



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



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

**CONCOURS 2014**

ÉPREUVE ÉCRITE  
Bruxelles, samedi 22 février 2014

**PROPOSITIONS DE REPONSES**



Chers Membres,

En vue de compléter votre préparation à l'édition 2014 du CONCOURS POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES, l'Association des Licenciés et Master en Notariat a, comme pour les années antérieures, élaboré un document reprenant les questions du concours écrit du 22 février 2014 dont le questionnaire a été communiqué par la Commission de Nomination, ainsi que des propositions de réponses collectées auprès de nos membres et administrateurs.

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

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

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

**Cette réserve doit être tout spécialement soulignée cette année encore, dans la mesure où ces pistes de réponses ont été collectées directement auprès des membres et administrateurs.**

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

**En ce qui concerne le questionnaire IV « acte à corriger », il s'agit plus de réponses possibles que limitatives (d'autres réponses sont possibles et ce dans l'ensemble des questionnaires).**

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

L'Association des Licenciés et Master en Notariat souhaite dès à présent bonne chance à tous les participants au concours 2015.

Namur, le 31 janvier 2015.

François CATINUS

*Président du Conseil d'Administration de l'ALN.*



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

## QUESTIONNAIRE n° I QUESTIONS OUVERTES

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

**Veillez répondre dans les cadres prévus à cet effet.**

### Question I.1

Deux personnes viennent vous consulter, ils projettent d'acquérir un immeuble à Arlon pour le prix de 300.000 euros (frais compris). Monsieur DUS a 67 ans et dispose de 200.000 euros de fonds propres. Madame DOUCE a 50 ans et dispose de 100.000 euros de fonds propres. Ayant chacun des enfants d'une précédente union, ils souhaitent que les comptes soient aussi précis que possible au niveau de leurs investissements. Ils souhaitent également en cas de décès de l'un d'eux continuer à bénéficier de l'occupation du bien. Quelle(s) solution(s) pouvez-vous leur proposer eu égard aux différentes modalités de vie à deux qui s'offrent à eux?

Réponse :

#### **1/ Comptes à établir Monsieur DUS et Madame DOUCE :**

Plusieurs possibilités s'offrent aux parties :

- *M. DUS et Mme DOUCE acquièrent l'immeuble 50/50 et établissent une convention précisant les modalités d'investissement.*  
Cette convention devra préciser la part d'investissement propre à chacun et l'éventuelle indemnité due en cas de différence d'apport, ce qui est le cas en l'espèce, Madame DOUCE ayant un apport financier moindre par rapport à Monsieur DUS. En d'autres termes, la différence d'investissement par chaque partie pourra être réévaluée, par exemple au moyen d'un taux d'intérêt ou par rapport à l'inflation. Cette réévaluation pourra également s'opérer parallèlement à l'évolution de la valeur de l'immeuble, ce qui engendre la nécessité de fixer une réévaluation de celui-ci à la sortie.
- *M. DUS et Mme DOUCE peuvent préciser les modalités d'acquisition en fonction de leurs investissements soit 1/3 (Mme) - 2/3 (M.).*  
Cette possibilité a pour inconvénient que tout investissement ultérieur devra être conforme aux quotités acquises par les parties dans l'immeuble. Autre possibilité en cas d'investissement ultérieur différent de l'investissement initial : modifier les droits de chacun dans l'immeuble et adapter les droits en conséquence des nouveaux investissements (avec tous les frais que cela engendre).  
Cette possibilité est plus rigoureuse sur le plan de l'investissement mais moins souple au niveau de sa mise en œuvre.



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

- M. DUS et Mme DOUCE acquièrent l'immeuble 50/50 et établissent une convention précisant que sauf autre investissement, le prix de revente sera réparti en fonction de l'investissement initial. Cette hypothèse protège celui qui acquiert la plus petite partie (en l'espèce Mme) tout en garantissant un lien entre le montant investi et le montant récupéré à la sortie.

## 2/ Choix du mode de vie de M. DUS et Mme DOUCE

Trois choix s'offrent à eux :

### 1) *Cohabitation de fait*

M. DUS et Mme DOUCE peuvent choisir de rester cohabitants de fait et établir une convention précisant les modalités financières de l'opération afin d'éviter toute difficulté ultérieure. Cette convention doit viser le cas de séparation en cas de vie ou en cas de décès.

Par ailleurs, dans leur acte d'acquisition, ils peuvent demander d'insérer une clause d'accroissement<sup>1</sup> mais avec la difficulté suivante : existence d'inégalités de chances de survie entre les parties. En théorie, on peut compenser cette inégalité soit par une inégalité dans les parts indivises; soit par une soulte, dont le paiement devra être stipulé soit au moment même où la clause est conclue, soit à tout autre moment ultérieur, le plus souvent au moment où la clause doit sortir ses effets. Mais en l'espèce, M. DUS a 17 ans de plus que Mme DOUCE qui a investi deux fois moins que Monsieur. Par conséquent, il y a un risque de requalifier cette clause d'accroissement en une libéralité par l'Administration fiscale.

Autre possibilité, la conclusion d'un bail à vie. M. DUS et Mme DOUCE peuvent conclure entre eux ce contrat en précisant le loyer qui sera payable à compter du décès du premier d'entre eux. Ce loyer sera payable par le survivant aux héritiers du prémourant si le survivant décide de rester habiter le bien. Dans tous les cas, le survivant pourra continuer à occuper le bien en fonction de ses droits propres dans l'immeuble. Il faut veiller à rédiger ce bail de manière à ce qu'il ne puisse s'apparenter à une libéralité et subir le paiement de droits de succession y relatifs.

### 2) *Cohabitation légale*

Les cohabitants légaux en Région Wallonne bénéficient, tout comme les conjoints, d'un droit d'usufruit sur le logement familial au décès du premier d'entre eux (article 745 *octies* du Code civil). Le cohabitant légal est qualifié d'héritier légal à cet effet mais non réservataire (il est toujours possible de déshériter son cohabitant par testament).

Il est toutefois conseillé de rédiger un testament afin de préciser le sort de la créance existante. En effet, il est envisageable de rédiger un testament dans lequel le testateur attribue l'usufruit de la créance (liée aux investissements) appartenant à sa succession afin qu'elle ne soit pas exigible, sauf par exemple en cas de vente dudit bien.

Par ailleurs, en tant que cohabitants légaux, ils pourront, s'ils le souhaitent, modaliser la durée de l'usufruit (par exemple que le survivant ne dispose que d'un usufruit limité à 10

---

<sup>1</sup> La tontine est moins avantageuse car ne résout pas le problème du caractère onéreux du contrat et se caractérise par l'insaisissabilité du bien et l'intervention du vendeur surtout en cas de décès simultané des tontiniers (retour du bien au vendeur).



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

ou 15 an après le décès) et ce afin de ne pas pénaliser la succession du prémourant. A titre informatif, cette dernière possibilité n'est pas applicable aux époux.

### 3) *Mariage*

En cas de mariage, peu importe le régime matrimonial, le conjoint survivant recueille automatiquement l'usufruit sur le logement familial au minimum (exhérédation impossible de ceci) mais également l'usufruit sur l'ensemble de la succession du prémourant (à l'exception de l'existence d'une clause Valkeniers dans le contrat de mariage ou dans un acte modificatif du contrat de mariage).

Par conséquent, dans cette hypothèse, le conjoint survivant bénéficiera du droit de disposer de l'immeuble familial sans être redevable d'un droit de créance (sauf stipulation contraire dans le contrat de mariage).

Toutefois, contrairement aux cohabitants légaux qui peuvent modaliser la durée de l'usufruit, cette possibilité n'est pas applicable aux époux, cela ayant pour conséquence que les héritiers du prédécédé devront attendre le décès du second conjoint pour pouvoir disposer de l'immeuble.

### **Question I.2**

Monsieur LORUYTI Rodrigo, divorcé non remarié, domicilié depuis sa naissance à Namur, décède et laisse trois enfants, Armand, Bernard et Carole, tous célibataires, sans enfant. Il y a dix ans, il avait fait don manuel (sans autres modalités) à Armand de 200 titres valant chacun 2.000 euros. Au moment du décès, ils valent 5.000 euros pièce. Monsieur LORUYTI laisse un actif successoral de 650.000 euros et des dettes pour 50.000 euros.

Liquidez : qui vient à la succession et pour quelle quotité? Quelle est la masse de partage? Comment se fait le partage?

Est-ce différent si Armand renonce à la succession? Est-ce plus intéressant pour lui?

#### Réponse :

##### 1) *Qui vient à la succession et pour quelles quotités ?*

Article 745 du Code civil avec application des règles du premier ordre et du premier degré. Les trois enfants, soit Armand, Bernard et Carole, recueillent chacun 1/3 en pleine propriété de la masse de partage.

##### 2) *Quelle est la masse de partage ? Comment se fait le partage ?*

La masse de partage se compose de :

Biens existants – dettes – legs + libéralités rapportables en raison d'une donation consentie par le défunt en avancement d'hoirie + les biens réduits.

- *Biens existants* : 650.000 €
- *Dettes* : 50.000 €
- *Legs* : néant
- *Libéralités rapportables* : la donation des titres (200 x 2.000 €) à Armand est rapportable car elle a été faite en avancement d'hoirie et il est héritier légal ayant accepté la succession. En vertu de l'article 868 (et 869) du Code civil,



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

une donation mobilière doit être rapportée en moins prenant. La valeur à prendre est la valeur des biens au jour de la donation, soit en l'espèce 400.000 €).

- *Biens réduits* : Soit les libéralités réalisées du vivant du défunt mais on calcule leurs valeurs au jour du décès, soit 1.000.000 €.  
Masse de calcul dont question à l'article 922 du Code civil. En l'espèce, la réserve est de  $\frac{3}{4}$  et la quotité disponible d' $\frac{1}{4}$  (article 913 du Code civil).  
Masse de calcul : biens existants (650.000 €) – dettes (50.000 €) + libéralités réalisées du vivant du défunt à la valeur au jour du décès ( $200 \times 5.000$  € soit 1.000.000 €) = 1.600.000 €. Soit une quotité disponible d' $\frac{1}{4}$  = 400.000 €. On impute donc la donation réalisée au profit d'Armand (1.000.000 €) sur la quotité disponible dont disposait le défunt (400.000 €) et sur la réserve dont dispose Armand (400.000 €). Il y a donc une réduction à concurrence de 200.000 €.

Masse de partage = 650.000 € - 50.000 € + 400.000 € + 200.000 € = 1.200.000 €.

Chaque héritier recueillant  $\frac{1}{3}$  de la succession, chacun a droit en principe à 400.000 €.

Mais Armand doit subir la réduction des 200.000 € qui a lieu en nature (article 866 du Code civil) étant donné qu'en l'espèce, le « *retranchement de cet excédér peut s'opérer commodément* ». Armand doit donc rendre des titres à concurrence du montant de la réduction, soit 200.000 €, soit 40 titres qui valent chacun 5.000 €. Il doit également rapporter la donation de 400.000 € étant donné qu'il s'agit d'une donation mobilière devant être rapportée en moins prenant (article 868 du Code civil).

*In fine*, Armand ne reçoit rien et doit rendre 40 titres à ses frères et sœur. Bernard et Carole reçoivent chacun 300.000 € ((biens existants – dettes) : 2) + chacun 100.000 € en titres (soit 20 titres).

### 3) *Quid si Armand renonce à la succession ?*

Si Armand renonce à la succession, il n'est plus héritier et est même considéré comme n'ayant jamais été héritier. Par conséquent, seuls Bernard et Carole héritent. La quotité disponible et le montant de la réserve changent ( $\frac{1}{3}$  –  $\frac{2}{3}$ ) car ils sont fonction des successibles qui acceptent la succession.

Masse de partage :

- Biens existants (650.000 €)
- Dettes (50.000 €)
- Legs (néant)
- Libéralités rapportables (il n'y en a plus car Armand n'est plus héritier)
- Biens réduits (1.000.000 €). Masse de calcul de l'article 922 du Code civil : 1.600.000 €. Quotité disponible : 533.333,33 €. On impute la donation réalisée au profit d'Armand sur la quotité disponible entièrement et non sur sa quote-part réservataire car il n'est plus héritier. Il y a donc une réduction à concurrence de 466.667 €.

Masse de partage = 650.000 € - 50.000 € + 466.667 € = 1.066.667 €.

Chaque héritier recueillant  $\frac{1}{2}$  de la succession, chacun a droit en principe à 533.333,33 €.



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

La donation est réduite en nature. Armand doit donc ramener dans la succession des titres à concurrence de 466.667 €.

*In fine*, Armand ne reçoit rien et doit rendre des titres à concurrence de 466.667 € à ses frère et sœur. Bernard et Carole reçoivent chacun 300.000 € ((biens existants – dettes) : 2) + chacun ½ des titres qu'Armand doit ramener.

### Conclusion

- Si Armand accepte la succession, il conserve 160 titres x 5.000 €, soit 800.000 €.
- Si Armand n'accepte pas la succession, il conserve 200 titres – x titres d'une valeur de 466.667 €. En d'autres termes, il conservera 533.333 €.

Armand a donc intérêt à accepter la succession.

### **Question I.3**

La SPRLU GRIPSOUS de Monsieur PICSOU comptabilise des réserves taxées pour 150.000 € au 30 juin 2012. L'exercice social de la SPRLU GRIPSOUS commence le 1er juillet et se clôture le 30 juin.

Monsieur PICSOU souhaite bénéficier de la mesure temporaire prévue par l'article 537 du CIR 1992.

Sachant qu'au 30 juin 2013 les comptes de la société laissent apparaître des réserves taxées pour 150.000€, des pertes pour 55.000 € et un compte courant associé débiteur de 20.000€. Peut-il faire une augmentation de capital dans le cadre de l'article 537 CIR, dans quel délai et pour quel montant ? Quel sera le taux de taxation au précompte mobilier? Justifiez votre réponse.

### Réponse

- a) *Dans quel délai peut-il faire une augmentation de capital dans le cadre de l'article 538 CIR ?*

Jusqu'au 30 juin 2014 car l'incorporation doit se produire pendant le dernier exercice comptable qui se clôture avant le 1<sup>er</sup> octobre 2014 (article 537 §1 al 1 CIR).

- b) *À concurrence de quel montant peut-il faire une augmentation de capital dans le cadre de l'article 538 CIR ?*

### Calcul

Comptes annuels comptabilisés au 30 juin 2012 comptabilisant des réserves taxées : 150.000 euros

- les pertes arrêtées au 30 juin 2013 : soit 55.000 euros.

- compte courant débiteur à concurrence de 20.000 €

À distribuer : 75.000 €.

Il y a donc 75.000 € qui constitue le disponible pour l'incorporation au capital en application de l'article 537 CIR. Mais ce disponible est taxé au précompte mobilier à 10% (soit 7.500 €), taxation à déduire pour pouvoir effectuer l'augmentation de capital.

Il reste donc 67.500 €, soit le montant maximum que Monsieur PICSOU peut incorporer.



#### **Question I.4**

Madame SEHOVIC vous consulte. Elle vous apprend qu'elle est serbe et que son mari est camerounais.

Ceux-ci se sont mariés en juillet 2012 à Liège sans avoir conclu de contrat de mariage et s'y sont immédiatement installés.

Son mari vient d'être expulsé et n'est pas en mesure de revenir en Belgique.

Madame SEHOVIC souhaite acquérir seule un immeuble situé à Herstal et contracter un crédit pour financer la totalité de son achat.

Les époux ne souhaitent pas divorcer.

Quelles sont les difficultés à résoudre et de quelle manière ? Justifiez.

#### Réponse :

Tout d'abord, il y a lieu de connaître le régime matrimonial des époux. En l'espèce, en vertu de l'article 51, 1<sup>o</sup> du CODIP, il s'agit du régime matrimonial légal belge, à savoir la communauté de biens.

Si Madame SEHOVIC achète seule le bien en faisant un crédit hypothécaire, ce crédit sera contracté pendant le mariage (étant donné que les parties ne souhaitent pas divorcer) et par conséquent est considéré comme une dette commune (article 1408 du Code civil).

La solution qui s'offre aux parties est la suivante : modifier leur régime matrimonial pour passer d'un régime de communauté à un régime de séparation de biens. Cela engendre la nécessité d'effectuer ce que l'on appelle la « grande procédure » avec inventaire étant donné qu'en l'espèce, la modification du régime matrimonial entraîne la liquidation du régime préexistant (article 1394 § 2 al 2 du Code civil).

En l'espèce, l'inventaire sera problématique car il est constaté par acte notarié et dans ce cas-ci, il ne peut être fait sur déclaration. Une prestation de serment personnelle devra être réalisée, sans qu'une procuration sous seing privé ne soit possible ; une procuration authentique étant obligatoire.

On peut conseiller aux parties d'entamer cette « grande procédure » en Belgique à l'aide d'une procuration sous seing privé. Ensuite, Monsieur devra prêter serment devant l'ambassadeur de Belgique au Cameroun et signer une procuration à l'ambassade. Enfin, il sera possible de clôturer l'inventaire et la procédure en usant la procuration qui aura été signée par Monsieur devant l'ambassadeur.

#### **Question I.5**

Monsieur JO et Madame ZETTE, l'un et l'autre de nationalité belge, se sont mariés devant l'Officier de l'état civil de Wavre, sans contrat de mariage, en 1990, Régime qui ne sera pas modifié.

En 1998, Monsieur hérite d'une somme de 4.033.990 BEF.

Ce montant, resté individualisé, est affecté à la réalisation de travaux de réhabilitation de l'habitation commune dans le courant de l'année 2005.

Dans les semaines qui précèdent cet investissement, de commun accord, le couple procède à l'estimation de l'immeuble, soit 300.000 €.





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

Fin 2005, les époux vendent cette habitation pour le prix de 500.000 € et achètent avec ces fonds et un supplément de 125.000 € provenant de leur épargne commune une autre habitation, dont la valeur s'élève en 2013, au moment de la dissolution du régime, à 800.000 €.

Y a-t-il lieu à récompense et, le cas échéant, au profit de qui et pour quel montant?

Réponse :

Madame ZETTE n'a pas droit à une récompense car elle n'a pas investi de fonds propres. Par contre, Monsieur JO a droit à une récompense.

En vertu de l'article 1435 du Code civil, « *La récompense ne peut être inférieure à l'appauvrissement du patrimoine créancier. Toutefois, si les sommes et fonds entrés dans le patrimoine débiteur ont servi à acquérir, conserver ou améliorer un bien, la récompense sera égale à la valeur ou à la plus-value acquise par ce bien, soit à la dissolution du régime, s'il se trouve à ce moment dans le patrimoine débiteur, soit au jour de son aliénation s'il a été aliéné auparavant; si un nouveau bien a remplacé le bien aliéné, la récompense est évaluée sur ce nouveau bien.* »

En l'espèce, la récompense est donc au minimum égale à 100.000 €.

Étant donné que ces fonds ont permis d'améliorer un bien, il y a lieu de calculer la récompense en tenant compte de la plus-value acquise par cet immeuble, au jour de son aliénation car il a été aliéné avant la dissolution du régime.

On vise donc l'augmentation de la valeur de l'immeuble consécutive aux travaux de réhabilitation de l'habitation financés à l'aide des fonds propres de Monsieur.

*Calcul de la récompense de Monsieur en 2005 lors de la vente de l'immeuble :*

$(500.000 \text{ €} \times 100.000 \text{ €}) : 400.000 \text{ €} = 125.000 \text{ €}$

(valeur finale x montant investi) : valeur initiale (frais compris).

Le prix de vente de la maison a été réinvesti dans un autre immeuble d'une valeur de 800.000 € au moment de la dissolution du régime.

*Calcul de la récompense finale en 2013 lors de la dissolution du régime :*

$(800.000 \text{ €} \times 125.000 \text{ €}) : 625.000 \text{ €} = 160.000 \text{ €}$

(valeur finale x montant investi) : valeur initiale (frais compris).

Par ailleurs, il ne faut pas oublier que cette récompense porte intérêt de plein droit au jour de la dissolution du régime (article 1436 du Code civil).

### **Question I.6**

Monsieur DURAND vous consulte après avoir signé un compromis d'achat d'une maison de rapport située à Braine-l'Alleud.

Suite à diverses investigations, il constate que le nombre d'unités de logements implique pour lui des obligations administratives et techniques qui n'ont pas été clairement évoquées lors des négociations. Il entend donc se défaire de son engagement vis-à-vis du vendeur. Précisez quelles possibilités s'offrent à Monsieur DURAND pour mettre à néant la convention intervenue et selon quels délais? Préciser les implications fiscales des solutions proposées.

Réponse :



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

Deux solutions sont possibles :

*1- Un accord intervient avec le vendeur*

L'article 159 bis du Code des Droits d'Enregistrement prévoit expressément la possibilité d'établir une convention de résolution amiable du compromis de vente qui doit être présentée à la formalité de l'enregistrement dans l'année de la conclusion du compromis de vente. L'enregistrement de cette convention de résolution amiable est soumis au droit spécifique de 10 €. En l'espèce, les droits d'enregistrement sont de 20 euros (2 x 10 €) car il y a lieu d'enregistrer le compromis de vente et la convention de résolution amiable dudit compromis de vente. Cette solution est donc très avantageuse fiscalement.

*2- Aucun accord n'intervient avec le vendeur*

Monsieur DURAND doit alors invoquer la résolution judiciaire auprès des Cours et Tribunaux.

Conformément à l'article 209, 3° du Code des Droits d'Enregistrement, la demande en justice doit être faite dans l'année de la conclusion de la convention. Dans ce cas, les droits d'enregistrement (12,5% du prix de vente en Région Wallonne sauf exceptions) seront généralement dus et restitués à l'échéance de la procédure constatant la résolution de l'opération (soit lorsque la résolution judiciaire aura été prononcée, ou constatée par jugement ou arrêt passé en force de chose jugée).

### **Question 1.7**

Dans un immeuble à appartements situé le long de la Mense, à Liège, l'ancienne conciergerie (partie commune de l'immeuble) est laissée à l'abandon, Un client vous consulte en expliquant que dans sa copropriété de très importantes charges sont à prévoir pour la rénovation de l'ascenseur et évoque l'idée de vendre cette conciergerie. Il vous explique que l'ensemble des copropriétaires est d'accord sur cette procédure, sous réserve du propriétaire du rez-de-chaussée (voisin de la conciergerie) qui est titulaire de 150/1000ème des quotités indivises. Dans quelle mesure cette opération est-elle envisageable et suivant quelles modalités?

Réponse :

*a) Dans quelle mesure cette opération est-elle envisageable ?*

En vertu de l'article 577-7, 2°, e) du Code civil, l'assemblée générale peut décider à la majorité des 4/5<sup>ème</sup> des voix de tous actes de dispositions de biens immobiliers communs. L'assemblée générale pourra donc en l'espèce imposer la décision de vendre la conciergerie au propriétaire du rez-de-chaussée.

Pour cela, l'assemblée générale doit être valablement convoquée (article 577-6 du Code civil).

Pour la signature de l'acte authentique de vente, l'assemblée générale peut désigner le syndic pour représenter l'association des copropriétaires (article 577-8, §4, 6° du Code civil).

*b) Suivant quelles modalités ?*



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

S'agissant d'une partie commune appartenant à l'ensemble des copropriétaires, les formalités devront être réalisées contre tous les copropriétaires.

Par ailleurs, l'acte devra être transcrit (article 1 LH) et il faudra avoir les accords de mainlevée pour chaque lot car le bien doit être vendu pour quitte et libre de toute charge hypothécaire et si les copropriétaires ont affecté leur partie privative en hypothèque, ils ont également affecté leurs quotités respectives dans les parties communes.

### **Question I.8**

Monsieur OUSONVO Jean est propriétaire d'un bien immeuble sis à Trouville-les-Oies dans la Province de Liège, qu'il se propose de diviser afin de le vendre en trois lots issus de cette opération.

Ce bien est inscrit dans le périmètre d'un plan particulier d'aménagement adopté le 22 mai 1975.

Un plan de secteur a été adopté le 29 septembre 1983.

Monsieur OUSONVO vous consulte afin de savoir si cette opération est rapidement réalisable,

Dégagez, au regard du droit de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, les différentes hypothèses et les solutions pour chacune d'elles.

Réponse :

a) *Le bien est bâti*

- Division verticale : il n'y a rien de particulier à effectuer à l'exception de fournir un plan de géomètre.
- Division horizontale : il faut vérifier suivant la date éventuelle de la division ou obtenir un permis si la division est actuelle.

b) *Le bien n'est pas bâti*

Il faut connaître l'intention du vendeur, Monsieur OUSONVO.

- S'il souhaite vendre pour construire une habitation :

Le PPA est devenu un PCA. Si celui-ci rencontre les conditions de l'article 109, 1 du décret du 30 avril 2009 décret RESAter peut dispenser l'opération d'un permis d'urbanisation. Dans l'affirmative, vérifier que le plan de secteur n'a pas approché le PPA implicitement ou explicitement. Dans la négative, si les deux plans permettent un permis d'urbanisation ; le cas échéant, déroger avant la vente sauf s'il se trouve dans un cas d'exclusion. Article 90 §1, 4 et 5° CWATUPE.

- Si non :  
Acte de division.

## **QUESTIONNAIRE n° II CONSULTATIONS - CLAUSES**



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

**Ce deuxième cahier contient six questions. Il sera coté sur 25. Vous serez cotés sur l'ensemble des réponses aux questions, en fonction de leur rédaction et de leur motivation. Il sera tenu compte de vos connaissances juridiques, de votre compétence et de votre créativité. Veuillez répondre dans les cadres prévus à cet effet.**

### **Question II.1**

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 CORLAS pour 125.000 euros en principal et 7.500 euros en accessoires. Quelle clause à indiquer dans l'acte serait nécessaire d'un point de vue droit d'enregistrement?

Réponse :

*« Il est expressément convenu que les sûretés (hypothèques) constituées ne peuvent être cumulées et qu'elles ne pourront être utilisées au maximum qu'à concurrence des montants de \* EUROS (\* EUR) en principal et de \* EUROS (\* EUR) en accessoires. Aussi, les parties réclament l'application de l'article 92/1 du Code des droits d'Enregistrement. »*

### **Question II.2**

Rédigez la clause à insérer dans un acte de vente aux termes de laquelle il est convenu que le vendeur continuera à occuper le bien vendu pendant une durée de six mois à dater de ce jour, 22 février 2014, gratuitement. Prévoyez le cas où il ne respecterait pas le délai prévu pour quitter le bien. Quelle est la conséquence fiscale d'une telle réserve de jouissance?

Réponse :

*« a) Le bien est actuellement occupé par les vendeurs.  
Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucune option d'achat, d'aucun droit de reméré ni d'aucun droit de préférence ou de préemption, à l'exception de ce qui est dit ci-après.  
b) L'acquéreur aura la propriété du dit bien à compter de ce jour.  
c) L'acquéreur entrera en jouissance du dit bien au plus tard le 22 août 2014.  
Le vendeur a la faculté de rester dans les lieux jusqu'à cette date gratuitement. Il occupera le bien à titre précaire. S'agissant d'une simple tolérance, elle ne pourra en aucun cas être considérée comme constitutive d'une quelconque convention. Cette tolérance prendra fin sans préavis préalable au plus tard le 22 août 2014, date ultime à laquelle le vendeur devra avoir quitté les lieux, les rendant ainsi libres de tous objets.  
Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé qu'à défaut de ce faire, il pourra y être procédé directement par voie d'huissier, sans mise en demeure et sans intervention du juge, sur la seule production de la grosse de l'acte authentique, aux frais du défaillant (articles 19 et 25 de la loi de Ventôse).*



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

*Le vendeur continuera à occuper les lieux en bon père de famille. Il continuera à prendre à sa charge les factures d'eau, de gaz, d'électricité et généralement toutes les factures inhérentes à son occupation.*

*Le vendeur s'engage par ailleurs à couvrir sa responsabilité civile d'occupant en souscrivant une police d'assurance pendant cette période.*

*d) L'acquéreur supportera les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien vendu, sans exception ni réserve, à compter de l'entrée en jouissance. »*

La conséquence fiscale est par cette occupation prolongée du bien par le vendeur, il y a lieu de calculer la charge fiscale y correspondant (même si l'occupation est effectuée à titre gratuit). Cette charge qui doit être ajoutée au prix de vente pour la perception des droits d'enregistrement (article 45 CDE) se calcule comme suit : on prend la valeur locative du bien que l'on multiplie par le nombre de mois durant lesquels le vendeur continue d'occuper le bien. On arrive à un montant x que l'on ajoute au prix de vente pour le calcul des droits d'enregistrement. Le montant de cette charge (et son calcul) doit être reprise dans une clause pro fisco en fin d'acte.

### **Question II.3**

Un entrepreneur agréé en classe 8 souhaite procéder à la réalisation d'un projet immobilier résidentiel portant sur la construction d'un immeuble à appartements valorisé à 1000.000 €, en faisant verser aux acquéreurs des acomptes avant l'achèvement. Il vous consulte pour la rédaction du compromis de vente et la réalisation des actes authentiques, le bâtiment étant au stade des fondations.

a) Rédigez la clause du compromis de vente relative au paiement des acomptes et du solde du prix, étant entendu que le promoteur souhaite obtenir au plus tôt la plus grande partie du prix convenu;

b) Rédigez la clause du compromis de vente relative à la constitution du cautionnement?

c) Rédigez une clause du compromis de vente relative à la perception des droit d'enregistrements et/ou de la TVA sur l'opération, si l'entrepreneur construit l'immeuble au bénéfice d'un droit de superficie d'un terrain dont la nue-propriété appartient à une société patrimoniale tierce.

Réponse :

*A) Clause relative au paiement de l'acompte et du solde du prix*

Siège légal : article 10 de la Loi Breyne

#### **« MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX**

*Le prix est payable de la manière suivante :*

**- A la signature du présent compromis :**

*Une garantie d'un montant de \* € est payée présentement, sous forme de chèque bancaire numéro \* tiré sur le compte numéro \**

*Dont quittance sous réserve d'encaissement.*

*Cette garantie représente 5% du prix.*

*Ce montant restera rubriqué au nom de l'acquéreur en l'Etude du Notaire du vendeur jusqu'au jour de la signature de l'acte authentique de vente. A cette date, il constituera un acompte à valoir sur le prix.*

*Si la vente est conclue sous condition suspensive, ce dernier montant sera remboursé intégralement à l'acquéreur dans les huit jours de la non réalisation de la condition suspensive. Ce montant sera toutefois transformé en acompte sur le prix d'achat lors de la réalisation de la condition suspensive.*



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

**A la passation de l'acte authentique de vente** : le prix des constructions érigées majoré de la TVA sur la base des tranches de travaux exécutés à cette date selon le planning ci-dessous.

Ce paiement ne pourra toutefois se faire qu'avec l'approbation d'un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique. Cette approbation sera jointe à l'acte authentique pour les tranches à payer lors de la signature de celui-ci.

Outre les taxes diverses (Tva), ce montant est à majorer des frais et honoraires de l'acte notarié, ainsi que de la quote-part de l'acquéreur dans les frais et honoraires de l'acte de base (\* euros par appartement et \* euros par parking\*\*).

- Le **solde**, au fur et à mesure de l'avancement des travaux et suivant le tableau d'échéance ci-après :

* Fondations :	* %
*Réalisation de la dalle haute du deuxième sous-sol :	* %
*Réalisation de la dalle haute du premier sous-sol :	* %
* la pose de la dalle haute du rez-de-chaussée :	* %
* la pose de la dalle haute du deuxième étage :	* %
* la mise sous toit de l'immeuble :	* %
* l'exécution des plafonnages ou pose des cloisons intérieures, réparations et adaptations exceptées :	* %
* la pose de la menuiserie extérieure :	* %
* la pose de la menuiserie intérieure, réparations et adaptations exceptées :	* %
* la pose des carrelages, des faïences, et revêtements de sol :	* %
* la réception provisoire des parties privatives (remise des clefs), avant prise de possession :	* %

Les tranches de paiement peuvent se chevaucher en fonction de l'avancement des travaux. »

#### B) Clause relative à la constitution du cautionnement

Siège légal : article 3 A.R. 21 octobre 1971 et article 12 alinéa 1 de LB

#### Cautionnement

« Conformément à l'article 12 alinéa 1 de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, modifiée par la loi du trois mai mil neuf cent nonante-trois, et l'article 10 de l'Arrêté Royal du 21 octobre 1971, modifié par l'Arrêté Royal du 21 septembre 1993, le vendeur nous produira dans les trente jours à compter des présentes, ou dans les trente jours à compter de la réalisation de la condition suspensive, pour être joint à l'acte authentique, une copie conforme de la convention de cautionnement d'un montant égal à 5% du prix du bâtiment constitué auprès de la Caisse des dépôts et consignations, soit en numéraire, soit en fonds publics, soit sous forme de cautionnement collectif conformément à l'Arrêté Royal du 11 mars 1926 autorisant les entrepreneurs, les concessionnaires et les adjudicataires de travaux d'utilité publique à user, par l'intermédiaire de sociétés agréées à cette fin, d'une garantie solide et effective, soit sous forme de cautionnement global conformément à l'Arrêté Royal du 23 janvier 1937 relatif au cautionnement global. »

#### C) Clause relative à la perception des droits d'enregistrements et/ou TVA



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

Dans cette hypothèse, nous sommes en présence de deux sociétés tierces avec pour conséquence (article 44 CDE et 159, 8° CDE):

- Paiement de 12,5% de droits d'enregistrement sur la valeur du terrain ;
- Paiement de 21% de TVA sur les constructions.

« Pro fisco

*Pour l'application du régime de l'article 159, 8° du Code des droits d'enregistrement, les comparants déclarent que :*

- *les quotités de terrain cédées par le vendeur sont vendues au prix total de \* ;*
- *les constructions à livrer par \* sont estimées, hors TVA, à \**
- *la quote-part de l'acquéreur dans les frais d'établissement de l'acte de base du complexe s'élève à \*. »*

#### **Question II.4**

Lors d'une séance de vente publique volontaire de ce 21 février 2014 portant sur un immeuble situé à Liège, Monsieur ROBERT Roger, à qui vous avez adjugé le bien définitivement, vous signale qu'il achète au nom et pour le compte de son fils majeur, Monsieur ROBERT José, lequel revient cette nuit de l'étranger. Quelles solutions a-t-il pour ce faire et quelles seront les conséquences de ce choix? Rédigez les clauses que vous inséreriez dans le PV d'adjudication publique.

Réponse :

*1. Clause de porte fort*

*« Monsieur ROBERT Roger, préqualifié, ici présent(e) se porte fort avec promesse de ratification dans les ... du présent acte. A défaut de ratification dans le délai prévu, Monsieur ROBERT Roger déclare acquérir le bien en son nom personnel. »*

*2. Election de command*

Base légale : article 159, 1° CDE

Monsieur ROBERT Roger signe le PV d'adjudication et déclare *« acquérir le bien pour lui-même ou, éventuellement, pour toute autre personne qu'il désignera ultérieurement* [il est à noter que cette formule suffit, comme contenant la réserve d'élire command : la prescription légale selon laquelle la faculté de déclarer command doit avoir été réservée dans l'acte d'adjudication ou de vente n'exige en effet aucune formule sacramentelle : il faut mais il suffit que le vendeur puisse comprendre que l'acquéreur peut se faire remplacer par quelqu'un d'autre]. »

Le jour même de la signature du PV d'adjudication<sup>2</sup>, Messieurs ROBERT José et Roger se rendent chez un notaire qui dresse un acte authentique dans ils stipulent que Monsieur ROBERT Roger déclare command en faveur de Monsieur ROBERT José, ce qui signifie que, finalement, Monsieur ROBERT José est propriétaire du bien.

Le lendemain, le notaire présente son acte qui sera enregistré moyennant paiement du droit fixe général [notez en effet que seule la déclaration, faite par acte authentique, doit

---

<sup>2</sup> Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2014 : dans les cinq jours ouvrables suivants la signature du PV d'adjudication



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

être présentée le lendemain<sup>3</sup> de la signature du PV d'adjudication au receveur de l'enregistrement : le droit fixe général est donc seul perçu].

Dans les quatre mois, le notaire présentera à l'enregistrement l'acte authentique constatant la vente à Monsieur ROBERT José. Cet acte sera enregistré moyennant paiement du droit de vente.

## **Question II.5**

Madame DURANT, résidant à Liège, vous consulte et vous explique qu'elle a versé 50.000 € il y a un mois sur le compte indivis d'un de ses enfants, savoir Richard BRANSON et de la compagne de ce dernier Cindy CRAWFORD (cohabitants de fait). Ce versement a été fait au profit de son fils pour financer des travaux que Richard et Cindy réalisent actuellement dans leur immeuble indivis. Elle souhaite disposer d'un document qui confirme ce don et qui lui permettrait de récupérer cette somme, pour le cas où son fils venait à décéder sans enfant. D'autre part, vous attirez son attention sur l'importance de garder une trace des investissements faits au moyen de fonds personnels, par l'un des copropriétaires dans un immeuble indivis.

Etablissez un projet de convention sous seing privée, qui permettra à Madame DURANT de disposer d'un document qui répondra aux attentes précisées ci-avant, confirmant les modalités de cette opération et le caractère propre des fonds investis

### Réponse :

« Les soussignés,

- Mme DURANT, née à \* le \*, domiciliée à \*
- M. BRANSON né à \* le \*, domicilié à \*
- Mlle CRAWFORD née à \* le \*, domiciliée à \*.

### EXPOSE PREALABLE

Exposent préalablement que M BRANSON et Mlle CRAWFORD sont copropriétaires, chacun pour une moitié indivise, de l'immeuble situé à \*

Qu'ils y ont réalisés des travaux et aménagements au moyen de fonds communs et également au moyen de fonds propres par M. BRANSON, reçus de sa mère, Mme DURANT.

La présente convention a pour objet d'une part de confirmer les investissements réalisés dans l'immeuble et d'autre part de confirmer la donation faite par Mme DURANT à son fils, M. BRANSON.

### CONVENTION

Cet exposé fait,

Les soussignés confirment ce qui suit :

1/ *Reconnaissance de la donation*

Mme DURANT confirme que le versement de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000 euros) effectué sur le compte numéro \* de M. BRANSON, a été débité du compte numéro \* de

---

<sup>3</sup> Ou depuis le 1<sup>er</sup> avril 2014 dans les cinq jours ouvrables





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

Mme DURANT et réalisé en date du \*, a été fait à titre de donation. Cette donation a été faite en avancement d'hoirie/par préciput et hors part.

Les parties ont ensuite convenu qu'en cas de prédécès de M. BRANSON, sans descendance, cette donation fera l'objet d'un retour conventionnel.

## 2 / Reconnaissance de l'investissement

Monsieur BRANSON confirme que la somme de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000 €) a été investie dans l'immeuble indivis qu'il possède avec Mlle CRAWFORD, et que M. BRANSON détiendra à l'encontre de Mlle CRAWFORD une créance de autant de telle sorte qu'en cas de vente de l'immeuble et dans le cadre du partage du prix de vente, il y aura lieu de tenir compte de cette créance. La somme de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000 €) investie par M. BRANSON dans l'immeuble indivis sera remboursée, le solde se répartira par moitié, et il sera en outre tenu compte du montant de l'investissement sur les règles de récompenses ou une indemnisation.

Fait et signé en 3 exemplaires, à \*. »

*Plus : Cfr le cours de Jean-François TAYMANS présentant des clauses sur la provenance des fonds, etc. + des exemples de clauses rédigées par Isabelle De Stefani dans la collection Anthémis sur les reconnaissances de donation et d'investissement.*

## Question II.6

Monsieur PASSEMOILK Rick est propriétaire d'une maison avec jardin et dépendances en Région de Bruxelles-Capitale. Ces dépendances ont accueilli pendant 30 ans une activité de carrosserie et plus récemment un service de nettoyage à sec. Il souhaite vendre ce bien. Un acquéreur ne veut en aucun cas rater cette occasion, presse le vendeur de contracter sans attendre que l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement délivre l'attestation du sol et assurant le cédant qu'il prendra en charge l'assainissement éventuel.

Rédigez la ou les clauses permettant cette aliénation en l'absence de ladite attestation, sachant qu'il est probant que le terrain soit significativement pollué.

### Réponse :

*« Le vendeur déclare, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans le bien vendu.*

*Il précise toutefois qu'il n'est pas encore en mesure de remettre l'attestation du sol exigée par l'Ordonnance.*

*La présente vente est dès lors faite sous la condition suspensive de l'obtention avant la signature de l'acte authentique :*

*- d'une attestation du sol d'où il résultera que le terrain sur lequel est érigé l'immeuble dans lequel se trouve le lot privatif vendu n'est pas repris en catégorie 3 ou 4, et*

*- d'une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol s'il devait s'avérer, au vu de l'attestation obtenue, que ledit terrain est repris dans la catégorie 0.*

*Le vendeur mandate le notaire instrumentant aux fins de demander à l'IBGE l'attestation du sol et, le cas échéant, la lettre de dispense et de communiquer ces documents à l'acquéreur avant la signature de l'acte authentique. Les frais d'obtention de l'attestation du sol et de la lettre de dispense seront supportés par le vendeur.*



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

*Si le bien est inscrit dans la catégorie 0 c'est-à-dire dans la catégorie des biens qui sont considérés comme potentiellement pollués, le vendeur fera réaliser à ses frais une reconnaissance de l'état du sol par la société \*.*

*Cette reconnaissance de l'état de sol devra être déclarée conforme aux dispositions de l'Ordonnance par l'IBGE.*

*Le vendeur s'engage à traiter la pollution dans le délai qui sera approuvé par l'IBGE.*

*A cet effet, une garantie financière au bénéfice de l'IBGE sera constituée conformément à l'article 71 de l'Ordonnance.*

*Cette garantie pourra être affectée au financement des mesures prises dans le cadre du traitement de la pollution et sera dans ce cas libérée sur présentation des factures, à l'IBGE, émises par les sociétés chargées de traiter la pollution. Si le titulaire de l'obligation de traitement finance par un autre biais les mesures prises dans le cadre du traitement de la pollution, la garantie financière ainsi constituée pourra être libérée progressivement avec l'avancement de la réalisation de l'obligation de traitement de la pollution du sol, moyennant accord de l'IBGE. »*

## **QUESTIONNAIRE n° III**

### **QUESTIONS COURTES**

**Ce troisième cahier contient vingt 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.**

#### **Question III.1**

Depuis le 1er janvier 2014, quels sont les critères pour qu'un paiement en espèces puisse être accepté par le notaire?

Réponse :

Article 51 du Règlement de la CNN sur le blanchiment d'argent :

- Vente de biens immobiliers : aucun paiement en espèce ne peut plus avoir lieu ;
- Tous les autres paiements : un notaire peut recevoir jusqu'à maximum 3.000 € en espèce. Au-delà, le paiement devra avoir lieu par virement ou par chèque.

#### **Question III.2**

Par arrêt du 13 décembre 2012, la Cour constitutionnelle a retenu « *qu'il ressort tant de la loi relative à l'organisation du notariat que de ses travaux préparatoires que le devoir de conseil du notaire ne se distingue pas selon qu'il agit en tant qu'officier public ou en tant que conseiller juridique. Quelle que soit la qualité dans laquelle il agit, le notaire est, en effet, tenu d'accomplir sa mission de recherche et d'information avec la même objectivité, indépendance, probité et impartialité. Comme l'indique également l'article 9 de la loi de ventôse, la désignation du notaire par la personne qui recourt à ses services relève d'un choix guidé par la confiance qu'elle lui porte, y compris lorsqu'il s'agit de lui confier une mission d'authentification* ». La Cour ajoute « *rien ne permet d'exclure que, hormis le cas où il est commis par voie de justice, la responsabilité du notaire à l'égard*



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

du client qui lui confie l'établissement d'un acte authentique soit de nature contractuelle  
». Quel est le principal enseignement de cet arrêt?

Réponse :

La responsabilité du notaire est contractuelle et non *aquillienne* dès lors que la prescription est beaucoup plus longue (10 ans).

**Question III.3**

Quelle est la validité d'un testament authentique rédigé devant un notaire le 11 août 2012 avant qu'une ordonnance du juge de paix compétent prise le 18 août 2012 place la testatrice sous administration provisoire sur la base d'une requête déposée le 26 juillet 2012?

Réponse :

L'article 488 bis, F du Code civil vise les actes pour lesquels une autorisation spéciale du juge de paix est nécessaire pour certains actes. Ces actes sont susceptibles d'annulation à partir du dépôt de la requête pour mise sous administration provisoire. Mais cet article ne vise pas le testament. Celui-ci n'est donc pas nul sur cette base légale.

Dès lors, la seule cause de nullité possible du testament est à rechercher dans l'article 901 du Code civil où il faut prouver la santé d'esprit.

**Question III.4**

Le notaire Romain BALADEUSE est appelé à témoigner en justice dans une affaire concernant sa cliente Elmer RITEMIEUX. A-t-il l'obligation de se présenter devant le tribunal et, si oui, peut-il se prévaloir du secret professionnel?

Réponse :

Article 458 du Code pénal : « *Les médecins, chirurgiens, officiers de santé, pharmaciens, sages-femmes et toutes autres personnes dépositaires, par état ou par profession, des secrets qu'on leur confie, qui, hors le cas où ils sont appelés à rendre témoignage en justice (ou devant une commission d'enquête parlementaire) et celui où la loi les oblige à faire connaître ces secrets, les auront révélés, seront punis d'un emprisonnement de huit jours à six mois et d'une amende de cent [euros] à cinq cents [euros].* »

Le notaire a l'obligation de se présenter en justice mais il a en principe le choix de parler ou de se taire. Toutefois, l'article 458 du Code Pénal a prévu une dérogation à l'obligation du secret professionnel dans le cas où il est appelé à rendre un témoignage en justice.

Par conséquent, le notaire BALADEUSE étant appelé en justice, il peut être amené à devoir lever le secret professionnel dans le cadre de l'affaire concernant Madame Elmer RITEMIEUX.

**Question III.5**



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

Paul Naref a conclu avec Marc Tini un compromis de vente portant sur un immeuble sis Place Saint-Lambert à Liège qui a fait l'objet d'une confiscation par arrêt de la cour d'appel de Liège du 14 septembre 2013 passé en force de chose jugée. Ils vous consultent pour la passation de l'acte authentique de vente dès lors que l'arrêt est définitif. Qu'en pensez-vous?

Réponse :

Le bien immobilier objet de la présente vente a été confisqué aux termes de l'arrêt de la Cour d'appel. De ce fait, il est devenu la propriété de l'Etat et non plus celle du vendeur. Le notaire ne peut donc passer l'acte authentique car le vendeur n'en est plus propriétaire.

Base légale : Articles 42 et suivants du Code Pénal.

**Question III.6**

La validité d'un compromis de vente d'immeuble peut-elle être remise en cause par l'acheteur lorsque le vendeur a choisi de se faire représenter par un mandataire incapable lors de la signature du compromis de vente ? Justifiez.

Réponse :

L'article 1990 du Code civil dispose ce qui suit : « *Les mineurs émancipés peuvent être choisis comme mandataires, mais le mandant n'a d'action contre le mandataire que d'après les règles générales relatives aux obligations des mineurs.* »

Cet article vise l'hypothèse d'un incapable mineur mais non celle d'un incapable majeur. Mais la doctrine et la jurisprudence ont étendu cette hypothèse à l'incapable majeur. Par conséquent, le mandant peut parfaitement choisir un mandataire qui, en droit, est incapable, car le contrat ne va pas faire en sorte que le bien immobilier va transiter par le patrimoine du mandataire. Il appartient directement et exclusivement au patrimoine du mandant.

**Question III.7**

A la lecture du titre de propriété, le notaire constate l'existence d'un droit de rachat. Quelle est la durée maximale de l'exercice de ce droit par le vendeur (a) lorsque le vendeur était majeur lorsque le droit lui a été consenti; (b) lorsque le vendeur était mineur lorsque ce droit lui a été consenti?

Réponse :

La réponse se trouve dans l'article 1660 du Code civil : « *La faculté de rachat ne peut être stipulée pour un terme excédant cinq années. Si elle a été stipulée pour un terme plus long, elle est réduite à ce terme.* »

Le délai est donc celui de 5 ans, aussi bien lorsque le vendeur est mineur que lorsqu'il est majeur.



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

### Question III.8.

Monsieur DUS apporte à sa société « Un Toit pour Toi » un immeuble commercial situé à Leuven évalué selon rapport d'évaluation et de réviseur à 250.000 € ainsi que le crédit hypothécaire qui y est lié dont le solde s'élève 110.000 €. Le capital est ensuite de cet apport fixé à 140.000 EUR et l'apport est rémunéré par 140 actions de 1.000 EUR chacune. Quelle sera la perception de droits d'enregistrement de cet acte d'apport ?

#### Réponse :

Il s'agit en l'espèce d'un apport mixte car on apporte à la fois un actif et un passif qui y est lié.

Il y a donc lieu de scinder la perception des droits d'enregistrement en fonction des apports :

- *L'immeuble en tant que tel* : en vertu de l'article 115 bis du Code des Droits d'Enregistrement, il est dû un droit de 0% car il s'agit d'un immeuble commercial apporté par une personne physique à une société ayant son siège de direction effective en Belgique.
- *Le passif de 110.000 €* : application de l'article 120 du CDE : droit d'apport de 10% (car on est en Région Flamande). Le passif est considéré comme étant une charge et est par conséquent taxé.

### Question III.9

Gino RANGE avait été précédemment marié avec Deby GOUDI dont il est divorcé depuis quelques années. Les conventions préalables à divorce par consentement mutuel (sur base desquelles le divorce est intervenu) stipulaient l'engagement par Gino Range de payer à son ex-épouse une pension alimentaire, Il avait été, par ailleurs, stipulé que le bénéficiaire de l'assurance vie appartenant à Monsieur (placement) garantirait à son ex-épouse une rente équivalente à cette pension s'il devait lui prédécéder. Gino Range décède le 1er novembre 2013 en laissant trois enfants. Cette assurance devra-t-elle être prise en compte pour la détermination de la masse des droits successoraux des héritiers réservataires ?

#### Réponse :

Article 124 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre. Cet article permet de réduire la prestation d'une assurance-vie pour le calcul de la réserve et, éventuellement être sujette à rapport.

Toutefois, en l'espèce, la donation n'est pas une donation mais l'exécution d'une obligation alimentaire en vertu des conventions préalables à divorce par consentement mutuel vis-à-vis de son épouse, Mme GOUDI. Donc on ne doit pas prendre en compte cette assurance-vie pour la masse de calcul permettant de déterminer la masse des droits successoraux des héritiers réservataires de Monsieur RANGE.

### Question III.10

Monsieur Dick CHUIPALAT (de Gosselies) prend l'initiative, en milieu urbain de construire un mur qui empiète sur le fonds de son voisin, Karl Hage, sans même avoir consulté



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

celui-ci. Karl Hage pourra-t-il exiger la démolition de ce mur ? Qu'en serait-il si la construction était constitutive d'une infraction pénale (absence de permis d'urbanisme)?

#### Réponse :

Si les conditions de l'article 663 du Code civil sont remplies, il est déraisonnable de demander la démolition du mur.

En revanche, s'il y a une infraction pénale, on ne peut exiger du voisin qu'il participe à la commission d'une infraction pénale. Monsieur HAGE peut donc exiger la démolition ou la mise en conformité avec les dispositions urbanistiques.

Le droit de solliciter la démolition est cependant tempéré par les articles 155 et 157 du CWATUPE. En vertu de ces articles, le fonctionnaire délégué ou au collège communal peuvent poursuivre devant le tribunal correctionnel ou devant le tribunal civil certains des modes de réparations dont la remise en état des lieux. Le tempérament pour Monsieur HAGE est le suivant : « *les droits de la partie civile sont limités pour la réparation directe à celle choisie par l'autorité compétente, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du condamné* ».

#### **Question III.11**

Le 10 juin 1989, Madame Chapeau concède un droit d'emphytéose pour une durée de 99 ans à la société anonyme ZITA sur son terrain sis à Haren (Ville de Bruxelles). Le canon annuel est à l'époque de 120.000 BER

La SA ZITA y construit un immeuble de bureau avec parking et y mène une paisible croissance.

En décembre 2013, la SA ZITA doit déménager et a trouvé un acquéreur pour son immeuble et son droit d'emphytéose pour .m prix de 1.000.0000 € en indemnisation des constructions et moyennant la reprise du canon annuel jusqu'à son terme. Le canon indexé est actuellement de 4000 €.

Calculez les droits d'enregistrement sachant que l'acte de cession sera signé le 10 avril 2014.

#### Réponse :

Il faut effectuer une scission entre l'entité des constructions et le canon car les constructions ont été effectuées après la constitution de l'emphytéose.

- Vente des constructions : 12,5% de droits d'enregistrement sur 1.000.000 €, soit 125.000 € (article 44 CDE).
- Canon : il reste 73 ans x 4.000 € + 5% de charges = 306.600 € de base taxable. Droits d'enregistrement de 2% (article 83 CDE) : soit 6.231 € de droits d'enregistrement.

#### **Question III.12**

Une demande de permis de lotir introduite dans une commune wallonne le 1er décembre 2009 fait l'objet d'une décision d'octroi le 29 septembre 2010. Quelles règles de péremption s'appliquent à ce permis?



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

### Réponse :

Les règles du permis de lotir et non du permis d'urbanisation sont d'application car la demande a été introduite avant l'entrée en vigueur des dispositions du décret du 30 avril 2009 RESA remplaçant le permis de lotir par le permis d'urbanisation. L'entrée en vigueur des articles relatifs au permis d'urbanisation est le 1<sup>er</sup> janvier 2010 (article 109 d décret).

Par ailleurs, l'alinéa 1<sup>er</sup> de cet article indique ce qui suit : « *Toute demande de permis d'urbanisme, de lotir ou de modification du permis de lotir dont l'accusé de réception est antérieur à l'entrée en vigueur du présent décret poursuit son instruction sur la base des dispositions d'application avant l'entrée en vigueur du présent décret et tout permis d'urbanisme, de lotir ou de modification du permis de lotir octroyés, le cas échéant, se périmé sur la base des dispositions d'application avant l'entrée en vigueur du présent décret.* »

Dans un courrier adressé aux fonctionnaires délégués de la DGO4 relatif à l'interprétation de cette disposition, on mentionne que l'accusé de réception dont question ci-avant est celui de l'article 115 du CWATUPE (et non celui de l'article 116 du CWATUPE). En d'autres termes, si l'accusé de réception de l'envoi recommandé de la demande de permis de lotir (soit le récépissé du dépôt à la maison communale de cette demande) est antérieur au 1<sup>er</sup> janvier 2010, les anciennes règles de péremption du permis de lotir sont d'application, ce qui est le cas en l'espèce.

Il s'agit donc d'un délai de 5 ans à dater de l'envoi du permis.

### **Question III.13**

Monsieur et Madame LATOTALE s'occupent de leur petite fille, Julie (née de père inconnu), depuis que celle-ci a un an. En effet, la mère de Julie séjourne régulièrement en centre de désintoxication et n'est manifestement pas en mesure de prendre sa fille en charge. Julie a, à présent, 14 ans et les grands-parents souhaiteraient « officialiser » cette situation, de façon à leur permettre de disposer de l'autorité parentale sur leur petite-fille.

Sans pour autant rompre tout lien entre Julie et sa mère, quelle(s) solution(s) pouvez-vous proposer à Monsieur et Madame LATOTALE pour répondre à leur attente ? Moyennant quel consentement ?

Justifiez.

### Réponse :

Deux solutions sont possibles :

- *Désignation d'un tuteur officieux* (article 475 bis du Code civil). Trois consentements sont requis : celui de la mère de Julie, celui de son conjoint (inconnu dans le cas actuel) + celui de Julie car elle a plus de 12 ans. Article 348 du Code civil.
- *Adoption simple* par les grands parents de leur petite fille. Articles 343 et s. du Code civil. Deux consentements seront nécessaires : celui de Julie et de sa mère.

### **Question III.14**



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

En Région de Bruxelles-Capitale, un permis d'urbanisme peut-il toujours être cédé avec le terrain auquel il est afférent?

Réponse :

Oui, comme en Région Wallonne, le permis est cessible sans restrictions. Toutefois, en Région Bruxelloise, la cessibilité du permis ne peut pas être utilisée pour contourner les dispositions organisant la procédure de délivrance des permis (C.E., n° 73 956, du 28/05/1998, visant un cas où le permis avait été sollicité par une personne de droit public dans le cadre de la procédure particulière qui est prévue à cette fin, et ensuite cédé à une entreprise privée).

**Question III.15**

Les époux Ravive étaient mariés sous un régime de communauté. Avant d'entreprendre les démarches relatives à leur divorce par consentement mutuel devant le tribunal de première instance de Liège, ils avaient souhaité procéder au partage amiable, sous seing privé, de leurs biens meubles et immeubles communs situés en Italie. Il fut ainsi décidé d'attribuer l'ensemble de ces biens à l'épouse. Lors de la rédaction des conventions préalables, Monsieur Rorive entend que les biens situés en Italie soient soumis au partage. Madame, quant à elle, s'y refuse se prévalant de la convention. Qu'en pensez-vous?

Réponse :

Si au cours du mariage, les époux ont conclu une convention en rapport avec leurs rapports patrimoniaux qui ne concerne pas les conventions préalables à divorce soumises aux articles 1287 et 1288 du Code judiciaire, on se trouve en matière de modification de leur régime matrimonial (du contrat de mariage) avec les articles 1392 et suivants du Code civil qui doivent être respectés. Ce qui n'est pas le cas en l'espèce car par exemple, la convention est sous seing privée et non authentique.

Étant donné que les époux n'ont pas encore entamé les démarches relatives à leur divorce par consentement mutuel, on se trouve en matière de modification du contrat de mariage.

Si Monsieur refuse d'appliquer la convention sous seing privé, elle ne vaut rien car elle ne respecte pas les conditions du Code civil relatives à la modification du régime matrimonial.

A défaut d'entente entre les parties sur tous les points permettant l'introduction d'une procédure en divorce par consentement mutuel, la seule solution est celle du divorce pour désunion irrémédiable avec le rapatriement des biens en Italie dans la masse de partage. Monsieur est donc en droit de ramener les biens dans le partage jusqu'au moment du divorce.

**Question III.16**

Monsieur HOLLANDE et Madame VESPA sont mariés depuis de nombreuses années sous le régime de la séparation de biens. Les époux sont propriétaires d'un immeuble avenue Molière à Uccle, acquis par Madame Vespa à concurrence de 60% et Monsieur Hollande





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

40%. Les affaires de ce dernier périclitent et l'immeuble doit être vendu suite à la faillite de Mi Hollande. Madame Vespa vient vous consulter car le curateur lui a fait part de son intention de vendre le bien. Quelle réponse allez-vous donner à Mme Vespa?

Réponse :

Article 100 de la loi sur les faillites et articles 1190 et suivants du Code judiciaire. Le curateur peut faire vendre le bien en se passant de son accord à elle mais elle devra être appelée dans le cadre de la procédure.

**Question III.17**

Un propriétaire met en vente une large prairie en zone agricole et un bois situé en zone forestière (objet d'une parcelle cadastrale unique), à Ciney. Seule la moitié de la prairie (limitée par une clôture en bois) est occupée par un fermier, lequel paie chaque année depuis 4 ans au propriétaire un modique loyer. Le contrat de bail à ferme identifie de manière précise les limites de la partie de prairie donnée en bail, Le notaire peut-il mettre en vente le bois et la partie libre de la prairie sans en informer le locataire ? Selon quelles modalités?

Réponse :

Il y a un droit de préemption au profit du fermier (article 47 de la Loi sur le bail à ferme). Le notaire ne peut donc vendre le bien sans l'accord du locataire.

La solution pour outrepasser ce droit de préemption dont bénéficie le fermier est de diviser (simple division sans permis car il ne s'agit pas d'une parcelle à bâtir) la parcelle et vendre ensuite la nouvelle parcelle non occupée par le fermier.

+ faire mention de la nouvelle procédure de division des parcelles (précadastration).

**Question III.18**

Un immeuble fait l'objet d'une promesse unilatérale de vente le 1er janvier 2010, pour un prix 500,000 euros. L'option d'achat est finalement levée par l'acquéreur le 1er janvier 2012. En raison de difficultés qui ne sont pas liées à la faute de l'une ou l'autre des parties, l'acte authentique est finalement passé le 1er janvier 2014.

Le vendeur, sain d'esprit, décède accidentellement le 1er février 2014. Ses héritiers estiment que la maison a été vendue pour un prix bien trop faible. Un expert immobilier en estime en effet la valeur, aussi bien en 2010, 2012 et 2014, à 1.300,000 euros au minimum. Les héritiers vous consultent peu après le décès. Peuvent-ils remettre en cause la vente?

Réponse :

Le délai pour introduire une action en rescision de la vente pour cause de lésion est de deux ans à compter du jour de la vente (article 1676 alinéa 1 du Code civil), soit en l'espèce deux ans à partir de la levée de l'option levée ayant eu lieu le 1<sup>er</sup> janvier 2012. C'était donc trop tard le 1<sup>er</sup> février 2014.



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

### Question III.19

Monsieur Albert Haus décède en laissant comme héritiers ses trois enfants Fernand, le fils aîné, Maurice et Madeleine. Sa succession comprend un buste en marbre qui est le portait de son père, l'éminent pénaliste, le professeur J.J. Haus. Dans son testament, le professeur Haus avait exprimé le souhait de voir conserver ce buste de génération en génération à l'aîné de la famille. Respectueux de ce vœu, les descendants de J.J. Haus avaient remis le buste d'abord au fils aîné du défunt, Charles Haus, ensuite au fils aîné de ce dernier, Albert Haus, aujourd'hui décédé. Fernand Haus le réclame en sa qualité d'aîné. Maurice Haus y consent. En revanche, Madeleine désire acquérir le buste pour le remettre à l'université de Paris. Selon vous, à qui doit être attribué le buste?

#### Réponse :

On est ici en présence d'un fidéicommiss mais qui va trop loin dans les degrés de générations. Une substitution fidéicommissaire n'est possible que jusqu'au degré du petit enfant.

Il faut donc appliquer les règles d'une succession *ab intestat*, soit 1/3 pour chaque enfant.

Les lots doivent être constitués par des biens de même nature. S'il existe des biens non commodément partageables, comme par exemple le buste, tout copartageant (tout héritier) peut en exiger la vente publique ou si les trois enfants le consentent, à liciter le buste de commun accord (article 827 du Code civil).

### Question III.20

Sylvain Etiré, de nationalité française, rencontre dans les jardins de la villa Borghèse à Rome, José Paldire, sujet espagnol. C'est le coup de foudre. Immédiatement, ils décident de s'établir ensemble Via Cavour (Italie). Après plusieurs mois de vie commune passés dans la ville éternelle, Sylvain et José s'unissent le 6 décembre 2013 à Paris, Pour vivre comme des princes et pour pouvoir déguster des lacquemants, ils fixent, après la célébration du mariage, leur résidence conjugale à Liège. N'ayant pas conclu de contrat de mariage, les jeunes époux vous consultent afin de connaître la loi applicable à leur régime matrimonial. Qu'allez-vous leur répondre?

#### Réponse :

Les époux n'ont pas choisi le droit applicable à leur régime matrimonial (article 49 du CODIP). Par conséquent, en vertu de l'article 51 du CODIP, le droit applicable à leur régime matrimonial est celui de la première résidence conjugale, soit en l'espèce le droit belge.

## **QUESTIONNAIRE n° IV ACTE À CORRIGER**



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

## **ACTE**

MAIMBA  
Société Anonyme  
Uccle (1180 Bruxelles), avenue Winston Churchill, 147  
Registre des Personnes Morales de Bruxelles, Numéro d'Entreprise 0423.849.578  
T.V.A. numéro BE 423.849.578

### **DISSOLUTION - CLOTURE**

L'AN DEUX MILLE QUATORZE

Le 22 février

Devant Maître Mélusine ENFAJLLITE, notaire associé à Bruxelles et Maître Sophie ROMAN, notaire à Waterloo.

S'est réunie l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société anonyme dénommée MADIBA, ayant son siège social à Uccle (1180 Bruxelles), avenue Winston Churchill, 147.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Mélusine ENFAILLITE, soussigné, le 30 décembre 2000, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 10 janvier 2001 sous le numéro 0013063.

Statuts modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 25 mars 2012, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 15 avril 2012 sous le numéro 0012028.

Société immatriculée au Registre des Personnes Morales de Bruxelles sous le Numéro d'Entreprise 0423.849.578.

### **BUREAU**

La séance est ouverte à dix heures.

Le nombre de présents ne permet pas la désignation d'un président et d'un secrétaire.

### **COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE**

Sont présents les actionnaires suivants, lesquels déclarent être les seuls actionnaires et être propriétaires du nombre d'actions ci-après:

Monsieur Ferdinand DUPONT né à Uccle, le dix-huit mars mil neuf cent soixante-six,

domicilié à 1180 Uccle, Avenue Winston Churchill 147.

Titulaire de cinq cent actions.

500

Madame BLAN SEC Adèle, née à Nainur le vingt et un septembre mil neuf cent quarante-quatre, inscrite au registre national sous le numéro 440321-025-67, domiciliée à 1180 Uccle, avenue Hamoir 31.

Titulaire de cinq cent actions.

Ensemble mille actions 1000

Madame BLANSEC Adèle est ici représentée par Monsieur DUPONT Ferdinand, prénommé, en vertu d'une procuration sous seing privée datée du quinze janvier deux mille quatorze, qui restera ci-annexée.

### **EXPOSE DU PRESIDENT**

Le Président expose et requiert d'acter que:

I. La présente assemblée a pour ordre du jour:

1. Rapports

a) Rapport du Conseil d'Administration établi dans le cadre de l'article 181 du Code des sociétés, auquel est joint un état résumant la situation active et passive de la société arrêté au 30 octobre 2013.

b) Rapport du reviseur d'entreprises, la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée dénommée Bernard LEFRANC, auquel est joint un état résumant la



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

situation active et passive de la société, arrêté à une date ne remontant pas à plus de trois mois, le tout établi conformément à l'article 181 du Code des sociétés.

2. Dissolution et clôture immédiate de la liquidation.

3.. Décharge au Conseil d'Administration.

4. Pouvoirs - Formalités.

11. Les convocations contenant l'ordre du jour ont été faites conformément à la loi.

Les convocations ont été insérées dans les journaux suivants:

- Le Moniteur Belge du neuf février deux mille quatorze,

- La Libre Belgique du six février deux mille quatorze.

Le comparant dépose les exemplaires justificatifs des journaux sur le bureau, après les avoir paraphés,

Les actionnaires présents ou représentés se considèrent valablement convoqués et suffisamment informés par la convocation parue dans la presse.

Il n'existe pas d'autres titres dont les détenteurs doivent être convoqués, conformément à l'article 533 du Code des sociétés.

III. Des lettres missives datées du douze février deux mille quatorze contenant l'ordre du jour et les documents y mentionnés ont en outre été envoyées aux administrateurs et au commissaire de la société, soit quinze jours au moins avant l'assemblée; il ne doit pas être justifié de l'accomplissement de cette formalité.

IV. Pour assister à la présente assemblée, les actionnaires présents et représentés se sont conformes à l'article 30 des statuts relatif aux formalités d'admission à l'assemblée.

Chaque actionnaire qui a rempli les formalités d'admission a pu se procurer gratuitement une copie des rapports dont question au point I de l'ordre du jour.

V. 11 existe actuellement mille (1000) actions, sans désignation de valeur nominale, numérotées de 1 à 1000 toutes au porteur et intégralement libérées.

Il résulte de la liste de présence que deux actionnaires ont déposé mille actions, soit plus de la moitié des actions existantes.

La présente assemblée peut donc délibérer et statuer valablement sur les points à l'ordre du jour, conformément à l'article 558 du Code des sociétés.

VI. a) Chaque action donne droit à une voix, conformément à l'article 34 des statuts, étant précisé que les actionnaires ne pourront prendre part au vote que pour les actions pour lesquelles auront été accomplies les formalités prévues par l'article 30 des statuts.

b) Il n'existe pas d'autres titres conférant le droit de vote à l'assemblée générale.

e) Aucun droit de vote n'est suspendu en vertu de l'article 622 § I du Code des Sociétés.

d) Il sera donc pris part au vote pour mille voix,

VII. Pour être admises, les propositions sub 2 et 3 doivent réunir la majorité simple des voix pour lesquelles il est pris part au vote; les autres propositions doivent réunir la majorité simple des voix, conformément à l'article 63 du Code des sociétés.

Les votes nuls et blancs ne sont pas comptés comme valables.

### **CONSTATATJON DE LA VALIDITE DE L'ASSEMBLES**

Cet exposé étant vérifié et reconnu exact par l'assemblée, celle-ci se reconnaît valablement constituée et apte à délibérer sur les objets à l'ordre du jour.

L'assemblée aborde l'ordre du jour et, après avoir délibéré, prend les résolutions suivantes :

#### **I. RAPPORTS**

A l'unanimité, l'assemblée dispense le Président de donner lecture des documents suivants

a) Rapport du Conseil d'Administration établi dans le cadre de l'article 181 du Code des sociétés, auquel est joint un état résumant la situation active et passive de la société arrêté au 30 octobre 2013.



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

b) Rapport d'un réviseur d'entreprises, la Société civile à forme de société privée à responsabilité limitée dénommée Bernard LEFRANC, auquel est joint un état résumant la situation active et passive de la société, arrêté à une date ne remontant pas à plus de trois mois, le tout établi conformément à l'article 181 du Code des sociétés.

Chaque actionnaire reconnaît avoir reçu une copie de ces rapports préalablement aux présentes et en avoir pris connaissance. Un exemplaire de ces rapports sera déposé au Greffe du Tribunal de première instance en même temps qu'une expédition du présent procès-verbal.

### **ATTESTATION NOTARIALE**

Conformément à l'article 181, § 4, du Code des sociétés, le notaire soussigné déclare, après vérification, attester l'existence et la légalité interne et externe des actes et formalités incombant à la présente société en vertu du § 1 dudit article 181.

### **II. DISSOLUTION ANTICIPEE ET MISE EN LIQUIDATION DE LA SOCIETE**

L'assemblée décide de dissoudre anticipativement la société.

Dûment éclairé par le notaire associé soussigné sur les conséquences de cette décision, l'assemblée déclare vouloir procéder à la clôture immédiate de la liquidation.

L'assemblée déclare que la présente clôture de liquidation répond aux conditions fixées par l'article 184 § 5 du Code des sociétés.

Cette décision de clôture entraîne transfert de plein droit de l'avoir social aux actionnaires proportionnellement à leurs participations.

Pour remplir complètement de leurs droits les actionnaires dans la répartition de l'actif de la société anonyme MADIBA, la pleine propriété de l'immeuble sis à Uccle, avenue Winston Churchill 147, plus amplement décrit ci-après est attribuée à Madame Adèle BLANSEC et Monsieur Ferdinand DUPONT, chacun à concurrence d'une moitié indivise, qui acceptent.

La liquidation se trouve de ce fait clôturée,

#### Description de l'immeuble - Commune d'Uccle huitième division

Dans un immeuble à appartements érigé sur une parcelle de terrain sis avenue Winston Churchill 147, contenant une superficie d'environ dix ares septante et un centiares, le tout selon titre, cadastré section B numéro 279 E 4 pour une superficie de dix ares quatre-vingt centiares.

1) l'appartement dénommé APPSAI situé au niveau du cinquième étage, à droite de l'entrée 147 avenue Winston Churchill, donnant sur le rond-point Winston Churchill et sur l'avenue Winston Churchill et comprenant

a) en propriété privative et exclusive : un séjour, une cuisine, un hall d'entrée avec vestiaire, un water closet, une chambre, un cabinet de toilette et une salle de bains et une terrasse ainsi que la cave numéro 20,

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit/millièmes (38/1.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble, dont le terrain.

2) l'emplacement de parking numéro II situé au premier sous-sol et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit,

b) en copropriété et indivision forcée les deux/millièmes (2/1 000èmes) dans les parties communes de l'immeuble dont le terrain.

Tel que ces biens sont repris à l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le notaire Philippe SYNDIC, à Bruxelles, en date du quinze décembre mil neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le trente décembre suivant, volume 10011 numéro 1, suivi d'un acte (le base modificatif, reçu par le notaire Philippe SYNDIC, prénommé, le vingt-trois janvier mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le premier février suivant, volume 10056, numéro 4.

#### Origine d propriété

La société anonyme MADTBA est propriétaire du bien prédécrit pour lui avoir été apporté à l'occasion de sa constitution par Monsieur Jean Pierre André Jacques Dupont, à Uccle, époux de Madame Adèle Blansec, aux termes d'un acte reçu par le notaire



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

Mélusine BNFAILLITE, en date du 30 décembre 2000, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 15 janvier 2001.

### **SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN**

Les comparants se déclarent informés de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, ...) qui forment le statut administratif de l'immeuble, dont le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie (CWATUPB) disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officieuse.

Le bien est actuellement affecté à usage d'habitation. La société déclare que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. La société ne prend aucun engagement quant à l'affectation que le bénéficiaire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle.

La société déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par la législation régionale applicable et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Le bien

- n'est ni classé
- n'est ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année
- n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde;
- n'est ni repris à l'inventaire du patrimoine;
- et il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie.

### **POLLUTION DU SOL**

Les comparants reconnaissent avoir été informés du contenu de l'attestation du sol délivrée par

l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 20 janvier 2014.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit "La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol".

### **VOTE**

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

### **III. DECHARGE**

L'assemblée décide de la décharge donnée aux administrateurs Madame Adèle Blansec et Monsieur Ferdinand Dupont.

L'assemblée déclare que les livres et documents sociaux seront déposés et conservés pendant une période de cinq ans à l'adresse suivante: 1180 Bruxelles, avenue Winston Churchill 147 où la garde en sera assurée.

### **VOTE**

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

### **IV. POUVOIRS**

L'assemblée décide de nommer Monsieur Ferdinand Dupont avec droit de substitution, ou toute autre personne désignée par elle, comme mandataire ad hoc de la société, afin de signer tous les documents et de faire toutes les déclarations nécessaires en vue de mettre l'inscription auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises en conformité avec la situation actuelle de la société et passer l'inscription modificative, ainsi que de la radiation définitive auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises.

Aux effets ci-dessus, ce mandataire aura le pouvoir de faire telles déclarations qu'il y aura lieu, signer tous documents et en général faire tout ce qui sera utile ou nécessaire pour l'exécution du mandat lui confié.

### **VOTE**

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

### **DECLARATIONS PRO FISCO**



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

1. Le notaire soussigné a donné lecture:
    - de l'article 203 du Code de l'Enregistrement,
    - des articles 62 § 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.
  2. Uniquement pour la perception des droits d'enregistrement les parties déclarent évaluer pro fisco l'immeuble transféré à 600.000,00 euros
  3. Les comparants entendent pouvoir bénéficier d'un paiement des droits d'enregistrement au droit fixe général, soit actuellement 25 euros.
  4. Le droit d'écriture à percevoir à l'occasion du présent acte s'élève à cinquante euros (€ 50,00), Information Conseil
    - I. Le projet du procès-verbal a transmis par l'étude du notaire soussigné en date du 21 février 2014.
    2. Les comparants déclarent que le notaire les a entièrement informés sur leurs droits, obligations et frais qui découlent des actes juridiques par lesquels ils sont concernés et les avoir conseillés de manière impartiale.
- DONT ACTE
- Le notaire soussigné a dressé procès-verbal de tout ce qui précède.  
L'acte a été lu intégralement et commenté par le notaire soussigné.  
Lecture intégrale des mentions visées par la loi et des modifications éventuelles intervenues depuis la communication du dernier projet de procès-verbal, et lecture partielle et commentée des autres clauses, les membres du bureau et les actionnaires, ont signé.

## **REPONSES**

### **Page 1 :**

1. La date n'est pas écrite en toutes lettres (art. 12 al 3 LV)
2. Le second notaire n'est pas compétent territorialement. Il est donc intervenant (art. 5 LV) => « à l'intervention » et non « et »
3. Le nom de famille doit précéder le prénom (art. 139 LH)
4. Il faut mentionner au moins deux prénoms (art 12 LV)
5. Il faut mentionner le numéro national de la personne à qui on attribue l'immeuble (pas d'obligation pour les autres associés) (article 139 LH)

### **Page 2 :**

6. La procuration ne peut être sous seing privée mais doit être authentique car in fine, il y aura transcription de l'acte (art 2 alinéa 1 LH)
7. La situation active et passive de la société doit être arrêtée à maximum 3 mois au jour de la date de l'acte de liquidation (article 181 CS)

### **Page 3 :**

8. Il ne peut plus y avoir d'actions au porteur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 (loi du 14 décembre 2005)
9. *Tous les actionnaires ou tous les associés sont présents ou valablement représentés à l'assemblée générale et décident à l'unanimité des voix* (article 184 §5 du CS)



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

10. L'acte reproduit les conclusions du rapport établi conformément au § 1er par le commissaire ou par le réviseur d'entreprises ou par l'expert-comptable externe (article 181 *in fine* CS).

#### **Page 4 :**

11. C'est le Tribunal du Commerce et non le Tribunal de première instance qui est compétent (article 574, 10° CJ)
12. Le notaire doit vérifier et attester l'existence et la légalité externe des actes et formalités incombant, en vertu du § 1er, à la société auprès de laquelle il instrumente (article 181 §4 CS)
13. Le bien doit être désigné conformément à un extrait cadastral récent datant de moins d'un an (art. 141 LH)

#### **Page 5 :**

14. Le bien est situé en Région Bruxelloise, par conséquent ce n'est pas la CWATUPE qui est applicable mais le COBAT

#### **Page 6 :**

15. Le droit fixe général s'élève à 50,00 € (art. article 3 du Code des droits et taxes divers)
16. Le droit d'écriture d'un acte de société s'élève à 95,00 € (article 4 du Code des droits et taxes divers)
17. 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)

#### **Page 7 :**

18. 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)
19. Fait et passé « à » : il faut indiquer le lieu où l'acte a été confectionné et signé (article 12 al. 2 LV)
20. Les parties ont signé « avec nous, Notaires » (article 14 LV)

#### **Clauses et points manquants :**

21. L'acte doit être transcrit aux hypothèques car *in fine*, il y a mutation de droits réels immobiliers (article 1 LH)
22. Faire mention du DIU (art. 48 de la Loi du 25 mai 2001 sur les chantiers temporaires et mobiles)
23. Il manque les renseignements du syndic (art. 577-11 §2 du Code civil)
24. Il manque la clause relative au certificat d'état civil
25. Il manque la clause relative à la situation hypothécaire du bien immeuble



