



AIDE AU CONCOURS POUR LE CLASSEMENT
DES CANDIDATS NOTAIRES

CONCOURS 2018

ÉPREUVE ÉCRITE

Liège, samedi 24 février 2018

PROPOSITIONS DE REPONSES

Chers Membres,

En vue de compléter votre préparation à l'édition 2019 du CONCOURS POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES, l'Association des Licenciés et Master en Notariat a, comme pour les années antérieures, élaboré un document reprenant les questions du concours écrit du 24 février 2018 dont le questionnaire a été communiqué par la Commission de Nomination, ainsi que des propositions de réponses collectées auprès de nos membres et administrateurs.

Nous vous renvoyons au questionnaire publié sur le site de la Commission de Nomination pour la correspondance des numéros de lignes mentionnées dans les suggestions de réponses du questionnaire numéro IV « acte à corriger ».

Comme chaque année, nous précisons que ce document a pour objectif de permettre à chacun de mieux envisager la préparation aux épreuves en visualisant les exigences des examinateurs, en s'exerçant au moyen des questionnaires antérieurs et ainsi, nous l'espérons, d'atténuer les éventuelles appréhensions.

Nous insistons donc sur le fait que ce document n'a fait l'objet d'aucune mise en concordance avec un guide correcteur officiel

Cette réserve doit être tout spécialement soulignée cette année encore, dans la mesure où ces pistes de réponses ont été collectées directement auprès des membres et administrateurs. Certaines réponses sont basées sur les notes de certains participants lors la séance de correction.

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

En ce qui concerne le questionnaire II. « Clauses et Consultations », il s'agit plus de conseils et de réponses possibles que limitatives (d'autres réponses sont possibles et ce dans l'ensemble des questionnaires).

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

Les plus vifs et sincères remerciements sont adressés à ceux qui de près ou de loin ont permis de réaliser cet outil.

L'Association des Licenciés et Master en Notariat souhaite dès à présent bonne chance à tous les participants au concours 2019.

Mathilde Godefroid,
Présidente du Conseil d'Administration de l'ALN.

QUESTIONNAIRE n° I

QUESTIONS OUVERTES

Remarque générale :

Ce qu'on fait : on ne répond pas uniquement par la référence légale. Il faut dire « je tiens minute, je ne passe pas l'acte,...».

A la base on a des consultations. Un véritable cas pratique. Les gens ne nous donnent pas toujours toutes les infos. On ne peut pas toujours tout savoir. Couple : Marié ? Cohabitant légaux ? Cohabitants de fait ?

Parfois il y a une solution mais parfois plusieurs pistes. Le client doit avoir toutes les pistes avec les conséquences qui en résultent pour qu'il puisse prendre la décision lui-même.

1) Question I.1 : Lors d'un rendez-vous dans le cadre d'une succession la mère de Benoit et Marie DANG vous remet les documents en annexe 1. Quelles informations pouvez-vous déjà donner à votre cliente d'un point de vue civil ?

Pour info : espace pour répondre = deux pages. Nous ne reprendrons ici que les éléments principaux que la commission souhaitait voir dans la réponse. Les annexes sont publiées sur le site de la commission, dans le formulaire I (<http://www.bcn-not.be/fr/telechargements>).

1. Regarder les héritiers
2. Le défunt est mort peu de temps après son épouse et il y a donc d'abord lieu de liquider le régime matrimonial (puisque la liquidation du régime n'a pas pu se faire).
3. Le testament olographe est valable en la forme, et il n'y a pas de problème quant à la signature du testament (elle n'était pas tout à fait identique entre les documents mais ça n'était pas, selon la commission, un élément de réponse même si cela n'enlevait pas de points).
4. Le testament prévoyait 3 legs.
5. Ophélie a renoncé mais la substitution joue pour son enfant.
6. Laurent et Romain sont prédécédés : substitution de leurs enfants.
7. Il fallait également mentionner les dettes et les frais funéraires.
8. Réduction éventuelle
9. Pas de rapport en l'espèce.
10. Calcul de la quotité disponible et imputation des libéralités par ordre de date. Pas besoin de faire un trop long développement, tant que les principes étaient écrits.
11. Les légataires doivent demander la délivrance de leur legs.

12. Il y a deux enfants mineurs donc il faut l'autorisation du Juge de Paix, la loi Pot-Pourri V permettant au Juge de Paix d'autoriser à accepter purement et simplement une succession, moyennant certaines conditions à reprendre.

- 2) **Question I.2 : En annexe 2, vous trouverez une décision du 26 novembre 2014 du tribunal de première instance du Luxembourg ordonnant, à la requête d'un créancier saisissant une sortie d'indivision relativement à un immeuble et commettant le notaire FOLASSE pour procéder à la vente de celui-ci. Vous êtes requis par l'Etat belge, partie demanderesse à la procédure d'en poursuivre l'exécution. Eclaircissez cette partie sur la portée de cette décision et les suites que vous pourriez envisager de lui donner.**
(Espace pour répondre deux pages)

Il faut se poser la question du caractère commodément partageable ou non.

Nous sommes dans l'hypothèse de l'article 1561 du Code judiciaire, à savoir l'exercice d'une saisie immobilière sur une part indivise.

Il arrive parfois qu'un juge nomme un notaire non pas pour liquider une indivision mais directement pour vendre : c'est irrégulier, c'est « by-passer » la procédure prévue dans le Code judiciaire (liquidation-partage) : on ne passe pas par la case liquidation !

Toutefois, certains auteurs défendent que c'est possible. Il existe à cet égard une étude récente de Deval et van Compernelle (la commission attendait que l'on parle de cette étude). Sur base de cette construction doctrinale, l'immeuble pourrait être vendu dans sa totalité. Il est également utile de souligner que cette construction doctrinale est consacrée par la réforme sur l'insolvabilité, non-encore entrée en vigueur lors du concours écrit.

Il fallait ensuite constater que l'ordonnance était périmée, et se demander si la décision avait été signifiée ou non, avec les conséquences que cela entraîne.

Il fallait ensuite dire les conditions pour cette vente soit purgeante et parler de l'ordre également.

- 3) **Question I.3 : Vous êtes chargé par la SA Mascofisc, ayant son siège social à Liège, rue du Bon résultat, 1 de réduire son capital de 500.000 €. La situation comptable de cette société s'établit comme suit :**

- Capital libéré : 500.000 €
- Réserves immunisés incorporées au capital : 250.000 €
- Réserves taxées incorporées au capital : 250.000 €
- Réserve légale : 100.000 €
- Réserve de liquidation : 150.000 €
- Réserve de liquidation interne 537 CIR : 0 €
- Résultat reporté : 350.000 €
- Réserves immunisées : 400.000 €

Détaillez les situations bilantaires et fiscales (cadre III de la déclaration) selon que :

- 1) L'acte est signé le 29 décembre 2017 et le paiement intervient le 15 avril 2018 ;
- 2) L'acte est signé le 29 décembre 2017 et le paiement intervient le 30 décembre 2017 ;

3) L'acte est signé le 24 février 2018 et le paiement intervient le 26 juin 2018 ;

4) L'acte est signé le 24 février 2018 et le paiement intervient le 26 mars 2018.

(Voir ANNEXE 3) (Espace pour répondre : une page et demi. La réponse tient en 4 lignes. Les points étaient attribués dès qu'on savait qu'il y avait eu un changement au 1^{er} janvier 2018 en matière de réduction de capital, avec une taxation différente. Nous reprenons ici les éléments principaux que la commission attendait).

1) Pas de différence au niveau fiscal entre les différentes situations car on se trouve avant le 31/12

2) Le non-respect de l'article 612 du Code des sociétés n'a aucun impact fiscal.

3) Pour ce qui est après le 01/01/2018 : Dividende pour 63% → Il fallait reprendre la formule du législateur (500/1350) =. 37% était la partie de la réduction qui ne subira pas de taxation.

Il y a une taxation sur dividende sur la partie selon la formule du législateur.

4) Le délai de paiement n'a pas d'impact fiscal.

⇒ Réponse en fiscal et en société

4) **Question I.4 : Monsieur Leroi, entrepreneur fortuné et Madame Merlin, employée à temps partiel, ont divorcé après 15 ans de vie commune. Ils ont deux enfants : Gauthier âgé de 8 ans et Miranda âgée de 6 ans. Leurs conventions de divorce par consentement mutuel contiennent que l'hébergement principal est confié exclusivement à Madame Merlin (chez qui les deux enfants sont domiciliés). Compte tenu de la très grande différence de revenus, Monsieur Leroi paye une contribution alimentaire au profit des enfants, entre les mains de Madame, de 800 € mensuels par enfant. A cela s'ajoute, une contribution aux frais extraordinaires de 4/5 pour laquelle Monsieur verse une provision mensuelle de 200 € par enfant sur un « compte enfants ». Quelles sont les conséquences fiscales de cet accord ?**

(Espace pour répondre : deux pages. Nous soulignons d'abord que la question ne porte que sur les conséquences fiscales de l'accord, quelques lignes suffisent donc).

1) Madame perd l'abattement pour enfant à charge ;

2) Monsieur peut solliciter la déduction de la contribution alimentaire à concurrence de 80% ;

3) Il y aura taxation des enfants car dépassement des seuils qui les immunisent.

Au niveau de la responsabilité du notaire lors de la rédaction, précisez qu'il y a une perte des conditions d'un ISOLE.

(Attention : ne pas oublier de reprendre chaque fois les dispositions légales. Si on mettait les 3 éléments précités et les dispositions légales, on avait (apparemment) au moins 9/10).

QUESTIONNAIRE n° II

QUESTIONS DE CONNAISSANCE DE BASE

- 1) **Question II.1 : Devez-vous être en possession d’une attestation de sol (IBGE)**
 - si vous êtes chargé d’un acte de fusion par absorption par la société AMIBO de la société BOTINA, laquelle possède un immeuble situé à Bruxelles ?
 - si vous êtes chargé d’un acte de donation d’un immeuble sis à Bruxelles par Monsieur XJIELFI à son fils ?

Oui pour les deux questions + dispositions légales

- 2) **Question II.2. Monsieur JEVANFACIL Pascal est propriétaire d’un terrain sis à Namut. Par acte de votre ministère, il consent à Monsieur PACHEMOI Olivier un droit de superficie sur ce bien afin qu’il y construise un immeuble à appartements. Dans cet acte, vous avez inclus une procuration par Monsieur JEVANFACIL Pascal au profit de Monsieur PACHEMOI Olivier pour vendre ses droits dans le terrain au fur et à mesure des ventes des appartements. A ce sujet, Monsieur PACHEMOI s’est engagé à payer au propriétaire du terrain une somme de 325.000 €. Un problème survient lors de l’enregistrement de votre acte. Quel est-il ?**

Article 188 du Code des droits d’enregistrement : taxation au taux applicable en matière de vente.

- 3) **Question II.3.**

| Les personnes suivantes peuvent-elles demander une copie d’un acte notarié et l’obtenir sans autorisation du Tribunal de Première Instance ? | OUI | NON |
|--|-----|-----|
| Un juge d’instruction | | |
| Un Procureur du roi | | |
| Le Voisin du bien concerné par l’acte, lequel bénéficie d’une servitude non reprise dans son propre titre | | |
| Un Acheteur d’un bien qui demande le titre de propriété de son vendeur | | |
| Un Père d’un enfant dont le bien a été vendu alors qu’il était mineur, celui-ci entre-temps devenu majeur | | |
| La CTIF | | |

| | |
|--------------------|-----|
| Juge d’instruction | Oui |
|--------------------|-----|

| | |
|------------------|-----|
| Procureur du roi | Non |
| Voisin | Oui |
| Acheteur | Oui |
| Père de l'enfant | Non |
| CTIF | Oui |

4) **Question II.4. Un acte authentique d'ouverture de crédit hypothécaire ne reprenant pas en annexe un tableau d'amortissement est-il exécutoire**

Oui, cela a été confirmé par un arrêt de la Cour de cassation du 1^{er} juin 2017, qui précise qu'un acte authentique est exécutoire dès que tous les éléments liés à l'obligation sont précisés.

5) **Question II.5. Un client malintentionné et inélegant a déposé plainte contre vous du chef de blanchiment entre les mains d'un juge d'instruction. Lors du règlement de la procédure, la partie publique requiert le non-lieu. Votre avocat paraît satisfait et ne prend pas la peine de vous expliquer les conséquences d'une telle décision. Trop content de quitter le palais de justice, vous ne l'interrogez pas sur la portée d'une telle décision. Mais à la réflexion, qu'est-ce qu'un non-lieu ?**

Un non-lieu est une décision rendue par la chambre du conseil ou la chambre des mises en accusation de ne pas renvoyer un inculpé en chambre répressive. C'est la décision de ne pas poursuivre, ce qui est à distinguer du classement sans suite ou de l'acquiescement. (Absence de charge car pas d'infraction).

6) **Question II.6. Vous êtes chargé de la liquidation partage d'une succession. Peu de temps après l'ouverture des opérations, vous recevez un courrier d'un avocat qui vous signale être le conseil de Monsieur Durant, créancier d'un des héritiers en vertu d'une décision d'un juge de paix. Il entend désormais être associé à la procédure. Quelle suite donnez-vous à cette correspondance ?**

Je lui donne une suite positive car, en vertu de l'article 882 du Code civil, le créancier a le droit de participer au partage.

7) **Question II.7. Monsieur House (chirurgien plastique) et Madame Desperate (mère au foyer) divorcent après 30 ans de vie commune. Ils se sont mariés durant leurs études sous le régime légal belge de communauté. Monsieur House, brillant médecin, s'investit énormément dans son activité professionnelle pour noyer son chagrin. La société médicale « docteur house » a connu de ce fait une augmentation sensible de sa valeur depuis l'introduction du divorce. Pourtant le secteur d'activité du docteur house connaît plutôt un ralentissement en raison des mesures budgétaires de la nouvelle ministre de la santé. Lors du partage, la société constituée**

pendant le mariage et dont Monsieur House détient toutes les parts et est gérant unique, vaut 750.000 euros soit 150.000 € de plus que lors de la citation introductive et 125.000 de plus que la valeur retenue par le réviseur lors de l'inventaire qui a suivi le procès-verbal d'ouverture des opérations. Monsieur House soutient que la société lui est propre et que peu importe sa valeur. Madame Desperate, estime que les parts sont communes et que leur valeur de partage doit être celle de 750.000 €. Qu'en pensez-vous ?

Madame a raison, la valeur de la société est commune. Toutefois, Monsieur pourrait se baser sur l'article 1278, alinéa 4 du Code judiciaire, en arguant qu'il s'agit d'un effort qu'il a lui-même consenti et qu'il demande donc au juge de ne pas tenir compte de la différence de valeur créée après la requête introductive d'instance. La jurisprudence a déjà jugé en ce sens.

8) Question II.8. Vous êtes consulté dans le cadre de la succession de Monsieur Robert LONFA, célibataire. La masse successorale se compose comme suit :

- Deux comptes bancaires, l'un affichant un solde de 2.833 € et l'autre de 700 € ;
- Une voiture accidentée estimée à 1.150 € par le garagiste ;
- Un prêt à tempérament – solde restant dû de 17.850 €

Les héritiers légaux sont :

- Madame LONFA Suzanne, nièce du défunt
 - Madame PEUFA Bernadette, grande tante du défunt, mère de trois enfants.
- Madame LONZA se présente en l'Etude avec une procuration de Madame PEUFA Bernadette et de ses trois enfants et vous requière d'établir une renonciation à succession.

1) Etablissez le décompte des frais

2) Les frais seraient-ils différents si le compte bancaire affichait un solde positif de 20.000 € ? Détaillez

1) Dans les deux cas : même situation, il n'y a pas de droits d'enregistrement (0€). Toutefois, il y a aura des droits d'enregistrement pour l'annexe.

2) Non (+ détail).

9) Question II.9. Les actionnaires d'une société Anonyme, non cotée, active dans le domaine des énergies renouvelables souhaiteraient adopter une forme de société qui permettrait une participation plus directe aux citoyens. Ils viennent vous demander conseil :

a) Quelle forme leur conseillez-vous ?

b) Quelles sont les principales démarches à effectuer pour transformer la forme de société ?

a) La société coopérative

b) Les dispositions légales sur la transformation des sociétés suffisent.

10) Question II.10. Monsieur LAURENT Blaise et Madame PAQUET Olivia ont vécu ensemble pendant 10 ans et puis se sont mariés sous régime de communauté. Par contrat de mariage, ils ont, l'un et l'autre ; apporté à la communauté les revenus gagnés avant et pendant la cohabitation ainsi que les libéralités reçues. Monsieur LAURENT a gagné 20.000 € avant et 60.000 € pendant la cohabitation. Madame PAQUET a gagné 10.000 € avant et 100.000 € pendant la cohabitation. Ils décident également d'une clause d'attribution intégrale de la communauté au conjoint survivant. Monsieur LAURENT Blaise décède. A la date du décès, le montant de biens communs s'élève à 200.000€.
Qu'advient-il de ces biens ? La situation serait-elle la même s'ils avaient :

- Des enfants communs ;
- Si Monsieur Laurent Blaise avait des enfants d'un premier lit ?

Faire référence aux articles 1464-1458 du Code civil. Il n'est pas obligatoire de faire le calcul chiffré.

11) Question II.11. Le légataire particulier d'un immeuble grevé hypothécairement vous sollicite pour renoncer à ce legs. Il n'est ni héritier légal ni réservataire. Quel formalisme est requis pour sa renonciation ?

Aucun formalisme n'est requis, il suffit de ne pas demander la délivrance de legs. Il serait toutefois utile de se prémunir d'un écrit dûment signé par le légataire, même s'il n'existe aucune obligation légale à cet égard.

12) Question II.12. Monsieur Durant Albert est décédé le premier janvier 2017 laissant un enfant mineur. Le Juge de Paix est sollicité afin d'exercer l'option héréditaire. Que peut-il ordonner ?

Loi Pot-Pourri V : 3 options. Il peut ordonner soit la renonciation, soit l'acceptation pure et simple pour autant que la succession soit manifestement active, soit l'acceptation sous bénéfice d'inventaire. Il tiendra toujours compte de l'intérêt de l'enfant

13) Question II.13. Une saisie-exécution a été opérée par un créancier hypothécaire et a donné lieu à votre désignation en application de l'article 1580 ter du Code judiciaire pour recevoir un acte de vente de gré à gré de l'immeuble aux époux YUPI-LAJOIE. Vous apprenez par ces derniers, qui ont contacté les époux saisis BONJOUR-TRISTESSE, que ceux-ci ne se rendront pas en votre étude pour passer l'acte. De plus, ils n'entendent pas quitter les lieux qu'ils pourraient d'ailleurs dégrader.

1. Que pouvez-vous conseiller aux époux YUPI-LAJOIE pour leur assurer leur entrée en jouissance et la préservation de l'immeuble ?
2. Pouvez-vous passer l'acte ?

1) Article 1580quater du Code judiciaire : saisine permanente du Juge des saisies.

2) Nous pouvons passer l'acte car il s'agit d'une vente de gré à gré sur saisie ; le fait que le saisi ne soit pas là ne change rien.

14) Question II.14. Lors du divorce par consentement mutuel entre Monsieur ARIDE Joseph et Madame NOURVE Bernadette, vous omettez la clause de règlement successoral. Monsieur décède brutalement en sortant de l'audience du tribunal de la famille qui allait prononcer le divorce. Le couple n'avait pas d'enfant. Monsieur ARIDE laisse uniquement un neveu. Ce dernier vous consulte pour savoir s'il hérite ?

Non, le neveu n'hérite pas, c'est Madame NOURVE qui hérite. La responsabilité du notaire pourrait donc être engagée car si la clause de règlement successoral avait été prévue, il aurait hérité.

Il fallait également faire la distinction entre le régime de communauté et le régime de séparation de biens en matière de droits successoraux, car la question ne précisait pas sous quel régime Monsieur ARIDE et Madame NOURVE étaient mariés

15) Question II.15. L'administration des douanes et accises sollicite par écrit votre étude dans le but d'obtenir des informations sur la consistance du patrimoine d'une de vos clientes, Madame Mélusine ENGREVE.

Elle vous rappelle l'article 281 de la loi générale sur les douanes et accises du 18 juillet 1977 :

« §1^{er}. Toutes actions du chef de contraventions, fraudes ou délits, contre lesquels les lois en matière de douanes et accises prononcent des peines seront portées en première instance devant les tribunaux correctionnels, et, en cas d'appel, devant la cour d'appel du ressort, pour y être instruites et jugées conformément au Code d'instruction criminelle.

§ 2. Toutes celles des actions susmentionnées qui tendent à l'application d'amendes, de confiscations, ou à la fermeture de fabriques ou usines, seront intentées et poursuivies par l'administration ou en son nom devant lesdits tribunaux, lesquels, en tout cas, ne prononceront sur ces affaires qu'après avoir entendu les conclusions du ministère public.(...)

§ 3. Dans les cas qu'un même fait de transgression aux lois précitées donne lieu à deux actions différentes, dont l'une doit être intentée par le ministère public et l'autre par l'administration ou en son nom, ces actions seront instruites simultanément, et il y sera statué par un seul et même jugement; mais, dans ces cas, le ministère public n'agira pas avant que l'administration ait, de son côté, porté plainte ou intenté l'action ».

Comment allez-vous réagir ?

Secret professionnel, article 458 du Code pénal.

| |
|---|
| QUESTIONNAIRE n° III QUESTIONS A CHOIX MULTIPLES |
|---|

Une seule réponse exacte – Cotations : Bonne réponse : 1 point ; Mauvaise réponse : -0,5 point ; Absence de réponse : 0 point

- 1) Question III.1. Un prêt hypothécaire est consenti entre particuliers. L'acte de prêt stipule qu'en cas de remboursement anticipé, une indemnité de emploi de 12 mois sera due au prêteur. Cette indemnité :
- a) Sera annulée ;
 - b) Sera réduite à 3 mois ;
 - c) Sera réduite à 6 mois ;
 - d) Sera maintenue à 12 mois

Réponse c).

- 2) Question III.2. Un promoteur souhaiterait que vous indiquiez dans l'acte de base que les garages, qui sont des lots à part entière disposant de quotités distinctes dans les parties communes, ne puissent être revendus qu'à des copropriétaires d'appartement de la même résidence. Comment réagissez-vous ?
- a) Vous lui indiquez que cela ne pose pas de problème car toute personne qui acquerra un bien dans la résidence aura connaissance de l'acte de base et l'aura donc accepté ;
 - b) Vous lui indiquez que cela ne pose pas de problème car le garage doit être considéré comme un accessoire de l'appartement ;
 - c) Vous lui indiquez que cela n'est pas possible car l'entité-appartement doit obligatoirement être lié à l'entité-garage ;
 - d) Vous lui indiquez que cela n'est pas possible car cela constitue une clause d'inaliénabilité non limitée dans le temps.

Réponse d).

- 3) Question III.3. Dans le cadre d'une vente d'immeuble, vous recevez une saisie-arrêt conservatoire formée entre vos mains pour sûreté d'une créance de 10.000 € à charge du vendeur, pour le compte duquel vous détenez 23.000 €. Vous avez par ailleurs reçu une notification fiscale pour 7.000 € et le fichier central des avis, que vous aviez consulté comme vous le permet la loi, révèle une cession de rémunération pour un montant de 2.000€. Quel montant bloquez-vous ?
- a) 10.000 € ;
 - b) 17.000 € ;
 - c) 19.000 € ;
 - d) 23.000 € ;

Réponse d).

- 4) Question III.4. Qu'est-ce que le GAFI ?
- a) Un organisme régional wallon octroyant des subsides agricoles et forestiers ;
 - b) Un organisme intergouvernemental élaborant des mesures de lutte contre le blanchiment de capitaux ;
 - c) L'organisme spécialisé dans la délivrance et la coordination des audits et inventaire amiante ;
 - d) Un département de l'Observatoire Foncier Wallon chargé du contrôle des comptes d'affectation des subsides émanant du Faeder

Réponse b).

- 5) **Question III.5. Combien d'actes sont passés annuellement en Belgique, par combien de notaires, aidés de combien de collaborateurs ?**
- a) Environ 500.000 actes, par près de 1.500 notaires, aidés d'un peu plus de 6.000 collaborateurs ;
 - b) Environ 750.000 actes, par près de 1.300 notaires, aidés d'un peu plus de 9.000 collaborateurs ;
 - c) Environ 900.000 actes, par près de 1.500 notaires, aidés d'un peu plus de 7.000 collaborateurs ;
 - d) Environ 1.100.000 actes, par près de 1.300 notaires, aidés d'un peu plus de 8.000 collaborateurs ;

Réponse c).

- 6) **Question III.6. Quel est le coût annuel patronal moyen d'un employé administratif notarial (temps plein) travaillant dans une étude wallonne, employé de catégorie 2A qui a 5 ans d'ancienneté ?**
- a) Entre 12.000 et 20.000 € ;
 - b) Entre 22.000 et 30.000 € ;
 - c) Entre 42.000 et 50.000 € ;
 - d) Entre 62.000 et 70.000 €

Réponse c).

- 7) **Question III.7. Vous souhaitez licencier un employé de l'étude mais vous ne disposez pas de liquidités nécessaires au paiement de l'indemnité de licenciement. Pouvez-vous recourir à un financement bancaire ?**
- a) Oui ;
 - b) Non ;
 - c) Oui, si vous obtenez l'autorisation préalable du Président de la Chambre Nationale ;
 - d) Oui, si vous obtenez l'autorisation préalable du Président de la Commission de Contrôle de comptabilité

Réponse d).

- 8) **Question III.8. Qu'est-ce qu'un bail glissant ?**
- a) Un bail de courte durée en Région wallonne prenant automatiquement fin au décès du preneur ;
 - b) Un bail de résidence principale consenti à une AIS en Région wallonne cessible à des personnes précarisées ;
 - c) Un bail consenti à une association qui donne le bien à son tour en location à des personnes précarisées socialement en Région de Bruxelles-Capitale ;
 - d) Un bail commercial de courte durée (pop-up store) consenti à une association qui peut le céder à son tour en Région de Bruxelles-Capitale.

Réponse c).

9) Question III.9. Lors de la vente d'un immeuble en cours de construction, le vendeur souhaite être totalement déchargé de ses obligations en matière de PEB. Des formalités particulières doivent-elles être réalisées ?

- a) Faire établir un certificat PEB en fonction de l'état actuel du bien ;
- b) Faire établir une déclaration PEB provisoire ;
- c) Aucune formalité n'est nécessaire ;
- d) Faire établir un audit énergétique.

Réponse b).

10) Question III.10. Un droit de préemption prévu par le CoDT fait-il l'objet d'une transcription à la conservation des hypothèques ?

- a) Oui dans tous les cas ;
- b) Non ;
- c) Oui, à l'exception des biens agricoles ;
- d) Oui, à l'exception des biens d'une personne morale de droit public.

Réponse a).

11) Question III.11. Monsieur VOLAGE et Madame BORGNE sont mariés sous le régime légal belge à défaut de contrat de mariage. Ils ont construit et financé pendant le mariage la villa de leurs rêves sur un terrain qu'ils avaient acquis chacun pour une moitié cinq ans avant leur mariage. Cette villa leur a servi de logement familial, Madame BORGNE y exerçant accessoirement une activité professionnelle d'ophtalmologue. Vous êtes chargé de la liquidation du régime matrimonial de ces époux. Madame BORGNE sollicite l'attribution préférentielle de cet immeuble. Vous répondez :

- a) Que l'attribution préférentielle n'est pas possible, le bien étant un immeuble mixte (logement et cabinet médical) ;
- b) Que l'attribution préférentielle n'est pas possible, le bien n'étant pas commun ;
- c) Que l'attribution préférentielle n'est pas possible, l'immeuble n'étant affecté qu'accessoirement à l'activité professionnelle de Madame Borgne ;
- d) Que l'attribution préférentielle n'est pas possible, aucun contrat de mariage ne fixant les conditions d'attribution préférentielle de cet immeuble mixte (logement et cabinet médical).

Réponse b).

12) Question III.12. Monsieur CHANGEANT et Madame SECRETE ont signé le 14 février 2015, en votre étude, un contrat de mariage de séparation des biens pure et simple contenant un pacte Valkeniers aux termes duquel ils se privent mutuellement de tous droits successoraux. Le 3 janvier 2018, Monsieur CHANGEANT, vexé de n'avoir pas vu ses deux enfants depuis de longs mois, vous consulte pour rédiger un testament authentique instituant légataire universelle la toujours très douce Madame SECRETE. Vous lui répondez :

- a) Qu'il faut préalablement modifier le contrat de mariage et supprimer le pacte Valkeniers ;
- b) Qu'il faut préalablement modifier le contrat de mariage et amender le pacte Valkeniers ;
- c) Qu'il faut préalablement modifier le contrat de mariage, supprimer le pacte Valkeniers et insérer une institution contractuelle ;
- d) Qu'il est possible de rédiger le testament qu'il souhaite sans autre formalité.

Réponse d).

13) Question III.13. Une personne morale est l'associé unique d'une SPRL depuis plus de deux ans. Il en résulte que :

- a) L'associé unique est tenu à l'égard de tous les créanciers de la SPRL ;
- b) La société est dissoute de plein droit ;
- c) Une personne morale ne peut pas être associée d'une SPRL, de sorte que la société est sans associé depuis deux ans ;
- d) Le tribunal de commerce peut désigner d'office un administrateur provisoire de la société.

Réponse a).

14) Question III.14. Monsieur COUNE Albert décède le 1^{er} décembre 2013 et laisse un actif net de 300.000 €. De son mariage avec sa première épouse, DESSUN Isabelle, prédécédée, le défunt avait eu deux enfants, Bernard et Cloé. Bernard a un fils, Damien, et Cloé a deux enfants, Elsa et Hyacinthe. De son second mariage avec Madame DESERT Anne-Marie, dont il a ensuite divorcé, il a un fils, Raymond, lequel a deux enfants : Josette et Gilles. Raymond renonce à la succession de son père. Liquidez la succession.

- a) Bernard et Cloé : chacun $\frac{1}{2}$ PP ;
- b) Anne-Marie : 1/1 US - Bernard et Cloé : chacun 1/3 NP – Josette et Gilles : chacun 1/6 NP ;
- c) Anne-Marie : 1/1 US - Bernard et Cloé : chacun 1/2 NP ;
- d) Bernard et Cloé : chacun 1/3 PP – Josette et Gilles : chacun 1/6 PP ;

Réponse d).

15) Question III.15. Monsieur BLOND et Madame BLONDE, tous deux résidents en Belgique et de nationalité belge, se sont mariés à l'île Maurice le 14 février lors d'un voyage romantique. Ils ont effectué une déclaration devant l'officier d'état civil mauricien par laquelle ils ont opté pour la séparation des biens. Ils n'ont pas signé de contrat de mariage en tant que tel mais leur livret de mariage mentionne « conventions matrimoniales : régime légal de séparation des biens ». Sous quel régime sont-ils mariés ?

- a) Ils ne sont pas mariés selon le droit belge ;
- b) Ils mariés sous le régime de la séparation des biens selon le droit mauricien ;
- c) Ils mariés sous le régime de la séparation des biens selon le droit belge ;

d) Ils sont mariés sous le régime légal belge de communauté.

Réponse d).

**QUESTIONNAIRE n° IV
ACTE à CORRIGER – REDACTION CLAUSES –
CLAUSES MANQUANTES**

ACTE

Voy. le pdf disponible sur le site de la Commission de Nomination : <http://www.bcn-not.be/fr/telechargements>

REPONSES

1/ Ligne 6 : Il faut ajouter les mots “notaires associés” ou «société notariale» après «GLOBENOT» (art.51§2 Vent).

2/ Ligne 50 : L’extrait de la matrice cadastral doit dater de moins d’un an. Le mot récent ne rencontre pas le prescrit de l’article 141 de la loi hypothécaire.

3/ Ligne 73 : Madame Lobet Josiane devait intervenir dans cet acte de vente en raison de l’usufruit éventuel recueilli dans la succession de son mari (art.745bis C. civ.).

4/ Ligne 88 : Il faut indiquer l’identité du bénéficiaire de ce compte (art.66 L. 18 septembre 2017 sur le blanchiment des capitaux).

5/ Ligne 100 : Un usufruitier ne peut avoir la libre disposition d’un bien, il n’en a que la jouissance (art. 578 C. civ.).

6/ Ligne 109 : Si l’acquéreur verse à l’instant, il doit s’agir d’espèces. Tout paiement en espèces est interdit dans le cadre d’une vente (art.66 L. 18 septembre 2017 blanchiment des capitaux).

7/ Ligne 148 : En vertu de la loi sur les assurances du 4 avril 2014 (art.111), le vendeur doit impérativement maintenir son contrat durant une période de trois mois après la vente.

8/ Lignes 205 et 362 : Il résulte de l’acte que des travaux ont été effectués et terminés après le 1 mai 2002. Le vendeur doit remettre à l’acquéreur le dossier d’intervention ultérieure (art. 48 AR 25 janvier 2001).

9/ Ligne 402 : L’usufruitier ne peut bénéficier de la réduction des droits d’enregistrement car Madame Pascaline Robert ne peut en bénéficier (art. 53 C. enreg.).

10/ Ligne 490 : Il faut mentionner la date de prise de connaissance (art. 12 in fine de L. vent.)

REDACTION DE CLAUSES

CLAUSE 1 – Ligne 27. Monsieur ROBERT et Madame HAUT vous ont signalé s'être mariés en France, le 12 avril 2005. Ils avaient conclu un contrat de mariage de séparation de biens devant un notaire de Namur le 03 mars 2002. A la consultation du registre national, vous constatez que Monsieur ROBERT était domicilié en Belgique depuis sa naissance, rue de la Paix, 5 à Namur et Madame HAUT était domiciliée à Lille jusqu'au 25 juin 2007. Madame s'est ensuite domiciliée à Namur, rue de la Paix, 5. Complétez la clause de comparution concernant le régime matrimonial.

Exemple :

Les époux ROBERT – HAUT déclarent qu'ils se sont mariés à ..., le 12 avril 2005 sous le régime de la séparation de biens en vertu de leur contrat de mariage reçu par le notaire ..., résidant à Namur, le 3 mars 2002, et qu'ils n'ont apporté aucune modification à leur régime matrimonial.

CLAUSE 2. Les époux ROBERT-HAUT vous signalent que Madame HAUT va investir 50.000€ de plus que Monsieur ROBERT et souhaiteraient qu'une clause soit indiquée à ce sujet dans l'acte. Veuillez la rédiger.

Exemple :

Monsieur Olivier ROBERT, soussigné, reconnaît devoir à son épouse, Madame Vinciane HAUT, soussignée, une somme de vingt-cinq mille euros. Madame Vinciane HAUT, soussignée, nous déclare qu'elle ne réclame aucun intérêt sur ce montant mais que celui-ci doit être réévalué par application des principes repris à l'article 1435 du Code civil, ce qui est accepté par Monsieur Olivier ROBERT, soussigné.

Ce montant réévalué, le cas échéant, sera remboursable de plein droit sans mise en demeure en cas de cession de l'immeuble, de transcription de divorce ou de séparation de corps, ou de séparation de fait depuis plus trois mois des époux ROBERT – HAUT.

CLAUSE 3 – Ligne 91. Les acquéreurs ne disposent pas du solde du prix de vente. soit 4.000 E. Le vendeur accepte qu'il soit payé dans l'année de la signature de l'acte. Veuillez rédiger la clause qui vous semble opportune.

Exemple :

Les acquéreurs s'engagent solidairement et indivisiblement à rembourser ladite somme de quatre mille euros par virement bancaire sur le compte numéro ouvert au nom de ... au plus tard le 23 février 2019, sans intérêts jusqu'alors. A défaut de paiement pour cette date, les acquéreurs, ce qu'ils acceptent, seront redevable d'un intérêt annuel au taux légal majoré de trois pour cent.

Le vendeur nous déclare qu'il a une parfaite connaissance qu'en dispensant le fonctionnaire compétent de prendre une inscription d'office, il perd son privilège de vendeur ainsi que l'action résolutoire. Il en résulte qu'il perd toutes garanties hypothécaires.

CLAUSE 4 – Ligne 103. Le jour de l'acte, les parties vous signalent qu'elles se sont arrangées entre elles et que finalement, Monsieur Lucien ROISIN, père du vendeur et sa fille, Ludivine, sœur du vendeur, pourront continuer à occuper gratuitement la maison durant deux mois après l'acte. Rédigez la clause à ce sujet.

Exemple :

Les acquéreurs nous déclarent qu'ils marquent leur accord de retarder la prise en jouissance du bien au 24 avril 2018, sans indemnité jusqu'alors. Il en résulte que le vendeur conservera gratuitement cette jouissance jusqu'à cette date. Un état des lieux sera établi aux frais du vendeur dans les trois jours des présentes. A la sortie, le bien devra être dans le même état que celui existant ce jour. A défaut d'accord entre les parties, le même expert dressera un PV d'état des lieux de sortie.

Si le bien n'est pas libre d'occupation à cette date :

- soit l'acquéreur pourra au moyen de la grosse des présentes faire expulser par huissier de justice, aux frais du vendeur, les occupants du bien vendu.

- soit réclamé une indemnité, ce qui n'exclut nullement la possibilité d'expulsion ultérieure, égale à cinquante euros par jour calendrier de retard.

Le vendeur devra produire dans les trois jours des présentes une preuve de l'existence d'un contrat d'assurance afin de couvrir la responsabilité des occupants.

L'acquéreur restera redevable des taxes et impôts jusqu'au jour où le bien sera libre d'occupation.

Pro fisco cette charge est estimée à (valeur locative de deux mois).

CLAUSE 5 – Ligne 129. Le vendeur s'était engagé dans le compromis à réaliser des travaux pour le jour de l'acte (carreler le hall d'entrée et la buanderie). Les travaux ne sont pas réalisés le jour de l'acte. Les parties se mettent d'accord pour que les travaux soient réalisés par le vendeur après l'acte. Quelle clause pourriez-vous indiquer dans l'acte afin de sécuriser les deux parties ?

Exemple :

Les parties déclarent que le vendeur s'est engagé, lors de la signature du compromis de vente à réaliser les travaux suivants : carreler le hall d'entrée et la buanderie. A ce jour, les travaux n'ont cependant pas encore été réalisés.

Par conséquent, les parties conviennent de ce qui suit :

Le vendeur s'engage à réaliser les travaux prédécrits dans un délai de ... à compter de la signature des présentes. Afin de garantir la bonne exécution desdits travaux, un montant de cinq mille euros – correspondant au devis qui a été établi pour la réalisation de ces travaux - restera bloqué en l'étude du notaire instrumentant.

Dès réalisation des travaux dont question, et sur confirmation écrite émanant des deux parties, le notaire instrumentant libérera ces fonds en capital et intérêts en faveur du vendeur.

A défaut de réalisation des travaux prédécrits pour le ... au plus tard, les parties conviennent que ce montant reviendra à l'acquéreur, à charge pour lui de faire réaliser à ses frais les travaux dont question, à l'entière décharge du vendeur. Toutefois, ce montant ne pourra être débloqué que moyennant l'accord du vendeur. Les parties conviennent, qu'à défaut d'accord du vendeur, ce montant pourra être débloqué en faveur de l'acquéreur au terme de cinq jours ouvrables avant l'échéance prévue pour la fin des travaux, sauf opposition du vendeur dans ce délai par pli recommandé transmis au notaire instrumentant. Le vendeur devra y joindre la preuve de la parfaite exécution des travaux.

CLAUSES MANQUANTES

CLAUSE MANQUANTE 1.

1. - LIGNE 16 - Intervention de Madame BELOI, cohabitante légale, en vertu de l'article 215 du Code civil. Elle doit consentir à la vente.

CLAUSE MANQUANTE 2.

2.- LIGNE 38 - Prévoir une clause de remploi car elle est mariée sous le régime de la communauté légale. Il n'est pas obligatoire mais préférable de prévoir l'origine des fonds et l'intervention de Monsieur Lucien Patari pour confirmer la réalité de ce remploi.

CLAUSE MANQUANTE 3.

3.- LIGNE 84 - Prévoir la ventilation du prix de vente entre l'usufruit et la nue-propriété afin de permettre de déterminer ce que chacun a à payer et faciliter la preuve à fournir pour éviter l'application de la fiction prévue à l'article 9 du Code des droits de succession.

CLAUSE MANQUANTE 4.

4.- LIGNE 107 - Prévoir l'intervention du fermier pour renoncer à son droit de préemption et à son bail à ferme à compter du jour de la vente.

CLAUSE MANQUANTE 5.

5.- LIGNE 158 - Prévoir dans l'acte de vente un acte reconnaissant par lequel le propriétaire du fonds servant reconnaît l'existence de la servitude de passage, ce qui est accepté par le propriétaire du fonds dominant. Prévoir en outre la référence dans l'acte à un plan fixant l'assiette de la servitude, ce qui est accepté par chacune des parties. Enfin, prévoir le caractère gratuit et perpétuel de cette servitude.