



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



AIDE AU CONCOURS POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES

CONCOURS 2015

ÉPREUVE ÉCRITE
Bruxelles, samedi 28 février 2015

PROPOSITIONS DE REPONSES



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

Chers Membres,

En vue de compléter votre préparation à l'édition 2016 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 28 février 2015 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 2016.

Namur, le 31 décembre 2015.

François CATINUS

Président du Conseil d'Administration de l'ALN.

QUESTIONNAIRE n° I QUESTIONS OUVERTES

Ce premier cahier contient huit questions d'égale pondération. Il sera noté sur 25 points. Il sera tenu compte de vos connaissances juridiques, de votre compétence et de votre créativité.

Veillez répondre dans les cadres prévus à cet effet, d'une écriture aisément lisible.

Question I.1

Dans cadre d'une procédure de saisie exécution immobilière, vous constatez que le saisi est en faillite. Quelle attitude adoptez-vous ? Distinguez votre réponse suivant les différents cas de figure.

Réponse :

Il faut distinguer l'article 25 de la loi sur les faillites et l'article 100 de la loi sur les faillites.

Il faut distinguer en fonction des stades de la procédure auxquels on se trouve et du créancier ayant initié la vente.

1) Vente initiée par les créanciers chirographaires ou privilégiés généraux (article 25 de la loi sur les faillites) :

a. *Principe* : arrêt de toute la procédure de saisie (alinéa 1) : le notaire doit alors en informer les créanciers associés à la procédure.

b. *Tempéraments* :

i. Si le jour de la vente a été fixé ET que les affichées ont été publiées (deux conditions cumulatives), la vente peut se poursuivre pour compte de la masse (alinéa 2).

ii. Le curateur a la possibilité de demander au juge-commissaire de faire surseoir à la vente même si les conditions de l'alinéa 2 sont remplies (alinéa 3).

iii. Attitude du notaire :

1. Il doit demander au curateur s'il souhaite faire application de l'alinéa 3 ;

2. Il doit informer les créanciers de la possibilité existante pour le curateur de faire surseoir à la vente et qu'il a demandé à ce dernier de se positionner ;

3. Si le curateur ne répond pas ou répond qu'il souhaite surseoir à la vente mais sans avoir obtenu d'ordonnance (et que les conditions de l'alinéa 2 sont remplies), le notaire en informe les créanciers qui peuvent poursuivre la vente à leurs risques et périls (ce n'est pas au notaire de se positionner mais au créancier qui en prend la responsabilité) ;

4. Si le curateur a obtenu une ordonnance pour faire surseoir à la vente : le notaire en informe les créanciers.



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

2) Vente initiée par les créanciers hypothécaires (à l'exclusion du créancier hypothécaire premier inscrit) ou privilégiés inscrits (article 100 alinéa 1 et 4 de la loi sur les faillites)

a. *Les poursuites en expropriation ont été commencées AVANT le jugement déclaratif de faillite (alinéa 4) :*

- i. Principe : les créanciers peuvent poursuivre la vente
- ii. Tempérament : le curateur peut demander d'arrêter la procédure de vente et procéder lui-même à la vente avec l'autorisation du tribunal de commerce.
- iii. Attitude du notaire :
 1. Il doit demander au curateur s'il souhaite faire application de l'alinéa 4
 2. Il doit informer les créanciers de la possibilité existante pour le curateur de faire arrêter la vente et qu'il a demandé à ce dernier de se positionner
 3. Si le curateur ne répond pas ou répond qu'il souhaite arrêter la vente mais sans avoir obtenu d'ordonnance, le notaire en informe les créanciers qui peuvent poursuivre la vente à leurs risques et périls ;
 4. Si le curateur a obtenu une ordonnance pour faire arrêter la vente : le notaire en informe les créanciers.

b. *Les poursuites en expropriation ont été commencées APRES le jugement déclaratif de faillite (alinéa 1) :*

- i. Principe : le jugement déclaratif de faillite prive les créanciers de procéder à la vente jusqu'au dépôt du premier PV de vérification des créances (l'initiative appartient au curateur seul).
- ii. Tempérament : les créanciers peuvent saisir le juge-commissaire et lui demande d'ordonner la vente (procédure articles 119à et s. du CJ).

3) Vente initiée par le créancier hypothécaire premier inscrit (article 100 alinéa 1 et 2 de la loi sur les faillites)

a. *La procédure d'exécution a été initiée APRES le jugement déclaratif de faillite :*

- i. Principe : la vente est suspendue jusqu'au dépôt du premier PV de vérification des créances (après, la vente peut être poursuivie)
- ii. Tempérament : le curateur peut faire suspendre la vente si l'intérêt de la masse l'exige, que cette suspension ne lèse pas le créancier hypothécaire premier inscrit et qu'elle intervient au plus tard dans l'année de la déclaration de faillite (3 conditions cumulatives).
- iii. Attitude du notaire :
 1. Il doit demander au curateur s'il souhaite faire application de l'alinéa 2
 2. Il doit informer les créanciers de la possibilité existante pour le curateur de suspendre la vente et qu'il a demandé à ce dernier de se positionner
 3. Si le curateur ne répond pas ou répond qu'il souhaite suspendre la vente mais sans avoir obtenu d'ordonnance, le notaire en informe les créanciers qui peuvent poursuivre la vente à leurs risques et périls ;
 4. Si le curateur a obtenu une ordonnance pour suspendre la vente : le notaire en informe les créanciers. Le notaire doit informer le créancier qu'à l'expiration du délai d'un an, ce dernier recouvre la possibilité de poursuivre la vente (si le bien n'a pas été vendu entre temps par le curateur).



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

- b. *La procédure d'exécution a été initiée AVANT le jugement déclaratif de faillite* : il existe actuellement une controverse doctrinale. Certains considèrent que l'on applique l'article 100 alinéa 2 de la loi sur les faillites, d'autres non. Le notaire doit alors expliquer l'existence de cette controverse au créancier qui se positionnera sur le courant qu'il souhaite suivre.

Question I.2

Monsieur MIHOU Nicolas, veuf de Madame LAUTEN Maria, est décédé à Namur, le 10 février 2014.

Il laisse :

- Ses trois enfants : Myriam, Johanna et Grégoire ;
- Les deux enfants de sa fille Johanna : Loan et Dorian ;
- Les deux filles de son fils Grégoire : Philippine et Carmen ;
- Sa mère : MERIE Josepha ;
- Sa nièce : Bertha, fille de son frère prédécédé, MIHOU Jonathan.

Johanna décède le 23 mars 2014.

Myriam a renoncé à la succession car elle estime avoir déjà reçu assez car son père lui avait fait don en 2007 d'une somme de 150.000 euros en argent afin d'acquérir un immeuble. Cet immeuble vaut 250.000 euros au moment du décès. Un extrait de compte établissant le versement pour un montant de 150.000 euros du compte de Monsieur MIHOU sur le compte de Myriam a été retrouvé dans les documents du défunt.

Le défunt a laissé divers biens pour 400.000 euros, dont un studio sis à Liège occupé par sa mère, estimé à 50.000 euros.

Les frais funéraires, seul passif, s'élèvent à 5.000 euros.

Il ressort d'un acte notarié daté du 16 mars 2008 que le défunt avait fait donation à sa nièce Bertha d'une toile de maître valant au jour de la donation 10.000 euros. Elle est estimée 20.000 euros au jour du décès.

La comptabilité du défunt établit avec certitude que celui-ci avait fait don en 2010 d'une somme de 5.000 euros à l'ASBL de son quartier « Sauver le chêne centenaire ».

Monsieur MIHOU Nicolas avait rédigé un testament olographe, déposé chez le notaire MOURON, stipulant ce qui suit :

« Je soussigné, MIHOU Nicolas, domicilié à Namur, déclare révoquer toutes dispositions de dernières volontés que j'aurais pu faire antérieurement aux présentes.

Je laisse à mon petit-fils, Loan, une somme de 40.000 euros afin qu'il puisse financer les études de pilote dont il rêve.

Enfin, je souhaite que l'ASBL « Sauver le chêne centenaire » reçoive 10.000 euros.

Namur, le 19 octobre 2003.

Nicolas Mihou. »

Liquidez cette succession et justifiez votre réponse.

Réponse :



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

1) Identification des personnes pouvant prétendre à recueillir des droits dans la succession

Application des articles 739 – 745 du Code civil.

- Les 2 enfants Johanna et Grégoire (en tant qu'héritiers légaux, parce que la succession est partiellement légale, et partiellement testamentaire, et en tant qu'héritiers réservataires) ;
- Les 2 légataires particuliers, l'asbl et le petit-fils, sous réserve d'une réduction des legs ;
- Le 3^{ème} enfant ayant renoncé, on fait comme s'il n'avait jamais été héritier (article 786 du Code civil).

(Le décès de Johanna, postérieur à celui de Nicolas a pour conséquence que la part qu'elle a recueillie dans la succession de son père va à ses deux enfants (articles 739 et suivants du Code civil).)

2) Composition de la masse de calcul du disponible (article 922 du Code civil)

Elle se compose des biens existants, moins les dettes, auxquels on rajoute fictivement toutes les donations effectuées par le défunt, à leur valeur au décès (sauf exception – alinéa 2 de l'article 922, non applicable en l'espèce).

En l'espèce :

- Biens existants au moment du décès :
 - o 400.000 €
- Donation entre vifs (leur état à l'époque de la donation et leur valeur au jour du décès) :
 - o 150.000 € donnés en 2007 à Myriam (on prend en compte la somme d'argent donnée et non l'immeuble qui a pu être acquis grâce à la somme d'argent donnée. La jurisprudence est quasi constante pour considérer qu'il s'agit d'une donation mobilière et donc qu'il faut reprendre le montant de l'argent donné dans la masse et non la valeur du bien immobilier acheté à l'aide de cet argent- Cassation 2010).
 - o 20.000 € à Bertha (toile) : valeur au jour du décès ;
 - o 5.000 € à l'ASBL.
- Passif à déduire :
 - o 5.000 €

= 400.000 € + 150.000 € + 20.000 € + 5.000 € - 5.000 € = 570.000 €.

3) Eventuel dépassement de la quotité disponible – Imputation des libéralités

En vertu de l'article 785 du Code civil, « l'héritier qui renonce, est censé n'avoir jamais été héritier ».

Fictivement, c'est comme si Nicolas avait eu seulement 2 enfants.

Sa quotité disponible est donc de 1/3 (article 913 du Code civil), soit de 190.000 €.

La réduction appartient aux seuls réservataires (article 921 du Code civil).



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

Toutes les libéralités s'imputent en l'espèce sur la quotité disponible, car elles ont toutes été consenties à des personnes ne venant pas à la succession (pas en ordre utile selon les règles de la dévolution légale).

Si une réduction doit s'opérer, elle doit se faire dans un ordre précis (article 923 du Code civil) :

- 1- On réduit d'abord les legs, proportionnellement ;
- 2- Ensuite, on impute les plus anciennes donations sur la quotité disponible jusqu'à ce que cette dernière soit totalement épuisée.

Concrètement :

Quotité disponible = 190.000 €

- Imputation des 150.000 € donnés par le défunt à Myriam en 2007 ;
- Imputation des 20.000 € de toile donnée en 2008 ;
- Imputation des 5.000 € donnés à l'ASBL en 2010.

TOTAL = 175.000 €.

Les legs s'élèvent à 10.000 € + 40.000 € soit un total de 50.000 €. Ils doivent donc être réduits.

En l'absence de disposition contraire du défunt, la réduction se fait au marc le franc, selon la formule suivante : quotité disponible encore libre après imputation des donations x montant du legs / montant total des legs

- Loan reçoit donc : $15.000 \text{ €} \times 40.000 \text{ €} / 50.000 \text{ €} = 12.000 \text{ €}$ (réduction à concurrence de 28.000 €)
- L'ASBL reçoit donc : $15.000 \text{ €} \times 10.000 \text{ €} / 50.000 \text{ €} = 3.000 \text{ €}$ (réduction à concurrence de 7.000 €).

4) Etablissement et répartition de la masse de partage

Elle s'établit comme suit, dans l'hypothèse où il n'y a pas de réduction de donations entre vifs : biens existants – dettes – legs exécutoires (après réduction) + donations rapportables.

En l'espèce : $400.000 \text{ €} - 5.000 \text{ €} - 12.000 \text{ €} - 3.000 \text{ €} = 380.000 \text{ €}$

La masse de partage se répartit par part égale entre les deux enfants, qui recueillent chacun 190.000 €.

En outre, les enfants doivent délivrer les legs particuliers après réduction, soit 3.000 € à l'asbl et 12.000 € au petit enfant.

Question I.3

Vous êtes appelé à réaliser un acte de vente d'un bâtiment industriel situé à Engis (Province de Liège). Lors de la signature de l'acte authentique, à sa lecture, vous constatez avec les différentes parties que certains documents sont manquants.

Pour chacun des documents ci-après repris, précisez si vous recevez l'acte authentique et le cas échéant à quelles conditions nonobstant leur absence ?

- a. Le contrat de livraison de gaz relatif à la citerne de gaz de 2.500 L se trouvant à l'arrière du bâtiment.
- b. Le contrat de location des panneaux publicitaires se trouvant sur le pignon du bâtiment.



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

c. Le certificat PEB.

d. Le rapport de l'analyse de sol effectué à la requête des parties, lequel rapport révèle une pollution, bien connue de toutes les parties à l'acte.

Motivez votre réponse.

Réponse

- a. Il fallait réfléchir sous l'angle suivant : qu'est-ce que le contrat de livraison de gaz pourrait contenir comme clause qui ferait que l'on ne passerait pas l'acte ? Est-ce que dans ce contrat, il pourrait y avoir des éléments qui empêcheraient le notaire de passer l'acte de vente ? En principe non.
- b. Non car il existe quasiment systématiquement un droit de préemption sur le bâtiment au profit de la société donnant en location les panneaux publicitaires.
- c. Oui, on peut passer l'acte (il n'est pas obligatoire car il s'agit d'un bâtiment industriel).
- d. C'est le principe selon lequel si toutes les parties ont connaissance de la pollution, on peut, sur base des dispositions du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, passer l'acte à partir du moment où on reprend une clause bien claire dans l'acte selon laquelle l'acquéreur a bien reçu les informations, qui prend en charge la dépollution, etc. (attention, bien lire la question qui indiquait que les parties avaient reçu le rapport de la pollution avant la signature de l'acte). En RW, il est donc possible de passer un acte avec un bien pollué, à condition d'insérer la clause dont question ci-avant.

Question I.4

La SA ORTIS est administrée par un conseil d'administration composé de trois membres, étant :

- Monsieur Jean DUPONT,
- la SPRL-U JEAN DUPONT ayant comme représentant permanent Monsieur Jean Dupont
- la SA ARTIS ayant comme représentant permanent Monsieur Jean DUPONT.

Les nominations ont été régulièrement publiées dans le Moniteur belge tant pour ORTIS que pour la SPRLU et ARTIS.

La société anonyme ORTIS doit procéder à la vente d'un immeuble. Les statuts prévoient que la société est valablement représentée par deux administrateurs agissant conjointement.

Comment sera-t-elle représentée ? Justifiez votre réponse.

Réponse :

Le *principe de collégialité* du conseil d'administration n'est pas respecté.

Pour avoir un conseil d'administration, il faut un collège composé de plusieurs personnes => un conseil d'administration ne sait pas se tenir avec une seule personne. Comme son nom l'indique, il s'agit bien d'un *conseil*.



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

La décision pour laquelle la société doit être représentée n'a dès lors pas pu valablement être prise. En tant que notaire, il convient de refuser de signer un acte reposant sur une décision pouvant être mise en cause.

Attitude à adopter en tant que notaire : conseiller à Monsieur Dupont de procéder à une assemblée générale avec nomination de nouveaux administrateurs. Une fois cette nomination réalisée, la société pourra être valablement représentée par le Conseil d'administration ou par un ou plusieurs administrateurs selon les dispositions statutaires.

Question I.5

Monsieur BOER Roger a pris en location en 2008 en bail commercial relatif à un rez-de-chaussée de 200 m² situé avenue Louise à Bruxelles.

Après quelques mois, les affaires n'ont pas eu l'essor souhaité et Monsieur BOER Roger a sous-loué une partie du rez commercial à titre de résidence principale à Monsieur FRORE Alain.

En qualité de notaire instrumentant, vous êtes appelé à finaliser la vente par la société EIGENAAR, propriétaire du rez-de-chaussée. Les représentants de ladite société vous ont confirmé que le locataire commercial interviendrait à l'acte pour renoncer à son bail à compter de la signature de l'acte authentique.

Lors d'une visite sur place, les acquéreurs ont eu maille à partir avec Monsieur FRORE Alain qui réside dans les lieux, lequel n'entend manifestement pas quitter les lieux quoi qu'en dise le locataire principal.

Comment allez-vous aborder cette question et quels sont les droits auxquels Monsieur FRORE Alain peut prétendre ?

Sur quelle(s) base(s) le locataire principal pourrait-il (avant ou après la passation de l'acte authentique) mettre fin à l'occupation ?

En serait-il différemment si le locataire principal n'acceptait pas d'intervenir à l'acte authentique et refuserait en conséquence de renoncer au bénéfice du bail commercial ?

Le cas échéant, Monsieur FRORE Alain pourrait-il solliciter l'application des prorogations pour circonstances exceptionnelles ? Justifiez.

Réponse :

Article 11 bis de la loi sur les baux commerciaux (BC).

Il faut tout d'abord analyser le contrat de bail afin de regarder s'il interdit la sous-location.

Soit le bail interdit la sous-location : en pareil cas, Monsieur Alain FRORE peut néanmoins se prévaloir d'un droit d'occupation opposable au propriétaire, pour autant qu'il soit de bonne foi, laquelle est présumée et ce sans préjudice du recours du propriétaire contre le preneur à bail commercial. Si Monsieur Alain FRORE est de mauvaise foi, c'est-à-dire s'il peut être établi qu'il avait connaissance de l'interdiction de sous-location, il ne peut pas se prévaloir d'un droit d'occupation opposable au propriétaire et pourra dès lors être expulsé.

Soit le bail n'interdit pas la sous-location / ne prévoit rien : en vertu de l'article 11 bis BC, le preneur peut sous-louer une partie du bien à usage de résidence principale à condition qu'il maintienne son commerce dans les lieux loués. La sous-location est donc valable. Les alinéas 3 à 7 de l'article 4§2 du code civil relatif au bail de résidence principal sont dès lors applicables.

Bases sur lesquelles le locataire principal pourrait mettre fin à l'occupation :



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

- Article 4§2 alinéa 6 du bail de résidence principal : avant l'acte ou après l'acte, le preneur peut mettre fin anticipativement au bail. Il doit alors donner au sous-locataire un congé de minimum 3 mois, accompagné d'une copie du congé donné au bailleur et payer au sous-locataire une indemnité équivalente à au moins 3 mois de loyer.
- Article 3 alinéa 4 BC : avant ou après l'acte, le preneur peut y mettre fin à tout moment, de commun accord avec le bailleur. Cela peut se faire lors de la signature de l'acte authentique de vente car l'accord de résiliation amiable doit être constaté par acte authentique ou par déclaration faite devant le juge. Avec intervention du sous-locataire à l'acte qui accepte la résiliation amiable.

Quid si le locataire refuse de renoncer au bénéfice du bail commercial ?

La résiliation amiable par le locataire principal du bail commercial ne peut avoir pour effet pour le sous-locataire d'être mis dehors.

Il faut distinguer deux hypothèses :

- Soit le bail est authentique ou avec date certaine :
 - o Soit il ne contient aucune clause d'expulsion : Dans ce cas, la protection accordée est complète (remarque : si le bail est conclu pour une durée de plus de neuf ans, il faut qu'il soit transcrit pour pouvoir bénéficier de la protection pour la durée complète du bail) ;
 - o Soit il contient une clause d'expulsion : Selon l'article 12 BC, l'acquéreur ne pourra faire expulser que selon les conditions prévues à l'article 16, 1° à 4° BC.
- Soit le bail n'a pas date certaine : si le preneur occupe depuis plus de six mois, on retombe sur l'hypothèse précédente avec faculté d'expulsion pour les conditions prévues à l'article 16, 1° à 4° BC.

Prorogations pour circonstances exceptionnelles ?

Non car l'alinéa 7 de l'article 4§2 du bail de résidence principal rend expressément inapplicable l'article 11 relatif à la « prorogation pour circonstances exceptionnelles ».

Question I.6

- a. Une convention entre les parties sur la répartition du prix peut-elle avoir une influence sur le partage des honoraires, ou ce dernier doit-il être déterminé par la valeur respective des droits de chacun ?
- b. Un notaire procède à la passation d'un acte authentique de vente de gré à gré d'un immeuble précédemment exposé en vente publique par son ministère. Celui-ci entend tenir minute, toucher la totalité des honoraires, faire valoir l'honoraire de vente publique. Comment répondez-vous ? Quelle est le cas échéant la base normative de votre réponse ?

Réponse :

- a. Non, une convention convenue entre les parties concernant les honoraires des notaires ne les lient pas. Article 24 du règlement contenant le cadre réglementaire général relatif aux règles de la pratique notariale.
- b. Application de l'article 8 du règlement contenant le cadre réglementaire général relatif aux règles de la pratique notariale :
 - a. Principe : il y a un partage normal d'honoraires (renvoi à l'article 24 du même règlement). En général, on considère que c'est le notaire qui a tout préparé pour la vente publique qui peut recevoir l'acte. Mais le principe est le partage des honoraires. Ce sera donc l'honoraire de vente de gré à gré et les deux notaires ont droit à une intervention selon les règles habituelles de



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

- partage des honoraires, soit 55% pour le notaire tenant la minute et 45% pour le notaire intervenant.
- b. Précision : toutefois, « *si le notaire désigné par le vendeur n'est pas le même que celui qui a exposé l'immeuble en vente publique, les règlements provinciaux déterminent les conditions dans lesquelles la vente de gré à gré peut être considérée comme la continuation de la mission qui lui avait été initialement confiée, auquel cas il aurait droit à une part des honoraires conformément à l'article 7* ». Les règlements provinciaux peuvent donc prévoir une autre possibilité (à condition qu'il s'agisse de deux notaires de la même province).
 - c. Dans tous les cas : le notaire qui a exposé l'immeuble en vente publique a le droit d'être rémunéré, indépendamment du partage d'honoraire, pour les prestations qu'il a réalisées dans le cadre de la mise en vente publique.

Question 1.7

En votre qualité de notaire, vous êtes contacté par la police judiciaire d'Arlon qui enquête dans le cadre d'une opération de blanchiment d'argent à grande échelle. La police vous demande dans ce cadre de lui communiquer les informations relatives au financement de l'opération menée par une société luxembourgeoise pour laquelle vous avez reçu un acte authentique dernièrement.

Elle souhaite connaître entre autre le mode de paiement (existence d'un acompte ou non ?) et le compte par le débit duquel les opérations ont été menées.

Pouvez-vous lui communiquer ces informations ?

Le cas échéant, à quelle(s) condition(s) ? Précisez quelle sera votre attitude. Justifiez.

Réponse :

Attention, ne pas parler d'effectuer une déclaration à la CTIF, etc.

Il faut bien lire la question qui est : la police est dans le bureau du notaire et lui demande du « tac o tac » ces informations.

Le notaire n'a pas à communiquer des informations tenues par le secret professionnel (article 548 du Code pénal) et éventuellement par son devoir de discrétion.

Je dois dire aux policiers que les informations se trouvent dans l'acte de vente qui est transcriptible au bureau des hypothèques qui est un organe public. Je peux leur conseiller de contacter la CTIF car si j'avais des soupçons de blanchiment, j'aurais communiqué des informations à la CTIF.

On ne peut pas donner des informations aux policiers (article 458 du Code pénal), c'est à eux de se débrouiller pour les obtenir autrement.

Question I.8

Vous êtes appelé à recevoir un acte de vente d'une maison dont le prix net à revenir aux vendeurs s'élève à 100.000 €.

L'état hypothécaire révèle une inscription hypothécaire dont le solde dû au créancier s'élève à 105.000 €. Le créancier vous a donné mainlevée moyennant le paiement de l'intégralité du prix de vente sous déduction des frais de mainlevée.

Les formalités fiscales et sociales réalisées avant l'acte révèlent des notifications pour divers impôts d'environ 5.000 €. Les receveurs fiscaux n'acceptent pas de vous donner la mainlevée compte tenu des circonstances et de leurs doutes quant à la totale transparence de l'opération.

Quelles solutions avez-vous pour, le cas échéant, réaliser cet acte ?



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

Expliquez et justifiez.

Réponse :

Plusieurs solutions :

- On passe par l'acte et après on fait un « bleu » c'est-à-dire une notification disant que l'on n'avait pas assez avec le montant de la vente, etc (« avis 2 »). Il faut alors dire à l'acheteur qu'il prend le risque qu'une inscription hypothécaire soit prise pour les montants restant à payer (article 435 §1 alinéa 3 du CIR). Attention : si l'acquéreur a affecté le bien en hypothèque pour son acquisition, la liberté hypothécaire du bien ne peut pas être garantie au profit de la banque prêteuse et le notaire devrait dès lors refuser purement et simplement de signer l'acte (la banque n'aurait pas le premier rang).
- Il existe une procédure de purge visée aux articles 109 et suivants de la Loi Hypothécaire.
- La meilleure solution consiste à négocier avec les créanciers en leur demandant un accord de mainlevée de leur notification moyennant, par exemple, un remboursement partiel (ou sans aucun remboursement). L'on peut préciser qu'à défaut de leur accord, une saisie-exécution immobilière risque d'être pratiquée et qu'ils pourraient ne pas récupérer l'entièreté de la créance, voire ne rien récupérer.

QUESTIONNAIRE n° II CLAUSES ET CONSULTATIONS

Ce cahier contient six questions d'égale pondération. Il sera noté sur 25 points. Il sera tenu compte de vos connaissances juridiques, de votre compétence et de votre créativité.

Veillez répondre dans les cadres prévus à cet effet, d'une écriture aisément lisible.

Question II.1

Lors de la passation d'un acte authentique de vente de gré à gré d'un immeuble sis en Région wallonne, vous apprenez que le bien vendu est équipé de panneaux photovoltaïques que les vendeurs ont fait placer, à leurs frais, il y a 2 ans. Les parties vous expliquent que ces panneaux font partie de la vente et que l'acquéreur reprend tous les droits du vendeur découlant de ceux-ci. Rédigez la clause que vous insérez dans votre acte de vente.

Réponse :

*« La présente vente comprend l'installation photovoltaïque d'une puissance de * kWc. Les parties s'entendent pour que soit cédé au cessionnaire le droit à l'obtention des certificats verts liés à l'électricité produite par le site de production. »*



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

Le présent contrat entraîne donc la cession en pleine propriété des certificats verts auxquels le producteur a droit vis-à-vis du débiteur de certificats verts, la CWaPE, au profit du cessionnaire, au fur et à mesure de leur attribution par la CWaPE.

Le producteur doit déclarer à son Gestionnaire de Réseau de Distribution d'électricité toute modification liée à son compte à savoir un changement de compte (résiliation de cession de certificats verts), de coordonnées du producteur, un changement de propriétaire de l'installation suite à un décès, une vente ou un divorce, ou liée à son site de production qu'il s'agisse d'une extension, d'une panne, ou d'une modification des instruments de mesures (excepté le compteur réseau), dans les 15 jours de la date de la modification. Pour ce faire, il doit compléter le formulaire spécifique à la modification qui concerne son site de production ou son compte.

Ce formulaire ne peut être utilisé qu'à la seule condition de posséder une installation photovoltaïque déjà enregistrée à la CWaPE et ne peut être signé que par le bénéficiaire des certificats verts octroyés pour l'installation déjà enregistrée à la CWaPE.

L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur à ce sujet pour autant qu'ils soient toujours d'application. »

Il y a lieu de mentionner les points suivants :

- le changement de propriétaire,
- la subrogation de l'acquéreur dans les droits et obligations du vendeur,
- la nécessité de notifier à l'autorité compétente qu'il y a un nouveau propriétaire des panneaux photovoltaïques (subrogation dans le contrat),
- la cession des certificats verts.

Question II.2

Vous êtes chargé de rédiger l'acte de cession de droits indivis par Madame RENARD Olivia au profit de Monsieur ROGER Pierre, chacun propriétaire d'une moitié indivise dans un immeuble sis à Namur. Il est convenu entre les parties que Monsieur ROGER Pierre continuera le remboursement du crédit hypothécaire souscrit par les parties auprès de la banque CRESUS, à l'entière décharge de Madame RENARD et paiera à cette dernière une somme de 50.000 euros dans un délai de deux ans à compter de la signature de l'acte. Rédigez la clause que vous insérez dans l'acte de cession de droits indivis afin de régler ces questions.

Réponse :

*« Le bien est cédé quitte et libre de toute dettes et charges hypothécaires à l'exception d'une inscription hypothécaire prise le * au profit de * à concurrence d'un montant en principal de * €. A ce sujet, le cessionnaire déclare reprendre, à l'entière décharge de la cédante et de manière à ce qu'elle ne soit plus jamais inquiétée à ce sujet, le remboursement tant en principal, intérêts et accessoires, du crédit précité et remet à l'instant la désolidarisation totale par la banque CRESUS à la cédante, Madame RENARD. Madame RENARD reconnaît avoir reçu copie de la lettre de désolidarisation.*

*Les parties ont convenu le versement d'une soule de cinquante mille euros par Monsieur ROGER à Madame RENARD. Cette somme sera payable par Madame RENARD dans un délai de deux ans à compter de ce jour selon les modalités suivantes : *.*

*Le paiement régulier des versements dont question ci-dessus sera garanti par l'inscription d'office qui sera prise lors de la transcription du présent acte pour un montant de cinquante mille euros. Cette inscription sera prise **en * ème rang.** »*



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

Il fallait mentionner les points suivants :

- L'engagement de Monsieur ROGER de rembourser le crédit hypothécaire ;
- Désolidarisation de Mme RENARD (avoir la lettre de la banque au moment de la passation de l'acte) ;
- Le paiement de la soulte à garantir => inscription d'office ou un mandat hypothécaire.

Question II.3

Rédigez la clause d'un contrat de mariage de communauté prévoyant une attribution optionnelle des biens communs au survivant.

Réponse :

« En cas de dissolution du patrimoine commun par le décès de l'un des époux, et sous condition que les époux ne soient pas séparés de fait ou aient entamé une procédure en divorce ou en séparation de corps au jour de leur décès, les parties stipulent, à titre de convention de mariage, qu'il y ait ou non descendance issue du mariage, que la communauté appartiendra au conjoint survivant, rétroactivement à la date du décès, au choix du conjoint survivant :

- soit pour la totalité en pleine propriété;
- soit pour une moitié en pleine propriété et une moitié en usufruit;
- soit pour totalité en pleine propriété en ce qui concerne les biens meubles et pour une moitié en pleine propriété et une moitié en usufruit en ce qui concerne les biens immeubles.

Le conjoint survivant sera tenu de faire connaître le mode d'attribution qu'il choisit par déclaration faite par acte notarié dans les quatre mois du décès du prémourant. Passé ce délai, il ne sera plus admis à choisir et la communauté lui appartiendra pour totalité en pleine propriété.

Pour autant que de besoin, il est précisé que si le régime venait à se dissoudre autrement que par le décès de l'un ou l'autre des époux, ou qu'au moment du décès de l'un d'eux, une instance de divorce ou en séparation de corps soit en cours, la convention de mariage ci-dessus stipulée serait considérée comme non avenue. Il en sera de même en cas d'une simple séparation de fait. »

Il faut mentionner les points suivants :

- Plusieurs options possibles ;
- Un délai pour le survivant pour poser son option ;
- Prévoir quelque chose si le survivant n'a pas posé son option dans un certain délai ;
- Quid en cas de divorce (voy premier et dernier paragraphes).

Question II.4

Dans le cadre d'une procédure de divorce par consentement mutuel dont les parties vous ont chargé du règlement transactionnel, celles-ci se sont entendues pour maintenir l'immeuble d'habitation familiale en indivision.

Les parties souhaitent que Madame puisse continuer à occuper l'immeuble jusqu'à la fin des études de leur fils unique âgé de 19 ans à charge pour Madame de supporter seule le remboursement du crédit hypothécaire et l'ensemble des charges afférant à l'immeuble.



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

L'idée des parties est que le remboursement du crédit hypothécaire par Madame couvre l'indemnité d'occupation qui pourrait être dû de sorte que cette solution n'engendre pas de décompte particulier entre les parties.

Etablissez la clause que vous suggérez d'insérer dans les conventions transactionnelles entre les parties en prévoyant les différents cas de figure et les modalités qu'il convient de préciser.

Réponse :

Règlement transactionnel

A) Les parties marquent leur accord de rester en indivision pour le bien immeuble sis à **, ci-avant plus amplement décrit, à compter de ce jour et jusqu'au jour où leur fils unique, Monsieur **, aura terminé ses études, avec une durée maximale de cinq (5) années à dater des présentes. Les parties conviennent dès lors de conclure un pacte d'indivision afin de maintenir, à compter de ce jour, l'indivision existant entre eux en suspendant le partage, renouvelable comme précisé ci-dessous en application de l'article 815 alinéa 2 du Code civil sur l'immeuble ci avant décrit.

A l'issue de cette période, la convention sera automatiquement renouvelée pour une nouvelle période de ** ans, de par la volonté présumée des parties, faute pour l'une d'elles d'avoir manifesté à l'autre sa volonté contraire par lettre recommandée, mise à la poste trois mois avant l'expiration de la période en cours, ou par simple écrit.

Il en sera de même, le cas échéant, à l'issue de la nouvelle période de **ans et ainsi de suite à l'expiration de chaque période.

Toutefois, le notaire instrumentant attire l'attention des comparants sur la nécessité d'acter sous la forme authentique la convention de renouvellement afin d'assurer la transcription de la convention et son opposabilité aux tiers de bonne foi.

Les parties pourront également décider de mettre fin à cette indivision par l'envoi par un indivisaire à l'autre d'une lettre recommandée ou par simple écrit indiquant sa volonté de voir se terminer le pacte d'indivision trois mois au moins avant l'expiration de la période en cours.

Les parties s'engagent à ne pas disposer entre vifs à titre onéreux ou gratuit, ni à demander le partage ou la licitation, ni à hypothéquer le bien immeuble ci-avant décrit, ni à concéder sur lui quelque servitude que ce soit, autrement que de commun accord, aussi longtemps que la présente convention d'indivision restera en vigueur conformément à ce qui est stipulé ci-dessus.

Les parties engagent leurs héritiers et ayants droit de manière indivisible aux obligations découlant des présentes.

B) Ceci exposé, Monsieur **, comparant, marque son accord de laisser à Madame **, comparante, et à leur enfant, la jouissance gratuite de ce bien pour une période, précitée, éventuellement renouvelable, à compter de ce jour. Madame **, comparante, marque son accord de supporter seule, à compter de ce jour, le paiement des taxes (précompte immobilier), des charges (eaux, gaz, électricité), de l'assurance-incendie ainsi que l'ensemble des frais d'entretien relatifs à cet immeuble.

Madame ** aura également à supporter seule, à dater de ce jour et à l'entière décharge de Monsieur **, le remboursement des mensualités, en capital et intérêts, ainsi que les frais y afférents, du crédit hypothécaire **, dont question ci-dessus. Les parties conviennent que ce point revêt un caractère définitif et exclut toute révision notamment le pouvoir de révision du Tribunal.

C) En cas de vente de l'immeuble sis à **, prédécrit, après remboursement du crédit hypothécaire sus indiqué (en capital, accessoires et indemnité de remploi comprise), des éventuels créanciers privilégiés, des frais de mainlevée de l'inscription hypothécaire et des éventuels frais de délivrance, l'éventuel solde positif du prix de vente sera réparti en deux parts égales entre les parties. S'il existe un solde négatif, il sera à charge de chacune des parties à concurrence d'une moitié.

Il y a lieu de mentionner les points suivants :



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

- Rédiger un pacte d'indivision (indiquer sa durée (fin des études du fils unique), conditions de renouvellement) ;
- Prévoir que le paiement par Madame seule du crédit hypothécaire équivaut à son indemnité d'occupation et par conséquent, qu'il n'y avait jamais de possibilité de revenir à l'avenir sur cette indemnité d'occupation ;
- Eventuellement, prévoir les modalités de la vente de l'immeuble, comment partager le prix de vente.

Question II.5

La SPRL dénommée KING JULIAN (avec un capital de 18.600 euros représenté par 18.600 parts sociales), ayant son siège social à 1000 Bruxelles, Quai aux Briques 12, doit procéder à une augmentation de capital pour le porter de 18.600 euros à 100.000 euros, avec création de 81.400 parts sociales.

Monsieur MELMAN, associé titulaire de 18.599 (*et non* 99) parts sociales et gérant de la société, fera apport de son immeuble à cette occasion. L'immeuble est du reste occupé par la société en vertu d'un contrat de bail. L'immeuble est valorisé dans le rapport spécial du réviseur d'entreprises à 160.000 euros et l'apport sera entièrement rémunéré en droits sociaux.

La société comporte deux associés, Monsieur Melman pour 18.599 parts et son épouse Madame Gloria pour 1 part.

L'acte d'augmentation est fixé le 05 mars 2015, date à laquelle Monsieur MELMAN sera à l'étranger. Il vous demande de rédiger une procuration au profit de son associé pour le représenter à cette assemblée.

Réponse :

Etant donné que la procuration a vocation à permettre l'apport d'un bien immobilier, une procuration authentique est nécessaire.

« L'AN DEUX MILLE QUINZE

LE *

Devant Nous, Maître *, notaire à la résidence de *,

A COMPARU

Monsieur MELMAN, né à le * (numéro national *), état civil, domicilié à *,

Détenant 18.599 parts sociales dans la SPRL King Julian, ci-après nommée,

Gérant de ladite société, nommé à ces fonctions lors de *

- ci-après dénommé « le MANDANT »

Lequel mandant constitue pour mandataire spécial avec faculté de substituer:

Madame Gloria, *, domiciliée à *,

- ci-après dénommée « MANDATAIRE ».

Auquel mandataire le mandant soussigné confère tous pouvoirs aux fins de le représenter à l'assemblée générale extraordinaire des associés de la société privée à responsabilité limitée **KING JULIAN**, ayant son siège à social à * le 5 mars 2015.

Cette assemblée se tiendra en l'Etude du notaire * à *.

Elle sera appelée à statuer sur l'ordre du jour repris in fine des présentes, lequel ordre du jour pourra faire l'objet de modifications mineures ou de pure forme.



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

Le mandataire peut notamment :

Assister à toute autre assemblée ayant le même ordre du jour au cas où la première assemblée ne pourrait valablement délibérer.

Prendre part à toutes délibérations et voter, amender ou rejeter au nom du mandant toutes décisions se rapportant à l'ordre du jour.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire le nécessaire.

ORDRE DU JOUR

1) Rapport du réviseur d'entreprises conformément à l'article 313 du Code des sociétés portant sur la description de l'apport en nature, les modes d'évaluation, et la rémunération attribuée en contrepartie de cet apport.

Rapport spécial de l'organe de gestion conformément à l'article 313 du Code des sociétés exposant l'intérêt pour la société de l'apport en nature et de l'augmentation de capital.

2) Augmentation du capital, à concurrence de quatre-vingt-un mille quatre cents euros (81.400,00 €) pour le porter de dix-huit mille six cents euros (18.600,00 €) à cent mille euros (100.000,00 €), par création de quatre-vingt-un mille quatre cents (81.400) parts sociales, sans désignation de valeur nominale, rémunérant un apport en nature, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les parts sociales existantes.

3) Souscription et libération des parts sociales nouvelles

4) Constatation de la réalisation effective de l'augmentation de capital

*5) Modification des articles * des statuts pour les remplacer par ce qui suit : « * »*

6) Pouvoirs à conférer à l'organe de gestion pour exécuter les résolutions qui précèdent.

CERTIFICAT D'IDENTITE ET D'ETAT CIVIL

Droit d'écriture

Cinquante euros (50 EUR).

Dont acte.

Et après lecture,... »

Commentaires :

- Procuration pour apporter un immeuble => procuration authentique
- Elle doit mentionner l'ordre du jour (montant de l'augmentation de capital, les rapports, éventuellement à titre de précaution la description de l'immeuble)
- Attention, il n'y a pas de conflit d'intérêts.

Question II.6

A. Dans le cadre d'un compromis de vente d'un immeuble en rente viagère, rédigez un pacte commissaire exprès relatif au paiement de la rente au crédientier.

B. Dans le cadre de l'établissement d'un bail d'habitation n'étant pas la résidence principale du preneur, rédigez un pacte commissaire exprès relatif au paiement du loyer.

Réponse :

- Article 1275 du Code civil.
« A défaut de paiement de deux termes de rente dans le mois de leur échéance et quinze jours après une sommation par recommandé par exploit d'huissier ou par recommandé avec accusé de réception resté infructueux, le crédientier aura le droit de faire constater la résolution de plein droit de la vente et sans que des délais puissent être accordés judiciairement, au débirentier. Cette résolution aura

pour effet de faire rentrer le bien libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires quelconques dans son patrimoine et libre de toute occupation.

Il suffira au crédientier de signifier au débirentier ou à ses ayants cause, par simple lettre recommandée ou par exploit d'huissier, l'événement de la résolution et l'usage qu'il fait du pacte commissaire exprès, tous frais à en résulter à charge du débirentier.

Aucun recours formulé pour quelque motif que ce soit par le débirentier ne peut motiver l'interruption partielle ou totale, temporaire ou définitive du paiement de la rente.

Dans ce cas, le crédientier aura droit au bouquet et à tous termes d'arrérages touchés par lui. Le bouquet et ces arrérages lui resteront acquis à titre d'indemnité, dommages et intérêts sans recours ni répétition quelconque contre lui de ce chef.

De même, en cas de résolution, tous embellissements et augmentations apportés au bien objet de la présente resteront acquis au crédientier.

Ce pacte commissaire est expressément accepté par toutes les parties. »

- Article 1762 bis du Code civil : « *La clause résolutoire expresse est réputée non écrite* ». On ne peut donc prévoir de pacte commissaire exprès dans un bail d'habitation => pas de clause à rédiger.

QUESTIONNAIRE n° III

QUESTIONS DE CONNAISSANCE DE BASE

Ce troisième cahier contient 30 questions d'égale pondération auxquelles vous devez répondre brièvement en justifiant votre réponse. Une réponse par oui ou par non est insuffisante. Il sera coté sur 25 points. Il sera tenu compte de vos connaissances juridiques, de votre compétence et de votre créativité.

Veillez répondre dans les cadres prévus à cet effet, d'une écriture aisément lisible.

Question III.1

Le 15 juillet 2005, Monsieur GOBERT Charles constitue une SPRL unipersonnelle GC CONSTRUCTIONS.

Le 02 mars 2006, Monsieur GOBERT Charles et la SPRL U GC CONSTRUCTIONS, dans laquelle il est toujours le seul associé, acquièrent un immeuble sis à Bertrix (Province de Luxembourg), respectivement à concurrence de 1% et 99%.

Le 26 novembre 2007, Monsieur GOBERT Charles cède toutes les parts de la société à Madame KOLIBRI Chantal, ainsi que ses droits indivis dans l'immeuble.

Vous êtes chargé de recevoir l'acte de cession de tous ses droits indivis par la SPRL GC Constructions au profit de Madame KOLIBRI, l'immeuble étant actuellement estimé à 100.000 euros.

Quel sera la perception des droits d'enregistrement ?

Réponse :

Application de l'article 129 CDE qui prime l'article 109 du CDE. Il s'agit également de l'application de l'article 113 alinéa 1 CDE. Il y aura perception du droit de vente car les conditions de l'exception n'étaient pas respectées, soit 12,5% sur 99.000 euros.



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

Question III.2

Citez deux types différents d'actes authentiques où la présence du Juge de Paix est nécessaire.

Réponse :

- Vente publique avec incapable. En soi sa présence n'est pas obligatoire mais bien son invitation. On doit donc inviter le Juge de Paix qui décidera de sa venue ou non. Articles 1186 et suivants du Code Judiciaire.
- Partage avec incapable. Ici, la présence du Juge de Paix est obligatoire. Article 1206 du Code Judiciaire.

Question III.3

Monsieur VRELO François a recueilli un usufruit éventuel dans la succession de son épouse, POTIER Bernadette. Leur fils, Vincent, a recueilli la nue-propiété. L'usufruit réel (*sic*) est exercé par la mère de Madame POTIER, Madame COPPIN Zulma.

Madame COPPIN Zulma et Messieurs VRELO François et Vincent vendent l'immeuble sur lequel porte cet usufruit éventuel.

Au décès de Madame COPPIN Zulma, quelle démarche relativement à cet usufruit éventuel devra être réalisée ?

Réponse :

L'usufruit éventuel recueilli par le veuf étant devenu effectif, il faut rédiger une déclaration de succession complémentaire de la succession de Mme POTIER (article 37,4° du Code des Droits de Succession).

Il faudra préciser dans cette déclaration de succession complémentaire que l'usufruitier éventuel a cédé son droit pour une valeur de x euros lors de la vente de l'immeuble (s'il a perçu une contrepartie).

Attention ! En cas de vente d'un immeuble par le nu-propiétaire et par l'usufruitier actuel, l'acquéreur devra supporter l'usufruit qui prendra effet au moment du décès de l'usufruitier actuel. L'usufruitier éventuel doit dès lors intervenir à l'acte pour céder ses droits éventuels dans le bien vendu.

Question III.4

Vous vendez un terrain agricole loué à un cultivateur. Celui-ci signe le compromis de vente dans lequel il est indiqué qu'il renonce à son droit de préemption et à son droit d'occupation. Pouvez-vous déclarer le bien libre dans l'acte ? Justifiez.

Réponse :

Le preneur doit renoncer à son droit de préemption par acte notarié ou par déclaration faite devant le Juge de Paix (article 14 alinéa 2 de la loi sur la bail à ferme).

Question III.5



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

Comment obtenir la transcription, sans frais, d'un plan annexé à votre acte de vente ?

Réponse :

Article 1 de la Loi Hypothécaire. Il faut préciser dans une déclaration dans le corps de l'acte ou au pied de l'acte que les parties (ou en leur nom le fonctionnaire instrumentant) :

- En demandent expressément la transcription par application de l'article 1 de la Loi Hypothécaire ;
- Certifient que le plan est repris dans la base de donnée des plans de délimitation de l'administration générale de la documentation patrimoniale, sans avoir été modifiés depuis lors ;
- En mentionnant la référence du dépôt dudit plan dans cette base de données.

Question III.6

En Région Wallonne, comment vendre un lot faisant l'objet d'un permis d'urbanisation avant que les charges d'urbanisme aient été réalisées ?

Réponse :

Article 95 du CWATUPE. Le cautionnement, soit fournir les garanties financières nécessaires à l'exécution des charges d'urbanisme.

Question III.7

Les ex-époux DURANT-MOSSER ont divorcé par consentement mutuel.

Ils décident chacun de faire un testament au profit de l'autre prévoyant qu'en cas de décès, l'usufruit de leur maison de campagne située à Durbuy reviendra à l'autre, la nue-propriété revenant à leurs héritiers légaux.

Quelle sera le taux de taxation en droits de succession en Région wallonne que Madame MOSSER paiera au décès de Monsieur DURANT ? Distinguez le cas échéant les différentes hypothèses.

Réponse :

Il y a deux hypothèses possibles (article 50 CDS) :

- Soit les ex-époux DURANT-MOSSER ont des descendants communs : application du taux entre époux ;
- Soit les ex-époux DURANT-MOSSER n'ont pas de descendants communs : application du taux entre étrangers.

Question III.8.

Monsieur COUNE Albert décède le 01 décembre 2014 et laisse un actif net de 300.000 euros.

De son mariage avec Madame DESERT Anne-Marie, il avait eu un fils, Raymond, lequel avait eu deux enfants : Josette et Gilles.

Monsieur COUNE Albert et Madame DESERT Anne-Marie sont divorcés. Raymond renonce à la succession de son père.

De son mariage avec sa seconde épouse, DESSUN Isabelle, le défunt avait eu deux enfants, Bernard et Cloé.



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

Isabelle DESSUN est prédécédée.
Liquidez la succession.

Réponse :

Application du principe de la substitution.

Application des articles 739 – 745 du Code civil.

Josette : $1/6 = 50.000 \text{ €}$

Gilles : $1/6 = 50.000 \text{ €}$

Bernard : $1/3 = 100.000 \text{ €}$

Cloé : $1/3 = 100.000 \text{ €}$

Question III.9

Monsieur DRISS Jacques vend un bien situé à Namur à Madame LAURENTI Paule. Dans le compromis de vente, le vendeur a désigné le notaire PIUL de Namur et l'acquéreur le notaire NIROMA d'Arlon. Qui du notaire PIUL ou du notaire NIROMA gardera, en principe, la minute de l'acte de vente ? Distinguez les différentes hypothèses.

Réponse :

Article 19 du cadre réglementaire générale relatif aux règles de la pratique notariale

- Vente de gré à gré avec paiement au comptant: notaire de l'acquéreur ;
- Première vente dans un acte de base/ lotissement : notaire du vendeur ;
- Vente après notification d'un droit de préemption du le bail à ferme : notaire vendeur ;
- Vente autorisée par justice : le notaire désigné dans le jugement ;
- Vente de gré à gré avec paiement différé : le notaire du vendeur.

Question III.10

Vous êtes nommé comme notaire dans le cadre d'une liquidation judiciaire en vertu d'un jugement du 31 décembre 2014. Vous souhaitez obtenir des renseignements auprès d'un organisme bancaire, lequel ne vous répond pas. De quel(s) moyen(s) d'action disposez-vous ?

Réponse :

Article 1214 § 4 al 2 du Code Judiciaire.

On peut en tant que notaire, s'adresser au juge pour forcer l'organisme à nous délivrer les renseignements dont on a besoin sur base d'un procès-verbal intermédiaire (article 1216 du Code Judiciaire).

Question III.11

Monsieur GRANDCOEUR Joseph vous demande de préparer un acte de donation d'une maison lui appartenant au profit de sa petite fille, GATE Léonie, âgée de 5 ans. Une formalité particulière est-elle nécessaire dans ce cas ?



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

Réponse :

- 1) Articles 410 et 378 du Code civil : la petite-fille est mineure d'âge. Il faut donc obtenir l'autorisation spéciale du juge de paix pour que les parents puissent recevoir l'acte de donation au nom et pour le compte de leur fille.
- 2) Article 935 alinéa 3 du Code civil : Les autres ascendants du mineur (les parents) peuvent accepter la donation pour le mineur sans autorisation du juge de paix

Question III.12

Devez-vous sommer l'adjudicataire de prendre connaissance du procès-verbal d'ordre et d'y contredire ?

Expliquez brièvement votre réponse.

Réponse :

Non car il n'y a pas de disposition légale qui le prévoit. Il n'est pas intéressé par les modalités de la rédaction et des contestations. Il ne lui appartient pas de faire des contredits.

Question III.13

En comptabilité notariale, quel est le montant que doit atteindre le volant de sécurité pour une étude qui réalise 391 actes sur une année. Justifiez

Réponse :

Article 14 du règlement pour l'organisation de la comptabilité notariale.

Le solde disponible est égal à la différence entre les comptes professionnels et les sommes dues aux clients et créanciers. Ce solde doit s'élever à minimum 25 euros par acte multiplié par le nombre d'actes reçus l'année précédente avec un minimum de 10.000 €.

Avec 391 actes, on doit avoir un volant de sécurité de minimum de 10.000 €.

Question III.14

Monsieur BIENMORT Bernard diligente une procédure en divorce sur la base de l'article 229, §3 du Code civil.

Il avait établi un testament authentique par lequel il privait son épouse, Madame BIENVIVANTE Sophie, dont il vivait déjà séparé depuis un an, de tout droit dans sa succession.

Le jour du prononcé du divorce, il est victime d'un AVC (accident vasculaire cérébral) et décède des suites de celui-ci 15 jours après.

Précisez les droits de Madame BIENVIVANTE dans la succession de Monsieur BIENMORT sachant que les époux étaient mariés en séparation de biens et avaient deux enfants communs.

Réponse :



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

Article 915 bis § 3 du Code civil.

Conditions pour pouvoir exhériter son conjoint :

- 1- Avoir établi un testament privant le conjoint survivant de ses droits dans la succession du conjoint prédécédé – OK ;
- 2- Séparation de fait depuis plus de 6 mois au jour du décès – OK (voy article 229 § 3 du Code civil) ;
- 3- Ne pas avoir repris la vie commune - OK ;
- 4- Le testateur doit avoir réclamé, par acte judiciaire, avant son décès une résidence séparée de celle de son conjoint – PAS OK ; ce dernier point n'est pas rempli car il s'agit d'une procédure en divorce qui a été initiée et non d'une procédure de séparation de domicile.

Mme BIENVIVANTE bénéficie donc des droits réservataires dans la succession.

Question III.15

- a. Si un héritier se refuse à opter, un créancier pourrait-il le forcer à prendre position ?
- b. Si un héritier décède avant d'avoir accepté ou refusé la succession, ses héritiers peuvent-ils opter ?

Réponse :

- a. Oui : articles 797 – 798 – 800 du Code civil.
- b. Oui : article 781 du Code civil.

Question III.16

En Région Wallonne, quelle précaution prenez-vous avant de prêter votre ministère à la cession d'un bien sis dans le périmètre d'un site à réaménager ?

Réponse :

Articles 167 et suivants du CWATUPE.

Plus particulièrement, l'article 171 du CWATUPE selon lequel il faut obtenir au préalable l'autorisation du gouvernement. Il faut vérifier l'existence d'un droit de préemption.

Question III.17

Monsieur RIBERY Francesco décède en laissant un fils unique majeur placé sous statut de protection judiciaire depuis le 1er décembre 2014. Précisez qui pourra prendre position quant à la succession de Monsieur RIBERY et selon quelle(s) procédure(s) ? Justifiez.

Réponse :

Il faut tout d'abord vérifier l'ordonnance plaçant le fils sous statut de protection judiciaire.



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

Articles 491 et suivants du Code civil.

Trois hypothèses sont possibles :

- 1- Si l'ordonnance ne dit rien à ce sujet (article 492/1 § 2 alinéa 3, 5° du Code civil), le fils peut prendre position lui-même, libre d'accepter ou refuser ;
- 2- Si l'ordonnance prononce une interdiction mais sans mesure de représentation express => il peut accepter mais avec l'administrateur qui l'assiste (article 492/2 du Code civil).
- 3- Soit l'ordonnance précise une incapacité et une mesure de représentation expresse : seul l'administrateur, après avoir obtenu l'autorisation du Juge, peut prendre position (article 499/7 § 1, 5° du Code civil).

Une autre solution aurait été d'avoir un mandat de protection extra judiciaire au préalable.

Question III.18

Un héritier qui a accepté la succession souhaite par la suite la refuser car un testament inconnu jusqu'alors vient d'être découvert. Est-ce possible ?

Réponse :

Oui. Article 783 du Code civil. Si la succession se trouve absorbée ou diminuée de plus de moitié à la découverte d'un testament inconnu au moment de l'acceptation.

Question III.19

Quels sont les effets assortis à la sommation de prendre connaissance du cahier des charges en cas de vente forcée d'un immeuble ?

Réponse :

Il y en a 4 :

- Contestation (contredits) relative au cahier des charges (article 1582, al. 4 et 5, du Code Judiciaire) ;
- Couverture de la nullité des actes accomplis (art. 1622, al. 2, C. jud.) ;
- Option entre privilège et l'action résolutoire (art. 1583 C. jud.)
- La saisie devient commune à tous les créanciers associés à la procédure (1584, al. 2, C. jud.) et chaque créancier inscrit peut requérir le notaire de poursuivre les opérations, indépendamment de l'éventuelle inaction du créancier saisissant (art. 1586 C. jud.).

Question III.20

Dans le cadre d'une procédure judiciaire à l'encontre d'un client, une perquisition est exécutée en votre étude. Sont présents à cette occasion les inspecteurs de police, le Juge d'instruction et le Président de la Chambre provinciale dont vous dépendez. A cette occasion, les inspecteurs exigent de saisir une minute de votre protocole. Le peuvent-ils ? Le cas échéant, à quelle(s) condition(s) ? Justifiez.



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

Réponse :

Article 22 de la Loi de Ventôse.

Un notaire ne peut se dessaisir d'une minute sauf dans les cas prévus par la loi ou en vertu d'un jugement.

En cas de dessaisissement, on photographie la minute et après vérification du président du TPI de l'arrondissement (visa), la minute sera substituée par cette photographie, jusqu'à sa réintégration.

Question III.21

Dans les cas suivants, pouvez-vous insérer dans un compromis de vente, une condition suspensive de :

- Du non-exercice du droit de préemption par le cultivateur si celui-ci dispose d'un tel droit ?
- Du paiement d'un acompte de 10 % sur le compte du Notaire instrumentant ?
- De l'obtention pour la signature de l'acte authentique au plus tard d'une attestation de sol de l'IBGE précisant que le bien n'est pas repris à l'inventaire des sols potentiellement pollués ?

Réponse :

- Oui, cette condition suspensive est d'ailleurs prévue par la loi (art. 48, al. 1, L. Bail à ferme)
- Non, car il s'agirait d'une condition purement potestative, nulle en vertu de l'article 1174 C. civ. (il suffirait à l'acquéreur de ne pas verser l'acompte pour se défaire de la vente),
- Oui (article 12, § 1^{er}, de l'Ordonnance relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués)

Question III.22

Les donations entre époux pendant le mariage sont-elles révocables et si oui, selon quelle(s) formalité(s) ?

Réponse :

Oui, une donation entre époux est toujours révocable ad nutum sans aucune formalité sauf si elle a été faite par contrat de mariage (article 1096 du Code civil).

Question III.23

Le procureur du Roi peut-il ouvrir la procédure d'absence ?

Réponse :

Oui, article 112 du Code civil.

Le procureur du Roi peut demander au TPI de constater la procédure d'absence si une personne a cessé de paraître au lieu de son domicile ou de sa résidence habituelle depuis au moins trois mois sans que l'on ait eu de ses nouvelles pendant au moins trois mois et qu'il en découle une incertitude quant à sa vie ou à sa mort.

Question III.24



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

Un héritier qui vous a requis d'établir une déclaration de succession conteste la somme de 1.000 euros que vous lui réclamez. Quelle(s) juridiction(s) saisissez-vous et le cas échéant, selon quelle procédure ?

Réponse :

Il s'agit d'un honoraire non tarifé.

Articles 1 et 2 de la loi de 1891 portant tarification et recouvrement des honoraires des notaires.

Deux possibilités quand il s'agit d'un honoraire non tarifé :

- Soit accord entre les parties (pas le cas ici) ;
- Soit ce sera réglé par le TPI de l'arrondissement du notaire sur l'avis de la Chambre et sur simples mémoires.

Question III.25

- a. Un successeur à titre particulier peut-il accepter sous bénéfice d'inventaire ?
- b. A quels héritiers un créancier peut-il réclamer le paiement d'une dette indivisible ?
- c. Les héritiers qui auraient diverti ou recelé des effets d'une succession peuvent-ils encore y renoncer ?
- d. Peut-on présumer une renonciation à une succession ?

Réponse :

- a. Non : il n'est de toute façon pas tenu au passif sauf s'il est lui-même héritier (il est alors tenu au passif en sa qualité d'héritier) ;
- b. Tous : n'importe quel successeur universel ou à titre universel, au stade de l'obligation à la dette. Au stade de la contribution à la dette, l'héritier ou légataire ayant payé dispose d'un recours contre ses cohéritiers et co-légataires.
- c. Non : article 792 du Code civil ;
- d. Non : soit déclaration au Greffe ou déclaration devant le notaire (article 784 du Code civil).

Question III.26

Lors de la signature de l'acte de vente d'un bien par une commune wallonne à un particulier, vous constatez que ni le bourgmestre, ni le directeur général, ni le directeur financier ne sont présents. Un employé communal se propose de se porter fort pour la commune. Qu'en pensez-vous ?

Réponse :

Non car il n'y a pas de ratification possible. Les organes de représentation sont prévus par la loi Communale et il faut les respecter ou avoir une dérogation de pouvoir et de signature.

Question III.27

Vous êtes chargé de passer l'acte de vente de gré à gré d'un bien immobilier dépendant d'une succession recueillie par un héritier mineur et par un héritier majeur et capable,



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

lesquels ont acceptés sous bénéfice d'inventaire dans le respect des règles légales. Quelle(s) procédure(s) est (sont) nécessaire(s) pour réaliser la vente ?

Réponse :

Il faut obtenir deux autorisations :

1. Le JP doit autoriser la vente en ce qui concerne le mineur. Pour le mineur, l'autorisation du Tribunal de la Famille n'est pas requise. Articles 1186 – 1193 bis et 1189 alinéa 4 du Code Judiciaire).
2. Pour le majeur, la vente doit être autorisée par le Tribunal de la Famille. Articles 1189 et 1193 bis du Code Judiciaire.

Attention, il y a lieu d'analyser cela par personne et non par dossier car le Juge vérifie les intérêts des mineurs tandis que le Tribunal de la Famille vérifie les intérêts des créanciers. Ils n'ont pas accepté sous bénéfice d'inventaire pour la même raison.

Question III.28

Quel est l'effet du décès de la partie saisie survenu depuis l'ordonnance qui désigne le notaire dans le cadre d'une vente forcée d'immeuble ?

Réponse :

Article 1618 du Code Judiciaire.

Il n'y en a aucun, on peut continuer la vente.

Question III.29

Citez trois actes de personnes morales dans lequel le notaire doit donner une attestation de légalité externe et/ou interne.

Réponse :

- Dissolution (article 181 du Code des Sociétés) ;
- Fusion (article 700 du Code des Sociétés) ;
- Scission (article 737 du Code des Sociétés).

Question III.30

En Région wallonne, peut-on construire sans permis d'urbanisme, une piscine extérieure enterrée de moins de 50 m² en zone d'habitat au plan de secteur mais en espace vert au plan communal d'aménagement ?

Réponse :

Article 262,5° du CWATUPE.

Oui, dans cette hypothèse, un permis d'urbanisme n'est pas nécessaire.

Note : le PCA est inopérant.

QUESTIONNAIRE n° IV ACTE À CORRIGER

ACTE

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

REPONSES

- Ligne 3-4 : il manque « En l'étude du Notaire.... »
- Ligne 11 : il manque le lieu de naissance (articles 12 Loi de Ventôse et 139 alinéa 1 de la Loi Hypothécaire) ;
- Ligne 23 : il manque un numéro national bis (articles 12 Loi de Ventôse et 139 alinéa 1 de la Loi Hypothécaire) ;
- En dessous des identités ; il manque ci-après dénommés « Les co-permutants ou les co-échangistes » ;
- Ligne 30 : il manque la phrase sur le régime de la copropriété forcée (article 577/2 §9 et 577/4 §1 du Code civil) « *Les vendeurs déclarent avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit, **sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée** et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques, à l'acquéreur, ici présent et qui accepte, le bien suivant* » et il n'y a pas de proportions non plus « pour la totalité en pleine propriété » ;
- Ligne 47 : l'extrait de la matrice cadastrale a plus d'un an (article 141 de la Loi Hypothécaire) ;
- Ligne 55 : le plan de mesurage ne doit pas être annexé à l'acte mais enregistré à la banque de données pour autant que l'on indique le numéro de référence dans l'acte authentique (numéro de précadastration) (AR du 18 décembre 2013 entré en vigueur le 1^{er} janvier 2014) ;
- Ligne 69 : le légataire particulier doit demander la délivrance de son legs conformément à l'article 1014 al 2 du Code civil) ;
- Ligne 75 : il manque les références de l'ordonnance d'envoi en possession (conformément à l'article 1008 du Code civil) ;
- Ligne 118 : l'acte ne peut être transcrit le 17 alors que signé le 18 (article 2 de la Loi Hypothécaire) ;
- Ligne 144 : la traduction n'est pas à charge du comparant (article 577-11/2 du Code civil) ;
- Ligne 193 : charges contestées par le comparant sub 1 doivent être bloquées par le notaire + envoi recommandé et saisie possible par syndic (art 577-11/1 du Code civil) ;



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

- Ligne 237 : il manque l'affectation actuelle du bien conformément aux archives de la Commune (article 275 du Cobat) ;
- Ligne 282 : il manque la dispense de reconnaissance du sol (article 61 de l'Ordonnance sur la gestion et à l'assainissement des sols) ;
- Ligne 304 : le bien est situé pour partie en zone agricole. Il y a un droit de préemption. Il y a lieu de notifier le droit de préemption agricole (article D 358 du Décret relatif au Code Wallon de l'Agriculture).
- Ligne 320 : les renseignements urbanistiques sont périmés (ils ont une validité d'un an) ;
- Ligne 368 : la notification doit intervenir 30 jours au moins avant l'acte (article 90 §2 du CWATUPE) ;
- Ligne 378 : toute somme faisant l'objet d'une obligation de paiement doit être écrite en toutes lettres (article 12 alinéa 3 de la Loi de Ventôse)
- Ligne 381 : il manque l'origine des fonds de la soulte (article 20 de la Loi du 11 janvier 1993 sur le Blanchiment de capitaux)
- Ligne 386 : le notaire instrumentant seul doit être assisté de deux témoins lorsqu'une des parties est sourde-muette (article 10 de la loi de Ventôse) ;
- Ligne 393 : il doit y avoir élection de domicile en l'étude du Notaire pour le comparant sub 2 qui est domicilié à en France ;
- ligne 403: ce n'est pas la législation wallonne qui s'applique mais la législation bruxelloise. Le critère est celui du revenu cadastral le plus élevé (article 5, § 2, 6°, 2ème al. de la Loi spéciale relative au financement des Communautés et des Régions) ;
- Ligne 411: le délai prévu à l'article 8 du code TVA est le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle au cours de laquelle à lieu la première occupation ;

Clauses et points manquants :

- Il manque la lecture de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement ;
- Il manque le certificat d'identité civile (article 139 de la Loi Hypothécaire) ;