

CORRECTION DU CONCOURS

QUESTIONS OUVERTES

Question L.1. Vous êtes chargé(e) de liquider la succession de Madame Marie JOLIE. A cette fin, vous disposez du dossier en annexe. Procédez à la dévolution civile de la succession et faites une proposition de partage, sans aborder ses incidences fiscales.

Pondération : 3 points pour la méthode (attention à l'invention de problème n'existe pas), 5 points pour les questions de droit, 2 points pour le partage chiffré

L'époux survivant est réduit à sa réserve par testament et cette réserve se traduit par la réserve abstraite. Il n'y a pas d'usufruit successif car il n'existe plus au moment du décès.

Les deux enfants recueillent chacun la moitié de la succession,

1. Masse en vertu de l'article 922 du C.civ :

- **Biens existants :**

- liquidation de la communauté, on a des comptes bancaires pour une valeur de 200.000,00 € et donc il faut bien remettre une valeur de 100.000,00 €
- la maison à Liège, estimée à 410.000,00 €

- Diminution des **dettes** : 10.000,00 €

- Intégration des **trois donations** indexées dont les trois montants sont :

- 65.000, € (assurance)
- 61.898, € (voiture) ;
- 215.000, € (maison)

⇒ **Masse** = 841.898,00 €

2. **Quotité disponible** de 420.949,00 €

- Imputation de la donation à Monsieur Luc Martin (215.000,00 €) et donc, on a un solde de quotité disponible de 205.949,00 €

- Le conjoint a droit à l'usufruit sur la moitié, donc 420.949,00 € et va s'imputer sur le solde de la quotité disponible.

- Il peut donc exiger la réduction de la donation de 215.000,00 €. Attention à la capitalisation de l'usufruit

3. **Réserve globale** de 420.949,00 €

Question L.2. Vous trouverez en annexe 2 un dossier de pièces relatives à un mandat judiciaire reçu par le notaire DUPONT.

1) Comment expliquez-vous que l'ordonnance qui commet le notaire ne se réfère pas à l'article 1190 du Code Judiciaire alors que la procédure a été initiée par un curateur de faillite ?

2) Comment expliquez-vous que les états hypothécaires du 14 octobre 2016 et celui du 29 août 2017 ne mentionnent aucune inscription hypothécaire ?

3) Comment répartirez-vous le prix d'adjudication entre la curatelle et le créancier hypothécaire ?

4) Une infraction urbanistique apparaît du dossier de pièces. Comment réagiriez-vous devant cette difficulté ? Expliquez ensuite en détail l'impact du moment de la commission de cette infraction. Votre réponse serait-elle différente si l'infraction datait de décembre 2008 ?

5) Au regard des pièces du dossier, existe-t-il une date ultime pour l'adjudication ? Justifiez et, le cas échéant, déterminez-la.

6) Le 5 septembre 2017, le notaire DUPONT reçoit un courriel du gérant de la SPRL IMMOBILIERE MAZUR mentionnant que le cahier des charges qu'il a rédigé contient une clause erronée en ce qui concerne la situation urbanistique, l'infraction étant prescrite et en toute hypothèse, inopposable à l'adjudicataire. Comment le notaire DUPONT réagira-t-il ?

- 1) Le notaire est commis dans le cadre d'un dossier de saisie exécution immobilière. Le curateur était le saisissant. Ce n'est pas une vente d'un immeuble dépendant d'une masse faillie. Mais le curateur a procédé à une saisie exécution immobilière en tant que créancier.
- 2) Le premier état hypothécaire ne peut pas faire apparaître l'hypothèque car elle datait d'un mois et deux jours après la production du certificat. Le second car c'est un complémentaire et qu'il n'a été demandé que pour ce qui est postérieur au 1^{er} février 2017.
- 3) Article 1577 CJ. L'hypothèque est inscrite après la transcription de l'exploit de saisie exécution immobilière et donc inopposable au créancier saisissant. Le créancier hypothécaire est créancier chirographaire par rapport au saisissant. Il faut donc faire une répartition au marc le franc.
- 4) Devoir d'information renforcé lors de la lecture du cahier des charges aux candidats-adjudicataires. La date n'est pas pertinente.
- 5) 4/10/2017 (6 mois à dater de la dernière ordonnance – article 1587 CJ)
- 6) La sommation de prendre connaissance du cahier des charges du 1^{er} septembre 2017. Il s'agit d'un contredit au cahier des charges. Il est formé dans le délai de l'article 1582. Le notaire doit surseoir à adjuger et dresser le procès-verbal de contredits.

QUESTIONS DE CONNAISSANCE DE BASE

Question II.1 Monsieur DUPONT, père de trois fils majeurs, Maxime, Charles et Elio, donne une somme de 120.000 euros à son ami Monsieur DURAND par acte authentique du 28 septembre 2018. Un des fils, Maxime, est intervenu à l'acte pour renoncer expressément et dans les formes requises, à invoquer la réduction de cette libéralité, la seule jamais consentie par son père. A son décès survenu accidentellement le 1er février 2019, Monsieur DUPONT ne laisse aucun bien. Ses trois fils entendent obtenir la réduction de la libéralité consentie à Monsieur DURAND. Ils vous consultent. Que pourront-ils, le cas échéant, revendiquer ? Chiffrez

3 réponses possibles :

1. nullité de la renonciation car le formalisme n'était pas respecté ; les 3 fils viennent à la succession
2. écarter le fils qui a renoncé ; dans ce cas, controverse quant à la réponse donc
 - soit les 2 fils qui viennent reçoivent 20.000 €
 - soit les 2 fils qui viennent reçoivent 30.000 €

Question II.2. Justifiez pourquoi le montant total de vos comptes de tiers doit toujours être au minimum égal à celui de vos comptes clients créditeurs non rubriqués.

Les réponses ont souvent comporté des références juridiques mais pas de justification concrète. Si le montant du compte tiers est inférieur aux comptes clients créditeurs non rubriqués, c'est à dire que le notaire dépense l'argent des clients.

Question II.3. Monsieur MICRON, domicilié à Wavre depuis 1977, y est décédé le 15 septembre 2018. Le 20 août 2017, par acte de Maître DOUTREAU, notaire à PARIS, il avait donné à sa fille unique un appartement sis au TOUQUET (FRANCE) en pleine propriété. Des droits d'enregistrement ont été payés à cette occasion. Cette donation doit-elle être mentionnée dans la déclaration de succession et quelles seront les incidences fiscales en Belgique de cette situation ?

Art. 42 du Code de droits de succession, obligation de déclarer.
Art. 66 du même code, il faut appliquer la réserve de progressivité.

Question II.4. Donnez un exemple chiffré du principe de correction judiciaire « en équité », promu par une récente réforme, applicable en cas de divorce pour cause de désunion irrémédiable ?

Le juste calcul c'est : les acquêts nets de chacun = les acquêts respectifs de chacun des époux moins leurs dettes respectives. On divise ce résultat par trois et puis on enlève les acquêts nets du demandeur.

Question II.5. Votre client a obtenu un permis d'urbanisme de constructions groupées qui fait suite à une demande déposée le 15 juin 2017, pour 13 maisons d'habitation à Mons. Ce permis impose la création d'un bassin d'orage. En cours de travaux et alors que le bassin précité n'a pas été réalisé, votre client vend la totalité du bien avec les constructions déjà érigées à un important promoteur russe. Quelle formalité spécifique devez-vous effectuer d'un point de vue urbanistique ?

Art D.IV.92 du CoDT, il faut notifier la cession à l'administration qui a délivré le permis.

Question II.6. Quelles sont les mentions obligatoires à reprendre dans la procuration à donner par un associé en vue d'une assemblée générale extraordinaire d'une société anonyme amenée à se prononcer sur la modification de l'objet social ? Doit-elle être faite sous la forme authentique ?

Pas obligatoire de prévoir une procuration sous forme authentique.

Pas de mention obligatoire mais il faut prévoir/reprendre dans le mandat spécial l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Question II.7. Vous êtes chargé(e) d'un inventaire impliquant un héritier détenu, pour une lourde peine, à la prison de Lantin. Comment allez-vous procéder pour associer cet héritier aux différentes opérations successives d'inventaire sachant qu'il ne bénéficiera pas d'une permission de sortie ?

Deux problèmes :

- Ne peut participer physiquement à l'inventaire puisqu'il ne peut quitter l'enceinte de la prison
Solution : faire une procuration et demander au juge de paix de nommer un représentant pour l'absent à l'inventaire.
- Doit prêter serment :
Le notaire doit se rendre au sein de la prison pour recevoir le détenu puisqu'il s'agit d'un acte auquel la personne ne peut se faire représenter.

Question II.8. Dans le cadre d'une procédure d'ordre consécutive à une saisie-exécution immobilière à charge d'un indépendant exerçant en personne physique, vous recevez un contredit à votre projet, émanant d'un Team Recouvrement. Ce contredit soutient, d'une part, que les majorations et amendes administratives dues à la caisse d'assurances sociales de l'indépendant ne sont pas privilégiées et d'autre part que la créance de TVA l'emporte sur le principal dû à ladite caisse. Quelles seront vos observations conformément à l'article 1646, alinéa 1er, du Code judiciaire ?

La thèse de l'administration est erronée. En ce qui concerne le principal, les deux dettes sont sur un pied d'égalité et il y a lieu de répartir les fonds au marc le franc.

Question II.9. Vous êtes chargé(e) de la rédaction d'un acte de base dans le cadre de la construction d'un building de cinquante appartements. A l'occasion de la signature de cet acte, le promoteur vous demande de prélever la provision y relative au fur et à mesure des ventes successives d'appartements, la première étant fixée un mois plus tard. Comment réagissez-vous ? Par ailleurs, précisez à quel nom vous établirez la facture dudit acte de base ?

Il n'est pas possible de prélever la provision pour l'acte de base au fur et à mesure de la passation des actes de vente ; le promoteur doit nécessairement provisionner le notaire pour le jour de la réception de l'acte de base.

La facture doit être adressée au promoteur.

Question II.10. Un client domicilié à Bruxelles vous informe qu'il souhaite apporter un immeuble situé à Mons à sa S.P.R.L. dont le siège social est établi à Namur. Quelle sera la taxation en droits d'enregistrement de cet apport rémunéré en droits sociaux ?

La taxation dépend de la nature de l'immeuble.

S'il s'agit d'un immeuble non destiné à l'habitation, l'apport est réalisé au taux de 0% et c'est donc le droit fixe qui est exigible (article 115bis C.Enr RW).

Sauf s'il s'agit d'un immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et qu'il est apporté par une personne physique.

(Remarque ici, l'énoncé ne précisait pas clairement qu'il ne s'agissait pas d'un immeuble d'habitation, donc il faut faire apporter la précision dans la réponse).

QCM

Ce troisième questionnaire contient 20 questions d'égale pondération. Il sera noté sur 20 points. Une seule réponse est exacte. Entourez-la.

Cotations :

- Bonne réponse : 1 point
- Mauvaise réponse : -0,5 point
- Absence de réponse : 0 point

Question III.1 : Un pacte successoral en vue de la renonciation à réduction ne peut être réalisé

- que :**
- a. sur toutes les donations faites antérieurement par le défunt
 - b. sur les donations faites après le 1^{er} septembre 2018
 - c. sur une ou plusieurs donations désignées dans l'acte
 - d. sur des donations avec réserve d'usufruit

Réponse C

Question III.2 : En Région Wallonne, outre l'éventuel abattement, les droits d'enregistrement sur un prix de vente de 200.000 euros d'une habitation modeste dont l'acquisition est financée par un prêt hypothécaire consenti par le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie (pour autant que toutes les autres conditions soient remplies) seront calculés au taux de :

- a. 5% sur une première tranche de 160.000 euros ou 150.000 euros indexée et au taux de 12,5% sur le surplus du prix
- b. 6% sur une première tranche de 160.000 euros ou 150.000 euros indexée et au taux de 12,5% sur le surplus du prix
- c. de 6% sur tout le prix de vente
- d. de 5% sur tout le prix de vente

Réponse D

Question III.3 : La clause de choix de « correction judiciaire en équité » doit être obligatoirement reprise :

- a. dans tout contrat de mariage
- b. uniquement dans tout contrat de mariage de séparation de biens
- c. uniquement dans un contrat de mariage de communauté
- d. uniquement dans un contrat de mariage de séparation de biens pure et simple

Réponse B

Question III.4 : Le neveu d'une personne décédée le 1^{er} janvier 2019, venant à la succession, devra rapporter à cette dernière le bénéfice du contrat d'assurance-vie souscrit le 1^{er} août 2015 s'il a été désigné bénéficiaire :

- a. lors de la souscription
- b. après le 1^{er} septembre 2018
- c. par préciput et hors part, lors de la souscription
- d. par testament

Réponse A

Question III.5 : Les époux souhaitant divorcer par consentement mutuel :

- a. sont convoqués systématiquement devant le Tribunal de la famille s'ils sont séparés depuis moins de six mois au jour de la requête
- b. sont convoqués systématiquement s'ils choisissent le Tribunal de la famille du domicile actuel de l'un des époux
- c. ne sont pas systématiquement convoqués devant le Tribunal de la famille
- d. sont convoqués systématiquement devant le Tribunal de la famille s'ils ont des enfants mineurs

Réponse C

Question III.6 : le RGPD impose au Notaire :

- a. la désignation d'un délégué à la protection des données (DPO) parmi son personnel
- b. de reprendre une clause de confidentialité dans les actes authentiques
- c. de désigner un délégué à la protection des données (DPO) et d'établir un registre des opérations de traitement de données à caractère personnel
- d. d'établir un registre des opérations de traitement de données à caractère personnel et de le transmettre à l'Autorité de Protection des Données

Réponse C

Question III.7 : En cas de vente d'un immeuble d'habitation, le notaire doit obligatoirement consulter le registre des contrats d'assurance obligatoire de la responsabilité décennale :

- a. dans tous les cas
- b. uniquement en cas de cession avant l'expiration de la période de couverture de la responsabilité décennale
- c. uniquement si la vente est ordonnée par décision judiciaire
- d. uniquement si le vendeur est un professionnel de l'immobilier

Réponse B

Question III.8 : Quels experts ont rendu en 2018 au Ministre de la Justice le rapport intitulé « Professions juridiques pour l'avenir – Un avenir pour les professions juridiques - Le notariat » ? :

- a. Zakia KHATABI et Kristof CALVO
- b. Pierre VAN den EYNDE et Erik van TRICHT
- c. Karel TOBBACK et Karine LALIEUX
- d. Pierre NICAISE et Thierry VAN SINAY

Réponse D

Question III.9 : La Belgique est un Etat fédéral qui comporte :

- a. 2 Régions et 4 Communautés
- b. 3 Régions et 3 Communautés
- c. 4 Régions et 2 Communautés
- d. 3 Régions et 5 Communautés

Réponse B

Question III.10 : Monsieur MARTIN, habitant du Royaume, décède à Bruxelles. Il a légué par testament olographe une voiture de collection à un de ses amis. Cet ami, d'initiative :

- a. est tenu de déposer une déclaration de succession au bureau compétent de l'Administration générale de la documentation patrimoniale dans le ressort duquel le défunt avait son dernier domicile fiscal
- b. est tenu de déposer une déclaration de mutation par décès
- c. n'est pas tenu de déposer une déclaration de succession

d. est tenu de déposer une déclaration de succession au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de Bruxelles, étant donné qu'il s'agit d'une voiture de collection

Réponse C

Question III.11 : Une dette résultant d'un délit commis par un époux, marié sous le régime de la communauté, dans l'exercice de sa profession est une dette :

- a. commune car elle donne lieu à une responsabilité professionnelle contractuelle
- b. commune car un délit n'est pas nécessairement pénal
- c. propre
- d. divisible

Réponse C

Question III.12 : La maison de votre client Marc TINI a fait l'objet d'une saisie en date du 20 janvier 2015 lors d'une instruction menée à sa charge. En février 2019, il vous contacte car il souhaite vendre cet immeuble sans que cette opération ne soit entravée par la saisie. Vous lui conseillez :

- a. d'introduire un recours en annulation devant le Conseil d'Etat contre l'acte administratif de saisie
- b. d'introduire un recours devant l'OCSC (Organe Central pour la Saisie et la Confiscation)
- c. de poursuivre la vente étant donné que la transcription de la saisie, qui n'a pas été renouvelée, a été automatiquement radiée par l'écoulement d'un délai de trois ans
- d. de solliciter la mainlevée en saisissant le juge d'instruction par une requête déposée au greffe du tribunal de première instance

Réponse D

Petite précision par rapport à la saisie pénale, beaucoup ont répondu B mais ce n'est pas la bonne réponse. Il faut consulter l'OCSC (organe central pour la saisie et la confiscation) mais ce n'est pas lui qui donne la mainlevée.

Question III.13 : Quel est le juge matériellement compétent pour autoriser une vente d'immeuble appartenant à une personne en règlement collectif de dettes ?

- a. le juge des saisies
- b. le juge de paix
- c. le tribunal du travail
- d. aucun, car pareille autorisation n'est pas requise

Réponse C : le tribunal du travail.

Question III.14 : Madame LEDUC, de nationalité française, a épousé à Casablanca en juillet 2007 Monsieur AZZOUZI, de nationalité marocaine. Les époux ont vécu au Maroc immédiatement après leur mariage. Ils se séparent et Madame LEDUC s'installe à Liège alors que Monsieur AZZOUZI reste au Maroc. Elle y réside depuis plus d'une année et souhaite introduire une action en divorce en Belgique. Elle vous consulte en février 2019. Vous pourrez lui affirmer qu'en ce qui concerne le droit applicable au divorce, le tribunal fera application :

- a. d'office du droit belge
- b. d'office du droit marocain
- c. du droit français si les époux ont exprimé ce choix lors de l'introduction de la demande
- d. à défaut d'accord entre les époux, du droit marocain

Réponse D

Question III.15 : Combien d'arrondissements judiciaires y a-t-il en Belgique ?

- a. 5
- b. 12
- c. 15

d. 27

Réponse B

Question III.16 : Le privilège de l'association des copropriétaires est rendu opposable aux tiers :

- a. par un enregistrement au Registre central des gages
- b. par une inscription au bureau compétent de la Sécurité Juridique de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale
- c. par une mention marginale à la transcription de l'acte d'acquisition du lot
- d. sans aucun formalisme

Réponse D

Question III.17 : Comment calculez-vous les honoraires d'une vente de gré à gré sous l'empire de la loi Breyne ?

- a. Barème J sur le prix du terrain + sur la totalité des constructions hors TVA
- b. Barème J sur le prix du terrain + sur la totalité des constructions TVA comprise
- c. Barème J sur le prix du terrain + sur la moitié des constructions terminées hors TVA
- d. Barème J sur le prix du terrain uniquement

Réponse C

Question III.18 : Votre client a obtenu un permis d'urbanisme de constructions groupées pour la construction de huit maisons d'habitation à Namur en octobre 2018. Ce permis n'impose aucune charge d'urbanisme. Il a construit une maison sur les huit autorisées. Il souhaiterait la vendre immédiatement afin d'obtenir des liquidités pour entamer la construction des autres maisons. Pouvez-vous recevoir l'acte de vente de cette maison ?

- a. oui, si la maison vendue porte sur un gros œuvre couvert non fermé
- b. oui, si la maison vendue porte sur un gros œuvre fermé mais non couvert
- c. non, les huit maisons doivent absolument être à l'état de gros œuvre couvert non fermé
- d. non, les huit maisons doivent absolument être à l'état de gros œuvre couvert et fermé

Réponse A : oui, si la maison vendue porte sur un gros œuvre couvert non fermé.

Question III.19 : En consultant le Géoportail, vous vous rendez compte que le bien se situe dans un site à réaménager. Vous devez notifier à la DGO-4 afin d'obtenir l'autorisation sur l'opération :

- a. uniquement en cas de vente
- b. uniquement en cas de vente et de crédit avec affectation hypothécaire
- c. en cas de vente, de crédit avec affectation hypothécaire et de conversion de mandat hypothécaire
- d. en cas de vente, de crédit avec affectation hypothécaire, de mandat hypothécaire et de conversion de mandat hypothécaire

Réponse C

Question III.20 : Chargé ce 23 février 2019 de la rédaction du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire d'une SPRL, vous vous rendez compte que l'acte constitutif de ladite société avait établi son terme au 6 juin 2018. La durée d'existence de cette société :

- a. peut être prorogée à l'occasion de l'Assemblée générale de ce jour
- b. ne peut être prorogée à l'occasion de l'Assemblée générale de ce jour
- c. a été tacitement prorogée par le dépôt de ses comptes annuels
- d. pourrait encore être prorogée par le tribunal de l'entreprise

Réponse B

ACTE À CORRIGER

Remarque générale : n'hésitez pas à souligner, fluerer, entourer les éléments intéressants dans l'énoncé. Cela permet de retenir les éléments importants.

En ce qui concerne les erreurs et les omissions, plusieurs remarques :

- Lire correctement les instructions.
- Les fautes d'orthographe ne sont pas des erreurs, on perd la possibilité d'avoir 1 point.
- Les erreurs ne sont pas des omissions et les omissions ne sont pas des clauses que l'on doit rédiger. On nous demande de rédiger quelque chose, forcément, ce n'est pas dans l'acte.
- Ne pas reprendre deux fois la même erreur (soit deux fois dans le même formulaire soit une fois dans les erreurs et une fois dans les omissions).
- Le but de cette exercice est de voir si lorsqu'on reçoit un projet d'acte d'un confrère ou d'un collaborateur dans cet état, on va le signer ou pas. On veut avoir une cohérence entre les trois parties du questionnaire. Ce n'est pas avoir des petits points à droite ou à gauche qu'il faut chercher. Le but est UN seul acte, il y a des erreurs, des omissions, des clauses qui sont mal rédigées ou à rédiger. Tout est lié ensemble.
Par exemple, à la clause 3 : on nous dit que les conditions générales ne doivent pas être rédigées (occupation, servitudes, renseignements urbanistiques, ...) et puis qu'après on dit que les renseignements urbanistiques n'y sont pas, c'est bête car on dit qu'ils n'y sont pas et que c'est normal.
- Ce qui trouble les correcteurs (et c'est systématique dans la correction d'acte), c'est qu'on ne voit pas les erreurs spécifiques au type d'acte, en l'occurrence un divorce ici. On voit facilement l'oubli de la loi de ventôse, le certificat d'état civil mais des choses spécifiques au type d'acte, on ne le voit pas.
- 0,5 points accordés quand l'omission était relevée mais pas remise dans la bonne partie du questionnaire (si on en faisait mention dans partie « erreurs » et non « omissions » - attention à ne pas confondre!).

Pour les **erreurs** à relever (on devait en donner 10 mais dans l'acte, il y en avait 14) :

- 1) *Ligne 38* : l'article 1254 du Code judiciaire concerne le divorce pour cause de désunion irrémédiable et non le divorce par consentement mutuel.
- 2) *Ligne 44 et 46* : les numéros nationaux des enfants qui ne sont pas parties à l'acte, ne peuvent pas être indiqués.
- 3) *Ligne 58* : dispense de comparution → c'est d'office, plus besoin de préciser qu'il y a plus de 6 mois.
- 4) *Ligne 116* : l'article 1400, 6°, du Code Civil : valeur de rachat nette exigible au moment de la dissolution du régime est propre à Monsieur moyennant récompense à la communauté pour les primes payées au moyen de fonds commun.
- 5) *Ligne 272* : on n'a pas transigé sur l'article 858bis du Code Civil : les époux doivent constater dans leur convention au sujet de l'exercice des droits prévus aux articles 745 bis, 3°, 858 bis, §3 et 915 bis du Code Civil.
- 6) Le conjoint n'a pas d'usufruit successif car la donation date d'avant le mariage, Monsieur n'avait plus que l'usufruit sur ce bien. Sans stipulation dans l'acte de donation, on ne peut pas attribuer de droits à Monsieur sans faire intervenir la nue-propriétaire.
- 7) *Ligne 299* : il n'y a plus d'obligation d'avoir des domiciles séparés (article 1288, al.1 du Code Judiciaire) : on a supprimé le premier de cet article.
- 8) *Ligne 393* : le juge de paix n'est pas compétent en matière de DCM mais le Tribunal de la Famille.
- 9) *Ligne 412* : article 1288, al.2 du Code Judiciaire : l'accord peut être révisé par le juge compétent si des circonstances nouvelles et indépendantes de la volonté des comparants venaient à modifier sensiblement leur situation ou celle de leurs enfants.
- 10) *Ligne 427* : par rapport aux contributions alimentaires (article 132 bis dernier alinéa du Code de l'impôt sur les revenus), si le père déduit la contribution alimentaire, il ne peut pas bénéficier de l'avantage fiscal pour déduction d'un enfant à charge.
- 11) *Ligne 431* : allocation familiale doublée en cas de divorce.

- 12) *Ligne 442* : article 1304 du Code Judiciaire : effets patrimoniaux au jour de la requête/effets personnels au jour où la décision acquiert force de chose jugée.
- 13) *Ligne 464* : droit d'écriture de 7,50 €.
- 14) *Ligne 475* : article 36 de la loi hypothécaire - dispense d'inscription d'office : déchéance de son privilège > il n'y a pas de privilège dans le partage, il n'y a que des privilèges dans le cadre de vente.
- 15) *Ligne 492* : 5 jours pour prendre connaissance du projet d'acte.

Pour les **omissions** à relever dans l'acte (il y en avait 5 à trouver mais en réalité il en existait 8) :

- 1) *Ligne 3* : article 12 al.1 de la loi de ventôse : exercice de la fonction en société, il faut indiquer le nom et le siège de la société.
- 2) *Lignes 9 et 17* : date de naissance des parties (article 12 loi de ventôse).
- 3) *Ligne 68* : la prestation de serment : l'inventaire est clôturé sans prestation de serment.
- 4) *Ligne 375* : il manque la justification du montant de la contribution alimentaire pour l'enfant et la clause SECAL.
- 5) *Ligne 386* : il manque les frais extraordinaires détaillés et l'accord sur les frais extraordinaires.
- 6) *Ligne 481* : il manque l'article 9 de la loi de ventôse.
- 7) *Ligne 481* : il manque la certification de l'état civil.
- 8) *Ligne 492* : il manque le lieu de la signature de l'acte (prescrit à peine de nullité).

CLAUSES À FORMULER

Remarque : il n'y a pas de « bonne » clause, il faut rédiger des clauses qui éviteront dans le futur des blocages entre les parties.

Clause 1. Immeuble sis à Soignies : Les parties s'obligent à demeurer en indivision pendant dix ans et ensuite à le vendre. L'immeuble est actuellement loué et nécessite quelques réparations. Ecrire une clause par rapport à de la gestion de cette location et des travaux à imaginer.

Ce qui est était important dans cette clause, c'était le **pacte d'indivision de 10 ans** : l'article 815 du Code Civil s'applique aux indivisions involontaires (indivisions successorales ou matrimoniales) mais pas aux indivisions volontaires à titre principal selon la jurisprudence.

Selon la jurisprudence, les pactes d'indivision de l'article 815 sont limités à 5 ans.

Ici, les époux étaient mariés mais ils ne le sont plus. Ils étaient en communauté, ils sont en train de divorcer, ils sont donc en indivision post communauté. L'indivision devient donc volontaire. Hors, si l'indivision est volontaire, la jurisprudence qui limite à 5 ans ne s'applique pas. C'est du pur conventionnel. Ils ont le droit de limiter à 10 ans.

Concernant la **location** et les **travaux** : il faut conseiller les parties sur la gestion de l'immeuble au niveau de la location (charges, etc.) et des travaux, pour éviter des cas de blocage.

- *Exemple* : la partie qui souhaite effectuer des travaux devra demander au minimum 3 devis et les soumettre à l'autre ;
- *Exemple* : les charges seront réparties entre les parties en proportion de leurs droits dans l'immeuble (car on lit dans l'acte que l'immeuble appartient pour 2/3 à Mme et 1/3 à Mr) ;

Clause 2. Immeuble sis à Soignies : à l'issue du pacte d'indivision prévu à la clause 1, les parties attribuent un droit de préférence à leur fille Sandrine

Plusieurs réponses possibles :

- soit référence au droit de préemption du bail à ferme ;
- soit prévoir les modalités d'exercice, c'est-à-dire le délai dans lequel on doit notifier le droit de préférence, le délai de réponse,...

Attention de ne pas oublier de prévoir un prix, ou à tout le moins un prix déterminable. A défaut, les parties qui souhaitent faire valoir un droit de préférence mais ne s'entendent pas sur un prix, ne sauront pas l'exercer.

Il faut donc prévoir :

- soit un accord entre les parties et si pas, une tierce décision obligatoire ;
- soit de mettre le bien en vente, et que le prix sera équivalent à la meilleure offre reçue.

Clause 3. Immeuble sis à Jurbise : attribution à Madame ROLAND - Reprise par celle-ci des deux crédits relatifs audit bien – Soulte forfaitaire de 50.000,00 euros payée par Madame ROLAND (Les conditions générales ne doivent pas être rédigées : occupation, servitudes, renseignements urbanistiques,...)

Il faut prévoir :

- une délégation de sommes (en toutes lettres).
- (éventuellement : un accord préalable de la banque et) une condition suspensive d'obtenir la désolidarisation de Mr. dans le crédit. A défaut, Mr sera toujours tenu au crédit alors qu'il n'est plus propriétaire.
- que la soulte sera payée au jour des conventions (très rare) ;
- si la soulte est payée par la suite, il faut prévoir dans quel délai elle doit être payée, dans quel délai il faut obtenir l'accord de désolidarisation et prévoir des sanctions (intérêts de retard) si la soulte n'est pas payée dans le délai.
- De plus, la valeur de l'immeuble n'était pas dans l'acte. Il fallait donc la rajouter (art. 203).

Clause 4 : Immeuble sis à Mons : Droit d'occupation sans indemnité pendant une durée de dix ans au profit de Monsieur BERNARD, en compensation des travaux réalisés par ce dernier dans ledit immeuble.

Attention, cette clause fait partie d'un acte. L'immeuble dans lequel on attribue un droit d'occupation, c'est un immeuble dont Mme n'a que l'usufruit. La nue-propriété a été donnée à la fille.

Mme peut donner un droit d'occupation à Mr, mais quid si elle décède ? La fille n'est pas liée ! Il faut prévenir les parties de ce risque !

On peut prévoir de faire intervenir la fille ; mais si la fille n'intervient pas, et décide de mettre Mr dehors, il faut prévoir une autre compensation à Mr pour les travaux qu'il a effectués.

Le reste concerne le droit d'occupation. Il faut donc prévoir :

- qui prend en charge les frais (précompte immobilier, assurance, etc.) ; les charges d'entretien,...
- la possibilité de faire état des lieux,
- la constitution d'une garantie locative,
- préciser qu'il s'agit d'une occupation précaire, que l'occupant ne peut pas lui-même louer le bien ou donner une occupation à quelqu'un d'autre ;
- si l'occupant a le droit de faire des travaux ou non,
- ...

Clause 5 : Monsieur BERNARD et Madame ROLAND vous exposent qu'aucune pension alimentaire ne sera due entre eux.

Attention à ne pas confondre la pension alimentaire envers l'époux/l'épouse et la contribution alimentaire envers les enfants.

L'article 1288, 4° du Code judiciaire dit qu'il faut soit de prévoir le montant de la pension, soit la renonciation à la pension.

Il est faux de dire que « Les parties renoncent à la pension alimentaire entre époux et *conviennent* entre elles qu'on ne pourra pas le revoir par la suite ». En effet, si on renonce à la pension, sans un accord commun (des deux parties), il n'y aura pas de pension possible. L'un des ex-époux ne peut pas retourner devant le juge pour qu'il décide tout d'un coup ultérieurement qu'une pension est applicable. En utilisant le mot « *conviennent* », cela déduit une mauvaise compréhension de l'article de loi, et donc qu'un mauvais conseil sera donné aux clients. Les termes mal utilisés sont donc sanctionnés.