



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



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

CONCOURS 2013

ÉPREUVE ÉCRITE
Bruxelles, samedi 9 mars 2013

PROPOSITIONS DE REPONSES



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

Chers Membres,

En vue de compléter votre préparation à l'édition 2014 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 9 mars 2013 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 Marie THIEBAUT, Jean-François SUYMENS, Virginie DUBUISSON, Sophie KEBERS, Astrid COMIJN, Quentin DE RUYDTS, Anne-Françoise LAMBRECHTS, Muriel DE ROOSE, 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 2014.

Namur, le 12 février 2014.

Christophe MOTTARD

Président du Conseil d'Administration de l'ALN.



<http://www.e-alm.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

Monsieur TANTY Yves décède ab intestat à Louvain, le 17 mars 2012.

II laisse:

- son épouse, Roseline DEBRAS, 57 ans ;
- son fils, André TANTY, 25 ans, lui-même sans enfant ;
- son père, Alphonse TANTY, 79 ans ;
- son frère, Christophe TANTY, 60 ans.

II s'était marié en 1994 sous le régime de la séparation de biens.

En 1995, son père Alphonse lui avait fait donation d'une maison d'habitation sise à Ougrée (estimée dans l'acte de donation à 75.000 euros) et de meubles de salle à manger (estimés dans l'acte de donation à 2.000 euros).

Les biens laissés par TANTY Yves à son décès sont :

- la maison d'habitation sise à Ougrée, estimée à 150.000 euros ;
- des meubles divers, estimés à 30.000 euros ;
- les meubles de salle à manger donnés par Alphonse, estimés à 1.000 euros ;
- des valeurs boursières, estimées à 20.000 euros ;
- un compte à la Banque de la Poste crédité d'un montant de 40.000 euros.

Le passif n'est composé que des frais funéraires pris en charge par une assurance.

1) Opérez la dévolution de la succession. Calculez les droits de succession dus dans ce cas, sachant que Yves TANTY était domicilié dans la maison d'Ougrée depuis la donation.

2) Quid si André TANTY renonce à la succession ?

Réponse :

1^{ère} hypothèse : André TANTY accepte la succession

1) Dévolution

Yves TANTY laisse comme héritiers légaux et réservataires : André TANTY, son fils, et Roseline DEBRAS, son épouse. La succession est dévolue selon la loi pour la totalité en usufruit à son épouse et pour la totalité en nue-propriété à son fils (art. 745 et 745bis c. civ.).

2) Droits dus

La succession ne comporte pas de passif car les seuls frais funéraires sont assurés par une assurance.

Pour la détermination de l'actif imposable, les valeurs à prendre en compte sont les valeurs vénales à l'époque du décès (art. 19 c. succ.) :

- Immeuble : 150.000 €
 - meubles de salle à manger : 1.000 €
 - meubles divers : 30.000 €
 - titres : 20.000 €
 - compte : 40.000 €
- Total de l'actif imposable : 241.000 €*



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

Etant donné que Monsieur TANTY Yves était domicilié à Ougrée depuis plus de 5 ans, c'est le code wallon des droits d'enregistrement qui s'applique à sa succession (art. 5§2 4° de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des communautés et des régions).

Madame DEBRAS Roseline a, au décès de son mari, 57 ans. Son usufruit est estimé conformément à l'article 21, V et VI, à 4% de 241.000, multiplié par le coefficient 11 (en vertu de l'âge de Madame DEBRAS au jour du décès), soit : 106.040 €, soit 44% de la pleine propriété.

La nue-propriété correspond au solde, soit 134.960 €, soit 56% de la pleine propriété.

Il ressort de ce premier calcul que la part nette de Madame DEBRAS n'excédera pas 125.000 €. L'exemption qui sera appliquée en vertu de l'article 54 du code des droits de succession portera sur 25.000 €. Pour Monsieur TANTY André, l'exemption sera de 12.500 €.

L'impôt est calculé comme suit :

a) Pour la part de Madame DEBRAS :

- L'immeuble (art. 60ter c. succ.) :

- o base d'imposition : 44% de 150.000 €, soit 66.000 €
- o taux de taxation (art. 60ter c. succ.) : 1% sur la première tranche de 25.000 €, 2% sur la tranche suivante de 25.000 € et 5% sur la tranche restante de 16.000 €.
- o Calcul : 250 € + 500 € + 800 € = 1.550 €
- o Exemption de 25.000 € visée à l'art. 54 c. succ., soit : 250 €
- o Reste : 1.300 €

- Le solde de la succession :

- o Base d'imposition : 44% de 241.000 €, soit : 106.040 €
- o Taux de taxation à partir de 66.000,01 € : 7% sur la tranche de 66.000,01 € à 100.000 €, 10% sur la tranche restante de 6.040 €.
- o Calcul : 2.380 € + 604 € = 2.984 €

Total : 2.984 € + 1.300 € = 4.284 €

b) Pour la part de Monsieur TANTY André :

- L'immeuble (art. 60ter c. succ.) :

- o base d'imposition : 56% de 150.000 €, soit 84.000 €
- o taux de taxation (art. 60ter c. succ.) : 1% sur la première tranche de 25.000 €, 2% sur la tranche suivante de 25.000 € et 5% sur la tranche restante de 34.000 €.
- o Calcul : 250 € + 500 € + 1.700 € = 2.450 €
- o Exemption de 12.500 € visée à l'art. 54 c. succ., soit : 125 €
- o Reste : 2.325 €

- Le solde de la succession :

- o Base d'imposition : 56% de 241.000 €, soit : 134.960 €
- o Taux de taxation à partir de 84.000,01 € : 7% sur la tranche de 84.000,01 € à 100.000 €, 10% sur la tranche restante de 34.960 €.
- o Calcul : 1.120 € + 3.496 € = 4.616 €

Total : 2.325 € + 4.616 € = 6.941 €

2^{ème} hypothèse : André TANTY renonce à la succession

1) Dévolution

Nous supposons que Monsieur TANTY Alphonse accepte la succession anormale qui lui est dévolue. Yves TANTY laisse comme héritiers légaux: Alphonse TANTY, son père, Christophe TANTY, son frère, et Roseline DEBRAS, son épouse. La succession est dévolue selon la loi pour la totalité en usufruit à son épouse. Monsieur Alphonse TANTY recueille en nue-propriété les biens par lui donnés en vertu de la succession anormale, à savoir : la maison à Ougrée et les meubles de la salle à manger. Le solde est recueilli pour les trois quarts en nue-propriété par le frère du défunt et pour un quart en nue-



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

propriété par son père (art. 745bis, 748, 749 et 751 c. civ.). Les biens recueillis en vertu de la succession anormale échappent à la succession ordinaire, sans préjudice de l'usufruit du conjoint survivant.

2) Droits dus

La succession ne comporte pas de passif car les seuls frais funéraires sont assurés par une assurance.

Pour la détermination de l'actif imposable, les valeurs à prendre en compte sont les valeurs vénales à l'époque du décès (art. 19 c. succ.) :

- Immeuble : 150.000 €
- meubles de salle à manger : 1.000 €
- meubles divers : 30.000 €
- titres : 20.000 €
- compte : 40.000 €

Total de l'actif imposable : 241.000 €

Etant donné que Monsieur TANTY Yves était domicilié à Ougrée depuis plus de 5 ans, c'est le code wallon des droits d'enregistrement qui s'applique à sa succession (art. 5§2 4° de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des communautés et des régions).

Madame DEBRAS Roseline a, au décès de son mari, 57 ans. Son usufruit est estimé conformément à l'article 21, V et VI, à 4% de 241.000, multiplié par le coefficient 11 (en vertu de l'âge de Madame DEBRAS au jour du décès), soit : 106.040 €, soit 44% de la pleine propriété.

La nue-propriété correspond au solde, soit 134.960 €, soit 56% de la pleine propriété, dont il revient à Alphonse : la nue-propriété de l'immeuble (56% de 150.000 €), la nue-propriété des meubles de la salle à manger (56% de 1.000 €) et un quart du reste en nue-propriété (56% de 22.500 €).

La part de Alphonse TANTY est ainsi estimée à : 84.000 € + 560 € + 12.600 €, soit : 97.160 €.

Le solde de la nue-propriété revient à TANTY Christophe, soit : 37.800 €.

Il ressort de ce premier calcul que la part nette de Madame DEBRAS n'excédera pas 125.000 €. L'exemption qui sera appliquée en vertu de l'article 54 du code des droits de succession portera sur 25.000 €. Pour Monsieur TANTY André, l'exemption sera de 12.500 €.

L'impôt est calculé comme suit :

- a) Pour la part de Madame DEBRAS (totalité en usufruit) (idem hypothèse 1)
 - b) Pour la part de Monsieur TANTY Alphonse (immeuble, meubles de la salle à manger et un quart du reste en nue-propriété)
 - L'immeuble (art. 60ter c. succ.) :
 - o base d'imposition : 56% de 150.000 €, soit 84.000 €
 - o taux de taxation (art. 60ter c. succ.) : 1% sur la première tranche de 25.000 €, 2% sur la tranche suivante de 25.000 € et 5% sur la tranche restante de 34.000 €.
 - o Calcul : 250 € + 500 € + 1.700 € = 2.450 €
 - o Exemption de 12.500 € visée à l'art. 54 c. succ., soit : 125 €
 - o Reste : 2.325 €
 - Le solde :
 - o Base d'imposition : 97.160 € - 84.000 € = 13.160 €
 - o Taux de taxation à partir de 84.000,01 € : 7% sur la tranche de 84.000,01 € à 97.160 €.
 - o Calcul : 7% de 13.160 € = 921,20 €
- Total : 2.325 € + 921,20 € = 2.616,20 €
- c) Pour la part de Monsieur TANTY Christophe (trois quarts du solde en nue-propriété) :
 - o Base d'imposition : 37.800 €



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

- Taux de taxation : 20% sur la première tranche de 12.500 €, 25% sur la tranche suivante de 12.500 € et 35% sur la dernière tranche de 12.800 €
- Calcul : 2.500 € + 3.125 € + 4.480 € = 10.105 €

Question I.2

Les associés de la société coopérative à responsabilité limitée "ALIBABA" sont les suivants :

- Pierre : 51% des parts,
- Marie (la femme de Pierre) : 29% des parts,
- Jean : 20% des parts.

Pierre et Marie sont mariés sans contrat de mariage et n'ont pas d'enfant.

Le 11 mai 2010, Pierre décède dans un accident de voiture, laissant pour unique héritière son épouse.

Marie, incapable de continuer à gérer la société, cède sa participation à Jean (soit 80%) le 1 juillet 2010;

Jean reprend la gestion de la société. Deux ans après, la société étant bénéficiaire, il entend la transformer en une SPRL.

Décrivez la procédure à suivre dans cette opération.

Réponse :

La procédure de transformation des sociétés est prévue aux articles 776 et suivants du code des sociétés.

Toutefois, depuis la réunion de toutes les parts dans les mains de Pierre, la société est nulle (art. 403, 4°). Il y aurait ici lieu de faire constater la nullité par le Tribunal de commerce pour ensuite constituer une nouvelle société.

Question I.3

Vous intervenez dans le cadre d'une vente de gré à gré d'un bien sis à Liège comme seul notaire chargé d'instrumenter l'opération. Une saisie-arrêt exécution est pratiquée entre vos mains par exploit d'huissier de justice par un créancier du vendeur.

Comment effectuez-vous votre déclaration de tiers saisi et quand versez-vous, le cas échéant, le montant saisi-arrêté à l'huissier de justice ? Distinguez selon que la vente ait eu lieu au moment de la saisie-arrêt ou que la vente n'ait pas encore eu lieu au moment de la saisie-arrêt.

Réponse

Dès la réception de l'exploit d'huissier portant signification d'une saisie arrêt exécution, je ne peux plus me dessaisir des sommes qui font l'objet de la saisie, à peine déclaré débiteur pur et simple du créancier saisissant (article 1540 CJ).

L'article 1542 du Code judiciaire me donne un délai de 15 jours pour effectuer une déclaration qui comprendra tous les éléments visés par ledit article et dont le but principal est de pouvoir déterminer les sommes dont je suis redevable envers le débiteur saisi. Cette déclaration sera adressée par voie recommandée au saisissant et au débiteur. Il est à noter qu'à défaut de faire cette déclaration dans le délai légal et avec exactitude, je peux également être déclaré débiteur pur et simple du créancier saisissant.

Compte tenu de ces éléments :

- si la vente a eu lieu au moment de la saisie et que le prix a été distribué, je devrai l'indiquer dans ma déclaration et justifier du fait que je ne suis plus débiteur de saisi. Je n'aurai en effet aucun fonds à verser au créancier.



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

- si la vente n'a pas encore eu lieu, j'adresserai alors le compte des fonds qui seront à ma disposition et que je pourrai verser au créancier agissant, compte tenu le cas échéant d'éventuelles autres sûretés détenues par d'autres créanciers du débiteur saisi. Il est à noter que dans le cadre d'une saisie arrêt exécution, je serai tenu de libérer les fonds dont je suis détenteur à l'huissier instrumentant, contrairement à la saisie arrêt conservatoire. L'article 1543 règle le délai dans lequel je devrai libérer ces fonds, selon que le débiteur aura formé opposition contre la saisie ou pas.

Question I.4

Monsieur BACHOT Xavier et son épouse Madame COLI Régina, mariés sous le régime de la communauté légale, sont propriétaires d'un immeuble sis à Ougrée.

Madame COLI Régina décède le 15 mars 2000 sans testament et en laissant deux enfants de son union avec Monsieur BACHOT Xavier, Jean-Louis et Marylène.

Monsieur BACHOT Xavier décède le 12 janvier 2010. Ses trois enfants majeurs, BACHOT Jean-Louis et Marylène et BACHOT Cécile, née d'une relation adultère, acceptent la succession sous bénéfice d'inventaire par déclaration au greffe du Tribunal de première instance en date du 15 mars 2010.

Le 25 mai 2010, BACHOT Jean-Louis est placé sous administration provisoire.

En date du 15 juillet 2010, l'inventaire de la succession de Monsieur BACHOT Xavier est dressé par le notaire COLETTE Hami, à la requête de BACHOT Cécile et Marylène et de l'administrateur provisoire de BACHOT Jean-Louis. Cet inventaire reprend à l'actif successoral la moitié de l'immeuble sis à Ougrée estimé à 75.000 euros et quelques meubles sans valeur.

Le passif successoral est composé:

- du solde d'un crédit hypothécaire consenti par la banque ALFA portant sur le dit bien immobilier de 10.000 euros;
- des frais funéraires augmentés des frais de poursuite suivant décompte de l'huissier de justice ayant procédé à une saisie mobilière sur les meubles du défunt ;
- d'une dette résultant d'un prêt à tempérament ;
- de dettes fiscales comprenant des précomptes immobiliers afférents aux années 2008 et 2009 et des impôts des personnes physiques, revenus 2008 et 2009.

A la requête de BACHOT Cécile et Marylène et de l'administrateur provisoire de BACHOT Jean-Louis, le notaire COLETTE Hami est chargé de vendre l'immeuble sis à Ougrée en vente publique.

Sachant que Monsieur BACHOT Jean-Louis vend un immeuble, plusieurs créanciers se sont manifestés auprès du notaire COLETTE Hami.

Le notaire doit-il obtenir une autorisation pour mettre le bien en vente publique et si oui, la(es)quelle(s)?

Comment assurer la vente libre de toutes charges?

Une fois l'immeuble vendu, comment le notaire va-t-il répartir le prix de vente et suivant quelle(s) procédure(s)?

Réponse :

1. Article 1186 CJ : l'autorisation par le Juge de Paix du canton de la situation de l'immeuble (Ougrée) donnée à l'administrateur provisoire de Jean-Louis afin d'autoriser de procéder à la vente publique de l'immeuble est requise.

Article 1189 CJ : En principe, Cécile doit présenter une requête auprès du TPI du lieu où la succession est ouverte car elle a accepté la succession sous bénéfice d'inventaire. Toutefois, l'article 1189 al. 3 du CJ précise que cette autorisation du TPI n'est pas



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

requis en l'espèce car une autre autorisation est déjà demandée auprès du Juge de Paix compétent en vertu de l'article 1186 CJ.

2. Je dois appeler tous les créanciers de Monsieur BACHOT à l'adjudication conformément à l'article 1326 du CJ afin de rendre la vente purgeante.

3. L'article 1193 ter in fine CJ renvoie à la procédure d'ordre (prévue aux articles 1639 à 1654 CJ) quant à la répartition du prix de vente.

Les droits des créanciers sont reportés sur le prix de la vente.

Le notaire COLETTE devra dresser un procès-verbal d'ordre (de distribution du produit de la vente). Le délai dans lequel il devra accomplir cette mission prend cours différemment selon l'hypothèse en présence (Voy. article 1643 al. 2 CJ).

Notons que les créanciers munis d'un titre exécutoire peuvent faire opposition sur le prix à distribuer (article 1642 CJ).

Dans les 15 jours du procès-verbal, le notaire fera sommer les héritiers de Monsieur BACHOT Xavier et les créanciers de prendre connaissance du procès-verbal et d'éventuellement y contredire dans le mois. En cas d'existence de contredits, le notaire déposera au greffe une expédition du procès-verbal en y joignant ses observations (pour la procédure complète, voy. article 1646 et suivants CJ). A défaut, le notaire clôturera le procès-verbal et délivrera aux créanciers les bordereaux de collocation en forme exécutoire.

C'est à ce moment précis qu'il y a délégation du prix aux créanciers concernés selon un ordre précis qui est celui des éventuels privilèges prévus par la loi hypothécaire et en cas de créanciers bénéficiant du même privilège, à l'aide de la règle de la priorité temporelle. L'ordre s'établira comme suit :

- 1) Les frais de justice liés à la vente immobilière
- 2) Le solde de la créance hypothécaire
- 3) Les notifications fiscales
- 4) Le solde est réparti au marc le franc entre les créanciers chirographaires qui ont fait transcrire un commandement, figurent au fichier central des avis de saisie et ceux ayant fait opposition sur le produit de la vente

Question I.5

Sur appel du docteur KNOCK, Maître BELPLUME Jean-Louis, notaire à Charleroi, se rend à l'hôpital Hippocrate à Namur pour y recevoir en urgence le testament de Madame GRANDCOEUR Marie.

Cette dernière est veuve et sans enfant, elle n'a que trois neveux et nièce comme héritiers légaux. Arrivé sur place, le notaire demande à deux infirmières de bien vouloir comparaître en qualité de témoins à son acte, ce qu'elles acceptent.

Le testament se présente comme suit:

« L'an deux mille treize

Le premier mars

En présence des témoins requis:

Madame (on omet)

Mademoiselle..... (on omet)

A comparu Madame GRANDCOEUR Marie Germaine Ghislaine, née à Pietrebais le huit janvier mil neuf cent trente-et-un, veuve de Monsieur DUSS Jean-Claude, domiciliée à Wavre, "Résidence Presqu'au Ciel", rue de Namur, 432 ;

Laquelle nous a dicté son testament à nous, Jean-Louis BELPLUME, notaire de résidence à Charleroi, en présence des témoins requis comme il suit:

« J'institue ma nièce Astrid pour ma légataire universelle de tous les biens composant ma succession. Je lègue à mon neveu Alfred mon chat et sa litière et à mon neveu Henri mon perroquet et sa cage. »



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

Le présent testament a été écrit en entier de notre main, Jean-Louis BELPLUME, tel qu'il nous a été dicté par la testatrice Madame GRANDCOEUR Marie ; ensuite de quoi, nous en avons donné lecture intégrale à la testatrice qui nous a déclaré qu'il contenait l'expression exacte de ses dernières volontés et qu'elle y persistait, le tout en présence ininterrompue des deux témoins prénommés, lesquels nous ont déclaré, sur notre interpellation, réunir les conditions requises par la Loi et n'être pas parents ou alliés avec la testatrice.

Droit d'écriture. ... (On omet)

Dont acte.

Fait et passé à Namur, à l'Hôpital Hippocrate, rue de l'Anesthésie, 23, date que dessus.

Et après lecture intégrale et commentée faite, la testatrice a signé de même que les témoins et nous, notaire, le tout en présence ininterrompue des témoins requis. »

Le notaire quitte l'hôpital et arrivé à Charleroi, est victime d'un car-jacking. Les malfrats s'emparent de sa voiture avec à son bord sa mallette et la minute du testament de Madame GRANDCOEUR.

Madame GRANDCOEUR décède dans la nuit.

Que doit faire le notaire?

Quels conseils donneriez-vous aux trois neveux et nièce, qui disposent chacun d'une copie du brouillon de ce testament que le notaire BELPLUME avait laissé à la testatrice?

Réponse :

En premier lieu, je dois faire une déclaration de vol auprès de la Police et prévenir la Chambre des Notaires ainsi que l'assurance du notariat afin de déclarer mon sinistre.

Quant aux effets du testament, en principe, si le document ne respecte pas les prescriptions requises pour la validité du testament (une copie d'un brouillon de testament authentique ne respecte pas les formalités imposées à la validité de ce type de testament (Voy. articles 971 et suivants du Code civil), on doit considérer qu'il n'y a pas de testament.

Toutefois, la jurisprudence atténue largement ce principe.

Par ailleurs, la sanction du vice de forme d'un testament est la nullité relative (attention, uniquement dans le chef des héritiers et légataires).

Ainsi, il est possible d'outrepasser cette nullité relative si les trois neveux de Madame GRANDCOEUR sont tous d'accord pour reconnaître le testament de leur tante. Ils pourraient donc, après le décès, confirmer ledit testament en l'exécutant.

On peut donc par exemple imaginer de recevoir un acte reconnaissant dont la force probante n'est pas contestée si l'original de l'acte a disparu (articles 1337 et 1335, 1° du Code civil). Cet acte reconnaissant ne fera que reconnaître l'existence du testament et par conséquent des volontés de la défunte sans en modifier le contenu.

À défaut d'accord entre les trois légataires, un recours devant les Cours et Tribunaux sera nécessaire afin que le tribunal tranche leur litige.

Question I.6

Monsieur VEUBIENACHETER Oscar vous explique qu'il vient de signer un compromis d'achat d'un terrain et d'une maison (sur plan) à construire par la société T. TUBAS. Le compromis laisse apparaître que le terrain appartient en réalité à Madame PROPE Lucie qui a concédé une renonciation à accession à la société T.TUBAS.

Quels sont pour vous les points auxquels le notaire devra être attentif lors de la rédaction de l'acte authentique?

Quel est le régime fiscal de l'opération sous l'angle des droits d'enregistrement ?



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

Réponse :

1. Il faut veiller au respect de l'ensemble des droits et obligations prévus par la Loi Breyne et plus particulièrement aux points suivants :

- mention de l'identité de Madame PROPE, propriétaire du terrain. Cette dernière devra également assister à la vente (éventuellement par procuration authentique) ;
- mention de l'ensemble des points visés à l'article 7 de la LB ;
- veiller à ne pas inclure de clause de rachat (article 11 LB) ;
- veiller aux dérogations spécifiques au droit commun de la vente dont par exemple le transfert de propriété, le transfert des risques, le transfert de la garantie décennale (articles 4, 5 et 6 LB) ;
- veiller que Monsieur VEUBIENACHETER ne paie lors de la signature de l'acte que le prix des constructions existantes (article 10 LB) ;
- veiller à la bonne exécution du cautionnement ou de la garantie d'achèvement de la société T. TUBAS (article 12 LB) ;

2. L'acquéreur paiera les droits d'enregistrement sur la valeur vénale du terrain (12,5% en RW et RB et 10% en RF). Il ne paiera pas de droits d'enregistrement sur les constructions (article 159, 8° CDE) mais en contrepartie, il devra s'acquitter de la TVA de 21% sur lesdites constructions (article 12 §2 CTVA).

Question 1.7

Monsieur DUPONT Paul et Madame DURAND Pauline sont mariés sous le régime légal. Vous êtes nommé par le tribunal de première instance de Liège pour liquider leur régime matrimonial suite à leur divorce.

Madame DURAND invoque le fait qu'au cours du mariage, son père lui a donné la somme de 100.000 euros et qu'elle a investi cette somme dans l'immeuble commun.

Monsieur DUPONT conteste le fait que Madame DURAND ait reçu une donation d'une valeur de 100.000 euros et que cette somme ait été investie dans l'immeuble commun; Selon lui, à défaut de preuve de l'existence de ladite donation et de l'investissement de la somme prétendue de 100.000 euros au profit de la communauté conjugale, il est exclu que cela entraîne une quelconque récompense.

Madame DURAND fournit au notaire liquidateur la copie d'un document sous seing privé signé par ses frères DURAND John et Maurice et elle-même. Aux termes de ce document, Madame DURAND déclare avoir reçu, suite à la vente d'un bien immobilier ayant appartenu à son père, Monsieur DURAND Pierre, la somme de 100.000 euros. Les trois signatures sont précédées de la mention « dont quittance ». Madame DURAND fournit également le listing des opérations relatives à un compte épargne. Ce listing reprend un versement venant d'un compte non identifié de la somme de 100.000 euros en avril 1996. Dans le courant du mois de mai 1996, des travaux de rénovation ont été entrepris dans l'immeuble du couple.

Au moment de la rédaction de l'état liquidatif, comment allez-vous trancher cette question? Expliquez et justifiez.

Réponse :

Premièrement, malgré la contestation de Monsieur DUPONT, le document sous seing privé apporté par Madame DURAND prouve l'existence de la donation à son profit et donc de la réception de fonds propres à concurrence de 100.000 €.

En second lieu, il y a lieu de vérifier si une récompense est éventuellement due par le patrimoine commun au profit du patrimoine propre de Madame.



S'il s'avère que le patrimoine commun des époux a tiré profit de fonds propres ayant appartenu à Madame DURAND, il y a là une cause de récompense sur base de l'article 1434 du Code civil.

Par son arrêt du 21 janvier 2011, la Cour de cassation a jugé qu'il suffit, pour prouver la réalité de cette cause de récompense, de démontrer que des fonds propres sont entrés dans le patrimoine commun, sans avoir égard au fait que le patrimoine commun a tiré profit de ces fonds propres.

En l'espèce, il importe peu de démontrer que les fonds propres de Madame DURAND ont servi à financer des travaux sur l'immeuble commun. Il suffit de démontrer que les fonds propres sont entrés dans le patrimoine commun.

En outre, compte tenu des éléments des faits que présente la cause (pacte adjoint à une donation, extraits bancaires, enchaînement de la réception des fonds et du financement des travaux), il y a tout lieu de penser que les fonds propres sont entrés dans le patrimoine commun (les récompenses se prouvent par toutes voies de droit – article 1436 du Code civil).

Ceci étant, si Monsieur DUPONT persiste à contester cette cause de récompense, il ne m'appartient pas, en tant que notaire liquidateur, de trancher ce point de droit. La solution la plus pragmatique, me semble-t-il, est de dresser un procès-verbal des dires et difficultés intermédiaire et de l'adresser, en y joignant ma position, au juge de la liquidation afin qu'il tranche ce point.

Cette manière de faire est d'autant plus faisable qu'elle est aujourd'hui réglée expressément par le Code judiciaire, ce depuis l'adoption de la nouvelle procédure de liquidation partage (article 1216 CJ).

Question I.8

Une cession de terrain industriel sis en Région wallonne entraîne le changement d'exploitant de l'établissement classé qui s'y trouve. Le cédant fournit, préalablement à la vente, une étude d'orientation établissant des dépassements de valeurs seuil. Pouvez-vous procéder à la vente ? Si oui, dans quelles conditions ?

Réponse :

OUI. Le titulaire du permis ou le déclarant peuvent céder le terrain mais le cédant et cessionnaire sont tenus d'en aviser l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance, par notification (article 60 du décret du 11 mars 1999). Le non-respect de cette prescription entraîne le maintien de la responsabilité solidaire du cédant et du cessionnaire pour tout dommage que l'exploitation de l'établissement peut occasionner à l'homme ou à l'environnement.

C'est donc un système de double responsabilité (du cédant et du cessionnaire) en cas de non-respect de la législation.

Cet article a un objectif d'information des risques encourus par les deux parties. Généralement, le cédant veillera à la bonne exécution de ladite notification pour qu'il puisse mettre fin à ses responsabilités. Car endosser une responsabilité sur un établissement dont on n'a plus le contrôle est très embêtant.



<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

Monsieur TOULMONDE Pacôme est propriétaire d'un terrain sis à Walcourt, comportant deux constructions, étant un immeuble principal et une conciergerie non attenante, l'ensemble autorisé par un permis de bâtir délivré le 29 septembre 1965. Le bien est situé au plan de secteur, pour les bâtiments, en zone d'habitat à caractère rural, et, pour le solde, en zone de parc. Monsieur TOULMONDE entend vendre son bien en deux parties, soit l'immeuble principal et une partie du terrain, d'une part, et la conciergerie et le reste du terrain, d'autre part. Le candidat acquéreur de la conciergerie fait état d'une volonté de pouvoir l'agrandir.

Vendeur et acquéreurs vous consultent.

Que pensez-vous de l'opération qu'ils projettent de réaliser ?

Réponse :

La vente ne doit pas être précédée d'un permis d'urbanisation puisque la division qu'elle fait naître ne concerne que des lots bâtis.

Pour la même raison, il ne convient pas non plus de dresser un acte de division.

L'article 90 §2 CWATUPE concerne uniquement les lots destinés à l'habitation et non affectés actuellement à l'habitation. Ceci signifie que cet article ne concerne que les lots non bâtis, ce que son dernier alinéa précise par ailleurs.

La vente peut donc se faire sur simple relevé du géomètre qui indiquera l'endroit où les deux acquéreurs ont choisi de limiter leur propriété.

Il est à noter que cette division peut avoir pour effet de priver un des deux lots bâtis ainsi créé de l'accès à la voirie, ce qui nécessiterait donc la création d'une servitude grevant un fonds au profit de l'autre.

L'agrandissement souhaité par l'acquéreur de la conciergerie ne peut qu'empiéter sur la zone de parc, puisque seuls les immeubles sont, aux termes du libellé de la question, en zone d'habitat. C'est donc exclusivement l'article 111 alinéa 1 du CWATUPE qui permet d'espérer l'obtention d'un permis.

Cette disposition permet en effet à l'autorité compétente, dans certaines conditions, d'autoriser l'agrandissement d'un immeuble dans une zone impropre à ce faire si l'immeuble est antérieur au plan de secteur ou s'il a été autorisé. En l'espèce, la conciergerie remplit les deux conditions puisqu'elle a été autorisée avant l'adoption des premiers plans de secteur.

Question II.2



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

Monsieur TRODSOUS Jean, domicilié à Huy, souhaite prêter une somme de 75.000 euros à Monsieur BIENBESOIN Marc, actuellement domicilié à Liège, afin que ce dernier puisse acquérir un chalet sis à Somme-Leuze dans lequel il entend se domicilier. Monsieur TRODSOUS Jean souhaite que vous rédigiez un acte de prêt à intérêts (taux fixe de 3,5% l'an) garanti par la constitution d'une hypothèque sur le bien précité pour 75.000 euros en principal et 7.500 euros en accessoires. Monsieur TRODSOUS Jean souhaite préciser dans l'acte que les conditions de remboursement pourront être modifiées par lui seul si sa situation financière venait à changer. Il souhaite également préciser que Monsieur BIENBESOIN Marc devra souscrire un contrat d'assurance solde restant dû auprès de la compagnie AXA Banque par l'intermédiaire de son beau-frère courtier José FIN.

Quel(s) document(s) Monsieur TRODSOUS et Monsieur BIENBESOIN devront-ils vous fournir ?

Comment réagissez-vous ?

Réponse :

> *Les documents que les deux parties devront me fournir sont les suivants (article 14 de la loi sur le crédit hypothécaire) :*

- *Monsieur TRODSOUS devra fournir à Monsieur BIENBESOIN une offre écrite qui contient toutes les conditions du contrat ainsi que la durée de validité de ladite offre ;*
- *Il devra également lui remettre au plus tard le jour de la signature de l'acte un tableau d'amortissement relatif au prêt ;*
- *Ces deux documents devront également m'être remis.*

> *Aucune modification unilatérale des droits et obligations de Monsieur TRODSOUS ne peut être stipulée dans l'acte de prêt (article 15 de la loi sur le crédit hypothécaire).*

> *Il est interdit d'obliger Monsieur BIENBESOIN de souscrire son assurance solde restant dû auprès d'un assureur/courtier imposé par son prêteur (article 6 §2 de la loi sur le crédit hypothécaire). Par ailleurs, cette assurance ne peut être contractée que par contrat adjoint ou contrat annexé (article 19 de la loi sur le crédit hypothécaire).*

Question II.3

Vous êtes consulté par Monsieur SOIF Roger qui souhaite léguer par testament son immeuble de Saint-Gilles à son fils Laurent, à charge pour celui-ci d'en payer la contrevaletur à sa succession.

Etablissez le projet de testament olographe de Monsieur SOIF Roger, sachant qu'il a trois fils.

Réponse :

Conseils et rappels : Monsieur SOIF doit rédiger le testament olographe en entier de sa main, le dater et le signer (article 970 du Code civil).

*« Je soussigné, Monsieur SOIF Roger, né à * le *, époux/veuf de Mme*, déclare faire mon testament comme suit :*

Je révoque toutes dispositions de dernières volontés antérieures à ce jour.

A mon décès, ma succession sera dévolue à parts égales à mes trois fils.

*A titre de partage d'ascendant, je lègue à mon fils, Laurent, et en cas de prédécès de celui-ci avant l'ouverture de ma succession, à tout descendant pouvant se substituer à lui, l'immeuble situé à Saint-Gilles, Rue *, numéro *. Ce legs ne sera pas rapportable en nature à l'ouverture de la succession. Il sera uniquement rapportable en valeur.*

*Fait à *, le * (signature) »*



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

Question II.4

Monsieur PADBOL Julien, pensionné, vous consulte en vue de l'octroi d'un prêt d'un montant de 50.000 euros qu'il envisage de consentir à son beau-frère, Monsieur BIENBESOIN Jean-Louis, cafetier. Le montant de 50.000 euros est destiné à l'aménagement du café dans lequel PADBOL Julien se rend tous les jours. Il souhaite connaître les précautions à prendre avant d'accorder ce prêt.

Quelle réponse donneriez-vous à Monsieur PADBOL ?

Quelle(s) garantie(s) serai(en)t envisageable(s) en l'espèce sachant que Monsieur BIENBESOIN est locataire et n'a pas d'autre crédit en cours ?

Les parents de son beau-frère pourraient se proposer comme garants. Qu'en pensez-vous ?

Réponse :

Premièrement, il y a lieu de rappeler que la loi sur la mise en gage du fonds de commerce ne s'applique pas en l'espèce car un gage sur fonds de commerce ne peut être consenti initialement qu'à des établissements de crédits agréés (article 7 de la loi du 25 octobre 1919).

Peut-être que Monsieur BIENBESOIN est propriétaire d'un autre immeuble, par hypothèse libre d'hypothèque, qu'il pourrait mettre en garantie.

Les parents de son beau-frère ne pourront se porter caution que s'ils sont des professionnels (art. 2043bis b) code civil).

Question II.5

Rédigez la clause par laquelle Monsieur DUSS Jean-Claude constitue sur son bien (cadastré section E numéro 106) situé à front de la rue du Baty au profit du bien de Madame POUCE Jeanine (cadastré section B numéro 105) une servitude de canalisation pour le raccordement en eau, électricité, téléphone, télédistribution. La canalisation partira de la maison de Madame POUCE jusqu'à la rue du Baty en traversant la parcelle de Monsieur DUSS. Un plan de situation sera dressé par les parties sur lequel l'assiette de la servitude sera reprise en teinte bleue.

Réponse :

« Monsieur DUSS Jean-Claude déclare constituer sur son fonds, « le fonds servant », ci-après décrit, une servitude au profit du fonds voisin, « le fonds dominant », ci-après décrit, une servitude gratuite et perpétuelle de canalisation pour le raccordement en eau, électricité, téléphone, télédistribution. La canalisation partira de la maison de Madame POUCE jusqu'à la rue du Baty en traversant la parcelle de Monsieur DUSS à l'endroit indiqué en couleur rouge au plan qui restera ci-annexé. L'entretien desdites canalisations et raccordements sera à charge du propriétaire du fonds dominant. En cas de nécessité d'entretien ou de réparation, un accès devra être donné par le propriétaire du fonds servant au propriétaire du fonds dominant moyennant préavis de 36 heures.

*Description du fonds servant : **

*Origine de propriété : **

*Description du fonds dominant : **

*Origine de propriété : * »*

La désignation des fonds dominant et servant doit respecter le prescrit de l'article 141 de la loi hypothécaire.

Question II.6

Le 1er février 2013, Monsieur DUSS Bernard a signé un compromis d'achat d'un immeuble sis à Namur sous condition suspensive de financement. Il avait pris soin, dans le compromis, de réserver la faculté d'élire command. Sortant de sa banque, il vous



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

précise qu'il vient d'obtenir le crédit et qu'il souhaite élire command au profit de ses parents.

L'élection de command peut-elle se faire ? Si oui à quelles conditions ? Quand les droits d'enregistrement proportionnels seront-ils dus et par qui ?

Une autre piste pourrait-elle s'envisager pour que les parents puissent acquérir ?

Si la condition suspensive n'avait pas été réalisée, la réponse à ces questions serait-elle différente ?

Réponse :

1. Une élection de command peut se faire si les conditions de l'article 159 du CDE sont respectées, à savoir :

- la faculté d'élire command doit avoir été réservée dans le compromis ;
- la déclaration doit être faite par acte authentique ;
- elle doit être notifiée par exploit d'huissier de justice au receveur de l'enregistrement compétent ou l'acte doit être présenté à la formalité de l'enregistrement au plus tard le premier jour ouvrable qui suit le contrat.

Si ces trois conditions sont respectées, l'acquéreur final, soit les parents de Monsieur DUSS, devra payer les droits proportionnels d'enregistrement dans les 4 mois de la réalisation de la dernière condition suspensive.

A défaut, le risque d'une triple taxation pèse sur les parties : 1) Vente du vendeur à Monsieur DUSS 2) Vente par Monsieur DUSS au vendeur 3) Vente du vendeur aux parents de Monsieur DUSS.

2. Si les conditions ne sont pas remplies pour élire command, une autre solution est la résiliation amiable du compromis de vente (possible en Région Wallonne) entraînant le paiement de 2x10 euros (article 159 bis CDE). Ensuite, il suffit de conclure un nouveau compromis de vente mais cette fois-ci entre le vendeur et les parents de Monsieur DUSS.

3. Si la condition suspensive n'avait pas été réalisée, on aurait pu envisager l'hypothèse de la cession de droits conditionnels. La cession d'un droit soumis à une condition suspensive n'est pas imposable au droit proportionnel. Lors de la réalisation de la condition, le droit dû en raison de la convention initiale devient exigible à charge du cessionnaire, acquéreur du droit conditionnel.

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

Messieurs OUQUOY Ted et Bill sont propriétaires chacun d'un lot de 20 ares compris dans un lotissement sis à Lasne. Le permis de lotir, octroyé le 22 mai 1975, autorise 12 lots, tous bâtis aujourd'hui. Les lots appartenant aux frères OUQUOY se jouxtent. Ted voudrait racheter 5 ares de terrain à son frère, pour agrandir son lot, afin d'y construire un tennis. Bill y consent.



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

Au regard du droit administratif, cette opération est-elle possible ? Le cas échéant, à quelles conditions?

Réponse :

Dès lors que les deux frères sont d'accord sur le principe de l'opération, il s'agit simplement d'acter la vente d'une partie de terrain.

Il convient néanmoins de se demander si cette vente n'entraîne pas une modification du permis de lotir initialement délivré. La modification du plan du lotissement nécessite-t-elle l'introduction d'une demande particulière auprès des autorités administratives ?

La commune de Lasne se trouvant en région wallonne, c'est vers le CWATUPE que nous devons nous orienter.

A cet égard, selon le droit transitoire prévu par le décret du 30 avril 2009 modifiant le CWATUPE (décret RESA-ter) pour y introduire notamment la législation relative au permis d'« urbanisation », la valeur réglementaire du plan de lotissement des « anciens » permis de lotir a été abrogée de plein droit à la date d'entrée en vigueur du décret, soit à dater du 12 juin 2009 (article 109 alinéa 4 dudit décret).

La perte du caractère réglementaire du parcellaire des (anciens) permis de lotir implique notamment que les limites des lots compris dans le périmètre d'un ancien permis de lotir peuvent désormais être modifiées sans avoir recours à la procédure de modification des permis de lotir.

Des discussions sont nées sur la question de savoir si cela visait tant les limites internes que les limites externes du lotissement. Une circulaire a précisé qu'il ne s'agissait que des limites internes, ce qui est le cas en espèces...

Aucune demande particulière ne devra donc être adressée à l'administration pour acter l'opération envisagée...

Notons en outre que du point de vue de la procédure notariale, il ne sera pas nécessaire de dresser un acte modificatif de l'acte de dépôt du permis de lotir avec comparution de tous les propriétaires actuels des lots composant le lotissement, puisqu'il n'y aura pas de modification du permis de lotir.

De même, une notification de division ne devra pas être effectuée sur base de l'article 90, § 2 CWATUPE, dans la mesure où l'opération concerne exclusivement des lots bâtis (voir article 90, §4, dernier alinéa CWATUPE).

Il conviendra de prendre contact avec un géomètre afin de faire dresser un plan de mesurage de la parcelle de terrain à vendre et faire référence dans l'acte au nouvel identifiant parcellaire du bien en vente ainsi qu'au plan de délimitation délivré par l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (voir AR du 18 novembre 2013).

Question III.2

En tant que notaire, vous devez rédiger le procès-verbal d'ordre. Dans quel délai devez-vous le rédiger et quel est le point de départ de ce délai ?

Réponse :

Le notaire doit rédiger son procès-verbal d'ordre dans le mois du jour où la vente/l'adjudication devient définitive (article 1643 du Code judiciaire).

Le point de départ de ce délai diffère selon les hypothèses :



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

- en cas de vente sur saisie, il prend cours :

* à l'expiration d'un délai 15 jours après la signification de l'extrait visé à l'article 1598 CJ,

* en cas de demande en nullité, à l'expiration du délai d'appel contre la décision qui a statué sur la demande ;

* en cas d'appel, à dater de la dénonciation qui m'est faite de l'arrêt qui a statué en appel.

- pour les autres ventes que celle sur saisie exécution, le délai prend cours dès le lendemain de la vente.

Il est à noter que ce délai d'un mois n'est pas prescrit à peine de nullité.

Question III.3

Les époux SAIME-TANT, de nationalité belge, se sont mariés en Belgique sans contrat de mariage. Ils avaient acquis une maison à Saint-Gilles avant de partir s'installer en France. Ils ont modifié leur régime matrimonial en France et adopté un régime de séparation de biens. L'acte prévoit l'attribution du bien de Saint-Gilles à Madame TANT. Toutes les formalités ont été accomplies en France.

Y a-t-il des formalités à accomplir en Belgique ? Si oui, lesquelles ?

Réponse :

Pour assurer l'opposabilité de la mutation immobilière vis à vis des tiers, il faut un acte reçu par un notaire belge, constatant la cession. Pour cela il faudra nécessairement un acte notarié belge seul admis à la transcription (art. 2 LH). Cet acte serait transcrit en Belgique auprès du bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

De plus, il faut vérifier l'opposabilité du changement du régime en fonction du droit choisi (art. 49 et suivants du Codip).

Question III.4

Dans les cas suivants, le notaire doit-il veiller à disposer d'un certificat PEB (en Région Wallonne) ;

1. vente d'un bien cadastré « habitation de vacances », étant une caravane résidentielle sur roue ;
2. vente d'une partie commune dépendant d'une copropriété;
3. cession de droits indivis sans effet déclaratif du partage portant sur une maison d'habitation;
4. vente publique sur licitation judiciaire autorisée par le tribunal ayant constaté l'impossibilité du partage en nature;
5. constitution d'un bail à vie sur un chalet;
6. vente d'une maison insalubre sans installation de chauffage?

Réponse :

1. NON dans la mesure où il ne s'agit pas d'un immeuble car non attaché au sol ;
2. Non, sauf s'il s'agit d'une conciergerie ou autre habitation munie d'un système de chauffage
3. Non
4. Non
5. Oui
6. Non



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

Question III.5

Quelles sont les conséquences en cas de non-conversion des titres au porteur d'une société non cotée après le 31 décembre 2013 ?

Réponse :

Les titres au porteur qui n'ont pas été convertis pour le 31/12/2013, sont convertis de plein droit en titres dématérialisés et sont inscrits en compte-titres par l'émetteur à son nom.

Si les statuts de l'émetteur ne permettent pas l'émission de titres dématérialisés ou si l'émetteur n'a pas pris les mesures nécessaires en vue de cette conversion, les titres sont d'office convertis en titres nominatifs.

Tant que le propriétaire des titres ne s'est pas manifesté, le droit de vote attaché aux titres est suspendu.

A partir du 01/01/2015, les titres cotés sur un marché réglementé dont le titulaire reste inconnu sont vendus par l'émetteur sur un marché réglementé.

A partir de cette même date, les titres non cotés sont également mis en vente par l'émetteur.

Le titulaire qui demanderait le produit desdites ventes (dont le prix est déposé à la caisse des dépôts et consignations sous déduction des frais exposés par l'émetteur) serait redevable d'une amende calculée par année de retard à partir du 31/12/2015. L'amende est égale à 10 % de la contre-valeur des titres qui font l'objet de la demande de restitution.

Articles 7 et svt de la loi du 14 décembre 2005 sur la suppression des titres au porteur.

Question III.6

Madame VENMETRO Hiflaryr veut acquérir un terrain rue de l'Acierie à Saint-Josse. L'institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (JBGE) vous informe que le terrain est en procédure de validation en catégorie 0. Qu'est-ce à dire ? Comment réagissez-vous ?

Réponse :

En vertu de l'article 3, 15° de l'Ordonnance relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, le terrain est considéré comme étant une parcelle pour laquelle il existe une présomption de pollution.

La procédure de validation est décrite à l'article 7 de l'ordonnance du 5 mars 2009.

Elle précède l'inscription d'une parcelle à l'inventaire de l'état du sol, dans une des cinq catégories (et pas forcément la catégorie zéro) instituée par cette législation.

Cette procédure permet au propriétaire du terrain de faire valoir ses observations dans les 90 jours de la réception de la notification de l'intention d'inscrire la parcelle à l'inventaire de l'état du sol. Pendant cette même période, ce propriétaire peut faire part à l'IBGE de sa volonté de réaliser lui-même une reconnaissance de l'état du sol.

S'ensuit une décision de l'IBGE, qui peut faire l'objet de recours (Collège d'environnement, Gouvernement bruxellois, Conseil d'Etat).

Il s'agit donc, pour le notaire, d'informer le candidat acquéreur du déroulement d'une procédure en validation.

Le nom de la rue où se trouve l'immeuble laisse à penser qu'une activité industrielle a pu s'y dérouler et que l'IBGE a vraisemblablement l'intention de classer la parcelle dans une autre catégorie que la catégorie une.



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

S'il s'agit d'une présomption sans autre preuve, l'IBGE envisagera de classer la parcelle en catégorie zéro. Dans ce cas, la reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée avant la cession (article 13 de l'Ordonnance). Dans tous les cas d'assainissement, celui-ci doit également être réalisé avant la cession.

L'article 76 de l'ordonnance lie le juge saisi en demande d'annulation de l'aliénation d'un terrain inscrit en catégorie zéro à défaut de reconnaissance de l'état du sol et, le cas échéant, d'assainissement préalable, sauf renonciation expresse dans l'acte authentique par le cessionnaire.

Il convient également de rappeler que, aux termes de l'article 17, le cédant peut aliéner son bien sans traitement de la pollution du sol, quand il est exigé par l'institut, si la reconnaissance du sol a été déclarée ou est réputée conforme et que le cédant s'est engagé à exécuter l'obligation de traitement dans un calendrier approuvé par l'IBGE et couvert par une garantie financière, qui peut être constituée entre les mains du notaire instrumentant.

Aux termes de l'article 23, l'obligation de traitement peut être cédée à une tierce personne, et notamment au cessionnaire, pour autant que la reconnaissance de l'état du sol ait été déclarée ou soit réputée conforme et que cette tierce personne cessionnaire se soit engagée à exécuter l'obligation de traitement de la pollution en respectant un calendrier approuvé par l'institut et moyennant la même garantie financière.

Enfin, en vertu des articles 55 et suivants de l'Ordonnance, plusieurs voies de recours sont offertes auprès du collège d'environnement ou du gouvernement bruxellois.

Question III.7

La notaire DELUNE Claire est désignée par le juge des saisies pour vendre sur saisie-exécution immobilière un immeuble, situé dans sa commune. Lors de la préparation du dossier, elle constate sur l'état hypothécaire:

- une inscription hypothécaire du 22 mars 2007 au profit de la banque ICC contre le saisi;
- une inscription hypothécaire du 19 octobre 2010 au profit de l'Etat belge, Recette des contributions directes, contre le saisi;
- une transcription du 28 décembre 2007 d'une saisie immobilière conservatoire ou « saisie pénale » (articles 35 bis et 89 du Code d'instruction criminelle) contre le saisi, à la requête du juge d'instruction auprès du tribunal de première instance;
- une transcription du 12 octobre 2009 d'une saisie-exécution immobilière du 2 octobre 2009, à la requête de la société anonyme ICC contre le saisi;
- une transcription du 30 avril 2010 d'un commandement préalable à saisie-exécution immobilière du 27 avril 2010 à la requête de la société anonyme ARTI contre le saisi;
- une transcription du 26 octobre 2010 d'une saisie conservatoire du 10 octobre 2010, à la requête de ARTI contre le saisi.

A quoi le notaire doit-il être attentif avant de procéder à la vente publique ?

Réponse :

Conformément à l'article 1569 alinéa 2 du Code Judiciaire, à défaut de renouvellement, la saisie-exécution immobilière transcrite le 12 octobre 2009 est périmée car le délai de 3 ans est expiré. Cette saisie cesse donc de plein droit de produire ses effets.

Plus fondamentalement, le notaire devra être particulièrement vigilant à la saisie pénale (la levée de cette saisie doit être demandée au juge d'instruction ou au procureur du Roi,



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

selon le stade de la procédure pénale). Celle-ci est valable durant 5 ans à compter de sa date de transcription (article 35bis, al. 3 du Code d'instruction criminelle).

Question III.8.

Madame VRANCKEN Elisabeth, célibataire sans enfant vit avec sa maman Madame COLLA Odette, elle-même veuve de Monsieur VRANCKEN Achille. Madame VRANCKEN Elisabeth décède sans laisser de testament connu. Sa seule famille encore en vie est constituée de sa maman précitée et d'une cousine VRANCKEN Cécile, fille de VRANCKEN Albert, lui-même frère d'Achille. Qui hérite de Madame VRANCKEN Elisabeth et suivant quelle(s) quotité(s)?

Réponse :

Application des articles 753 et 754 du code civil.
Madame Odette COLLA recueille $\frac{1}{2}$ PP + $\frac{1}{6}$ USF.
Cécile VRANCKEN recueille $\frac{2}{6}$ PP + $\frac{1}{6}$ NP.

Question III.9

Quelle(s) formalité(s) le notaire doit-il réaliser lorsqu'il a clôturé un acte d'ordre établissant la répartition du prix de vente d'un bien suite à saisie-exécution immobilière ? Existe-t-il un délai pour l'accomplissement de cette formalité ? La solution est-elle différente si l'acte d'ordre établit la répartition du prix de vente d'un bien sur faillite ?

Réponse :

En vertu de l'article 1390quinquies, al. 2 du Code judiciaire, le notaire a l'obligation d'opérer la mention de la date de répartition définitive sur les avis de saisie conformément aux modalités déterminées par le Roi.

Il existe bien un délai pour l'accomplissement de cette formalité. En effet, la mention doit être faite dans les trois jours suivant cette répartition (article 4 de l'A.R. du 7 décembre 2010).

La circonstance que la répartition du prix fait suite à une vente sur faillite ne change rien à cette obligation.

Question III.10

Quels sont les droits d'enregistrement perçus, en Région wallonne, sur un procès-verbal de vente publique définitive actant l'adjudication d'un bien à un colicitant, suivi immédiatement d'un procès-verbal d'élection de command dressé par le même notaire au profit d'un tiers ne bénéficiant pas de la réduction des droits d'enregistrement, le cahier des charges prévoyant la possibilité d'élire command ?

Réponse :

L'article 159, 1° du Code des droits d'enregistrement s'applique exclusivement en cas de vente (et non à la suite d'une licitation). Sur cette question, voir la Question de la semaine 51 (12/2012).

Dans la mesure où le bien est adjudgé à un colicitant, c'est donc en principe le droit de partage prévu à l'article 109 du Code des droits d'enregistrement wallon qui s'applique, soit 1%, à liquider sur base de la valeur vénale du bien pour lequel il est sorti d'indivision.

Ceci dit, en l'espèce, une élection de command est faite au profit d'un tiers, de sorte que celui-ci est présumé tenir ses droits des vendeurs originaux.

C'est donc le droit de transmission à titre onéreux prévu à l'article 44 du Code des droits d'enregistrement wallon qui s'appliquera, sans réduction, soit 12,5% la valeur



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

conventionnelle du bien acquis, cette valeur ne pouvant être inférieure à la valeur vénale dudit bien.

Il n'y aura pas de possibilité de profiter de la restitution des droits prévue par l'article 212 CDE.

A noter que le notaire se fera provisionner en conséquence puisque le procès-verbal d'élection de command suit immédiatement l'adjudication du bien.

Question III.11

Vous recevez par acte authentique une procuration en brevet par Monsieur DUSS Jean-Claude à effet de renoncer à une succession.

Outre le droit d'écriture et les droits d'enregistrement dus, vous réclamez 125 euros à titre d'honoraires. Quel montant TVA comprise, réclamez-vous à Monsieur DUSS? Précisez votre calcul.

Réponse :

Le montant total sera de 261,75 €, soit :

- Droits d'enregistrement : 50,00 €
- Droits d'écriture : 50,00 € + TVA = 60,50 €
- Honoraires : 125,00 € + TVA = 151,25 €.

Question III.12

Dans le contrat de bail commercial qui vous est soumis, est reprise une clause très claire et très explicite interdisant toute cession ou sous-location du bail. Dans quel(s) cas et à quelle(s) condition(s) le preneur qui vous consulte pourrait-t-il néanmoins céder son contrat de bail? Justifiez.

Réponse :

En vertu de l'article 10 LBC, le seul cas dans lequel on peut outrepasser cette interdiction est le suivant : la cession du bail commercial faite ensemble avec la cession du fonds de commerce et portant sur l'intégralité des droits du preneur (locataire principal).

Toutefois, cette exception à l'interdiction de cession ne vaut pas si le bailleur ou sa famille habite une partie de l'immeuble.

Les conditions à respecter sont les suivantes :

- Le preneur doit signifier au bailleur le projet d'acte de cession par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier (l'exploit engendre des frais supplémentaires) ;
- (Si le bailleur considère qu'il a de justes motifs –par exemple si le preneur n'a exercé le commerce dans les lieux loués depuis au moins deux ans- de s'opposer à la cession, il doit par les mêmes voies, notifier au preneur son opposition motivée dans les 30 jours de la signification. À défaut, le bailleur est réputé avoir donné son agrément à la cession
- Le preneur peut, à peine de forclusion, se pouvoir dans les 15 jours de l'opposition.)

Question III.13

Une commune wallonne se porte acquéreuse d'un immeuble en vue d'y établir la maison communale. Pour la passation de l'acte:

- Comment doit-elle procéder pour choisir le notaire instrumentant ?
- Quelles sont les personnes qui *qualitate qua*, doivent intervenir à l'acte pour représenter la commune ?
- Un document doit-il être joint à l'acte ?



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

- Quelle est la perception des droits d'enregistrement de l'acte ?

Réponse :

1. Il faut un marché public pour le choix du notaire ;
2. Le bourgmestre et le secrétaire communal ;
3. Oui, la délibération du collège ;
4. en vertu de l'article 161 1° CDE, gratuité de la perception des droits d'enregistrement de l'acte.

Question III.14

Quel est le traitement fiscal d'une réduction de capital par remboursement des actionnaires ? Qu'en est-il si on rembourse la prime d'émission ? Comparez avec la réduction de capital par apurement des pertes.

Réponse :

- La réduction de capital par remboursement des actionnaires et par remboursement de la prime d'émission est taxée sous forme de dividendes dans certaines conditions (Voy. article 18, 2° et 2°bis du Code des impôts sur les revenus) ;
- Il en va de même de la réduction de capital par apurement des pertes lorsque les pertes sont imputées sur le « mauvais capital fiscal ». Lorsque les pertes sont imputées sur le « bon capital fiscal » (celui qui a été effectivement libéré par les actionnaires/associés, soit en nature, soit en espèces), la réduction par apurement des pertes ne sera pas taxée à l'ISOC. Il faut noter que si l'acte de réduction de capital ne détermine pas sur quel « capital » l'apurement s'impute, l'administration l'imputera de manière proportionnelle sur les différentes composantes du capital.

Question III.15

Monsieur DUSS Jacques, locataire d'un appartement, décède et laisse outre des dettes, l'appartement dans un état épouvantable, les meubles n'ayant plus aucune valeur. Le défunt ne laisse que peu d'actifs et une série de dettes. Madame DUSS Christiane, sœur du défunt, seule héritière, envisage de renoncer à la succession. Toutefois, Madame DUSS Christiane a honoré le coût des funérailles de son frère. Par correction, elle se propose de vider et nettoyer l'appartement. Madame DUSS Christiane vous consulte quant à savoir ce qu'elle peut et ne peut pas faire au risque de se voir imputer les dettes ? Quels conseils lui donnez-vous ? Quelle(s) démarche(s) le propriétaire devra-t-il faire, les cas échéant, pour récupérer la jouissance de son bien ?

Réponse :

Je conseillerai à Madame DUSS d'accomplir uniquement des actes purement conservatoires, de surveillance et d'administration provisoire, sous peine qu'elle puisse être considérée comme héritière ayant accepté tacitement la succession (article 779 Code civil).

Le propriétaire peut faire usage de l'article 1752 C. civ. pour récupérer son bien. En effet, en vertu de cet article, lorsque le bien loué n'est pas garni de meubles suffisants pour satisfaire le privilège du bailleur, ce dernier peut expulser le locataire, sauf si le locataire donne des sûretés capables de répondre du loyer, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.



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

Question III.16

Des époux mariés sous le régime de séparation de biens pure et simple veulent divorcer par consentement mutuel. Ils ont acheté ensemble, par moitié, une maison, évaluée aujourd'hui à 350.000 euros. Madame possède, en outre, en propre, deux appartements. Ils conviennent, dans le cadre de leurs conventions transactionnelles préalables à divorce par consentement mutuel, que la maison sera attribuée à Madame, et que l'un des deux appartements de Madame, estimé quant à lui à 230.000 euros, sera attribué à Monsieur. Du point de vue des droits d'enregistrement, quelle serait la meilleure façon d'y arriver et à quel coût ?

Réponse :

La solution la moins onéreuse du point de vue des droits d'enregistrement serait de modifier leur régime matrimonial afin d'apporter l'appartement en communauté, d'attendre un « certain » délai et de divorcer ensuite en attribuant l'appartement à Monsieur afin de bénéficier du taux applicable pour les partages dans le cadre de la cession de droits indivis.

Attention devoir de conseil du notaire car ce « montage » est visé par la circulaire anti-abus. Les parties devront pouvoir prouver qu'elles ont d'autres motifs que la seule volonté d'éviter le droit d'enregistrement (art. 18 c. dr. Enr.).

Question III.17

Monsieur DUFILS Damien entend obtenir l'annulation du testament de sa tante Madame LOUPS Louise (testament qui le déshérite) pour défaut de consentement. Il soutient que les facultés mentales de sa tante étaient altérées au moment où elle a dicté celui-ci à son notaire. Vous êtes consulté par Monsieur DUFILS qui entend faire annuler ce testament et envisage d'obtenir un certificat post-mortem pour asseoir son moyen. Qu'en pensez-vous ? Le peut-il ? Si la santé mentale de Madame LOUPS prêtait à inquiétude quelle aurait dû être l'attitude du notaire relativement à l'établissement du testament ?

Réponse :

Il peut le demander. La santé mentale du testateur n'est pas couverte par l'authenticité du testament.

Si le notaire a une inquiétude quant à la santé mentale de la testatrice, il pourrait lui demander d'apporter un certificat médical attestant son « bon » état mental avant de tester (article 901 du Code civil). Toutefois, cette demande est actuellement sujette à discussion au sein de la doctrine et la jurisprudence car le fait même de le demander sous-entend qu'il y aurait peut-être un problème de santé mentale...

Dans tous les cas, je dois tester la cohérence des propos de la testatrice. A cet effet, je mènerai un dialogue approfondi avec la testatrice afin de pouvoir conclure si oui ou non, ses idées sont claires, fermes, cohérentes et persistantes.

Pour plus d'informations, Voy. DE STEFANI, I., « La rédaction du testament – Eléments pratiques » in Le testament – De sa rédaction à son interprétation, Larquier, 2014, pp. 22 à 26.

Question III.18

Monsieur TOUTPROCHE Luc vient d'acquérir une maison. Après quelques jours, il constate dans le mur de son voisin situé à la limite de son fonds, une fenêtre s'ouvrant chez lui. En outre, son voisin, qui n'a pas d'accès carrossable à son jardin, soutient qu'il dispose d'une servitude de passage par le bien de Monsieur TOUTPROCHE depuis toujours et qu'elle doit donc être respectée même si celle-ci n'est écrite nulle part



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

Monsieur TOUTPROCHE, qui vient de signer son acte d'achat en votre étude, vient vous trouver pour connaître les conséquences de la situation rencontrée avec son voisin ? Qu'en est-il du maintien de la fenêtre ? Si les aménagements ont été faits sans autorisation administrative, le problème est-il identique ? Monsieur TOUTPROCHE peut-il s'opposer à la servitude de passage ?

Réponse :

En vertu de l'article 691 du Code civil, toute servitude continue non apparente, discontinuë apparente ou non, ne peut être établie que par titre.

L'article 684 du même code précise qu'aucune prescription acquisitive ne peut être invoquée à l'égard d'une servitude de passage. Cet article indique également que Monsieur TOUTPROCHE pourrait introduire une action en suppression dudit passage.

La fenêtre peut être maintenue. Par contre, son statut infractionnel peut être dénoncé par Monsieur TOUTPROCHE auprès de la Commune qui n'est pas obligée d'exiger la fermeture de la fenêtre.

Question III.19

Monsieur DUSS Stéphane et Madame POUCE Lucie acquièrent en dehors des liens du mariage, un immeuble en indivision. L'acte authentique dressé par le notaire LOUIS Paulo dispose notamment: « *en vue de garantir à son co-acquéreur l'exercice paisible de ses droits dans le bien acquis, chaque acquéreur s'interdit d'aliéner ses propres droits, à quelque titre que ce soit, ou de les affecter en hypothèque autrement que de commun accord, aussi longtemps que la convention d'accroissement restera en vigueur, soit durant trois ans, renouvelable tacitement* ».

Avant l'expiration de ce délai de trois ans, Monsieur DUSS Stéphane entend sortir d'indivision. Qu'en pensez-vous ? Le peut-il ? Cette convention est-elle valable au regard des contraintes du Code civil ? Expliquez.

Réponse :

Cette convention est valable au regard du droit civil. Elle se nomme pacte d'indivision et remplit l'ensemble des conditions prescrites par l'article 815 aliéna 2 du Code civil (suspension du partage durant un temps limité de maximum 5 ans et renouvelable).

A défaut d'accord de Madame POUCE, Monsieur DUSS ne peut demander la sortie d'indivision car comme dit ci-avant, le pacte d'indivision est valable. Il est donc tenu de le respecter jusqu'à son terme.

Question III.20

Monsieur DEVOS Raymond a acquis par un acte de vente portant mobilisation par anticipation des bois de haute futaie mis en coupe réglée.

Le créancier hypothécaire du terrain l'apprend et entend faire annuler cette vente. Il vous consulte. Qu'en pensez-vous ? La vente pouvait-elle avoir lieu ?

Réponse :

Oui, la vente aura bien lieu car en vertu de l'article 45 alinéa 3 de la loi hypothécaire : « le créancier hypothécaire sera tenu de respecter les ventes de coupes ordinaires de taillis et de futaie, faites de bonne foi, d'après l'usage des lieux, sauf à exercer son droit sur le prix non payé ».

Question III.21



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

Un nu-proprétaire (devenu entre temps plein propriétaire par suite de l'extinction de l'usufruit) peut-il demander la résolution ou la réduction d'un bail commercial authentique de plus de neuf ans consenti par l'usufruitier ? Si oui, à quelles conditions ?

Réponse :

La conclusion d'un bail commercial est un acte d'administration. En vertu de l'article 595 du Code civil, un usufruitier peut valablement consentir un bail commercial de plus de 9 ans.

Conformément au second alinéa de cet article, le bail commercial n'est obligatoire à l'égard du nu-proprétaire devenu plein propriétaire à la suite de la cessation d'usufruit que pour le temps qui reste à courir, soit de la première période de neuf ans si les parties s'y trouvent encore, soit d'une période subséquente.

Par conséquent, le nouveau plein propriétaire peut mettre fin au bail commercial à la fin de la période de 9 ans entamée en respectant les conditions prévues à l'article 3 de la loi sur les baux commerciaux.

Question III.22

A quelles conditions un propriétaire de terres agricoles qui souhaite les louer en vertu de la loi sur les baux à ferme pourrait-il disposer d'un fermage plus important que le fermage légal ? Dans quel(s) cas le propriétaire est-il dispensé de mentionner dans sa déclaration d'impôt le revenu cadastral de ces biens ? Justifiez.

Réponse :

Le bail à ferme fait l'objet de règles spécifiques pour la détermination des fermages et à la limitation de ceux-ci.

> Majoration des fermages

L'article 4 de la loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages prévoit la majoration des fermages sous certaines conditions.

** Bail à ferme conclu par acte authentique avec une période d'occupation de minimum 18 ans : le montant de la majoration varie en fonction de la durée du bail.*

- Terres : 36 à 50%;
 - o Pour un bail de 18 ans, le fermage peut être augmenté de 36% pour les terres et de 18% pour les bâtiments.
 - o Pour un bail de 21 ans, le fermage peut être augmenté de 42% pour les terres et de 21% pour les bâtiments.
 - o Pour un bail de 24 ans, le fermage peut être augmenté de 48% pour les terres et de 24% pour les bâtiments.
 - o Pour un bail de 25 ans ou plus, le fermage peut être augmenté de 50% pour les terres et de 25% pour les bâtiments.
 - o Après la première période d'occupation, le fermage est réduit au fermage maximum non majoré.
- Bâtiments : 18 à 25%.

** Bail de carrière : Terres : augmentation de 50% : Bâtiments : augmentation de 25 %.*

> Mention du RC des biens soumis au bail à ferme dans sa déclaration d'impôts

Les revenus des biens immobiliers donnés en location en vertu d'un bail de carrière ou d'un bail à ferme concernant des terrains, conclu par acte authentique et prévoyant une première période d'occupation d'une durée minimale de 18 ans sont exonérés (art. 12, §2, C.I.R.).

Pour ces deux exceptions, le précompte immobilier a un caractère libératoire et le bailleur n'est pas imposé sur le revenu immobilier de ces biens. Le bailleur est par



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

conséquent dispensé de mentionner le RC des biens soumis au bail à ferme lorsqu'il devra rendre sa déclaration d'impôt sur les revenus.

Question III.23

La société VENDEBIENS a acquis, en sa qualité de marchand de biens, un immeuble à Ixelles en août 2003. Vous recevez en février 2013 un projet de compromis de vente de cet immeuble à la société KIACHETE. La société KIACHETE, bien connue sur la place bruxelloise pour acquérir et vendre des biens, souhaite préciser dans le compromis que celui-ci est fait en sa qualité de marchand de biens et sous la condition suspensive d'obtention d'un crédit. Quel(s) problème(s) cela peut-il poser ? Justifiez.

Réponse :

Si la condition suspensive se réalise et la société KIACHETE ne revend pas le bien avant le 31 décembre 2013, le taux normal de droits d'enregistrement prévu à l'article 44 CDE sera exigible dans le chef de la société VENDEBIENS, le délai visé à l'article 64 expirant à cette date et la revente à un autre marchand de biens n'ayant pas pour effet de rendre inexigible le droit prévu à l'article 44 (art. 64 al 2 CDE).

Si la condition suspensive ne se réalise pas, il est encore temps de trouver un acheteur qui paiera les droits visés à l'article 44 CDE pour autant que l'acte authentique soit passé avant le 31 décembre 2013.

Question III.24

La banque TOUTEPERDUE envisage de pratiquer une saisie-exécution contre un débiteur défaillant. Pour des raisons inexplicables, elle ne retrouve pas la grosse de l'acte que vous aviez reçu en son temps et qui lui a pourtant bien été communiquée par vos soins. Afin de ne pas perdre de temps, la banque vous demande de lui expédier une autre grosse à ses frais.

Quelle réponse devrez-vous fournir à la banque ? Quels seront, le cas échéant, les démarches nécessaires à la procédure ? Justifiez.

Réponse :

Je refuse de délivrer une seconde grosse sans ordonnance du président du TPI. A défaut, je risque la destitution (article 26 LV).

Le cas échéant, je pourrais donc délivrer une seconde grosse en respectant scrupuleusement la procédure prévue aux articles 1377 et 1378 du Code judiciaire.

Question III.25

Madame Thérèse PONSABLEDUMATOS est propriétaire d'un terrain de deux hectares et demi sis à Durbuy. Le bien est repris en zone d'habitat au plan de secteur.

Madame PONSABLEDUMATOS entend rentabiliser ce bien en y construisant douze maisons d'habitation.

Elle vous demande ce qu'elle doit obtenir comme autorisation et, si elle peut construire, quelles sont les obligations de droit administratif à remplir éventuellement avant de procéder à la cession des maisons.

Que répondez-vous ? Que conseillez-vous ? Nonobstant l'octroi de l'autorisation, pourrait-elle vendre des lots non bâtis compris dans le périmètre de cette autorisation ?

Réponse :

En premier lieu, elle devra demander un permis d'urbanisme de constructions groupées (article 89 CWATUPE).



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

Si le permis l'impose, elle devra également exécuter les travaux de voiries nécessaires (travaux d'ouverture, de modification, de suppression de voirie communale) et obtenir le certificat d'accomplissement de cette formalité de la Commune avant de procéder à la division de son terrain (article 96 CWATUPE).

Avant de vendre un quelconque lot, elle devra dresser un acte de division auprès du notaire de son choix (articles 93 et 94 CWATUPE).

Elle pourrait vendre certains lots non bâtis à condition qu'au moins 8 des 12 lots aient fait l'objet de la déclaration visée à l'article 139 CWATUPE certifiant que les travaux déjà effectués sont conformes au permis délivré ou aux constructions vendues sur plan.

QUESTIONNAIRE n° IV ACTE À CORRIGER

1. Ligne 3 : la date n'est pas écrite en toutes lettres (art. 12 al 3 LV)
2. Ligne 6 : le second notaire n'est pas compétente territorialement. Il est donc intervenant (art. 5 LV) => « à l'intervention » et non « et »
3. Ligne 14 : le nom de famille doit précéder le prénom (art. 139 LH)
4. Ligne 16 : un acte notarié ne peut contenir d'abréviation (art. 13 LV)
5. Ligne 36 : le bien doit être désigné conformément à un extrait cadastral récent (datant de moins d'un an) et selon les références du dernier titre transcrit si les données cadastrales ont été modifiées entre temps (art. 141 LH)
6. Ligne 58 : il ne peut être dérogé à l'article 3 §§2 à 4 car sauf disposition contraire expresse, la loi est impérative (article 12 LBRP)
7. Ligne 68 : toute somme faisant l'objet d'une obligation de paiement doit être écrite en toutes lettres (article 12 al 3 LV)
8. Ligne 69 : contravention à l'article 51 b) du Règlement de la CNN sur le Blanchiment d'argent (3.000,00 euros maximum depuis le 1^{er} janvier 2014)
9. Ligne 72 : il manque la quittance entière et définitive de la somme versée sous réserve d'encaissement et sans novation
10. Ligne 77 : le versement d'une garantie en espèce est contraire à l'article 10 LBRP
11. Ligne 81 : il faut l'accord de la banque pour ce type de bail
12. Ligne 93 : la loi BRP prescrit des exigences spécifiques à respecter quant à l'état du bien loué (article 2 LBRP)
13. Ligne 96 : un état des lieux est obligatoire en vertu de l'article 1730 du Code civil (article impératif)



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

14. Ligne 99 et s. : en cas de destruction totale par cas fortuit du bien loué, le bail est résilié de plein droit car l'objet n'existe plus (article 1722 Code civil)
15. Ligne 110 et s. : aucune réparation locative occasionnée par vétusté ou force majeure ne peut être mise à charge du locataire (article 1755 du Code civil)
16. Ligne 145 : la sous-location est interdite (article 4 §2 LBRP)
17. Ligne 155 : contravention à l'article 5 LBRP selon lequel le précompte immobilier ne peut être mis à charge du preneur
18. Ligne 169 : fait et passé « à » : il faut indiquer le lieu où l'acte a été confectionné et signé
19. Ligne 171 : insérer soit que les parties ont eu connaissance du projet d'acte au moins 5 jours ouvrables avant la passation de l'acte ou qu'elles déclarent l'avoir reçu « en temps utile » (art. 12 *in fine* LV)
20. Ligne 172 : « Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne l'identification des parties de l'acte visé à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions » (article 12 LV)
21. Ligne 173 : certaines mentions du PEB doivent figurer dans l'acte (article 6 de l'arrêté du 17 février 2011 Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capital relatif au certificat PEB)
22. Le PEB ne doit pas être annexé à l'acte
23. Ligne 174 : signature « avec » le notaire et non « devant » (article 14 LV)
24. Il manque la clause relative aux intérêts contradictoires (art 9, §2 LV)
25. Il manque les annexes visées à l'article 2 al 5 LBRP
26. Il manque l'élection de domicile
27. Il manque les renseignements urbanistiques conformément à l'article 99 COBAT
28. Il manque le droit d'écriture de 50,00 euros (article 3 du Code des droits et taxes divers)
29. Il manque l'autorisation expresse des comparants d'autoriser la mention de leur numéro national