



PREPARATION A L'EPREUVE ECRITE DU CONCOURS 2015

Bruxelles, samedi 31 janvier 2015

PROPOSITIONS DE REPONSES

Les questionnaires qui suivent sont composés essentiellement de questions provenant soit des questionnaires des concours des années précédentes, soit des questions de la semaine du centre de consultation.

Lorsqu'il s'agit de questions d'un concours précédent, les propositions de réponses ont été collectées sur base de notes prises parfois "au vol" par les participants aux séances de correction.

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

**Association des Licenciés en Notariat
Rue Borgnet, 13
5000 Namur
<http://www.e-aln.be/>**

**PREPARATION AU CONCOURS 2015 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS
NOTAIRES**

ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 31 janvier 2015 (matinée)

Nous insistons sur le fait que ce document n'a fait l'objet d'aucune mise en concordance avec un guide correcteur. Il est donc bien entendu que l'A.L.N. ne peut en garantir le contenu et décline toute responsabilité à ce sujet.

**QUESTIONNAIRE n° I
QUESTIONS OUVERTES**

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

1. Vous êtes consulté par des frères et sœurs qui viennent d'hériter de leur maman d'une maison avec terrain à Sambreville. Ils sont désireux de vendre la maison mais de conserver une partie du jardin en vue d'y construire une maison pour l'un d'eux et ont déjà trouvé un candidat acquéreur pour la maison. Ils vous demandent de vous charger de la vente.

En vous rendant sur le site de la DGO4 vous vous apercevez que le bien a fait l'objet d'un permis de lotir en 1980. Le lotissement comprenait deux lots conformément aux prescriptions du permis. Le lot 1 a été vendu en 1981 mais le lot 2 que vous êtes maintenant chargé de vendre n'a jamais été vendu, ni donné.

Au cours de vos recherches, vous vous apercevez également qu'en 1993, une partie du terrain du lot 2 a été vendue au propriétaire du lot 1 sans modification du permis.

Les acquéreurs vous demandent si le bien est régulier d'un point de vue urbanistique eu égard à la vente du morceau de jardin et les vendeurs vous interrogent sur les éventuelles démarches à entreprendre pour la division du terrain et de la maison.

Que leur répondez-vous?

Quid s'il s'agissait d'un permis d'urbanisation et non de lotir ?

Réponse:

1. Pour la vente sans modification de 1993

Pour savoir s'il y a infraction, il faut regarder quelle était la réglementation en vigueur au moment où elle a été commise. *In casu*, il semble avéré qu'il y ait une infraction (il semble qu'un permis modificatif de lotir aurait dû être demandé et délivré lors de la vente). Dès l'instant où il y a une infraction, l'infraction de maintien existe aussi longtemps que l'infraction principale n'a pas été régularisée. Or une infraction se prescrit par un délai de 5 ans mais uniquement à partir du moment où elle cesse. Une infraction continue (infraction de maintien) ne se prescrit donc pas, sauf à partir du moment où l'on obtient un permis de régularisation.

Or, suite à l'entrée en vigueur le 12 juin 2009 de l'article 109, alinéa 4 du décret RESA ter qui abroge **automatiquement et de plein droit** la valeur réglementaire aux parcelles des permis de lotir, l'infraction de maintien cesse et la prescription de 5 ans commence à courir. Elle a pris fin le 12 juin 2014. Il n'y a donc plus d'infraction à ce niveau-là.

2. Nouvelle division

En l'espèce, on crée un nouveau lot (le permis étant initialement délivré pour deux lots), il y a donc lieu de toucher aux prescriptions littérales du permis de lotir initial. Or l'article 109 alinéa 3 du décret RESA ter fait perdre la valeur réglementaire des prescriptions littérales du permis de lotir à 2 conditions :

- 1- Que tous les lots soient construits ;
- 2- Que la Commune en atteste.

Il faut donc demander à la Commune cette attestation (ce qui peut prendre plusieurs semaines). Une fois l'attestation reçue, les prescriptions acquièrent valeur indicative.

Par ailleurs, il est utile de préciser dans l'acte de vente une clause expliquant les raisons pour lesquelles on s'écarte des prescriptions du permis, savoir la création d'un lot supplémentaire.

3. Permis d'urbanisation

Il faut l'attestation visée à l'article 139 du CWATUPE (article 92 CWATUPE) mais cette attestation est beaucoup plus difficile à obtenir car elle vise la régularité urbanistique totale. Par ailleurs, les Communes seront plus frileuses de l'accorder. Mieux vaut alors demander une modification du permis.

2. Monsieur BENS décède le 17 novembre 2014 à l'âge de 64 ans. Il était marié sous le régime de la communauté avec Madame Josiane DREAD (âgée de 63 ans), sans enfants. Vous demandez au bureau de l'enregistrement compétent le compte de reprises et récompenses, conformément à l'article 16 du Code des droits de succession.

Vous recevez la réponse suivante :

« *Opération de sa femme :*

- *Succession de son père, Monsieur DREAD José, né le 13/09/1920 et décédé le 15/07/1981. Sa part : 1/2 NP (un frère), sous 1/1 UST au profit de sa mère, Madame POTASSE Zoé (née le 22/12/1920).*

Actif brut de la communauté : 506.652 BEF, dont immeuble : 450.000 BEF.

Passif de communauté : 2.226 BEF.

Actif de la succession : 840.000 BEF, tout en immeubles.

Passif de la succession : 48.100 BEF.

Succession non passible de droits.

Opération du mari :

- Succession de son oncle, Monsieur BENS André, né le 4 juillet 1928 et décédé le 30/03/2007.
Sa part : 1/20 PP.
Actif brut : 175.166 € dont immeuble : 170.000 € (le supplément suite au prix de vente étant déjà incorporé).
Passif : 3.427,52 €.
Droits de succession à sa charge et assumés par la communauté : 1.552,99 € + 593,75 € de supplément suite à déclaration complémentaire déposée suite à la vente de l'immeuble pour un prix supérieur à la déclaration primitive. »

Etablissez les comptes de reprises et récompenses que vous inséreriez dans votre déclaration de succession.

Réponse :

I. INDIQUER CE QUI SUIT DANS UN SOUS-TITRE : COMPTES DE REPRISES ET RECOMPENSES

Récompenses à charge du patrimoine commun

A/ Dans le chef de Madame DREAD Josiane

1) Sa part dans l'actif commun de la succession de son père (valeur mobilière et immobilière), Monsieur DREAD José (décédé le 15 juillet 1981), ½ NP de 253.326,00 BEF, soit 78.531,06 BEF ou 1.946,73 €. L'usufruitière étant Madame POTASSE, née le 22 décembre 1920. La valeur de son usufruit est donc de 38%.

2) Sa part dans l'actif propre de la succession de son père, Monsieur DREAD José (décédé le 15 juillet 1981), ½ NP de 840.000,00 BEF, soit 260.400,00 BEF ou 6.455,15 €. L'usufruitière étant Madame POTASSE, née le 22 décembre 1920. La valeur de son usufruit est donc de 38%.

TOTAL DU PAR LE PATRIMOINE COMMUN A MME DREAD JOSIANE : **8.401,88 €**

B/ Dans le chef de Monsieur BENS

Sa part dans la succession de son oncle (partie mobilière), Monsieur BENS André (décédé le 30 mars 2007), 1/20 PP de 5.166,00 €, soit 258,31 €.

TOTAL DU PAR LE PATRIMOINE COMMUN A M. BENS : **258,31 €**

Récompenses dues au patrimoine commun

A/ Dans le chef de Madame DREAD Josiane

1) Sa part dans le passif commun de la succession de son père, Monsieur DREAD José (décédé le 15 juillet 1981), ½ NP de 1.113,00 BEF, soit 345,03 BEF ou 8,55 €. L'usufruitière étant Madame POTASSE, née le 22 décembre 1920. La valeur de son usufruit est donc de 38%.

2) Sa part dans le passif propre de la succession de son père, Monsieur DREAD José (décédé le 15 juillet 1981), ½ NP de 48.001,00 BEF, soit 14.880,31 BEF ou 368,87 €. L'usufruitière étant Madame POTASSE, née le 22 décembre 1920. La valeur de son usufruit est donc de 38%.

TOTAL DU AU PATRIMOINE COMMUN PAR MME DREAD JOSIANE : **377,42 €**

B/ Dans le chef de Monsieur BENS

Sa part dans la succession de son oncle, Monsieur BENS André (décédé le 30 mars 2007), 1/20 PP de 3.427,52 €, soit 171,38 €.

TOTAL DU AU PATRIMOINE COMMUN PAR M. BENS : **171,38 €**

II. FAIRE LA BALANCE DES RECOMPENSES.

Dû net par le patrimoine commun à Mme DREAD : **8.024,42 €**

Dû net par le patrimoine commun à M. BENS : **86,93 €**

= Dû net par le patrimoine commun à Mme DREAD : **7.937,49 €**

III. DANS LE PASSIF DE LA COMPOSITION DE LA COMMUNAUTE, indiquer « Récompense à charge du patrimoine commun : **7.937,49 €** »

IV. DANS L'ACTIF DE LA COMPOSITION DE LA SUCCESSION, indiquer « Récompense due par le patrimoine commun : **7.937,49 €** »

3. Monsieur Jean PIGNON décède le 21 janvier 2015 dans sa maison située à Flémalle. Le notaire FERRERO, chargé de la succession, effectue une recherche au Registre Central des Testaments et constate qu'il est dépositaire d'un testament olographe rédigé par le défunt. Aux termes de ce testament, Jean PIGNON a légué l'usufruit d'un appartement situé à Liège à son amie de toujours, Madame JENTENRIEN et a institué son meilleur ami, Monsieur PADARGENT, légataire universel de sa succession. La succession de Monsieur PIGNON comprend principalement l'appartement de Liège.

Monsieur PADARGENT vous informe qu'il n'a pas les capacités financières de payer les droits de succession dont il est redevable dans les 6 mois du décès de Monsieur Jean PIGNON et souhaite dans la mesure du possible différer un maximum ce paiement.

Vous lui expliquez qu'une disposition légale lui permet en effet de différer le paiement des droits de succession dont il est redevable jusqu'au moment du décès de Madame JENTENRIEN. Quelle est la disposition légale permettant ce paiement différé ? Quelle est la procédure à suivre ? Quelles sont les conséquences fiscales d'un acte d'affectation hypothécaire dans cette hypothèse ? Que se passera-t-il au décès de Madame JENTENRIEN ?

Réponse :

Article 79 du Code des Droits de Succession.

Il faut tout d'abord établir, conformément à l'article 79 le montant total dû par Monsieur PADRAGENT sur ledit bien à savoir :

- le droit liquidé sur la valeur de la nue-propriété au jour de l'ouverture de la succession
- l'intérêt annuel multiplié par le nombre d'années ayant servi de base pour le calcul de la valeur de l'usufruit conformément à l'article 21

Monsieur Y doit ensuite fournir caution pour ce montant. Cette caution, pouvant être fournie par le débiteur des droits ou par un tiers peut consister en :

- une affectation hypothécaire en premier rang ;
- un cautionnement en valeur ou en numéraire ;

- exceptionnellement une dation en gage d'une créance hypothécaire.

En cas de recours à une affectation hypothécaire portant sur l'appartement, les conséquences fiscales sont les suivantes : le dit acte est exempt du droit d'enregistrement (article 162 du code des droits d'enregistrement, du droit d'écriture (article 21 du code des droits et taxes divers) et du droit d'hypothèque (article 265 du code des droits d'enregistrement)

Au décès de Madame JENTENRIEN, Monsieur PADARGENT, devenu alors plein propriétaire de l'appartement, devra :

- payer les sommes dues en vertu de l'article 79
- déposer une déclaration de succession complémentaire conformément à l'article 37,5° du code des droits de succession.

4. Suite à la succession de Monsieur X, la maison dépendant de sa succession et se situant à Wavre appartient à ses quatre enfants, A, B, C et D.

Le même jour :

- **A cède à B son 1/4 en pleine propriété dans le bien**
- **B fait donation de la moitié de l'immeuble à sa fille, Madame Z**
- **C et D vendent la moitié en pleine propriété de l'immeuble à Monsieur Y, époux de Madame Z.**

Monsieur Y et Madame Z se séparent et Madame Y souhaite reprendre l'immeuble.

Quel sera le taux applicable?

Réponse :

L'article 109 du Code des droits d'enregistrement établit un droit de partage de 1% pour des actes qui sont civilement des partages ou des cessions équipollentes à partage et pour des actes qui, civilement, sont des ventes de quotités indivises.

L'article 113 du Code des droits d'enregistrement est conçu comme un article préventif de fraude ou d'évitement du droit de vente. Ainsi, il prévoit qu'un tiers entré conventionnellement dans une indivision qui acquiert l'une ou la totalité des quotités de ses coindivisaires ne bénéficie pas du taux favorable de l'article 109 du Code des droits d'enregistrement mais bien du droit prévu à l'article 44 du Code des droits d'enregistrement.

Les conditions d'application de l'article 113 du Code des droits d'enregistrement sont les suivantes :

- Acquisition conventionnelle de parts indivises
- Que cette acquisition forme le seul titre du tiers à l'indivision conventionnelle
- Que cette acquisition forme pour le tiers un titre différent de celui de ses coindivisaires.

Exceptionnellement le taux de 1% peut s'appliquer « *lorsque le tiers attributaire ou cessionnaire a acquis avec d'autres la totalité d'un ou de plusieurs biens* ».

Aux termes d'un arrêt de la Cour d'appel de Liège du 12 janvier 2011, confirmant le jugement du tribunal de première instance d'Arlon du 21 juin 2006, l'article 113 alinéa 2 s'applique si on établit l'existence d'une convention ayant pour objet l'acquisition par deux ou plusieurs personnes de la totalité d'un bien avec l'intention commune de créer une indivision. Cette

intention doit résulter d'un accord de volonté entre toutes les parties lequel peut se concrétiser dans un acte unique ou dans plusieurs actes juridiques distincts et successifs.
(Repertoire RJ numéro E113/09-02)

In casu le droit de partage 1% s'appliquera donc sur la totalité en pleine propriété du bien.

5. Kévin et Dries sont de jeunes entrepreneurs. Ils sont associés, chacun à concurrence de 50%, d'une SPRL ayant pour objet l'exploitation d'une concession automobile. La société a été constituée en 2011 avec un capital souscrit et libéré de 20.000,00 euros. Aux termes de l'acte constitutif, dans les dispositions transitoires, Kévin a été nommé en qualité de gérant de la société, sans limitation de durée ; le mandat est rémunéré. Depuis 4 ans, leur garage se développe de façon intéressante et ils souhaiteraient franchir une étape pour continuer à grandir.

Kévin est propriétaire d'un grand terrain à Huy. Il souhaiterait vendre le terrain à leur SPRL en vue de permettre à celle-ci de construire un nouveau garage plus spacieux et plus moderne que le bâtiment actuel.

1) Il vous interroge sur la faisabilité de l'opération et sur les formalités à accomplir et en particulier sur les aspects liés au droit des sociétés.

2) En parallèle à cette opération, ils vous interrogent également sur la perspective suivante : en tant que gérants et associés actifs, ils se rémunèrent actuellement, partiellement via un salaire de dirigeant d'entreprises et partiellement via des tantièmes annuels. Ils voudraient savoir ce qu'ils pourraient faire pour diminuer la pression fiscale sur leurs revenus. Que pouvez-vous leur conseiller ? Expliquer les avantages et inconvénients.

Réponse :

1) Pas de problème au niveau du quasi-apport. Le délai de 2 ans est écoulé (article 220 Code des Sociétés)

- Procédure de conflit d'intérêts à respecter : achat par la société d'un bien appartenant à un gérant hors la présence d'un collège de gestion (article 260 Code des Sociétés). Il faut donc nommer un mandataire ad hoc via une assemblée générale extraordinaire des associés.

- En ce qui concerne la forme, l'assemblée générale extraordinaire peut être établie par acte authentique, en tête de l'acte de vente, ou bien par acte sous seing privé qui restera annexé à l'acte de vente.

2) En fonction du profil de la société et de leur souhait de disposer d'une rémunération immédiate ou futur (à discuter avec eux), 2 possibilités intéressantes :

- Soit un acte d'augmentation de capital par apport en numéraire afin de bénéficier du régime fiscal favorable de taxation des dividendes dans le cadre de l'article 269 du CIR. Le capital serait ainsi, par exemple doublé ou triplé, pour le porter par exemple à 40000 ou 60000 euros. Les dividendes correspondant au capital augmenté seront taxés à des taux préférentiels (20% ou 15% selon le moment de distribution) ; dans l'exemple la moitié des dividendes si augmentation à 40000 euros ou 2/3 si augmentation à 60000.

Inconvénient : cela nécessite un acte d'augmentation de capital, expliquer brièvement la procédure, coût d'un acte, nécessité d'avoir de l'argent disponible pour faire un apport (l'augmentation doit être entièrement libérée).

Avantage : intéressant à moyen terme, possibilité de bénéficier du taux réduit à partir de la distribution lors de la répartition bénéficiaire du deuxième exercice comptable après celui de l'apport (20%) ou ultérieurement (15%).

- Soit utilisation du nouveau mécanisme fiscal décidé dans la loi programme de décembre 2014, à savoir mettre en réserve de liquidation une partie ou la totalité des bénéfices annuels, moyennant le paiement de la cotisation distincte de 10%. Pour autant que ces sommes restent bloquées au moins 5 ans, elles pourront être distribuées sous la forme de dividende moyennant une taxation supplémentaire de 5% (total 15%) lors de la distribution et être immunisées d'impôts en cas de liquidation de la société (non envisagée ici).

Avantage : aucun coût actuel d'acte notarié et ne nécessite aucun apport d'argent frais.

Inconvénient : mesure à long terme, ils ne pourront bénéficier d'un surcroît de rémunération plus faiblement taxée que dans minimum 5 ans.

6. Monsieur Mertesacker est propriétaire d'un lot privatif situé dans un immeuble à appartements à Malmedy. Il vient vous consulter car il souhaite vendre une partie de son lot.

Le bien est décrit comme suit dans l'acte de base :

3) LE LOT 3, situé dans le bâtiment à rue et l'arrière-bâtiment, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

- au premier étage à rue : l'appartement comprenant hall, deux chambres à coucher, salon, cuisine (avec salle de bains-buanderie en mezzanine) et salle à manger, outre une terrasse ;

- à l'entresol de l'arrière-bâtiment : un local habitable avec escalier vers l'appartement du premier étage arrière ;

- au premier étage de l'arrière-bâtiment : l'appartement comprenant salle de séjour avec cuisine, chambre à coucher et salle de bains ;

- au deuxième étage de l'arrière-bâtiment : l'appartement comprenant salle de séjour, cuisine, salle de bains et toilettes ;

- sous les combles de l'arrière-bâtiment : l'appartement comprenant salle de séjour, cuisine et salle de bains ;

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent nonante-deux/millièmes (392/1.000) dans les parties communes générales dont le terrain ; deux cent trente/millièmes (230/1.000) dans les parties communes spéciales du bâtiment à rue ; sept cent quarante/millièmes (740/1.000) dans les parties communes spéciales de l'arrière-bâtiment.

Monsieur Mertesacker a convenu avec Monsieur Henry, également propriétaire dans la résidence, de lui vendre le local habitable situé à l'entresol de l'arrière-bâtiment.

Pouvez-vous expliquer aux parties la procédure à respecter en vue de réaliser cette vente ? Si l'opération vous paraît réalisable, expliquez brièvement le(s) acte(s) que vous seriez amené à recevoir.

Par ailleurs et parallèlement à cela, Monsieur Mertesacker vous demande comment faire pour mettre fin au contrat du syndic. En effet, depuis qu'il s'est trompé dans les comptes de 2014, Monsieur Mertesacker ne lui fait plus confiance et veut un autre syndic.

Réponse :

Vérifier dans l'acte de base la possibilité de modifier les lots

Si possible, vérifier les conditions à respecter au niveau de la majorité : unanimité (577/7, §3, modification de la répartition des quotes-parts).

Il faut donc une décision de l'assemblée générale de la copropriété.

Pas nécessaire de notifier une division d'urbanisme car pas de création de lots non bâtis.

Nécessité d'un rapport d'un géomètre établissant les millièmes du bien à vendre pour l'identifier et l'individualiser juridiquement, le rapport du géomètre devant fixer la nouvelle répartition des millièmes pour les 2 lots concernés.

On peut faire tout en un seul acte : dans l'acte :

- o exposé préalable pour expliquer la situation, référence à la décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires, identification du bien à vendre
- o opération de vente du local habitable
- o opération de modification de l'acte de base pour constater la nouvelle répartition des lots et les modifications aux millièmes.

Pour le syndic : voir article 577-8, §6, il peut toujours être révoqué mais il faut une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité.

7. Frank et Claire viennent vous consulter. Ils souhaitent acquérir deux studios à Namur dans le cadre d'un nouveau projet de résidence pour étudiants commercialisé par un grand promoteur immobilier. L'acquisition se fera sur plan, dans le cadre de la Loi Breyne.

Ils vous apportent un document préparé par le promoteur, intitulé « convention de réservation » aux termes de laquelle il est prévu qu'ils doivent payer 2% du prix total, à titre de participation aux frais d'étude. Le document prévoit également ceci :

« Une facture est établie pour ce montant. En contrepartie, le vendeur s'engage à réserver les biens décrits ci-dessus au profit du futur acquéreur.

En cas de désistement de l'acheteur, sa participation aux frais d'études restera due au vendeur à titre d'indemnité de rupture.

La présente convention est conclue sous la condition résolutoire de l'impossibilité pour le vendeur de réaliser le projet pour cause administrative ou économique, exclusive de toute faute en son chef. En pareille hypothèse, le vendeur remboursera à l'acheteur la totalité du montant ci-dessus augmenté d'un intérêt au taux EURIBOR + 1,1 %.

Dès que les documents définitifs seront finalisés, l'acquéreur s'engage à signer le compromis de vente pour l'acquisition des biens décrits ci-dessus aux conditions reprises ci-dessous. Le montant des frais d'étude sera déduit du prix de vente définitif de la vente lors de la signature de l'acte authentique. Si l'acquéreur ne signe pas le compromis dans les 30 jours calendrier qui suivent l'invitation à signer les documents, les frais d'étude sont définitivement perdus et le bien sera remis en vente.

Situation actuelle du projet à construire: le promoteur a acquis une renonciation au droit d'accèsion (RDA) sur le terrain du projet en vertu d'un acte reçu en date du 18 novembre 2014 par les Notaires X et Y, et racheté les droits liés au permis obtenu pour la construction d'une résidence de x logements pour étudiants, composée d'un bâtiment principal dont l'accès se fait via la rue de la Maison Blanche « bâtiment AB », et d'un bâtiment secondaire dont l'accès se fait via la Rue de Washington. Une nouvelle demande de permis sera prochainement introduite. Cette demande a pour but d'apporter au bâtiment AB des modifications de moindre importance en vue de rationaliser son fonctionnement. Son agencement intérieur s'en trouvera également modifié et le bâtiment AB comportera x studios pour étudiants. Le bâtiment C ainsi que les quotités de sa parcelle de terrain ne font pas partie de la présente convention. Tout sera mis en oeuvre pour terminer les travaux pour la rentrée académique de septembre 2016. Le promoteur n'assume néanmoins aucune conséquence financière d'un retard de livraison, notamment en ce qui concerne l'aléa des délais utiles à l'obtention d'un permis modifiant certaines parties de l'immeuble à construire.

Prix des constructions : le prix inclut la valeur des travaux de démolition, assainissement et construction soumis à une TVA de 21%.

Prix de la quote-part de la valeur foncière : le prix inclut la quote-part de la valeur foncière soumise à un droit d'enregistrement de 12,5% sur cette quote-part.

Le prix n'inclut pas les frais de notaire pour les actes authentiques venant en complément des droits d'enregistrement (à titre purement indicatif : honoraires du notaire et frais annexes de l'ordre de +/- 3.000 € ; participation à l'acte de base de l'ordre de +/- 500 €).

Les prix n'incluent pas les quotes-parts foncières et les valeurs des constructions des foyer, salles d'étude, agence, conciergerie et bureau de concierge, lesquels étant des parties privatives, dont la location sera incluse dans les charges des occupants.

Le promoteur n'assume pas les conséquences financières d'un changement de taxation. Si tel est le cas, le détail du prix de revient et du rendement attendu pourra être revu.

Le paiement s'échelonnnera de la manière suivante :

- *Au compromis, 5% du montant des constructions + TVA (mai 2015)*
- *A l'acte authentique, la quote-part de la valeur foncière et enregistrement augmentée des tranches échues des constructions + TVA diminuée des frais d'étude et de l'acompte déjà versés, ainsi que les honoraires du(des) Notaire(s) et frais annexes, (juillet 2015)*
- *Pour chaque phase de chantier exécutée, la tranche échue suivant le plan financier qui sera détaillé dans le compromis :*
 - *4 tranches de 20%*
 - *1 tranche de 15%*
- *Soit 1 tranche environ tous les trois mois (aout 2015 – novembre 2015 – février 2016 - mai 2016 – août 2016)*
- *Le solde, soit 5%, à la réception provisoire (septembre 2016) »*

Informez brièvement Frank et Claire sur l'objectif de la Loi Breyne.

Ensuite, analysez le document. Selon vous, ce document respecte-t-il les dispositions prévues par la Loi Breyne ? Le cas échéant, veillez à préciser les observations et remarques que vous souhaiteriez apporter au document si la forme actuelle ne vous paraissait pas satisfaisante, toujours au regard de la Loi Breyne.

Réponse :

1. En ce qui concerne la vente :

Il s'agira d'une vente soumise à la loi Breyne. C'est une loi visant à protéger les acheteurs et qui fonctionne selon le principe que le promoteur/vendeur ne peut exiger de paiements qu'au fur et à mesure de la construction. Ainsi, les paiements successifs correspondent à une partie

bien matérialisée de la construction. En matière de loi Breyne, voici les règles à respecter concernant les paiements :

- Aucun paiement avant la signature du compromis de vente ;
- 5% maximum lors de la signature du compromis de vente ;
- À l'acte authentique, vous payez la partie du prix afférente à la valeur terrain (ce qui est appelé « foncier » dans le document du promoteur) ainsi que la quote-part relative aux constructions déjà réalisées (attestées par un architecte), vous payez bien évidemment aussi tous les frais qui découlent de l'acte authentique (droits d'enregistrement sur la quote-part terrain, honoraires du notaire,...)
- Au fur et à mesure de l'évolution de la construction, des paiements ont lieu, par tranches.
- Le solde à la réception provisoire de l'immeuble.

En principe, il ne peut donc y avoir aucun paiement avant la signature du compromis. Il y a toutefois une exception pour les conventions ayant pour objet une étude pour les travaux. Il s'agit de conventions qui s'assimilent à des devis payants. Le vendeur peut exiger 2% du prix pour ce type de conventions. C'est l'objectif de la convention préparée par le promoteur, à savoir une convention de participation dans les frais d'études pour laquelle une somme de 2% comme prévu par la loi est réclamée.

Outre le principe de ne pouvoir exiger de paiements qu'au fur et à mesure de la construction, la loi Breyne prévoit également un système de garanties pour s'assurer autant que possible que les projets aboutiront même en cas de difficultés financières du vendeur/promoteur. Il y a deux mécanismes :

- Soit l'entreprise est agréée et le montant garanti est très faible, une garantie bancaire de 5%, mais, vu qu'il s'agit d'une entreprise agréée, on considère qu'elle est fiable ;
- Soit elle ne l'est pas et dans ce cas, l'entreprise doit cautionner en banque 100% du montant de la promotion immobilière, donc si l'entreprise fait faillite, la banque doit libérer les montants de manière à terminer le chantier.

2. En ce qui concerne le document en tant que tel :

Il convient de respecter l'article 2, alinéa 2 de la Loi Breyne. L'article prévoit que la loi ne s'applique pas pour des conventions d'étude pour autant que les conditions suivantes soient respectées :

- Description des travaux
- Relevé des besoins de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage
- Coût maximum de 2% du prix de la construction
- Délai de réflexion de 7 jours pour se rétracter.

Si les conditions sont remplies, le promoteur peut exiger un paiement préalable car on se situe hors du champ d'application de la Loi Breyne pour cette convention.

Il faudra donc vérifier que le document préparé contienne la description des travaux, le relevé des besoins et que le délai de réflexion soit respecté. La condition relative au coût de 2% est respectée.

8. Monsieur LHEUREUX et Madame DUPONT viennent vous consulter dans le cadre d'une planification successorale.

Ils vous informent qu'ils sont tous eux de nationalité française mais résidents fiscaux belges et se sont mariés en France le 22 février 2002 sous le régime légal. Leur premier domicile conjugal fut la France après leur mariage.

Madame a deux enfants âgés de 27 et 36 ans et Monsieur a trois enfants âgés de 32, 36 et 40 ans.

Ils souhaitent modifier leur contrat de mariage et adopter un contrat belge avec application du droit belge.

Quelle est la procédure à appliquer tant quant au fond que quant à la forme ? La modification a-t-elle un effet rétroactif ou non et par conséquent, un inventaire notarié doit-il être établi ? Quid de la publicité en France ?

Réponse :

1. Dans le cadre d'une planification successorale, il est intéressant que les époux optent pour un régime matrimonial soumis au droit belge afin qu'à leur décès, le droit régissant leur succession (car résidents fiscaux belges) et régime matrimonial soient identiques.

In casu, les époux sont soumis au régime légal français (nationalité commune). Ils peuvent toutefois choisir l'application du droit belge en vertu des articles 49, 2° et 50 § 1 du CODIP. Conformément à l'article 52 al 2 du CODIP, la procédure de modification du régime matrimoniale est soumise, quant à la forme, au droit belge.

Quant au fond, la doctrine défend que c'est la loi nouvellement choisie qui détermine les conditions de fond et les modalités de la modification du régime.

Il n'y aura pas de procédure d'homologation judiciaire des conditions de fond et de forme étant donné qu'elles sont régies par le droit belge.

2. Quant à l'effet rétroactif ou non de cette modification de régime, en vertu de l'article 50 §3 CODIP, le changement n'a d'effet que pour l'avenir ; les époux pouvant en disposer autrement, sans pouvoir porter atteinte aux droits des tiers. Toutefois, l'article 50 §2 al 2 indique que cette modification doit porter sur l'ensemble des biens des époux. Il est donc permis de douter quant à la volonté réelle du législateur : existence ou non d'un effet rétroactif.

La doctrine est unanime pour dire qu'une telle modification peut tant avoir un effet rétroactif que non.

Pour savoir si un inventaire doit être effectué, conformément à l'article 1394 §2 al 2 du Code civil, il est requis lorsque la modification du régime matrimonial entraîne la liquidation du régime préexistant.

> Sans effet rétroactif : la doctrine est divisée à ce sujet. Il est recommandé que le notaire vérifie *in concreto* la liquidation ou non du régime préexistant. Même en cas de réponse négative, la prudence recommanderait toutefois de recourir à un inventaire.

> Avec effet rétroactif : en cas de dérogation au principe de l'article 50, §3 CODIP, même si l'on passe d'un régime semblable, les époux changent de régime étranger vers un régime belge ; cela impliquant qu'ils passent vers un autre régime et par conséquent qu'il y a lieu de liquider le régime préexistant. Il y donc lieu de procéder à un inventaire notarié.

3. Conformément à l'article 1395 § 1, 2° du Code civil belge, le mariage ayant été célébré en France, il y aura lieu de transmettre un extrait de l'acte modificatif à l'Officier de l'Etat civil

du district I de Bruxelles. (L'article 1303-3 du Code de procédure civile française prévoit une mention en marge de l'acte de mariage français).

**PREPARATION AU CONCOURS 2015 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS
NOTAIRES**

ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 31 janvier 2015 (matinée)

Nous insistons sur le fait que ce document n'a fait l'objet d'aucune mise en concordance avec un guide correcteur. Il est donc bien entendu que l'A.L.N. ne peut en garantir le contenu et décline toute responsabilité à ce sujet.

**QUESTIONNAIRE n° II
CONSULTATIONS - CLAUSES**

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

1. Monsieur RABI et Madame JACOB acquièrent un immeuble commercial. Le compromis de vente a été signé il y a environ 3 mois et vous allez maintenant recevoir l'acte authentique. Cette acquisition se fait en usufruit/nue-propriété. Madame JACOB va exploiter le commerce en tant qu'usufruitière. Comment régir les droits de l'usufruitier et du nu-propriétaire pour la suite ? Rédigez une clause à ce sujet relative à l'assurance du bien et à la conclusion d'un éventuel bail sur le bien. Par ailleurs, énumérez les autres points qui doivent impérativement être repris dans la convention qui règlera l'ensemble des droits des parties.

Réponse :

Les articles du Code civil à ce sujet sont désuets (art. 605 et s.). L'idéal est d'insérer une clause reprenant les points cruciaux.

« Assurance du bien

Le nu-propriétaire et l'usufruitier devront faire assurer ensemble les biens objet de la présente vente contre l'incendie et les périls connexes, chacun d'eux supportant le paiement de la prime dans la mesure des droits qu'il possède dans l'immeuble.

Bail

L'usufruitier pourra donner les biens objet de la présente vente à bail sans l'intervention du nu-propriétaire, pour autant que le bail ait une durée égale ou inférieure à neuf années. Cette intervention est requise lorsque le bail excédera neuf années ; le nu-propriétaire conférant dès à présent mandat à l'usufruitier pour conclure un tel bail pour autant que l'usufruitier l'en ait informé un mois au moins avant la conclusion de ce bail par courrier et que celui-ci n'excède pas dix-huit années. Le nu-propriétaire reconnaît audit mandat un caractère irrévocable. »

Points à énumérer :

- Etat de l'immeuble et caution ;
 - Améliorations du bien par l'usufruitier ;
 - Frais à charge de l'usufruitier ;
 - Clause d'inaliénabilité temporaire du bien ;
- (Copropriété).

Etat de l'immeuble et caution

L'usufruitier est dispensé de faire état de l'immeuble et de fournir caution.

Améliorations du bien par l'usufruitier

L'usufruitier pourra, s'il le souhaite apporter à ses frais des améliorations aux biens prédécrits moyennant l'autorisation préalable, expresse et écrite du nu-proprétaire. Dans ce cas, l'usufruitier soumettra au nu-proprétaire les plans, cahiers de charges et tous les coûts des travaux qu'il envisage de réaliser dans les lieux.

Ces travaux ne pourront être exécutés qu'aux frais, risques et périls de l'usufruitier, le nu-proprétaire se réservant le droit de surveiller les travaux qu'il aurait autorisés.

Et de même, pour ces travaux, l'usufruitier devra se conformer aux réglementations en vigueur, au permis d'urbanisme et au permis d'environnement, ainsi qu'au règlement de sécurité pouvant s'appliquer à l'immeuble, en ce compris les normes de sécurité exigées par l'assureur et les services de pompiers.

Ces améliorations deviendront la propriété du nu-proprétaire quand l'usufruit prendra fin, sans qu'aucune indemnité ne soit due à l'usufruitier ou à sa descendance, même si la valeur des biens a augmenté.

Frais à charge de l'usufruitier

Les frais que l'usage met généralement à charge des locataires et tous les impôts, taxes et contributions généralement quelconques, et notamment le précompte immobilier, taxe régionale ou autres impôts réels immobiliers, les impôts frappant le bien objet des présentes, mis ou à mettre sur le bien, objet des présentes, au profit de l'Etat, de la Province, de la Région, de la Commune ou de tout autre pouvoir public, sont exclusivement à charge de l'usufruitier pendant toute la durée de son usufruit ; ceci à la décharge totale du nu-proprétaire qui ne pourra jamais être inquiété à ce propos.

L'usufruitier s'engage à occuper le bien "en bon père de famille", à le conserver et à l'entretenir. Si des dégâts surviennent à l'immeuble il devra en informer le nu-proprétaire sans délai, de manière à ce que ce dernier puisse prendre les mesures requises pour y faire face.

L'usufruitier supportera tous les travaux de réparations et d'entretien des lieux, sauf à celui-ci à prouver qu'il s'agit de grosses réparations, au sens de l'article 606 du Code Civil, auquel cas ces réparations resteraient à charge du nu-proprétaire. Sont ainsi uniquement considérées comme grosses réparations, toute réparation rendue nécessaire en vue de remédier à toute situation de nature à mettre en péril la stabilité de l'immeuble ainsi que la réfection de la toiture. Les frais d'expertise éventuelle sont à charge de l'usufruitier.

Le bon fonctionnement des services généraux (partie commune) de l'immeuble se fera conformément aux dispositions de l'acte de base. En outre, l'usufruitier signalera immédiatement au nu-proprétaire les grosses réparations apparaissant devoir être faites et supportera le coût de toutes réparations additionnelles de ce genre rendues nécessaires par sa négligence ou son retard à en informer le nu-proprétaire.

Les réparations rendues nécessaires à la suite de vols ou d'actes de vandalisme seront supportées par l'usufruitier.

Pour autant que lesdites réparations ne lui incombent pas, le nu-proprétaire peut exiger de l'usufruitier, par lettre recommandée, d'effectuer tous les travaux de réparation nécessaires au maintien du bien, objet des présentes, en parfait état et de les terminer dans un délai normal compte tenu des circonstances et de l'importance des travaux.

De même, l'usufruitier pourra, à défaut de nu-proprétaire, exécuter les grosses réparations indispensables, faire exécuter celles-ci aux frais et risques du nu-proprétaire défaillant.

Clause d'inaliénabilité temporaire de la nue-proprété

Afin d'assurer dans les meilleures conditions possibles l'exercice de l'usufruit organisé par les présentes et d'établir, dans un cadre familial et de confiance, les rapports entre l'usufruitier et le nu-proprétaire, ces derniers s'interdisent d'aliéner entre vifs leur part en nue propriété, même à titre gratuit et de l'hypothéquer durant la vie de l'usufruitier à moins d'avoir obtenu au préalable l'accord écrit de celui-ci.

Par exception, le nu-proprétaire peut céder à titre gratuit ou onéreux, sa nue-proprété à ses descendants étant entendu que le cessionnaire devra respecter toutes les obligations, mises à charge de leur auteur et cédant, résultant de la présente convention, afin que les droits de l'usufruitier ne soient en rien modifiés.

Copropriété

L'usufruitier sera supposé plein propriétaire à l'égard des organes de la copropriété, et aura dès lors seul droit au vote aux assemblées générales. Toutefois pour toutes les délibérations portant sur des travaux dont les frais incomberont au nu propriétaire, celui-ci exercera seul le droit de vote y afférent.
L'usufruitier sera tenu de tous les engagements et dépenses extraordinaires et des appels destinés au fond de réserve décidés par l'assemblée générale ou le syndic, sauf s'il en a averti le nu-propriétaire par lettre recommandée et invité celui-ci à participer à l'assemblée générale, le tout sauf cas de force majeure (décisions urgentes notamment).

2. Madame GARCIA SANCHEZ, espagnole d'origine, vous consulte car elle souhaite rédiger un testament. Elle vous expose sa situation familiale : elle a eu un enfant (âgé aujourd'hui de 8 ans) avec son ex-mari espagnol dont elle n'a plus de nouvelles depuis plusieurs années. Elle s'est remariée en Belgique et a deux autres enfants avec son mari (de 6 et 4 ans).

Elle a rédigé un testament à Madrid qui règle sa succession concernant les biens qu'elle possède en Espagne dans lequel elle a pu, entre autres, exclure son ex-mari de sa succession pour le cas où elle décède alors que son fils aîné est encore mineur. Son objectif est de protéger son fils aîné et que celui-ci soit pris en charge par son époux actuel à son décès (pendant sa minorité).

Dans la mesure du possible, elle souhaite que cette volonté soit également reprise dans un testament rédigé en Belgique et qu'en outre, il n'y ait qu'une seule loi applicable à sa succession. Dans ce cadre-là, elle voudrait aussi confirmer les droits de son époux dans sa succession ainsi que confirmer l'existence d'une stricte égalité entre ses trois enfants. Enfin, elle redoute de mourir dans un accident de voiture ou d'avion en même temps que son mari et voudrait que l'hypothèse soit également prise en compte eu égard à ce qu'elle a dit précédemment.

Rédigez le testament qui convient à la situation de Madame GARCIA SANCHEZ.

Réponse :

*« J'ai dicté mes dernière volontés, relatives aux biens que je pourrais, au jour de mon décès, posséder en Espagne, à Maître *, notaire à Madrid, qui en a pris acte le *.*

Je confirme en tous points, et pour autant que de besoin, les termes de ce testament.

Le présent testament ne s'appliquera donc qu'aux biens que je pourrais posséder en Belgique, ou dans un pays autre que l'Espagne, au jour de mon décès.

Je sou mets à cet égard ma succession à la loi espagnole.

Dans le cadre de cette loi :

*1. Je lègue l'usufruit de tous les biens, meubles et immeubles auxquels s'appliquera le présent testament à mon époux, Monsieur *, né à *, le *.*

Pour jouir de cet usufruit, mon époux sera dispensé de faire inventaire et de dresser état ainsi que de fournir caution.

Il en jouira sa vie durant, gratuitement, sous les charges de droit.

Cet usufruit ne pourra être converti en un capital ou en d'autres biens que de l'accord exprès de mon époux.

2. Quant à la nue-propriété des mêmes biens, je la lègue par parts égales à mes trois enfants :

*- Monsieur *, né à *, le * ;*

*- Monsieur *, né à *, le *.*

*- Monsieur *, né à *, le *.*

Ils se partageront ensemble pour la totalité et chacun pour un tiers la nue-propriété de l'ensemble des biens objets du présent testament, sous l'usufruit ci-avant légué à mon époux.

3. Si l'un des légataires précités sous 2 ne vient pas à la succession en raison de son prédécès ou pour une autre raison, la part qui lui est léguée sera dévolue à ses descendants par substitution et par souche, et, en cas d'absence de descendant, l'accroissement se fera en faveur de ses colégataires.

4. A mon décès, je souhaite que mon époux précité, Monsieur *, soit le tuteur, non seulement de ses enfants * et*, mais aussi de mon fils *.

Si cette stipulation ne pouvait sortir ses effets en raison des dispositions de la loi applicable à la protection des enfants mineurs, je confirme qu'en toute hypothèse, l'usufruit des biens échus à mes enfants sera exercé par mon époux, Monsieur *.

5. S'il advient que je décède alors que mon époux, Monsieur *, est déjà décédé ou que ce dernier décède en même temps que moi, je nomme pour tuteur de mes enfants mineurs mon beau-père, Monsieur *, né à *, le *, demeurant à *.

6. Enfin, dans l'hypothèse décrite ci-dessus de prédécès ou de décès concomitant de mon époux, Monsieur *, et pour le cas où la stipulation qui précède sous 5 ne pourrait sortir ses effets à l'égard de mon enfant, Monsieur *, en raison des dispositions de la loi applicable à la protection de mes enfants mineurs, je lègue l'usufruit de la part revenant à ce dernier à mon beau-père, Monsieur * qui jouira de cet usufruit sans avoir à faire inventaire ni fournir caution, et de manière gratuite, jusqu'à ce que mon fils mineur d'âge Monsieur * ait atteint l'âge de la majorité. »

3. Monsieur RICHE détient plusieurs participations des sociétés diverses, ainsi que 300.000 € en liquidités, lesquelles ont été apportées au capital d'une société de droit commun dénommée « ENCORE PLUS RICHE » laquelle est représentée par 300 parts. Il souhaite maintenant faire donation en avancement d'hoirie, des parts de la société de droit commun à deux de ses enfants, chacun à concurrence de cent parts.

Comment rédigez-vous la clause qui désigne l'objet de la donation ?

Réponse :

La société de droit commun n'ayant pas de personnalité juridique, elle ne peut avoir de patrimoine propre : étant entièrement transparente, il est impératif d'indiquer la description du patrimoine de la société elle-même et pas uniquement indiquer qu'on ne donne que x parts de la société de droit commun.

« Le donateur déclare faire donation entre vifs, sous les garanties ordinaires de droit, en avancement d'hoirie, au donataire, qui accepte, avec reconnaissance et ce conformément aux articles 894, 931 et suivants du Code civil, de la pleine propriété de cent (100) parts chacun dans la société de droit commun dénommée « ENCORE PLUS RICHE », ayant son siège à ***, sous certaines modalités et conditions précisées ci-après, étant ici précisé que les parts données représentent au total deux tiers du capital total de ladite société lequel est composé de :

- la pleine propriété de **** actions de la société ****, dont le siège social est établi à ****;
- la pleine propriété de **** actions de la société ****, dont le siège social est établi à ****;
- une somme d'argent de trois cent mille euros (300.000 €)

Ci-après dénommées « le bien » ».

4. Vous êtes chargé de la rédaction du compromis de vente de la maison de Madame ALI, située à Bierset. Elle vous informe que lors des discussions relatives à la vente de sa maison avec l'acquéreur, Monsieur BABA, le prix a été offert et accepté en conséquence de l'existence d'une double infraction urbanistique, à savoir un pigeonnier au fond du jardin et le toit de la cuisine. Le notaire de Monsieur BABA, vous informe que ce dernier accepte donc la situation infractionnelle telle qu'elle est à ce jour et qu'il prendra en charge l'ensemble des responsabilités et conséquences qui en découlent.

Rédigez une clause précise que vous insérerez dans votre compromis, qui décharge Madame ALI de toute responsabilité et informe l'acquéreur de l'ensemble des conséquences de son acceptation d'acquérir une maison ayant deux infractions urbanistiques.

Réponse :

« Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier, à l'exception d'un volume secondaire (espace brut) érigé sans obtention d'un permis d'urbanisme par un propriétaire antérieur et du toit de la cuisine.

L'acquéreur déclare vouloir prendre le bien dans son état actuel et faire, à ses frais exclusifs, son affaire personnelle de toute régularisation urbanistique, à l'entière décharge du vendeur, sans intervention de celui-ci, ni recours contre lui.

L'attention de l'acquéreur est encore attirée sur le double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement, sur la faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer, avec l'assentiment d'un juge judiciaire, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore, des sanctions financières.

L'acquéreur reconnaît enfin avoir été informé sur :

1) le fait qu'il n'est pareillement pris aucun engagement quant à la possibilité d'obtenir la régularisation de l'éventuelle infraction;

2) le fait que le maintien d'une infraction urbanistique est une infraction en soi ;

3) l'obligation corrélative dans leur chef de remédier sans délai à l'existence de toute situation infractionnelle, soit par l'obtention d'un permis de régularisation, soit par la remise en état des lieux, dès l'entrée en délivrance du bien vendu ;

4) le fait qu'il leur appartiendra dès lors de prendre tout autre renseignement utile à ce propos, directement auprès du service de l'urbanisme de la Commune de Bierset.

Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse de l'acquéreur, de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle. »

5. Les époux DURANT-CLOSSET, tous deux belges, mariés sous le régime de la séparation des biens pure et simple, affectent en hypothèque la maison de Marche-en-Famenne qu'ils possèdent en indivision chacun pour une moitié au profit de la banque CROISON. Ils vous rappellent qu'il y a 4 ans, ils sont passés chez vous afin de signer un acte conférant à la maman de Madame CLOSSET, savoir Madame Jeanine DUPONT, un droit d'habitation sur la maison. Quelle clause devez-vous insérer dans votre acte de crédit hypothécaire ?

Réponse :

« Intervient aux présentes Madame DUPONT, née à * le * (NN *), domiciliée à *, laquelle possède sur le bien ci-avant décrit un droit d'habitation en vertu d'un acte reçu le * par le notaire *, à *, transcrit au bureau des hypothèques * sous la référence *. Après avoir pris connaissance de ce qui précède, elle déclare expressément renoncer purement et simplement à se prévaloir de ce droit d'habitation qui lui a été accordé sur ledit bien par l'acte précité, en cas de vente de l'immeuble à la requête du créancier, et à s'engager dans cette hypothèse à libérer le bien à **première demande** du futur acquéreur de l'immeuble. »

6. Monsieur CAMPAGNARD vient vous trouver car il vient de signer une offre pour acheter la maison de Madame PEUPLIER. Son offre a été acceptée par Madame PEUPLIER. Il vous informe qu'elle vit en maison de repos depuis plusieurs mois et que la maison est déjà entièrement vide. Ils se sont accordés pour que Madame PEUPLIER remette les clés de la maison à Monsieur CAMPAGNARD le jour de la signature du compromis de vente afin qu'il puisse déjà prendre les devants pour effectuer quelques petites rénovations/rafraichissements dans la maison. Il vous demande si cela doit faire l'objet d'une clause particulière dans le compromis de vente car il ne va pas faire de grosses rénovations mais principalement rafraichir l'état général de la maison.

Que lui répondez-vous ? Quelle clause allez-vous demander au notaire vendeur d'insérer dans le compromis de vente qu'il rédigera ?

Réponse :

Bien l'informer des conséquences quant aux travaux qui seront effectués en cas de non signature de l'acte de vente. Par ailleurs, les points relatifs à la vente impactés par cette mesure sont repris dans la clause ci-dessous qu'il faudra insérer dans le compromis :

CONVENTION DE REMISE DE CLEFS

*M. * reconnaît, d'une part, avoir reçu à l'instant les clefs de la maison sise à *, et reconnaît que la remise des clefs n'implique nullement une quelconque transmission de propriété dans son chef, mais, au contraire, que celles-ci lui sont confiées uniquement afin de lui permettre d'effectuer dès à présent l'emménagement dudit bien, ainsi que certains travaux de rafraîchissement, d'aménagement, à l'exclusion de tous autres gros travaux impliquant certaines démolitions, sans autorisation de prise de possession effective ni location.*

*Il est, d'autre part, entendu qu'au cas où pour un motif quelconque imputable à M. *, la vente venait à être résiliée, il n'aurait aucun droit à faire valoir à charge de la venderesse du chef des travaux effectués, mais au contraire, resterait responsable vis-à-vis de ladite partie venderesse de toutes éventuelles dégradations, notamment pour travaux entamés et non achevés. S'il s'avère que lesdits travaux ont entraînés une moins-value du bien prédécrit, M. * sera tenu d'indemniser la partie venderesse à due concurrence.*

*De par la remise des clefs, M. * sera responsable du bien prédécrit et de ses installations.*

Il veillera notamment à sa parfaite fermeture contre les vols et préserver les diverses installations (chauffage, radiateurs, conduites d'eau, ...).

*Les travaux que M. * effectuerait seront faits sous son entière responsabilité.*

En outre, la présente remise des clefs s'effectue aux conditions suivantes :

*1° le bien prédécrit devra être assuré contre les risques d'incendie aux frais de M. *, et ce, à compter de ce jour ;*

*2° M. * déclare accepter le bien prédécrit dans l'état dans lequel il se trouve à ce jour et renoncer expressément à tous recours contre la partie venderesse pour quelque motif que ce soit, sans garantie des vices apparents et cachés, pour vétusté, mauvais état ou tout autre cause ;*

*3° M. * s'engage à signer l'acte authentique qui constatera la vente du bien précité à la date proposée par le Notaire Instrumentant ; en cas de retard dans la signature de l'acte authentique dont question ci-avant imputable à M. *, il sera dû par celui-ci un intérêt de retard au taux de 10 % l'an sur le solde du prix restant dû ;*

*4° M. * supportera le précompte immobilier, ainsi que les autres taxes relatives au bien vendu et ce, à compter de ce jour.*

**PREPARATION AU CONCOURS 2015 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS
NOTAIRES**

ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 31 janvier 2015 (après-midi)

Nous insistons sur le fait que ce document n'a fait l'objet d'aucune mise en concordance avec un guide correcteur. Il est donc bien entendu que l'A.L.N. ne peut en garantir le contenu et décline toute responsabilité à ce sujet.

**QUESTIONNAIRE n° III
CONNAISSANCES DE BASE**

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.

Veillez répondre dans les cadres prévus à cet effet.

1. Johnny, célibataire sans enfant décède *ab intestat*. Sa maman a été victime d'un accident tragique de la route il y a maintenant 5 ans. Sa seule famille encore en vie est constituée de son père, Tony, du frère de sa maman, Frank et de ses deux frères et sœur, Kimby et Cindy. Qui hérite de Johnny et suivant quelle(s) quotité(s)?

Réponse :

Articles 748-749-751 du Code civil

Tony : 3/4 PP

Frank : rien

Kimby : 1/8 PP

Cindy : 1/8 PP

2. Alexandre possède une prairie à l'arrière de sa maison. Il ne souhaite pas l'entretenir et un agriculteur lui propose de mettre des moutons dans son pré. Il souhaite pouvoir récupérer sa prairie à première demande et l'existence d'un loyer lui importe peu.

Réponse :

Il y a un danger pour Alexandre s'il ne fait aucune convention écrite et que le fermier lui règle un fermage annuel. Automatiquement, il y aura application du bail à ferme avec toutes les difficultés qui en découlent pour récupérer la jouissance du bien ultérieurement.

Le mieux est donc de faire un prêt à commodat (articles 1875 et s. du Code civil) à titre gratuit avec récupération du bien à première demande d'Alexandre.

Seul inconvénient : ce prêt doit être à titre gratuit. Cependant rien n'empêche de mettre les frais et impôts à charge du bénéficiaire.

3. Monsieur VATEN décède en 1995. Sa succession comprend la nue-propriété d'un immeuble qui lui avait été donné par son père, Monsieur OUFTI, sous réserve d'usufruit. La veuve de Monsieur VATEN recueille l'usufruit de sa succession. Monsieur OUFTI décède 3 ans plus tard. Quelle démarche successorale devrez-vous accomplir ?

Réponse :

L'usufruit éventuel recueilli par la veuve étant devenu réel, il faut rédiger une déclaration de succession complémentaire de la succession de Monsieur VATEN reprenant les éléments suivants :

-la valeur de l'immeuble au décès de Monsieur OUFTI

-l'usufruit de la veuve se calculera sur base de son âge au décès de Monsieur OUFTI.

4. Jeanne et Florent sont cohabitants légaux. Ils souhaitent conclure auprès de vous une convention de vie commune réglant les modalités de leur cohabitation légale et dans laquelle Jeanne souhaite apporter à un patrimoine commun interne la maison qu'elle possède à Hannut et dans laquelle ils comptent passer le restant de leurs jours. Au regard des droits d'enregistrement, quelle taxation est applicable à une telle convention ?

Réponse :

En 2009, l'Administration avait comme position que les conventions de vie commune étaient soumises au droit fixe général à défaut de tarification.

Ainsi l'apport d'un bien immeuble au patrimoine commun interne (complémentaire) inséré dans un contrat de vie commune est était couvert par la perception du droit fixe général sur le contrat de vie commune.

Cette position a été modifiée par une décision du 30 mai 2012.

Désormais, toute cession entre cohabitants légaux, selon qu'elle soit réalisée à titre gratuit ou à titre onéreux (l'intention devant ressortir explicitement des termes de l'acte) est soumise au droit proportionnel y relatif, lorsqu'elle porte sur des immeubles ou des droits réels immobiliers.

Ce qui est appelé un « patrimoine commun adjoint interne » entre cohabitants légaux ne peut être considéré vis-à-vis des tiers ainsi qu'entre les cohabitants eux-mêmes que comme une indivision ordinaire (art. 1478, al. 2 Code civil).

Ainsi, l'« apport » par un des partenaires d'un bien immeuble propre dans un « patrimoine commun adjoint interne » emporte par conséquent la perception d'un droit de mutation sur la moitié de ce bien.

A l'inverse, les conventions n'emportant pas transfert de propriété sont soumises au droit fixe général.

5. Que peut faire le notaire liquidateur lorsqu'il est confronté au refus persistant d'une partie à prêter serment sur l'inventaire qu'il a dressé ?

Réponse :

La réponse est détaillée dans l'Inventaire au Rép. not. (van Drooghenbroeck et De Boe), aux paragraphes relatifs aux incidents et à l'absence de parties à l'inventaire.

En bref : procès-verbal intermédiaire (1216 C. jud.) devant le Tribunal de la famille ou (compétence concurrente - article 1184 C. jud.) devant le Juge de Paix pour demander la prestation de serment sous astreinte (Jurisprudence Benelux + Cass). En cas de refus persistant malgré signification du jugement assorti d'astreinte, clôture d'inventaire avec constat d'absence sur la base de l'art. 1214, al. 6, C. jud.

6. Vous êtes actuellement consulté dans le cadre de la liquidation de la succession de Madame Irène DELANGELE.

La défunte laisse un conjoint survivant, avec lequel elle était mariée sous le régime de la communauté légale (sous réserve de la clause d'attribution de communauté au survivant dont question ci-dessous).

Le contrat de mariage contient toutefois, par dérogation au principe du partage de la communauté par moitié énoncé à l'article 1445 du Code civil, une clause d'attribution de la pleine propriété de la communauté à l'époux survivant.

Le conjoint survivant peut-il renoncer au bénéfice de ladite clause ?

Réponse – Question de la semaine :

Il est généralement admis que l'époux survivant bénéficiant d'une clause d'attribution de la communauté (ou d'une société d'acquêts) contenue dans le contrat de mariage ne peut, en principe, y renoncer (Voyez notamment M. GREGOIRE, « Succession – Clause de partage inégal – Renonciation », Réponse à une question posée au Centre de consultation de la FRNB, in Notamus, 2003/3, p. 30).

L'attribution de la communauté (ou de la société d'acquêts, dans le cadre d'un régime de séparation de biens avec société d'acquêts) à l'époux survivant intervient, en effet, dans le cadre de la liquidation du régime matrimonial : c'est en sa qualité d'époux commun en biens et en vertu de son contrat de mariage que le conjoint recueille la pleine propriété de la communauté et non en sa qualité d'héritier du défunt.

Or, ce n'est qu'en sa qualité d'héritier et pour les biens dépendant de la succession du défunt, que le conjoint survivant dispose, comme tout héritier, de l'option héréditaire.

S'agissant d'un droit ou d'une obligation déduit du contrat de mariage, l'un des époux ne peut unilatéralement s'en défaire.

((Il convient, à cet égard, de ne pas confondre la situation de l'époux bénéficiaire d'une clause d'attribution de la communauté (ou de la société) décrite ci-dessus et celle de l'époux bénéficiant d'une institution contractuelle contenue dans le contrat de mariage.

L'institution contractuelle est une institution d'héritier par contrat. Il s'agit d'une « institution hybride », tenant à la fois de la donation (puisque'elle est faite par contrat) et du testament (puisque'elle ne doit sortir ses effets qu'au

décès de l'instituant), par lequel l'instituant fait donation à l'institué d'une vocation successorale, en lui attribuant, lors de son décès, soit toute sa succession (et non pas la communauté), soit une quote-part de celle-ci, soit encore certains biens (dans la mesure où ils feraient partie de sa succession) (H. DE PAGE, Traité élémentaire de droit civil belge, tome VIII, vol. 2, 2ème éd., Bruxelles, Bruylant, 1973, p. 1768, n° 1624 ; L. RAUCENT, Les Successions, Tome I, 3ème éd., Maison de droit de Louvain, Académia-Bruylant, 1988, p. 159, n° 267).

On admet traditionnellement qu'en matière d'institution contractuelle, l'institué dispose de la faculté d'opter : l'institution contractuelle a pour effet d'accorder à l'institué des droits d'héritier et ceux-ci comprennent notamment l'option héréditaire (H. DE PAGE, op. cit., p. 1782, n° 1632 ; L. RAUCENT, op. cit., p.291, n° 458).))

En revanche, aucun droit d'option n'est attaché à la clause d'attribution de la communauté (ou de la société d'acquêts), dans la mesure où celle-ci ne confère pas à l'époux survivant de droit dans le cadre de la succession (mais bien dans le cadre de la liquidation du régime matrimonial) et qui, en raison notamment de son caractère aléatoire, ne constitue en principe pas une libéralité mais un acte à titre onéreux.

Il découle de ce qui précède que la clause d'attribution de la communauté (ou de la société d'acquêts) à l'époux survivant s'impose à ce dernier qui, étant tenu par les termes du contrat de mariage, ne peut s'en libérer unilatéralement en y renonçant.

7. Deux voisins viennent vous trouver. Ils sont tous les deux propriétaires d'une maison dans un lotissement à Lasne de 10 lots et l'un souhaite céder à l'autre une partie de son terrain en vue d'y construire une piscine. Quelles sont vos obligations administratives ?

Réponse :

Il n'y a pas besoin de permis d'urbanisation modificatif car on ne modifie ni le nombre de lots, ni les limites externes du lotissement. Donc plan de géomètre soumis à la formalité de la prédacadrstration suffit.

Il faut toutefois vérifier dans les prescriptions urbanistiques si l'on peut construire une piscine à cet endroit-là.

Voir également les conditions en RW pour construire une piscine uniquement sur base d'une déclaration préalable.

8. Vous êtes désigné dans le cadre d'une procédure de saisie exécution immobilière poursuivie par un créancier chirographaire pour vendre un immeuble et procéder aux opérations d'ordre subséquentes. Deux mois après l'ordonnance de désignation, vous apprenez que le saisi a été déclaré en faillite.

Poursuivez-vous la vente ? oui, non, pourquoi ?

Réponse :

Non. En vertu de l'article 25 de la loi sur les faillites, « le jugement déclaratif de la faillite arrête toute saisie faite à la requête des créanciers chirographaires(...) ». Si antérieurement à ce jugement, le jour de la vente forcée de l'immeuble a déjà été fixé et publié, cette vente a lieu pour le compte de la masse. Mais, si l'intérêt de la masse l'exige, le juge commissaire peut, à la demande des curateurs, autoriser la remise ou l'abandon de la vente.

9. Vous êtes chargé de recevoir un acte de vente par Arsène d'une maison à Liège. Le dossier ne comporte pas de difficulté particulière excepté le fait qu'Arsène vient de bénéficier d'une mesure de protection judiciaire aux termes d'une ordonnance du Juge de Paix de Seraing en date du 5 janvier 2015. Depuis que la réforme sur la protection judiciaire est entrée en vigueur, c'est la première fois que vous rencontrez ce type de dossiers. Il y a donc une hésitation en l'étude, parmi vos collaborateurs sur la procédure à respecter. Mezut estime qu'Arsène doit comparaître en personne et peut vendre son immeuble car c'est justement l'objet de la réforme, à savoir que cela ne concerne que des mesures visant la personne et non les biens tandis que Danny estime au contraire qu'Arsène est devenu incapable suite à cette mise sous protection judiciaire. Il veut donc obtenir l'autorisation du juge et faire comparaître Maître Koscielny, l'administrateur qui a été désigné.

Que faites-vous ? Comment régler la controverse entre vos collaborateurs ?

Réponse :

Depuis l'entrée en vigueur de la loi, il est impératif de vérifier la manière dont l'ordonnance a été rédigée. En effet, selon l'article 492/1, §2, le juge qui ordonne une mesure de protection judiciaire à l'égard des biens doit se prononcer sur la capacité de la personne à l'égard d'une série d'actes. Il convient de vérifier ce qu'il en est pour l'aliénation des biens. A défaut d'indication, la personne est capable.

- Soit Arsène n'est pas déclaré incapable, et la vente se poursuivra normalement.
- Soit Arsène est incapable pour cette opération là et il conviendra de vérifier quelle est la mesure qui a été décidée : assistance ou représentation. S'il s'agit d'une représentation, Maître Koscielny devra être autorisé pour aliéner les biens (499/7, §2).

10. Deux agriculteurs (Claude et Marcel) viennent vous trouver et vous exposent la situation suivante : Claude est occupant depuis 20 ans de la terre de Marcel et lui paie un fermage annuel. A l'inverse, Marcel est occupant de la terre de Claude depuis 2 ans en lui payant également un fermage annuel. Ils veulent tous deux récupérer chacun la jouissance de leur terre et devenir donc dorénavant propriétaire-exploitant. Ils vous demandent de solutionner leur problème sans délai (sur le champ). Que leur répondez-vous ?

Réponse :

En vertu de l'article 14 de la loi sur le bail à ferme, les parties peuvent mettre fin au bail en cours de commun accord et à tout moment, à condition que leur accord soit constaté par acte authentique.

Je peux donc recevoir immédiatement cet acte moyennant la description précise des biens et pièces d'identité requises par la loi que chaque partie me donne sur le champ.

11. Vous êtes chargé de la liquidation amiable de la succession de Jean-Paul. Un des héritiers est décédé à son tour, laissant comme héritiers sa veuve et deux enfants. L'un de ces enfants, Freddy, n'a plus donné signe de vie depuis le mois de septembre 2014. En outre, il est le père d'un enfant mineur, légataire dans la succession de Jean-Paul.

Comment procéder pour arriver à la vente des immeubles et la liquidation amiable de la succession ?

Réponse – Question de la semaine 50/2014

Puisque Freddy a cessé de paraître au lieu de son domicile depuis plus de trois mois, qu'on n'a pas eu de ses nouvelles depuis le même délai, et qu'il en découle une incertitude quant à sa vie ou à sa mort, toute personne intéressée, par exemple l'épouse de Freddy, peut demander de faire constater la présomption d'absence (art. 112 C.C.).

Notez que depuis le 1er septembre 2014, la constatation de présomption d'absence est de la compétence du Juge de paix (loi du 30 juillet 2013). Si le présumé absent n'a pas donné procuration à un mandataire général, le Juge de paix désignera un administrateur judiciaire (art. 113 C.C.). Si toutefois l'épouse de Freddy avait déjà été autorisée par le tribunal de première instance (depuis le 1er septembre 2014 par le tribunal de la famille) à lui être substituée dans ses pouvoirs concernant la succession de son père, par application de l'art. 220, § 2 C.C., elle aurait priorité sur l'administrateur judiciaire (art. 115, § 3, 1er al. C.C.).

L'administrateur judiciaire devra se faire autoriser par le Juge de paix pour accepter la succession, ce qui ne pourra se faire que sous bénéfice d'inventaire, ainsi que pour vendre les immeubles (art. 115, § 3, 2° et 5° C.C.). Le partage amiable devra se faire sous forme judiciaire, comme prévu à l'art. 1206 C.Jud. (art. 116, al. 3 C.C.).

Il n'est toutefois pas certain que le Juge de paix autorisera sans plus la vente des immeubles de la succession. En effet, le partage en nature est la règle. La vente des immeubles ne sera nécessaire que si la vente est nécessaire pour payer le passif de la succession (art. 826 C.C.) ou s'ils ne sont pas commodément partageables (art. 827 C.C.) ce qui est une question de fait.

Quant à la fille mineure de Freddy, légataire dans la succession à liquider : après la déclaration de présomption d'absence de Freddy, la mère de l'enfant exercera seule l'autorité parentale (art. 375 C.C.). Elle devra se faire autoriser par le Juge de paix pour accepter un legs universel ou à titre universel, ce qui ne pourra se faire que sous bénéfice d'inventaire, ou pour accepter un legs particulier (art. 378, § 1^{er} et 410, § 1, 5° et 6° C.C.).

Rodolphe EEMAN, Notaire honoraire et Conseiller juridique FRNB

12. Dans le cadre d'une vente de gré à gré, le taux réduit des droits d'enregistrement peut-il s'appliquer à un garage non attenant à la maison sise à Paliseul ?

Réponse :

Dans des décisions du 21 février 1957 et du 29 décembre 1978, l'administration fiscale a estimé : « *En cas d'acquisition en même temps d'une habitation modeste (maison, appartement, . . .) non pourvue de garage et d'un garage privé situé à proximité de celle-ci, ce garage est également susceptible d'être considéré comme une dépendance, selon les circonstances de fait (distance, destination et importance normales par rapport à l'habitation).* »

Le taux réduit est donc applicable tant à l'habitation modeste qu'au garage, car au vu des décisions précitées celui-ci est considéré comme une dépendance comprise dans l'habitation aux termes de l'article 53, 2° alinéa 2 du code des droits d'enregistrement.

13. Monsieur DUPLAT est propriétaire d'un immeuble de rapport (valeur 1.000.000

EUR) et vient vous consulter car il souhaite faire un crédit avec sa banque qui lui demande une garantie mais il ne souhaite pas donner tout l'immeuble en garantie car il voudrait prochainement donner un appartement à son fils? Que lui conseillez-vous?

Réponse :

Je vais essayer d'obtenir de la banque qu'elle ne prenne d'un mandat hypothécaire (cela coûte moins de frais).

Sinon on peut faire un acte de base (visite de l'immeuble, obtenir plan, numéro de précadastratation, demande de division) et donner un seul appartement en garantie.

14. Monsieur PIEDNU veut faire donation à La Fabrique d'Eglise du village de Verlaine d'une petite chapelle. Quelle est la procédure à suivre ?

Réponse :

Conformément à l'article 59 du décret impérial du 30/12/1809, la procédure est la suivante :
1° le notaire établit l'acte contenant l'acceptation provisoire par le trésorier. La donation étant effectuée sous la condition suspensive de d'obtenir un avis favorable à rendre par Monseigneur l'Evêque de Liège et l'approbation du Ministre Régional compétent.

2° le trésorier fait son rapport au bureau des Marguilliers qui prend la décision d'accepter la donation sous réserve de l'approbation de l'autorité de tutelle compétente

3° Sollicitation de l'accord de principe de l'Evêque

4° Le dossier est ensuite transmis à l'autorité diocésaine qui émet un avis définitif et transmet, si la valeur est supérieure à 10.000,00 euros au Ministre régional compétent

5° L'approbation ou le refus est ensuite notifié au donateur

6° Le notaire rédige un acte dans lequel il acte la réalisation de la condition suspensive et la clôture de l'acte de donation.

15. Vous êtes chargé de la vente d'un garage à Waterloo attenant à une maison principale.

a) Quelles sont vos obligations d'un point de vue droit administratif ?

b) Votre réponse est-elle identique si la vente portait sur un terrain attenant à la maison principale ?

Réponse :

a) Rien car il s'agit d'un immeuble bâti : art.90 dernier alinéa du CWATUPE. Uniquement plan de géomètre et précadastratation.

b.1) si le terrain est destiné à la construction : notification de division art.90 CWATUPE

b.2) si le terrain est uniquement destiné à agrandir le jardin du voisin :rien car pas destiné à l'habitation sauf plan et précadatsration. (art.90 §2)

16. Monsieur achète sur plan un appartement situé à Bruxelles. Il vous indique qu'il remplit les conditions pour bénéficier de l'abattement.

Comment sera taxée l'opération ?

Qu'en est-il s'il achète, non pas un appartement, mais une maison sur plan ?

Réponse :

a) Appartement :

Si l'opération est soumise pour la totalité à la TVA, il n'y aura aucun abattement vu qu'il n'y a pas de droits d'enregistrement dus.

Si l'opération est soumise à la TVA uniquement pour les constructions et aux droits d'enregistrement pour le terrain : l'article 46 bis prévoit que l'abattement ne s'applique pas à l'acquisition d'un terrain à bâtir. Mais, par exception, qu'il s'applique pour l'acquisition d'un appartement en construction ou sur plan. Par conséquent, l'acquéreur bénéficiera de l'abattement sur le terrain.

b) Maison :

Le législateur n'a prévu l'application de l'abattement que pour les appartements en construction ou sur plan ; il n'a pas visé la maison.

Or un texte fiscal clair ne s'interprète pas. L'acquéreur ne bénéficiera donc pas de l'abattement sur le terrain.

17. Damien est informaticien indépendant. Il exerce son activité dans le cadre d'une SPRL-Starter constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Olivier Giroud à Hannut en date du 30 août 2010. Cet acte a été publié au Moniteur Belge le 20 septembre suivant. Le capital social était de 1.000 euros.

Damien se souvient que le notaire l'avait informé de son obligation d'augmenter le capital social dans un délai de 5 ans maximum. Il se demande donc quelle est la date limite à laquelle il doit se présenter chez le notaire : le 30 août 2015 ou le 20 septembre 2015 ? En effet, il souhaite planifier un long voyage à cette période-là et tient à respecter les obligations légales.

Que lui conseillez-vous ?

Réponse :

Application du nouvel article 214 du code des sociétés, modifié par la loi du 15/01/2014, qui a supprimé l'obligation d'augmenter le capital dans les 5 ans de sorte que Damien n'a aucune obligation d'augmenter son capital. Il faut toutefois lui rappeler qu'il est, depuis le 30/08/2013 responsable solidairement de la différence entre son capital de 1000 euros et le capital minimum de la SPRL.

18. Monsieur ALPHA et Madame BETA souhaitent vendre une parcelle de terrain. Toutefois, dans leur titre de propriété, une servitude de *non aedificandi* a été stipulée au profit du fonds avoisinant. La clause présente dans le titre de propriété ne stipule pas de mode d'extinction spécifique. Ils ont trouvé des candidats-acquéreurs qui souhaiteraient par contre construire sur cette parcelle. Monsieur ALPHA et Madame BETA vous demandent s'il est possible de mettre fin à cette servitude. Que leur répondez-vous ? Quelles possibilités s'offrent à eux.

Réponse : (Cfr. Notamus 1/2014, pp. 21 et 22).

En principe, les servitudes sont perpétuelles par leur nature mais elles peuvent prendre fin dans certains cas (prévus par le Code civil ou tirés du droit commun). En l'espèce, deux possibilités s'offrent aux vendeurs.

1° Renonciation par le propriétaire du fonds dominant au droit de servitude (uniquement possible en cas d'accord entre le propriétaire actuel du fonds servant et le propriétaire actuel du fonds dominant). Pour être opposable aux tiers de bonne foi, cette renonciation devra être transcrite (article 1 LH).

2° En cas de désaccord entre les propriétaires actuels des deux fonds, sur base de l'article 710 bis du Code civil, la suppression de la servitude pour cause d'utilité publique peut être envisagée. En effet, « à la demande du propriétaire du fonds servant, le juge peut ordonner la suppression d'une servitude lorsque celle-ci a perdu toute (nous soulignons) utilité pour le fonds dominant ». La jurisprudence interprète cet article de manière stricte. Il faut donc que la servitude perde toute utilité pour le fonds dominant. Le juge dispose d'une appréciation souveraine pour trancher la question quant à la perte de toute utilité ou non. Cette solution n'a donc pas une issue certaine. Cette demande doit faire l'objet d'une mention en marge de la transcription du titre d'acquisition et éventuellement inscrite (article 3 LH).

NB : l'extinction de la servitude par prescription n'est pas possible dans le cas de l'espèce étant donné que pour les servitudes continues, le délai de 30 ans de prescription ne commence à courir que le jour où il a été fait un acte contraire à la servitude.

19. Le notaire MICHEL a été chargé de procéder à la vente publique forcée d'un bien à Bruxelles. Le cahier des charges est signé et la séance de vente est fixée. Le jour de l'adjudication le notaire est informé du fait que :

- a) le saisi a été placé sous administration provisoire : que faire ?**
- b) le saisi, une société, a déposé une requête en réorganisation judiciaire. Que faire ?**
- c) toujours dans le cadre de cette vente publique forcée, le notaire MICHEL constate que le bien est soumis au droit de préemption. Comment procéder alors qu'on ne connaît pas le prix avant l'adjudication ?**

Réponse :

a) On poursuit la vente, mais celle-ci est faite pour le compte de la masse (art. 1675/7 § 2 du Code Judiciaire).

b) Si le notaire a été informé du dépôt de la requête en réorganisation on suspend la procédure (l'article 22 de la loi du 31 janvier 2009 sur la réorganisation judiciaire, stipule que « tant que le tribunal n'a pas statué sur la requête en réorganisation judiciaire, que l'action ait été introduite ou la voie d'exécution entamée avant ou après le dépôt de la requête, aucune réalisation de biens meubles ou immeubles du débiteur ne peut intervenir à la suite de l'exercice d'une voie d'exécution »).

c) Le notaire notifie à la régie foncière le cahier des charges au moins un mois avant la 1^{ère}

séance. Lors de la séance, le notaire demande à la fin des enchères et avant l'adjudication si un des bénéficiaires désire acquérir le bien au prix de la dernière offre.

20. Les enfants de Monsieur MONVENTOU viennent vous trouver : leur père a vendu un immeuble de 300.000 € (Région Wallonne). Le compromis de vente vient d'être signé mais les enfants de Monsieur MONVENTOU vous annoncent qu'il est subitement tombé très malade et qu'il ne lui reste probablement plus que quelques jours à vivre. La signature de l'acte de vente n'est pas possible avant plusieurs mois. Voyez-vous une solution pour limiter au maximum les droits à payer sur le produit de cette vente? Quelle(s) mention(s) spécifique(s) doi(vent)t-elle(s) être reprise(s) dans le ou les actes à rédiger.

Réponse :

La créance du prix de vente d'un immeuble est un meuble pouvant être cédé par le vendeur à un tiers. Cependant, cette cession n'est opposable à l'acquéreur (débiteur cédé) qu'à partir du moment où ladite cession lui a été notifiée et reconnue par celui-ci (et ce conformément à l'article 1690 du code civil). Dès que cette notification a eu lieu, l'acquéreur ne peut plus valablement se libérer de son prix que vis-à-vis du cessionnaire de la créance.

Comme le précisent les travaux préparatoires de la loi du 06 juillet 1994 le terme « notification » doit être entendu d'après son sens général, à savoir le fait de porter à la connaissance d'une personne un fait juridique, la forme de cette notification est donc libre.

Fiscalement cette donation est soumise au taux réduit prévu par l'article 131bis du Code des droits d'enregistrement, soit au taux de 3,3%, 5,5% ou 7,7%.

Les mentions devant figurer dans l'acte de donation et dans l'acte de vente sont les suivantes :

- dans l'acte de donation : la relation de l'enregistrement du compromis ou le fait que celui-ci n'a pas encore été enregistré ;
- dans l'acte de vente : l'intervention du donataire qui donne quittance du prix et accorde la dispense d'inscription d'office.

21. Vous êtes désigné par le juge pour vendre publiquement la maison de Madame TARTANPION, qui a été admise au règlement collectif de dette. Le produit de la vente est de 250.000 €.

Au passif, vous avez : vos frais pour 10.465 €, une notification fiscale contre Madame TARTANPION de 6.750 €, BNP Paribas Fortis, créancier hypothécaire en 1er rang pour un solde de 230.600 €, un courrier de SIBELGA vous annonçant une dette de Madame TARTANPION envers eux de 5.200 €, un confrère vous a fait parvenir un décompte pour 675 € pour les frais qu'il avait effectués lors d'une première tentative de mise en vente de la maison par Madame TARTANPION, les frais du médiateur de dette de 3.425 €. Qui payez-vous et dans quel ordre ?

Réponse :

Je paie les dettes suivantes :

1° Mes frais (créancier privilégié spécial), soit 10.456,00 € ;

2° Les frais du médiateur (créancier privilégié spécial - Art.1675/19 §2 CJ), soit 3.425,00 € ;

3° La banque (créancier hypothécaire), soit 230.600 €.

TOTAL : 244.481,00 €

Tout le reste, soit 5.519,00 € est versé au médiateur (art. 1675/14 bis §3)

22. Vous êtes chargé de rédiger un acte de vente. Le titre de propriété du vendeur est un acte de donation. Les donateurs sont toujours en vie ainsi que les autres (futurs) héritiers légaux réservataires de ceux-ci.

A/ Qui faites-vous intervenir à l'acte et pourquoi :

- a) Si l'acte de donation contient une charge de payer une rente aux donateurs ?
- b) Si l'acte de donation contient un droit de retour légal ?
- c) Si l'acte de donation contient un droit de retour conventionnel ?

B/ Est-ce nécessaire de faire intervenir les donateurs pour qu'ils renoncent à l'action en révocation pour ingratitude ?

C/ Est-ce nécessaire de faire intervenir les autres héritiers légaux réservataires présomptifs pour qu'ils renoncent à l'action en réduction de la donation ?

Réponse :

A/

a) Les donateurs pour qu'ils renoncent à l'action en révocation pour inexécution des charges.

b) Personne. Il n'a pas pour effet de résoudre la vente. (art. 747 du Code civil).

c) Les donateurs. Le droit de retour conventionnel a pour effet de résoudre les aliénations (art. 951 et 952 du Code civil).

B/ Non. Ne rétroagit pas.

C/ Non. Ce serait un pacte sur succession future.

23. Un acte de donation d'un bien appartenant à Monsieur DEPAPÉ contient une clause de réserve d'usufruit. Cet acte stipule que l'usufruit sera réversible sur la tête de sa copine, Madame RULES si elle lui survit de sorte que le donataire n'aura la pleine propriété du bien qu'au décès du survivant du couple.

Au décès de Monsieur DEPAPÉ, que se passe-t-il d'un point de vue fiscal concernant cette réversion d'usufruit sur la tête de Madame RULES?

- a) Si Madame RULES est intervenue à l'acte pour accepter cette stipulation à son profit ?
- b) Si elle accepte cette stipulation après le décès de Monsieur DEPAPÉ ?

Réponse :

- a) Il s'agit d'une (seconde) donation sous condition suspensive. Elle devra payer des droits de donation au tarif suivant le degré de parenté entre eux calculés d'après le tarif en vigueur à la date de l'acte prévu par l'article 47 CDE (art. 16 et 133 CDE)
- b) Stipulation pour autrui : Application de l'article 8 du Code des droits de succession.

24. Vous êtes chargé de recevoir un acte de vente d'une maison située à Waterloo. Lors de la lecture de l'acte devant les parties et votre confrère, vous demandez confirmation au vendeur que le bien ne contient pas de citerne à mazout de plus de 3000 litres. Le vendeur vous répond que non, il n'y a pas une citerne de plus de 3000 litres mais bien une citerne enterrée d'une contenance de 3000 litres tout juste.

A) Quelles sont ses obligations en tant que vendeur ?

B) Le vendeur vous répond qu'il ne respecte pas ces conditions. Qu'allez-vous insérer dans votre acte afin de ne pas le reporter ?

Réponse : (Question de la semaine de Charlotte AUGHUET)

A) Il s'agit d'un établissement de classe 3. Les obligations du propriétaire vendeur sont les suivantes :

- Déclaration de Classe 3 auprès de la Commune où se situe le bien (article 11 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement) ;
- Certificat de contrôle/test d'étanchéité ;
- Le plus vite possible après la vente, notification conjointe du vendeur et de l'acquéreur du changement d'exploitant auprès de la Commune. A défaut, responsabilité solidaire des parties si une pollution est ensuite découverte (article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement).

B) La situation actuelle est infractionnelle.

A priori, on pourrait être tenté de considérer qu'il serait possible de procéder à la vente en transférant à l'acquéreur l'ensemble des obligations déduites de la présence d'une cuve à mazout, *pour autant* que ce dernier ait été dûment informé :

- de la présence, dans l'immeuble, d'une cuve à mazout (en précisant si elle est aérienne ou enfouie), dont la contenance est égale ou supérieure à 3.000 litres et inférieure à 25.000 litres ;
- des obligations qui incombent au propriétaire d'une telle cuve en vertu de la législation wallonne (déclaration environnementale – dans l'hypothèse où celle-ci n'aurait pas été faite –, contrôles, ...)

L'opération pourrait toutefois s'avérer délicate, dans la mesure où la détention d'une cuve à mazout non réglementaire pourrait, à notre avis, être constitutive d'une *infraction environnementale* (infraction déduite tant du non-respect des obligations décrites ci-dessus en matière de citerne à mazout que des obligations particulières qui auraient, le cas échéant, été imposées à l'occasion de la déclaration environnementale requise pour les citernes d'une capacité supérieure à 3.000 litres et inférieure à 25.000 litres).

Dans ce contexte, nous ne pouvons exclure que la vente opérée dans ces conditions puisse être considérée comme *favorisant le maintien de l'infraction environnementale*, ce qui pourrait la rendre illicite en raison de *l'illicéité de son objet*.

Comment agir, dans ce contexte ?

Il paraît essentiel, parallèlement à l'information de l'acquéreur sur les points énoncés ci-dessus, que la clause envisagée contienne, en outre, un engagement de l'acquéreur d'exécuter les obligations qui résultent de la présence d'une cuve d'une capacité supérieure à 3.000 litres : l'acte devrait préciser quelles sont les obligations qui ont déjà été remplies par le vendeur et quelles sont celles que l'acquéreur s'engage à exécuter. Le vendeur pourrait ainsi transférer ses obligations sur l'acquéreur et celui-ci devrait s'engager, aux termes de l'acte de vente, *non seulement* à procéder à la déclaration requis(e) dans un délai déterminé, *mais également* à se conformer aux autres obligations décrites ci-dessus (s'agissant notamment des contrôles).

Un tel engagement permettrait, à notre avis, d'éviter le risque que la clause puisse être analysée comme encourageant l'acquéreur dans le maintien d'une situation infractionnelle d'un point de vue environnemental.

Nous attirons toutefois votre attention sur la circonstance qu'en cette hypothèse, le vendeur pourrait demeurer tenu des obligations vis-à-vis de l'autorité administrative, dans la mesure où la procédure de cession de permis d'environnement ou de déclaration environnementale prévue à l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement (cf. ci-dessus) n'aura pas pu être respectée.

L'acte de vente pourrait en outre régler, entre les parties, les conséquences éventuelles de la découverte de l'infraction déduite, le cas échéant, de l'absence de déclaration environnementale (prise en charge des éventuelles amendes, ...).

25. Vous êtes dépositaires de fonds à remettre au vendeur d'un bien dont vous recevrez l'acte de vente dans trois jours. Vous recevez aujourd'hui d'une banque se prétendant créancière dudit vendeur, une invitation à « bloquer » les fonds précités. Quelle(s) réaction(s) devez-vous adopter ?

Réponse :

Il s'agit d'une opposition à paiement qui ne respecte pas les conditions de forme et de fond prescrites par le Code Judiciaire dépourvue de toute valeur juridique (Cass., 19 avril 1990, *Pas.*, p. 949).

Mais prudence, je ne peux rester inactif face à une opposition extrajudiciaire.

Il faut adopter les attitudes suivantes :

- Informer la banque que son opposition est dépourvue de toute valeur juridique ;
- Inviter la banque à régulariser immédiatement la procédure. Entre temps, est-il possible de débloquer les fonds de manière temporaire ? Selon la doctrine et la jurisprudence, ce blocage temporaire est possible si la créance répond aux conditions des articles 1413 et 1415 du CJ (célérité, créance certaine, liquide, exigible), s'il existe des circonstances particulières (par exemple si la créance de la banque serait en péril si elle devait procéder selon les formes prescrites par le Code Judiciaire), et inviter la banque à régulariser immédiatement la situation.

Il faut également avertir le client du blocage des fonds.

PREPARATION AU CONCOURS 2015 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES

ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 31 janvier 2015 (après-midi)

Nous insistons sur le fait que ce document n'a fait l'objet d'aucune mise en concordance avec un guide correcteur. Il est donc bien entendu que l'A.L.N. ne peut en garantir le contenu et décline toute responsabilité à ce sujet.

QUESTIONNAIRE n° IV - ACTE A CORRIGER

Cet acte contient au moins 20 erreurs. Reportez dans les cases ci-dessous les erreurs que vous relevez dans l'acte à corriger qui suit. Veillez à indiquer pour chaque erreur la disposition légale sur laquelle vous vous basez, ainsi qu'une brève justification.

Ligne 2.

La date n'est pas écrite en toutes lettres (art. 12 al 3 LV)

Lignes 3-4.

Le second notaire n'est pas compétente territorialement. Il est donc intervenant (art. 5 LV) => « à l'intervention » et non « et »

Ligne 7.

Le nom de famille doit précéder le prénom (art. 139 LH)

Un acte notarié ne peut contenir d'abréviation (art. 13 LV)

Lignes 15-16.

Obligation de mentionner le numéro national de chaque comparant (article 139 LH) (+ lignes 17-18)

Monsieur DES est mineur. Il ne peut acheter sans autorisation du juge de paix rendue par Ordonnance (art. 378 et 410§1er 9° C. civ + 1025 et suivants du C. jud).

Lignes 21-22.

La procuration ne peut être sous seing privée mais doit être authentique car il y aura transcription de l'acte (art 2 alinéa 1 LH)

Lignes 28-30.

Les proportions d'acquisition ne sont pas correctes.

Lignes 32-33.

Référence à un extrait de la matrice cadastrale récent (article 141 LH)

Ligne 46.

Indiquer « *L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède, à l'appui de laquelle il ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.* »

Lignes 135-136.

Obligation de mentionner certaines informations sur la situation urbanistique du bien renseignée par la Commune (article 85 CWATUPE).

Lignes 152 et s.

Obligation de mentionner la remise du DIU dans l'acte confirmant la mutation (article 48 de la Loi du 25 mai 2001 sur les chantiers temporaires et mobiles)

Ligne 216.

Obligation de mentionner la provenance des fonds (art. 20 de la loi du 11 janvier 1993 (relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme)

Ligne 420 et s.

Il n'est pas possible de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement car l'acquéreur ne sait pas se domicilier et habiter dans la maison endéans la période requise car en principe le vendeur sera encore dans le bien (article 60 alinéa 2 du CDE)

Ligne 432.

Le domicile des parties doit être mentionné (article 11 LV)

Ligne 468.

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)

Ligne 471.

Le droit d'écriture s'élève à 50,00 € (article 3 du Code des droits et taxes divers)

Ligne 474.

Le notaire ne peut instrumenter hors de son ressort territorial (art. 5 et 6 LV)

Ligne 480.

Clôture de l'acte : « *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)

Autres

PEB manquant

Mention de la lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Il manque le paragraphe indiquant comment les inscriptions conventionnelles et d'office seront radiées.

Il n'est pas prévu quand la rente s'éteindra (au décès du vendeur ou à l'expiration d'un certain délai).

1 **L'AN DEUX MILLE QUINZE**

2 **LE 21 JANVIER**

3 Devant Nous, **Eric LOTER**, Notaire à la résidence de Wavre, à l'intervention de Marion
4 LAMARCHE, Notaire à la résidence de Huy.

5
6 **ONT COMPARU :**

7 Madame **Jeanne Marie OUTSIPOU**, née à Ohain le 6 janvier 1929 (NN 290106 321
8 56), veuve non remariée de Monsieur CERF Henri, domiciliée à 4500 Huy, Rue de
9 Tchantchès 1.

10 - ci-après dénommée "LE VENDEUR" ou « LE CREDIRENTIER » ou « L'USUFRUITIER ».

11
12 Lequel vendeur déclare, par les présentes, vendre LA NUE-PROPRIETE des bien
13 suivants, pour franc, quitte et libre de toutes dettes, hypothèques et privilèges ainsi que
14 de toutes inscriptions et transcriptions quelconques à :

15 **1/** Monsieur **DES Henri Mathieu**, né à Wavre le 1^{er} juillet 1997 (Carte d'identité 591-
16 6278376-97), célibataire, domicilié à 1348 Louvain-la-Neuve, Grand Rue 2 bte 45.

17 **2/** Monsieur **POTIER Yves Marc**, né à Uccle le 5 juin 1977 (NN 770605 726 56), époux
18 de Madame LINDA GARCIA Julia, domicilié à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, rue Solleved 2
19 bte 1.

20 Epoux mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de
21 mariage reçu le 12 janvier 2000 par le notaire DODU, à Marche, régime non
22 conventionnellement modifié à ce jour, ainsi déclaré.

23 Ici représenté par Monsieur DES Henri, précité, en vertu d'une procuration sous seing
24 privée du 15 janvier 2015 dont l'original restera ci-annexé.

25
26 - ci-après dénommés "L'ACQUEREUR" ou « LE DEBIRENTIER » ou « LE NU-
27 PROPRIETAIRE ».

28 - ici présents et qui acceptent en leur nom personnel les biens suivants, à concurrence
29 de 25 % indivis en nue-propiété au profit de Monsieur DES Henri, précité, et à concurrence
30 de 50 % indivis en nue-propiété au profit de Monsieur POTIERS Yves, précité :

31
32 **DESCRIPTION DES BIENS**

33 **VILLE DE HUY - 1^{ère} DIVISION - HUY**

34 Une maison d'habitation sur et avec terrain, sise Rue de Tchantchès 1, cadastrée selon
35 titre section A numéro 364 pour une contenance de 5 ares 65 centiares.

36 Revenu cadastral non indexé : 454,00 €.

37
38 Le vendeur déclare que le revenu cadastral n'a pas été soumis à révision et qu'il n'existe
39 aucune procédure de révision en cours.

40
41 **ORIGINE DE PROPRIETE**

42 Madame OUTSIPOU Jeanne Jeanne, précitée, vendeur aux présentes, déclare être
43 propriétaire des biens prédécrits pour les avoir acquis en nom personnel en remploi de
44 fonds propres de Monsieur VANDENVIVE Ludovic, né à Vierzet-Barse le 29 décembre 1900
45 aux termes d'un acte de vente reçu le 13 mars 1963 par le notaire Paul LOTER, alors à Huy,
46 transcrit.

47
48 **OCCUPATION - PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS.**

49 Les biens vendus sont occupés à des conditions bien connues de l'acquéreur qui le
50 reconnaît.

51 La nue-propiété est immédiatement transférée à l'acquéreur, mais il n'en aura la
52 jouissance par la libre disposition qu'à partir du jour du décès du vendeur, qui s'en réserve
53 l'usufruit jusqu'à cette époque.

54 L'acquéreur supportera toutes impositions publiques et taxes généralement quelconques
55 sans exception ni réserve à compter de son entrée en jouissance.

56 Le vendeur s'engage à jouir en bon père de famille des biens sur lesquels il s'est réservé
57 l'usufruit et à ne jamais céder à quiconque ledit usufruit. Il ne pourra aliéner son usufruit,
58 même à titre gratuit.

59 Le nu-proprétaire sera tenu d'effectuer pendant toute la durée de l'usufruit et à ses frais,
60 toutes les réparations généralement quelconques, sauf les réparations locatives qui
61 resteront à la charge de l'usufruitier.

62 L'usufruitier de son côté s'oblige à l'exécution de toutes les charges et obligations que la
63 loi impose à l'usufruitier.

64 L'usufruitier est dispensé de fournir caution et de faire dresser état de l'immeuble donné,
65 les parties reconnaissant par les présentes qu'il se trouve en bon état.

66 Le nu-proprétaire s'engage à ne pas aliéner les biens, objet des présentes sans l'accord
67 de l'usufruitier.

68 69 **EAU - GAZ - ELECTRICITE - ASSURANCES - OBJETS MOBILIERS**

70 L'acquéreur devra continuer pour le temps restant à courir tous contrats qui pourraient
71 exister au sujet de l'eau, du gaz et de l'électricité et la location des compteurs et acquitter
72 les redevances qui seraient réclamées de ces divers chefs pour les locations et
73 consommations à compter de son entrée en jouissance.

74 Ne sont pas compris dans la présente vente, les compteurs, conduites, canalisations et
75 autres installations généralement quelconques, notamment des eaux, du gaz et de
76 l'électricité, dont la propriété serait établie dans le chef de la Commune, de sociétés conces-
77 sionnaires ou d'autres tiers; l'acquéreur sera à ce sujet subrogé dans tous les droits et
78 obligations du vendeur sans recours contre lui.

79 Le vendeur déclare que les biens sont assurés contre l'incendie et les périls connexes. A
80 partir de ce jour, chaque partie assurera son risque personnel.

81 82 **ETAT DU BIEN**

83 Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait dans son état au moment de la
84 signature de la convention de vente, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et
85 avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

86 Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

87 L'acquéreur est sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais
88 uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Sans que cette affirmation
89 puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'acquéreur envers le vendeur compte
90 tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques du
91 vendeur en ces domaines, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de
92 vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

93 94 **CONTENANCE**

95 La contenance suséxprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute
96 différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit
97 ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

98 Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et
99 l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites
100 indications.

101 102 **CONDITIONS SPECIALES – SERVITUDES - MITOYENNETE**

103 Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives
104 et passives (notamment toutes servitudes légales, d'urbanisme et d'aménagement du
105 territoire), apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le
106 grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres,
107 mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

108 Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de
109 conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et
110 clôtures formant limite du bien.

111 Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitude grevant les biens
112 vendus et que personnellement il n'en a concédé aucune.

113 Mais à tous ces égards, l'acquéreur devra agir à ses frais, risques et périls et sans
114 l'intervention du vendeur ni recours contre lui.

115 **URBANISME**

116 A) Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des
117 mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les
118 monuments et les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise
119 souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

120 B) En exécution de la législation en vigueur :

121 a/ le vendeur déclare qu'à sa connaissance les biens vendus n'ont pas fait l'objet d'un
122 permis d'urbanisme délivrés depuis le 1^{ier} janvier 1977 ni d'un certificat d'urbanisme datant
123 de moins de 2 ans et qu'il n'existe aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer
124 ou de maintenir sur les biens aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe 1er,
125 et, le cas échéant, à l'article 84 paragraphe 2 alinéa 1er du Code Wallon de l'Aménagement
126 du Territoire de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie ;

127 b/ Il est rappelé par le notaire instrumentant :

128 - qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe 1er, et le cas échéant, à
129 l'article 84 paragraphe 2 alinéa 1er dudit Code, ne peut être accompli sur les biens tant que
130 le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

131 - qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;

132 - que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un
133 permis d'urbanisme.

134 C) En outre, le notaire soussigné a interrogé la Ville de Huy sur la situation urbanistique
135 des biens. Les acquéreurs déclarent avoir reçu copie de la réponse de la Ville de Huy datant
136 du 5 janvier 2015 et dispensent le notaire de reprendre textuellement son contenu.

137 D) Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a
138 personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en
139 outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail
140 irrégulier.

141 Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation. Il déclare
142 que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à
143 cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur
144 voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans
145 recours contre le vendeur.

146 Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat
147 d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et
148 travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement
149 quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux
150 visés par lesdites législations.

151 E) Arrêté Royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou
152 mobiles Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention
153 ultérieur afférent au bien décrit plus haut, le vendeur a répondu de manière négative et a
154 confirmé que, depuis le 1^{er} mai 2001, des travaux pour lesquels un dossier d'intervention
155 ultérieure devait être rédigé ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

156 F) Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de
157 préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel notamment au bénéfice des
158 éventuels occupants dont question ci-avant.

160 **ZONES INONDABLES**

161 En application de l'arrêté royal du 25 février 2006, déterminant la mise en place et les
162 conditions de fonctionnement du Bureau de tarification en matière de catastrophes
163 naturelles, le notaire soussigné déclare avoir interrogé le service de l'urbanisme de la Ville
164 de Huy, afin de savoir si le bien vendu se trouve ou non dans une zone inondable à risque.

165 Il résulte de la réponse de la Ville que tel n'est pas le cas.

167 **DECRET SEVESO**

169 Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de ce que le bien vendu soit repris dans ou
170 à proximité d'un périmètre « Seveso ».

171 **ZONE NATURA 2000**

172 Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000.

173 **ENVIRONNEMENT – GESTION DES SOLS POLLUES**

174 **1. Permis d'environnement**

175 Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement
176 (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il
177 n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11
178 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

179 **2. Assainissement du sol**

180 Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Décret wallon
181 du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, en vertu duquel toute personne qui
182 possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en
183 qualité d'exploitant, de propriétaire – cédant ou cessionnaire – ou de possesseur) peut être
184 tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à
185 l'assainissement de celui-ci.

186 Dans l'attente de la constitution de la banque de données des sols, le vendeur déclare :

187 1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une
188 pollution du sol, compte tenu de l'usage du bien vendu, à savoir résidentiel ;

189 2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un
190 établissement et d'activités susceptibles de causer une pollution du sol, compte tenu de
191 l'usage du bien vendu précité ;

192 3. qu'aucune étude du sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit
193 Décret Sols n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que, par conséquent,
194 aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution
195 éventuel.

196 Le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'acquéreur de toute charge relative à une éventuelle
197 pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations
198 d'assainissement du sol relatives au bien vendu. Cette exonération ne sera toutefois pas
199 opposable aux autorités publiques et sera considérée comme nulle et non avenue dans le
200 cas où le vendeur serait identifié par les autorités comme l'auteur, le cas échéant présumé,
201 d'une éventuelle pollution ou comme le débiteur, à quelque autre titre, de la charge
202 d'assainissement ou d'une mesure de gestion.

203 **3. Citerne à mazout**

204 Le vendeur déclare que le bien ne contient pas de citerne à mazout d'une contenance de
205 3.000 litres ou plus.

206 **PRIX**

207 La présente vente a eu lieu moyennant le prix de **CINQUANTE MILLE EUROS**
208 **(50.000,00 €)**.

209 Le vendeur reconnaît avoir reçu ce prix de l'acquéreur, savoir :

210 - antérieurement aux présentes, à concurrence de MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500,00
211 €), en un chèque CBC numéro *,

212 - aux présentes, QUARANTE-HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (48.500,00 €) en un
213 virement.

214 **DONT QUITTANCE ENTIERE ET DEFINITIVE** sous réserve d'encaissement et sans
215 novation si le paiement est fait au moyen d'un chèque, d'un virement, d'un versement ou
216 au moyen d'un autre mode de paiement scriptural.

217 **RENTE VIAGERE**

218 **A. Rente**

219 Comme condition de la présente vente les parties sont convenues de convertir le solde
220 du prix, soit CINT CINQUANTE-HUIT MILLE EUROS (158.000,00 €) en une rente viagère
221 mensuelle sur la tête de Madame OUTSIPOU Jeanne, précité, de MILLE CINQ CENTS
222

226 EUROS (1.500,00 €), payable le premier de chaque mois et pour la première fois le premier
227 du mois suivant la signature de l'acte authentique.

228 B. Service de la rente

229 L'acquéreur s'oblige, avec solidarité et indivisiblement entre ses héritiers et ayants-droit
230 à tout titre, de payer la rente par un ordre permanent bancaire au compte chèque ou au
231 compte bancaire indiqué ci-après, le premier de chaque mois, de telle manière que ce
232 versement soit crédité au compte du vendeur au plus tard le premier jour du mois jusqu'au
233 jour du dernier décès, époque à laquelle la rente sera éteinte et l'acquéreur entièrement
234 libéré de son service.

235 La rente sera servie au compte bancaire numéro
236 du vendeur ou en tout autre compte ou lieu à indiquer par lui, ce
237 à son entière convenance; ce dernier n'aura pas à justifier de son existence aussi longtemps
238 qu'il touchera personnellement les termes de la rente.

239 Toutefois, si le vendeur résidait à l'étranger, il sera tenu de fournir à l'acquéreur, au
240 début de chaque année, la preuve écrite de son existence.

241 La rente sera servie nette d'impôt en la demeure actuelle ou future du vendeur ou en
242 tout autre lieu en Belgique qu'il lui plairait d'indiquer.

243 C. Liaison à l'indice applicable aux loyers

244 Les parties conviennent expressément que tous les paiements seront liés au chiffre
245 officiel de l'indice applicable aux loyers publié mensuellement par le Gouvernement belge.

246 Les parties fixent le chiffre de l'indice de départ à celui du mois précédant le présent acte
247 authentique, étant celui du mois de décembre 2014.

248 L'adaptation de la rente s'effectuera une fois par an et pour la première fois à la date
249 anniversaire de l'acte authentique.

250 L'adaptation s'effectuera suivant la règle proportionnelle suivante:

251 montant initial de la rente (1.500,00 €) x nouvel indice
252 indice de départ

253 Cela se fera de plein droit et sans mise en demeure, attendu que l'acquéreur s'y oblige
254 dès à présent.

255 La rente ne sera jamais inférieure à la rente de base.

256 En cas de non-respect de l'indexation de la rente à la date convenue, tous les frais de
257 recouvrement y compris l'indemnité de procédure seront à la charge des débirentiers.

258 Si une loi ou un arrêté décrétait que la stipulation de référence à l'indice ne pouvait
259 recevoir son exécution, si la publication de l'indice officiel était supprimée, ou si une
260 jurisprudence généralisée en contestait l'application, comme référence de base de
261 paiement, conformément à la volonté des parties, celles-ci conviennent et stipulent, à titre
262 de condition formelle de la présente vente, que les nouvelles rentes seraient réadaptées au
263 coût de la vie et à la puissance d'achat du franc belge au jour du paiement, et seraient
264 fixées par elles, en équité et de commun accord.

265 Si les parties ne parvenaient pas à fixer amiablement les nouvelles rentes réadaptées à
266 la puissance d'achat de l'euro, elles seraient fixées irrévocablement par un actuaire, désigné
267 à la requête de la partie la plus diligente, par le président du Tribunal de Première Instance
268 du lieu de la situation de l'immeuble affecté en hypothèque.

269 Le premier paiement de la nouvelle rente ainsi fixée rétroagira au premier jour où la
270 demande aura été introduite par l'une des parties.

271 D. Cession de la rente

272 Le débirentier pourra céder les biens ci-avant décrits à un tiers solvable pour autant que
273 le nouvel acquéreur reprenne toutes les conditions de l'acte et qu'il n'y ait pas d'interruption
274 dans le service de la rente.

275 Le vendeur devra néanmoins intervenir à l'acte de cession de la rente pour décharger
276 l'actuel débirentier de ses obligations et accepter la subrogation du nouveau débirentier
277 dans les droits et obligations du débirentier originaire.

278 E. Substitution de garantie réelle

279 Si, après un délai de cinq ans à partir de la signature du présent acte, l'acquéreur désire
280 affecter un autre bien immeuble en garantie de ses obligations, le vendeur consentira à
281 cette opération à condition que le nouveau gage ait au moins la même valeur vénale en

282 vente forcée que les biens actuellement vendus, et ce au moment de la substitution
283 d'hypothèque.

284 L'estimation sera effectuée au frais du débirentier par un membre de la Fédération
285 Nationale des Chambres Immobilières de Belgique de la situation du nouveau gage, nommé
286 par le Président National de la même Fédération.

287 Les frais de la nouvelle inscription hypothécaire, ainsi que de l'acte de mainlevée seront à
288 charge de l'acquéreur aux présentes. Les actes seront passés devant le notaire du
289 crédientier.

290 F. Expropriation

291 En cas d'expropriation ou cession pour utilité publique, le montant de l'indemnité ou du
292 prix sera bloqué en garantie pour la durée de l'obligation de rente.

293 Si le montant de l'indemnité ou du prix est plus élevé que le montant obtenu en
294 application de la formule dont question dans l'acte authentique sous "K. INSCRIPTION
295 D'OFFICE, point 3" l'excédent reviendra au débirentier, à condition que celui-ci ait toujours
296 correctement exécuté toutes ses obligations de rente.

297 Le montant bloqué pourra être converti en obligations de l'Etat ou en titres comparables,
298 à la demande d'une des parties.

299 Ces titres devront alors être déposés et bloqués en banque et être affectés par privilège
300 à la garantie et pour la durée de l'obligation de la rente. Les intérêts reviendront au
301 débirentier.

302 Le même montant pourra également être réinvesti en un bien immeuble, sous les
303 conditions et modalités énoncées ci-dessus sub "E. substitution de garantie réelle".

304 G. Location

305 Tout bail consenti par le débirentier contre un loyer manifestement inférieur à la valeur
306 locative d'un immeuble comparable des environs ou consenti pour un délai excédant trois
307 années, ou consenti en une période de défaillance du débirentier, sera considéré comme
308 inexistant.

309 H. Assurances

310 a) Les biens vendus devront pendant toute la durée de l'obligation de rente être assurés
311 contre les risques d'incendie, d'explosion et de chute d'avions, et ce aux frais du débirentier
312 et pour la valeur de reconstruction, auprès d'une compagnie agréée par le crédientier.
313 Cette assurance devra également couvrir la période de carence de jouissance.

314 b) Au cas où les biens prédécrits seraient entièrement ou partiellement détruits, la rente
315 continuera à être exigible, et le débirentier ne pourra invoquer cette circonstance comme un
316 cas de force majeure.

317 Mais sous la condition suspensive de la survenance d'un sinistre entravant
318 temporairement la jouissance du bien pour le débirentier, celui-ci cède au crédientier, qui
319 accepte, le montant de l'indemnité à accorder par la compagnie d'assurance avec les
320 intérêts; ceci afin de garantir le paiement de la rente durant la période de reconstruction et
321 seulement jusqu'à concurrence des échéances de rente exigibles.

322 La prime d'assurance sera payée chacun en fonction de leurs droits, savoir le vendeur en
323 qualité d'usufruitier et l'acquéreur en sa qualité de nue-propriété.

324 I. Entretien

325 L'acquéreur s'engage, sous peine de dommages et intérêts, d'entretenir le bien en
326 excellent état durant toute la période d'obligation de rente. Le crédientier aura par
327 conséquent le droit de s'assurer une fois par an, même par mandataire, de l'état d'entretien
328 de l'immeuble et en prévenant l'usufruitier de cette visite au moins huit jours à l'avance.

329 J. Continuité du paiement.

330 Aucun différent, réclamation ni modification concernant les relations contractuelles dans
331 le cadre de l'acte authentique ou du cahier des charges ne pourra suspendre le paiement de
332 la rente.

333 Le défaut de paiement de la rente sera toujours considéré comme une carence volontaire
334 de la part du débirentier, et sera sanctionné par les mesures contractuelles et légales.

335 Pour tout ce qui n'est pas prévu au présent acte, les parties s'en réfèrent au Tribunal
336 compétent ou aux experts et arbitres commis.

337 L'arbitre ne devra être un actuaire que pour les litiges concernant l'adaptation de la rente
338 en cas d'abolition de l'index des prix de consommation du Royaume.

339 K. Inscription d'office

340 1. Le paiement régulier de la rente sera garanti par l'inscription d'office qui sera prise lors
341 de la transcription du présent acte pour un montant de CENT CINQUANTE-HUIT MILLE
342 EUROS (158.000,00 €), dispense d'inscription étant donnée pour les montants payés ce
343 jour et antérieurement aux présentes, soit au total CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00
344 €). Cette inscription sera prise **en 1^{er} rang**.

345 2. En cas de revente des biens immeubles prédécrits, les nouveaux acquéreurs seront
346 subrogés de plein droit et par le simple fait de la mutation, dans les droits et obligations de
347 l'acquéreur débirentier du présent acte.

348 Les nouveaux acquéreurs auront par conséquent l'obligation de continuer le paiement de
349 la rente conformément aux modalités du présent acte.

350 3. En cas de vente avec purge des inscriptions hypothécaires le crédientier sera colloqué
351 dans l'acte d'ordre et de distribution du prix pour un capital qui sera déterminé selon la
352 formule énoncée ci-après et ce sans préjudice à son droit d'exiger la résiliation de la vente :

353 capital x index à la date du paiement

354 index de départ

355 L. Inscription conventionnelle

356 Les acquéreurs consentent à ce qu'une inscription complémentaire soit prise et affectent
357 à cet effet les biens présentement acquis par eux en une hypothèque spéciale en faveur des
358 vendeurs, qui acceptent, pour sûreté d'un montant de QUINZE MILLE HUIT CENTS EUROS
359 (15.800,00 €).

360 Ce montant est destiné à garantir tous frais non-privilegiés éventuels concernant les
361 poursuites et procédures, renouvellements d'inscriptions et d'augmentations du montant
362 des rentes. Il couvre en outre tous arriérés de rente, primes d'assurances et intérêts de
363 retard.

364 N. Sanctions

365 La rente mensuelle échue sera de plein droit et sans mise en demeure majorée de dix
366 pour cent (10%) l'an si elle n'était pas payée suivant les modalités prévues au présent acte
367 dans les huit jours de son échéance.

368 Il est toutefois entendu que, si ultérieurement, le débirentier venait à se trouver à
369 nouveau en défaut d'acquitter les rentes dans les deux mois de leur échéance, la résolution
370 de plein droit dont question ci-après, jouerait de plein droit sans aucune autre mise en
371 demeure.

372 En outre, tout retard dans le paiement des rentes est passible, en plus de l'intérêt, d'une
373 majoration de dix pour cent (10%) l'an du montant global en retard de paiement jusqu'à la
374 date du paiement.

375 O. Clause résolutoire

376 A défaut de paiement d'un seul terme de rente suivant les deux mois de son échéance et
377 quinze jours après un simple commandement signifié par lettre recommandée resté
378 infructueux, la vente sera résolue de plein droit et sans que des délais puissent être
379 accordés au débirentier, ou le crédientier aura le droit d'exiger de poursuivre l'exécution
380 forcée de la présente convention.

381 Dans ce cas, le crédientier aura droit à tous les termes d'arrérages touchés par lui ainsi
382 qu'à la somme de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 €) payée par l'acquéreur au
383 vendeur à titre de "bouquet", qui lui resteront acquis à titre d'indemnité pour privation de
384 jouissance et dommages-intérêts, sans recours ni répétition quelconque contre lui de ce
385 chef.

386 De même, en cas de résolution, tous embellissements et améliorations apportées à
387 l'immeuble resteront acquis au vendeur sans indemnité.

388 Le crédientier aura toujours la faculté de demander l'exécution forcée du présent acte.

389 P. Election de domicile

390 Chacune des parties fait élection de domicile en sa demeure actuelle.

391 Toute notification par l'une des parties audit domicile de l'autre partie, sera considérée
392 comme régulièrement effectuée, à moins que cette dernière partie n'ait au préalable notifié
393 à la première son changement de domicile, soit par lettre recommandée à la poste, soit par
394 exploit d'huissier de justice. Chacune des parties s'engage à n'élire domicile qu'en Belgique.
395

396 **FRAIS**

397 Les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge de l'acquéreur, chacun
398 déclarant qualitate qua effectuer le paiement des frais au prorata des quotités acquises.

399
400 **ELECTION DE DOMICILE**

401 Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure
402 respective susindiquée.

403
404 **DECLARATION PRO FISCO**

405 A/ En vue d'obtenir la réduction des droits d'enregistrement prévue par l'article 53 du
406 Code des droits d'enregistrement, M. DES déclare :

407 - que ni lui, ni son conjoint , ni son cohabitant légal ne possèdent la totalité ou une part
408 indivise d'un droit réel sur un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la
409 totalité ou pour la part indivise, forme, avec celui de l'immeuble acquis, un total supérieur
410 au maximum fixé par l'article 53bis

411 - que ni lui, ni son conjoint, ni son cohabitant légal ne possèdent la totalité ou une part
412 indivise d'un droit réel sur un autre immeuble affecté totalement ou partiellement à
413 l'habitation, situé en Belgique ou à l'étranger,

414 Pour apprécier les déclarations qui précèdent, il n'est pas tenu compte :

415 1° des immeubles possédés seulement en nue-propiété par lui ou son conjoint ou
416 cohabitant légal et acquis dans la succession de leurs ascendants

417 2° des immeubles dont l'acquéreur cèdera réellement le droit réel lui appartenant au plus
418 tard dans l'année suivant la signature de l'acte authentique constatant la présente vente ;

419 3° des immeubles que l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal n'occupe pas
420 personnellement en raison d'entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible
421 l'occupation de l'immeuble par cette personne elle-même à la date de l'acte authentique

422 L'acquéreur déclare en outre :

423 - qu'il ou son conjoint ou son cohabitant légal obtiendra l'inscription dans le registre de la
424 population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble acquis dans un délai
425 de trois ans à compter de la signature de l'acte authentique et maintiendra cette inscription
426 pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins.

427 B/ Le vendeur déclare ne pas pouvoir bénéficier de la restitution des droits d'enregist-
428 tement pour revente d'immeuble dans les deux ans de l'acquisition.

429
430 **DECLARATIONS FINALES**

431 **A.** Le notaire instrumentant déclare :

432 a) que l'identité des parties (nom, prénoms et date de naissance) a été établie au vu de
433 documents d'identité probants et certifier l'état civil des parties (nom, prénoms) au vu des
434 pièces officielles requises par la loi ;

435 b) avoir donné lecture aux parties des dispositions de l'article 203 alinéa premier du
436 Code des Droits d'Enregistrement, libellé comme suit : "En cas de dissimulation au sujet du
437 prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune
438 des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement
439 par toutes les parties.";

440 Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties déclarent que la valeur vénale
441 de la pleine propriété des biens prédécrits est estimée à **DEUX CENT CINQUANTE MILLE**
442 **EUROS (250.000,00 €)**.

443 c) avoir informé l'acquéreur qui le reconnaît des dispositions légales et réglementaires
444 concernant les primes et subsides accordés notamment pour la construction, l'acquisition, la
445 rénovation, le ravalement, les travaux de confort.

446 **B.** L'acquéreur déclare, en application de l'article 184 bis du Code des Droits
447 d'Enregistrement, que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent
448 pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

449 **C.** Le vendeur déclare :

450 a) qu'il n'a connaissance d'aucune procédure judiciaire susceptible d'affecter la liberté du
451 bien objet des présentes ;

452 b) qu'aucune saisie même conservatoire ne lui a été notifiée ;

453 c) que le notaire instrumentant a attiré son attention sur les dispositions relatives à la
454 plus-value éventuelle réalisée lors de l'aliénation de biens ;

455 d) qu'il n'est pas assujéti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, qu'il n'a pas cédé, dans les
456 cinq ans précédant la date des présentes, un immeuble avec application de la Taxe sur la
457 Valeur Ajoutée et qu'il ne fait pas partie d'une association momentanée qui a la qualité
458 d'assujétiée à ladite Taxe.

459 e) qu'il n'a signé aucun mandat hypothécaire grevant le bien.

460 **D.** Chaque comparant déclare, individuellement ou par la voix de son représentant
461 précité :

462 a) que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant et qu'il autorise
463 expressément le notaire instrumentant de faire mention de son numéro de registre national
464 dans le présent acte, il déclare également ne pas avoir, à ce jour, fait de déclaration de
465 cohabitation légale ;

466 b) qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes et qu'il n'a
467 pas l'intention de le faire ;

468 c) qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;

469 d) qu'il n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire ;

470 e) qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour ;

471 f) que d'une manière générale, il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens;

472 g) avoir pris connaissance du projet du présent acte le 19 janvier 2015.

473

474 **DROITS D'ECRITURE**

475 Le droit s'élève à 7,50 Eur.

476

477 **DONT ACTE.**

478 Fait et passé à Huy, en l'Etude.

479 Date que dessus.

480 Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit de
481 chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil,
482 en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements
483 disproportionnés est constatée.

484 Et après lecture commentée, les parties ont signé avec nous, Notaires, la minute
485 restant à Maître Loter.

**Au nom du Conseil d'Administration de l'ALN, nous vous souhaitons de
tout cœur plein succès pour cette épreuve!**

*

François CATINUS
Président

Astrid le MAIRE
Aide au concours

Xavier van EGEREN
Vice-Président

Sandrine STOCK
Webmaster

*

Retrouvez-nous sur <http://www.e-aln.be/>