter de sa dette et de faire ainsi disparaître les causes de la saisie.

Question III.6



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

Un notaire doit-il faire assurer sa responsabilité civile professionnelle ?

Oui en vertu de l'article 18 du règlement du 9 octobre 2001 pour l'organisation de la comptabilité notariale qui prévoit ce qui suit : « Chaque notaire a l'obligation d'assurer sa responsabilité civile professionnelle pour un montant minimum de 2.500.000 euros. Il devra justifier de cette couverture par la production de la preuve de paiement des primes lors du contrôle de sa comptabilité ».

Question III.7

Le notaire doit-il effectuer les notifications fiscales dans le cadre de la réalisation d'un acte de partage d'un immeuble avec paiement d'une soulte ? Justifiez.

Quid si le bien est cédé est grevé d'une hypothèque ?

** Non car le partage intervient à titre onéreux mais à condition aussi que 1/ tous les indivisaires interviennent à l'acte, 2/ que cet acte mette fin à l'indivision tout au moins à l'égard d'un indivisaire ou d'un bien et 3/ pour autant que la convention n'écarte pas l'effet déclaratif (article 883 Code civil).*

Si le notaire y déroge ou que l'une des conditions n'est pas remplie, alors le Notaire doit effectuer les notifications fiscales et sociales.

** Si le bien cédé est grevé d'une hypothèque reprise par le cessionnaire, alors le Notaire doit faire des notifications fiscales et sociales.*

Question III.8

Quelles sont les obligations du notaire en ce qui concerne son répertoire chaque année au mois de janvier ?

1/ Dépôt du double certifié du répertoire au greffe du tribunal civil de première instance de leur résidence, dans les deux premiers mois de l'année (seul le visa du répertoire par Président du Tribunal de Première Instance a été abrogé et non le dépôt du double du répertoire dont l'obligation remonte aux lois des 6 octobre 1791 et 16 floréal an IV (il n'en est pas fait mention ni dans la loi de Ventôse ni dans le Code des droits d'enregistrement)).

2/ Présentation du répertoire tous les trois mois au receveur pour visa (article 180 Code des droits d'enregistrement - cette présentation a lieu dans les 10 premiers jours du mois de janvier notamment).

Question III.9

Que doit consulter le notaire avant de répartir entre les créanciers les fonds provenant de l'adjudication définitive d'un immeuble dans le cadre d'une procédure de saisie exécution immobilière ?

1/ Le fichier central des avis de saisie (article 1391 § 2 du Code judiciaire)

2/ Le notaire doit aussi obtenir un certificat du receveur de l'enregistrement constatant qu'aucune somme ne reste exigible à titre de droit d'enregistrement ou d'amende, du fait de cette condamnation, liquidation ou collocation (article 184 bis du Code des droits d'enregistrement)

Question III.10

Bernard est décédé sans laisser d'héritiers légaux. Dans un testament régulier en la forme, il a désigné ses deux amis Louis et Marcel comme légataires universels de sa succession.

Dans les trois ans précédant son décès, il avait donné à son amie Anne une somme de 20.000 € (virement bancaire) ; donation non enregistrée.

Au jour de son décès, il laisse un actif net imposable de 400.000 €.



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

En expliquant pourquoi, veuillez indiquer la ou les base(s) imposable(s) au droit de succession et le tarif applicable, sachant que la déclaration de succession devra être déposée à Bruxelles.

1/ on constitue la masse globale imposable qui se compose comme suit :

* les actifs réels : 400.000,00 euros

* les actifs fictifs : 20.000 euros - En effet, en vertu de l'article 7 du Code des droits de succession, les biens dont le défunt a disposé à titre gratuit dans les 3 années précédant son décès par des libéralités qui n'ont pas été assujetties au droit d'enregistrement établi pour les donations, sont considérés comme faisant partie de la succession du défunt et recueillis par les bénéficiaires à titre de legs.

La base imposable est de 420.000,00 euros

2/ on détermine l'émolument de chaque ayant droit et on calcule le montant des droits de succession.

A ce sujet, précisons qu'il faut, avant de calculer les droits, cumuler toutes les parts recueillies par la même catégorie de successeurs, ce qui est le cas en l'espèce.

Dès lors, les droits de succession se calculent selon l'article 48 tableau II 'entre toutes autres personnes' du Code des droits d'enregistrement.

Anne paiera 5% des droits de succession, tandis que Louis et Marcel supporteront chacun une moitié des 95% restant.

Attention qu'en vertu de l'article 70 alinéa 2 du Code des droits de succession, Louis et Marcel sont tenus ensemble, chacun en proportion de sa part héréditaire, de la totalité des droits et intérêts dus par Anne à titre particulier si elle ne paie pas.

Question III.11

Avant de retourner en Suisse, à Genève, où ils habitent et résident, Albert et Bernard viennent vous trouver pour que vous procédiez au partage des biens meubles et immeubles de la succession de leur père, habitant du Royaume, décédé il y a six mois. Dans une telle situation, quelles sont vos obligations au regard du Code des droits de succession ?

1/ Article 94 du Code des droits de succession : informer l'héritier habitant en dehors de l'espace économique européen qu'il doit fournir caution en garantie du paiement des droits de succession, intérêts, amendes et frais dont il pourrait être tenu envers l'Etat

2/ Article 90 du Code des droits de succession : requérir du receveur de l'enregistrement une attestation comme quoi les droits de succession ont été payés avant de procéder à un des actes visés dans cette disposition.

Question III.12

Claude vous a donné mandat pour vendre un terrain situé à Bruxelles, dans les trois mois, pour 150.000 €.

Le délai étant expiré, et n'ayant toujours pas trouvé d'amateur, vous obtenez de Claude une prorogation de six mois. Convaincu de trouver un amateur vous payez immédiatement à Claude une somme de 2.500 € qui sera déduite d'office du prix d'acquisition que l'amateur devra payer.

Que vous inspire ce cas au regard du Code des droits d'enregistrement ?

En vertu de l'article 188 du Code des droits d'enregistrement, je suis considéré comme ayant acheté pour mon propre compte et réputé avoir acquis l'immeuble à la date du paiement. Il s'agit d'une présomption irréfragable.

Le droit de vente est dû sur la valeur du bien et si je trouve un amateur qui accepte la vente, un second droit de vente sera exigible.

Question III.13



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

Pour être opposable aux tiers :

- a) Un bail de résidence principale de 9 ans doit-il être transcrit ?
- b) Un bail de résidence principale de 12 ans doit-il être transcrit ?
- c) Un bail à ferme de 18 ans doit-il être transcrit ?

- a) *Non article 1er aliéna 2 de la loi hypothécaire*
- b) *Oui article 1er aliéna 2 de la loi hypothécaire*
- c) *Oui article 1er aliéna 2 de la loi hypothécaire*

Question III.14

La vente de gré à gré d'un immeuble dépendant d'une faillite emporte-t-elle effet de purge ?

Oui, à l'égard des créanciers hypothécaires et privilégiés inscrits qui ont été entendus ou dûment appelés au cours de la procédure d'autorisation (article 1193 ter alinéa 4 du Code judiciaire qui renvoie à l'article 1326 du Code judiciaire).

Question III.15

Un montant de 25.000 € est versé sur le compte de l'étude avec mention « acompte sur acquisition future ». Après avoir interrogé le client, ce dernier vous écrit qu'il s'est résolu à ne pas faire l'opération et vous demande de lui revirer les 25.000 € desquels vous pouvez déduire les frais engagés dans l'étude. Quelle est votre réaction ?

Il y a lieu de faire une facture avec les frais engagés dans l'étude majorée de la TVA et de restituer le solde au client majoré des intérêts éventuels. La restitution ne pourra avoir lieu que sur le compte dont proviennent les fonds avec la mention clair qu'il s'agit du remboursement d'une somme antérieurement versée. En cas de soupçon de blanchiment de capitaux, il convient également de prévenir la cellule de traitement de l'information financière.

Question III.16

- a) Peut-on créer une SPRL Starter par acte sous seing privé ?
- b) Peut-on modifier les statuts d'une SPRL Starter par acte sous seing privé ?
- c) Peut-on augmenter le capital d'une SPRL Starter sous seing privé ?

- a) *Non en vertu de l'article 211 bis alinéa 2 qui précise que l'article 66 alinéa 2 du Code des Sociétés s'applique aussi aux SPRL-S.*
- b) *Non en vertu de l'article 211 bis alinéa 2 du Code des sociétés qui précise que l'article 66 alinéa 3 du Code des Sociétés s'applique aussi aux SPRL-S.*
- c) *L'article 211bis alinéa 2 du code des sociétés précise que l'article 307 du code des sociétés s'applique aussi à la SPRL-S. Dès lors, seule la décision d'augmentation de capital doit être constatée par acte authentique (article 307 du Code des sociétés) sauf application de l'article 308 du Code des sociétés.*

Question III.17

Madame DUMONT était mariée avec Monsieur DURANT sous le régime de la communauté légale. Ils contractent divers prêts qu'ils ne parviennent pas à rembourser. Par la suite, ils divorcent et Monsieur DURANT se remarie avec Madame BONTEMPS sous le régime légal de la communauté. Quelques mois plus tard, Monsieur DURANT tombe en faillite. L'excusabilité lui est accordée.

1. Madame BONTEMPS, actuelle épouse, bénéficie-t-elle de cette excusabilité ?
2. Madame DUMONT, ex-conjointe bénéficie-t-elle de cette excusabilité ?



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

1. Non car la dette est antérieure au mariage et le nouveau conjoint n'est pas personnellement obligé à la dette - article 82 alinéa 2 loi sur les faillites (08/08/1997)
2. Oui car l'ex-conjoint est personnellement obligé à la dette - article 82 alinéa 2 loi sur les faillites (08/08/1997)

Question III.18

Un notaire dont le disponible n'est plus suffisant peut-il contracter un prêt auprès d'une banque pour se renflouer ?

Non, sauf autorisation écrite du Président de la Chambre des Notaires ou le Président de la commission de contrôle (Article 16 du règlement du 9 octobre 2001 pour l'organisation de la comptabilité notariale qui prévoit ce qui suit : « Sauf autorisation écrite du Président de la commission de contrôle ou du Président de la chambre des notaires, une ouverture de crédit conclue dans le cadre de sa profession de notaire ou une reprise d'encours d'une telle ouverture de crédit n'est permise que pour l'acquisition d'un actif immobilisé servant à l'organisation de l'étude. Le remboursement du capital doit se faire de la même manière que l'amortissement de l'actif immobilisé financé par cette ouverture de crédit ou cette reprise d'encours »).

Question III. 19

Un CPAS met en vente publique un terrain à bâtir. Le cahier des charges de la vente publique impose à l'acquéreur de construire une habitation sur le terrain dans les 10 ans de l'adjudication faute de quoi le CPAS se réserve le droit de reprendre le terrain moyennant le remboursement du prix de l'adjudication à l'adjudicataire. Après 10 ans, l'adjudicataire n'a pas construit d'immeuble et le CPAS veut reprendre le terrain. Les acquéreurs s'y opposent. Qu'en pensez-vous ?

Le cahier des charges aurait dû limiter la faculté de rachat du CPAS à 5 ans. L'article 1660 du Code civil stipule en effet ce qui suit : « La faculté de rachat ne peut être stipulée pour un terme excédant cinq années. Si elle a été stipulée pour un terme plus long, elle est réduite à ce terme ».

Question III.20

Un cultivateur ayant atteint l'âge de la retraite et bénéficiant d'une pension peut-il se prévaloir d'un droit de préemption en cas de vente du bien rural qu'il occupe ?

OUI à condition que :

- 1/ *le preneur exploite effectivement, personnellement et de façon professionnelle le bien,*
- 2/ *le preneur ne cède pas le bien rural acquis ou son exploitation dans les cinq ans de la date de l'acquisition si ce n'est à son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs, ou sauf autorisation préalable pouvant être accordée par le juge de paix en cas de motif sérieux. (article 54 de la loi sur le bail à ferme)*

Question III.21

Monsieur Dupont et Madame Durant ont signé le 15 février 2012 des conventions préalables à divorce par consentement mutuel. Les conventions prévoient notamment, conformément à l'article 1287 al 3 du CJ, qu'en cas de décès, l'époux survivant sera exclu de la succession de l'époux prédécédé. La première comparution est fixée le 13 mars 2012. Monsieur Dupont décède le 11 mars 2012. Marc Dupont, fils des époux Dupont-Durant, réclame la totalité de la succession de son père, sur la base de la convention de divorce par consentement mutuel. Sa mère, Madame Durant, refuse. Qui a raison ?



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

Le fils a raison car la convention relative aux droits successoraux sort ses effets à partir du moment où la procédure de divorce par consentement mutuel a été entamée par le dépôt de la requête (Cour de Cassation 06/03/2009).

Question III.22

La SPRL « XYZ » qui a acquis un bien immeuble en 2005 en payant le taux réduit prévu pour les ventes aux personnes faisant profession d'acheter des immeubles en vue de la revente, souhaite revendre ce bien en 2011 à la SPRL « ABC » qui souhaite également bénéficier du même taux réduit. Quels sont les conseils que vous devez prodiguer à la SPRL « XYZ ».

La revente à une personne sollicitant le tarif prévu pour les marchands d'immeubles n'est pas considérée comme une revente permettant le maintien du taux réduit. Il faut une transmission à titre onéreux qui ne bénéficie pas du tarif prévu pour les marchands d'immeubles.

Le droit ordinaire devient alors exigible à charge de l'acquéreur sans déduction du droit réduit payé lors de l'enregistrement de l'acte d'achat (articles 64 et 66 du Code des droits d'enregistrement).

A défaut de paiement spontané dans un délai de 4 mois après l'expiration de la période de 10 ans, une amende égale aux droits sera exigible. La déclaration et le paiement sont à faire au bureau de la situation du bien (article 68 du Code des droits d'enregistrement) Il faut conseiller à la SPRL XYZ de revendre le bien au droit ordinaire avant le 31/12/15 pour que le taux réduit soit maintenu.

Question III.23

Un client sollicite votre étude, en qualité de bailleur, un contrat type de bail de résidence principale pour un appartement situé en région wallonne tout récemment rénové d'une superficie de 23m². A qui faut-il songer ?

1/ Avant toute mise en location, le bailleur devra être en possession d'un permis de location au sens de l'article 10 du Code wallon du logement (29/10/1998).

2/ Le propriétaire doit faire établir un certificat PEB car il est tenu de mettre ce certificat à la disposition du candidat locataire sur simple demande de ce dernier (article 237/28 §1 dernier alinéa CWATUPE)

3/ Il faut attirer l'attention du bailleur sur le fait que son bien doit répondre à des exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Les conditions minimales à remplir pour que le bien soit conforme aux exigences dont question ci-dessus sont fixées dans un AR 08/07/1997. Cet arrêté royal doit être annexé au contrat de bail comme prévu par l'article 2 § 1 alinéa 5 des règles particulières sur les baux relatifs à la résidence principale du preneur.

4/ Il faut rappeler à notre client qu'un état des lieux détaillé contradictoirement et à frais communs doit être dressé par les parties et annexé au contrat de bail écrit (article 1730 § 1 du Code civil)

5/ Il faut également rappeler à notre client qu'il faut joindre au contrat de bail : l'AR du 04/05/2007 comme prévu à l'article 11 bis des règles particulières sur les baux relatifs à la résidence principale du preneur.

Question III.24

Une épouse dont le conjoint a été victime d'une attaque cérébrale et est actuellement aphasique doit faire face à quelques actes de gestion urgents dont la réalisation de coupe de bois dans la propriété de son mari. Ce dernier n'est pas placé sous statut d'administration provisoire et l'épouse ne dispose pas d'un mandat général.



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

Voyez-vous une autre procédure permettant à l'épouse d'agir en lieu et place du conjoint ?

Oui, la procédure visée à l'article 220 § 2 du Code civil : « Lorsque l'époux qui est dans l'impossibilité de manifester sa volonté n'a pas constitué mandataire ou n'a été pourvu d'un représentant légal, son conjoint peut demander au tribunal de première instance à lui être substitué dans l'exercice de tout ou partie de ses pouvoirs ».

Question III.25

Quelle est la base sur laquelle l'administration de la TVA détermine si un notaire est tenu au dépôt de déclarations mensuelles ou trimestrielles ?

Si le chiffre d'affaires annuel de l'ensemble de l'activité économique, TVA non comprise, ne dépasse pas 1.000.000 EUR, alors le Notaire peut faire des déclarations trimestrielles. Si le chiffre d'affaires annuel de l'ensemble de l'activité économique, TVA non comprise, dépasse 1.000.000 EUR, alors le Notaire doit faire des déclarations mensuelles.

QUESTIONNAIRE n° IV ACTE À CORRIGER
--

1. Ligne 10 L'année n'est pas exacte : acte reçu ce lundi soit en deux mil douze (articles 12 al. 2 et 114 LV)
2. Ligne 21 : Le numéro national de Monsieur Gérard COLLIN est impossible.
3. Ligne 24 la certification prévue par l'article 11 de la Loi de Ventôse doit porter sur toutes les parties qui signent l'acte en ce compris la partie intervenante (ce qui n'est pas le cas ici).
4. ligne 32 : la cécité ou la surdité ne sont pas des incapacités et nécessitent uniquement l'assistance de témoins instrumentaires (article 20 LV)
5. Ligne 43 : le capital de la société doit être intégralement souscrit (article 216 du Code des sociétés) 100 parts sociales sont ici souscrites représentant 1/186 de l'avoir social : les 86 parts restantes doivent également être souscrites
6. ligne 45 : contradiction avec la ligne 44, les parts sociales devraient soit représenter 1/100ièmes de l'avoir social soit être souscrite en espèces aux prix de 100 euros.
7. Ligne 50 : Nonobstant toute stipulation contraire, les comparants à l'acte constitutif sont considérés comme fondateurs. (Article 225 du Code des sociétés)
8. ligne 57 : l'attestation bancaire doit datée de moins de trois mois (voir article 224 du Code des sociétés dernier aliéna).
9. ligne 57 : il convient de mentionner l'organisme dépositaire des apports à libérer en numéraire conformément à l'article 224 (article 226 6° du Code des sociétés)
10. Ligne 64 : la société ayant un siège d'exploitation (ici son siège social) en Région Flamande (Kortrijk), le décret du 19 juillet 1973 (articles 1, 2 et 5) impose l'utilisation exclusive de la langue de la région pour toute entreprise employant du personnel, en particulier pour les actes et documents imposés par la loi. Le décret faisait référence aussi bien au lieu de travail qu'au lieu d'exploitation pour y faire appliquer la langue flamande. La Cour d'arbitrage a dit ce décret inconciliable avec la législation fédérale dans la mesure où il imposait l'usage de la langue du lieu de travail. Ne reste donc plus que la référence à la langue du lieu d'exploitation. La législation sur l'emploi des langues impose l'utilisation du néerlandais à peine de nullité qui devra être prononcée d'office par le Juge (article 10 du décret du 19 décembre 1973).



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

11. Le notaire ne peut pas constituer une société ayant un objet illicite (l'activité concernant les détecteurs de radars routiers semble a priori illicite – articles 19 et 227 du Code des sociétés) – cause de nullité de la constitution.
12. Ligne 136 : les titres d'une SPRL portent un numéro d'ordre (article 232 du Code des Sociétés)
13. Ligne 152 : il n'est pas possible de créer des parts bénéficiaires non représentatives du capital dans une SPRL.
14. ligne 196 : le rachat doit intervenir dans les trois mois (articles 251 et 252 du Code des Sociétés).
15. Ligne 214 : il convient de mentionner les lieu, jour et heure de l'assemblée générale ordinaire des associés dans les statuts et pas dans les convocations (article 282 du Code des Sociétés)
16. Ligne 231 : L'organe de gestion a le droit de proroger, séance tenante, uniquement la décision relative à l'approbation des comptes annuels à trois semaines (article 285 du Code des sociétés).
17. Ligne 233 : La prorogation de la décision relative à l'approbation des comptes annuels n'annule pas les autres décisions prises, sauf si l'assemblée générale en décide autrement : il n'est dès lors pas possible de prévoir que sauf décision contraire du gérant, toutes les décisions sont annulées (article 285 du Code des sociétés).
18. Ligne 243 : Les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par tous les membres du bureau (et pas uniquement le président de séance) (article 278 du Code des Sociétés).
19. Ligne 252 : les statuts ne peuvent pas prévoir la possibilité de procuration par tout moyen de transmission (article 280 du Code des sociétés).
20. Ligne 281 : il s'agit d'une disposition léonine (violation des articles 19 et 239 du Code des sociétés) qui viole pour le surplus l'article 320 du Code des sociétés.
21. Ligne 294 : la nomination du liquidateur doit être soumise au Président du Tribunal pour confirmation (article 184 du Code des sociétés).
22. Ligne 342 : le domicile du gérant doit être mentionné (article 12 LV) (+ la nomination d'un gérant mineur d'âge est controversée).
23. Ligne 369 : il manque le montant, au moins approximatif, des frais, dépenses et rémunérations ou charges, sous quelque forme que ce soit, qui incombent à la société ou qui sont mis à sa charge à raison de sa constitution (article 226, 5° du Code des sociétés).
24. ligne 375 : Il faut indiquer la date à laquelle les parties ont pris connaissance de l'acte (article 12 alinéa 7 de la Loi de Ventôse).
25. Ligne 378 : Les constituants ne faisant aucun apport en nature de droit réels susceptible d'hypothèque mais uniquement des apports en espèces, la dispense du conservateur de prendre inscription d'office est inutile : cet acte ne sera pas soumis à la formalité de la transcription.
26. Ligne 381 : le montant du droit d'écriture est de 95 euros (article 4 du code des droits et taxes divers).
27. Ligne 384 : il s'agit de l'acte constitutif et non d'un procès-verbal d'une assemblée générale => il faut indiquer dont acte et non dont procès-verbal.