



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



AIDE AU CONCOURS POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES

CONCOURS 2016

ÉPREUVE ÉCRITE
Liège, samedi 05 mars 2016

PROPOSITIONS DE REPONSES



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

Chers Membres,

En vue de compléter votre préparation à l'édition 2017 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 05 mars 2016 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 2017.

Namur, le 16 décembre 2016.

Xavier van Egeren

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

Monsieur CHARLES est décédé le 01 mars 2016. Il était l'associé unique et le gérant unique de la SPRL CHARLES, société de management. La société a pour principal actif la maison familiale. Monsieur Charles laisse pour héritiers légaux sa seconde épouse et ses deux fils majeurs issus d'un premier mariage. L'entente n'est pas cordiale entre les enfants et la veuve. Sa veuve vous consulte : elle se demande quels sont ses droits sur l'immeuble familial et comment les exercer. Elle vous demande également quels sont les droits des enfants.

Réponse :

La première chose à vérifier, ce sont les statuts de la société, afin d'appliquer ou non des clauses qui auraient été prévues en cas de décès du gérant et associé unique. Dans la négative, nous partons de l'hypothèse où les parts sont propres au défunt, que dès lors la veuve a l'usufruit sur les parts de la société, et les enfants la nue-propriété (art. 745bis C.civ).

Il faut préciser d'emblée deux choses :

- 1) La société n'est pas dissoute par le décès de l'associé gérant unique
- 2) La veuve ne peut pas demander la protection prévue par l'article 915bis §2 du Code civil car l'immeuble n'est pas dans le patrimoine du défunt. Ce sont les titres qui font partie de son patrimoine et qui reviennent à concurrence de l'usufruit pour la veuve et la nue-propriété pour les enfants.

Conformément à l'article 237 du Code des sociétés (dernier alinéa), la veuve exerce les droits attachés à ses parts. Elle pourra dès lors convoquer une AG (elle seule) lors de laquelle elle pourra décider qu'elle se nomme gérante de la société et qu'elle pourra occuper l'immeuble comme gérante. Il faudra également informer la veuve que ce sera taxé à titre d'avantage en nature. La gérante pourra également conclure un bail avec la société, mais la société poursuivant un but de lucre, il faudra qu'elle verse un loyer qui correspond au prix du marché.

A mon sens, la gérante dépasserait ses prérogatives si elle décide seule d'aliéner l'immeuble ou de dissoudre la société.

Quant aux enfants qui héritent de la nue-propriété :



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

Ils doivent attendre que l'usufruit s'éteigne pour devenir plein-proprétaires. Cependant, ils pourraient :

- Demander la conversion de l'usufruit (745 quinquies §2 C.civ)
- exercer l'action prévue à l'article 339 du Code des sociétés pour « justes motifs » s'ils prouvent que la veuve n'a pas l'esprit associatif ou qu'elle ne poursuit pas de but de lucre.

Question I.2

Suite à une saisie-exécution-immobilière, vous êtes désigné pour procéder à la vente d'un immeuble situé en Région de Bruxelles-Capitale saisi au profit du créancier poursuivant dont le siège social est établi à Anvers. Vous êtes amené à dresser le cahier des charges et à procéder à sa signification.

- a. Que doit contenir le cahier des charges ?
- b. En quelle langue doit-il être rédigé ?
- c. Quelle est la particularité de la procédure dans l'hypothèse où l'immeuble saisi serait un bâtiment neuf ?
- d. Le débiteur vient vous consulter en vous annonçant qu'il a trouvé un acquéreur potentiel et qu'il désire procéder à la vente de gré à gré pour un bon prix afin de désintéresser directement le créancier poursuivant. Pouvez-vous accepter cette proposition ?
- e. Devez-vous prévoir dans le cahier des charges le déguerpissement du saisi ? Justifiez.
- f. Pouvez-vous refuser de prêter votre ministère si vous n'avez pas reçu de provision ?

Réponse :

a. Contenu du cahier des charges

Le cahier des charges précise notamment :

- l'énonciation du titre en vertu duquel la saisie a été faite, du commandement, de l'exploit de saisie et de l'ordonnance intervenue ;
- la désignation des immeubles saisis telle qu'elle a été insérée dans l'exploit;
- les modalités de l'adjudication (C. jud., art. 1587) ;
- les mesures de publicité (C. jud., art. 1582, al. 2) ;
- les conditions de la vente (au sujet des frais), notamment la possibilité pour le notaire d'adjuger les biens en lots séparés ou réunis ;
- la situation locative de l'immeuble saisi ;
- les informations et les conditions de la vente en cas de transmission d'un lot faisant partie d'une copropriété (C. civ., art. 577-3 et s.) ;
- le jour de la vente (C. jud., art. 1582, al. 1) ;
- la délégation du prix au profit des créanciers inscrits et des créanciers ayant fait transcrire un commandement (art. 1582, al. 1). Parmi les créanciers inscrits, sont compris les créanciers qui ont fait transcrire une saisie immobilière conservatoire (voy. C. jud., art. 1441) ;
- la possibilité de surenchère (C. jud., art. 1587) mais sans préjudice de la faculté pour « les requérants, en raison des circonstances particulières, soit de prévoir dans le cahier des charges, soit de décider séance tenante que la formalité de surenchère ne sera pas d'application » (C. Jud. art. 1592).

L'article 1582 est prescrit à peine de nullité (C. jud., art. 1622).

b. Langue du cahier des charges



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

Le cahier des charges établi par le notaire dans le cadre d'un jugement le chargeant de la vente publique d'un bien est soumis à l'article 37 de la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire, savoir *la langue de la procédure*.

c. *Bâtiment neuf*

Aux termes de l'article 8, § 1er, du Code de la taxe sur la valeur ajoutée :

« *La personne qui, autrement que dans l'exercice d'une activité économique, a construit, fait construire ou acquis avec application de la taxe, un bien visé à l'article 1er, § 9, 1^o, qu'elle cède à titre onéreux, au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle au cours de laquelle a lieu la première occupation ou la première utilisation de ce bien, a, pour la cession de ce bien et du sol y attenant, la qualité d'assujetti lorsqu'elle a manifesté, dans la forme et de la manière déterminées par le Roi, l'intention de les céder avec application de la taxe* ».

En pareille hypothèse, il convient donc que, préalablement à la clause relative aux frais et impôts à supporter par l'adjudicataire, le cahier des charges fasse mention de ce que la vente est placée sous le régime des droits d'enregistrement ou celui de la TVA.

Le notaire chargé de la vente peut exercer cette option ; il doit alors accomplir les formalités prévues par l'A.R. no 14 du 3 juin 1970. S'agissant d'une vente effectuée à la requête d'un curateur à faillite, c'est à ce dernier qu'incombe l'exercice de l'option et l'accomplissement desdites formalités. Si c'est le notaire qui intervient, celui-ci agira prudemment en attirant l'attention des créanciers sur les conséquences du régime adopté, de manière à leur permettre de formuler toutes les contestations qu'ils jugeraient utile.

Observation : Le prix sur lequel sont reportés les droits des créanciers inscrits, par l'effet de l'adjudication, est la contrevaletur du bien adjudgé. Il ne comprend pas le montant de la TVA versé par l'adjudicataire et resté entre les mains du notaire après déduction de la taxe due sur la cession, des taxes ayant grevé les opérations tendant ou concourant à l'érection du bâtiment cédé (Cass., 20 oct. 1988, précité). Ce montant doit donc être réparti au marc le franc entre tous les créanciers du saisi, en ce compris le créancier hypothécaire pour ce qui lui reste dû après exercice de son droit d'hypothèque sur le prix.

d. *Acquéreur potentiel*

L'acquéreur potentiel peut déposer une requête (semble-t-il même informelle ; art. 1580 a contrario) devant le juge des saisies qui, sur la base de celle-ci, peut ordonner la vente de gré à gré conformément à l'article 1580bis du Code judiciaire.

--> La question porte plutôt sur le débiteur:

Le notaire ne peut accepter lui-même la vente de gré à gré. Le juge peut ordonner une vente de gré à gré, si elle est dans l'intérêt des parties, sur requête du saisi (Cjud 1580bis), à condition qu'il transmette l'offre d'achat dans les 8 jours de la signification de l'exploit de saisie (Cjud 1564 et 2568).

e. *Déguerpissement du saisi*

Le Code judiciaire n'a pas organisé ni prévu le déguerpissement du saisi. Si celui-ci doit avoir lieu, il est utile et même fortement conseillé de le mentionner dans le cahier des charges, mais selon certains, l'absence de cette mention ne saurait empêcher l'expulsion du saisi à l'issue de la procédure.

Le fait de prévoir le déguerpissement du saisi dans le cahier des charges permet au futur adjudicataire de disposer d'un titre exécutoire si le saisi ne quitte pas les lieux conformément à ce qui a été prévu dans le cahier des charges.



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

f. Provision

Il s'agit d'une question controversée à laquelle la Cour de cassation a répondu de manière négative dans un arrêt du 24 octobre 2002 : « En vertu des articles 1er et 3 de la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat, le notaire est un fonctionnaire public tenu de prêter son ministère lorsqu'il en est requis. Si l'article 11, alinéa 1, de l'arrêté royal du 16 décembre 1950 portant le tarif des honoraires des notaires lui prescrit de donner quittance chaque fois qu'il perçoit des sommes à titre de provision, ni cette disposition ni aucune autre ne l'autorise à refuser de prêter son ministère si une provision ne lui est pas versée ».

Mais la question se pose si désormais : il y a lieu de tenir compte de l'article 10, § 1er, de l'A.R. du 9 mars 2003 rendant obligatoire le règlement relatif à l'organisation du notariat en matière de comptabilité et énonçant que préalablement à la passation de l'acte, le notaire peut exiger d'être provisionné pour les frais d'acte. Cette donnée ultérieure à l'arrêt de la Cour de cassation du 24 octobre 2002 pourrait avoir cette conséquence que la controverse n'est pas définitivement tranchée.

La réponse n'est pas évidente car le notaire n'agit pas dans le domaine de la fonction purement notariale, mais dans celui de sa mission d'auxiliaire de justice.

En pratique, le notaire pourrait par exemple demander au créancier poursuivant de lui avancer les frais de publicité ou les droits d'enregistrement en cas de folle enchère. Il est par contre difficilement concevable que le notaire demande une provision pour la vente en tant que telle (rédaction du cahier des charges, etc.).

Question I.3

Vous êtes chargé de liquider la succession de Monsieur X., décédé le 25 octobre 2015. Sa veuve, Madame Y., vous informe de ce qui suit :

- Monsieur X. et Madame Y., tous deux de nationalité belge, se sont mariés au Gabon le 15 juillet 2003 ;
- Ils ont immédiatement installé leur résidence conjugale en Belgique après leur mariage ;
- Ils n'ont pas signé de contrat de mariage mais l'acte de mariage précise « Monogamie, sous le régime de la séparation des biens » ;
- Monsieur X. a deux enfants d'une précédente union avec Madame Z. et un enfant commun avec Madame Y. ;
- Monsieur X. et Madame Y. s'étaient installés pendant environ 5 ans aux USA, à NewYork, entre janvier 2011 et janvier 2015 et sont ensuite revenus résider en Belgique jusqu'au décès de Monsieur X. ;
- Monsieur X. a laissé un testament olographe daté du 23 octobre 2015, valable en la forme, stipulant : « *Je soussigné, X. Je déclare faire le choix de la loi américaine, Etat de NewYork, pour ma succession. Je déclare léguer la totalité de mes biens à mon épouse, Madame Y. et en conséquence, déshériter totalement mes trois enfants. Seuls les tribunaux français seront compétents pour trancher les éventuels litiges concernant la succession.* » ;
- Le patrimoine du défunt se compose de biens mobiliers et immobiliers situés en Belgique et en France.

Comment liquidez-vous concrètement cette succession ? Si un litige survient, quel tribunal sera compétent ?



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

Réponse

La question concerne la liquidation et le partage d'une succession, laquelle implique nécessairement celle, préalable, du régime matrimonial.

Liquidation du régime matrimonial

Monsieur X. et Madame Y., tous deux de nationalité belge, se sont mariés sans contrat avant l'entrée en vigueur (le 1er octobre 2004) du Code de DIP. Ils sont donc soumis aux anciennes règles de conflit de lois, déduites de l'article 3, alinéa 3, ancien du Code civil.

Celui-ci rendait applicable au régime matrimonial d'époux mariés sans contrat la loi nationale commune des époux.

Les époux X.-Y. se sont donc mariés sous le régime légal belge de communauté. Leurs déménagements ultérieurs restent sans influence sur la détermination de leur régime matrimonial.

Le régime matrimonial des époux X.-Y. sera liquidé d'après la loi belge.

NB. 1. : La mention dans l'acte de mariage des époux selon laquelle ils sont mariés « sous le régime de la séparation de biens » ne correspond pas à un choix de la loi applicable au régime matrimonial, ni même au choix d'un régime, et reste sans influence. Pareil choix, à le supposer posé, serait certes valable en la forme, s'il est dressé par un écrit daté et signé des deux époux et qu'il est conforme à la loi gabonaise du lieu où il a été fait (art. 52, al. 1er, du Code de DIP). Mais, d'après la jurisprudence, il ne contient pas une option suffisante pour une loi ou pour un régime matrimonial et il doit donc être négligé (Liège, 22 octobre 2014, Notamus, 1/2015, p. 30, à propos d'un mariage célébré au Sénégal).

NB. 2 : Les règles qui précèdent seront remplacées pour tous les mariages conclus après le 29 janvier 2019 par de nouvelles règles de conflit de lois contenues dans le règlement 2016/1103 du 24 juin 2016.

Liquidation de la succession

Le décès étant survenu après le 17 août 2015, le règlement (UE) n° 650/2012 du 4 juillet 2012 est applicable.

Ce règlement prime les règles inscrites dans le Code de DIP, conformément à la règle de la primauté du droit international ayant effet direct sur les règles du droit belge (arrêt Le Ski du 27 mai 1971).

En vertu de l'article 22 du Règlement, le défunt ne peut choisir que son droit national pour régir sa succession, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Le choix du droit américain n'est donc pas valable, et reste inopérant (NB. : le choix de la loi de l'Etat de l'ancienne résidence habituelle au moment du choix – en l'espèce celle de l'Etat de New York alors que le futur défunt avait déjà quitté cet Etat – n'aurait même pas été possible d'après le Code de DIP (art. 79), dont les règles sont maintenues en vigueur par l'article 83 du Règlement 650/2012, pour les choix de loi intervenus avant le 17 août 2015).



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

L'article 21 du règlement s'applique dès lors : la loi belge est applicable à la succession car Monsieur X. avait sa résidence habituelle en Belgique au moment de son décès (art. 21, § 1er).

Comment déterminer la dernière résidence habituelle du défunt ? Selon les considérants 23 et 24 du Règlement européen, il y a lieu de regarder si Monsieur X. avait un lien étroit et stable avec la Belgique (durée, régularité de la présence de X., conditions et raisons de cette présence, etc.). Eu égard aux informations reçues, la Belgique peut être considérée comme étant la dernière résidence habituelle de Monsieur X.

Toutefois, Madame Y. pourrait faire valoir, en vue d'échapper à l'application de la loi belge à la succession de son mari, la clause d'exception contenue à l'article 21, § 2, du Règlement 650/2012, en démontrant, à titre exceptionnel, que son époux avait des liens manifestement plus étroits avec les USA (Etat de New York) qu'avec la Belgique. En l'espèce, il serait étonnant que le juge compétent (ci-dessous) donne raison à Madame Y. (s'il le faisait d'ailleurs, la question se poserait de savoir dans quelle mesure la liberté testamentaire accordée au futur défunt par la loi de l'Etat de New York, méconnaissant les règles de la réserve héréditaire, serait admise au regard de l'ordre public international belge, dont l'application est sauvegardée par l'article 35 du Règlement).

La loi belge est applicable à la succession de Monsieur X. Elle s'applique à l'ensemble de sa succession, en quelque pays que les biens qu'elle concerne sont situés (donc, aussi, aux biens que le défunt laisse en France : art. 21, § 1er, et 23, § 1er, du Règlement).

La loi belge interdit au futur défunt de déshériter totalement ses enfants. Si les enfants réclament leur part réservataires (art. 920 et s du Code civil), la succession sera dévolue à l'épouse (Madame Y.) pour un quart en pleine propriété et trois quarts en usufruit et aux trois enfants de Monsieur X., chacun à concurrence d'un quart en nue-propriété (articles 745 – 745bis – 913 du Code civil ; application de la quotité disponible spéciale entre époux).

Cela concerne, on le répète, l'ensemble des biens successoraux, quel que soit le pays de leur situation.

Compétence juridictionnelle

Puisque Monsieur X. avait sa résidence habituelle en Belgique au moment de son décès, les juridictions belges sont compétentes pour statuer sur l'ensemble de sa succession (art. 4 du Règlement 650/2012).

Le Règlement 650/2012 ne contient aucune possibilité pour le futur défunt de choisir le juge compétent pour connaître de sa succession (pas de clause d'élection de for en faveur du futur défunt) : le choix par Monsieur X. du juge français pour connaître de sa succession demeure donc inopérant.

La compétence du juge belge s'étend à l'ensemble de la succession, en quelque pays que les biens qu'elle concerne sont situés.

Aucun bien n'étant situé sur le territoire d'un Etat tiers, la question de la limitation de la procédure visée à l'article 12, § 1er, du Règlement, ne se pose pas.



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

Question I.4

Pouvez-vous vendre un bien en infraction urbanistique ?
Pouvez-vous vendre en infraction urbanistique un bien ?

Expliquez.

Réponse :

Il n'appartient pas au notaire de constater l'existence d'une infraction, mais il doit prendre position s'il existe des indices qu'une infraction pourrait grever le bien vendu.

Son devoir d'information lui impose de parler des éventuelles sanctions (en wallonie: articles 154 et 155 du CWATUPE et particulièrement des art 155 §7 et 157 §3 qui prévoit que l'acquéreur peut demander au Tribunal l'annulation de son titre....)

Et du caractère continu des infractions : l'acquéreur devient coupable d'une infraction de maintien.

Il faut ensuite distinguer la vente d'un bien en infraction urbanistique et la vente qui crée elle-même l'infraction.

Cela revient à vérifier si l'infraction est régularisable ou non.

On considère généralement que la vente d'un bien dont l'infraction est régularisable n'a pas un objet illicite. La vente ne crée pas l'infraction, ni ne l'accentue. Les moyens d'action restent les mêmes.

Il faudra veiller à décrire les éléments de l'infraction, rappeler les conséquences de la situation infractionnelle et prévoir l'engagement de l'acquéreur d'initier la procédure de régularisation (prévoir les suites d'un refus de régularisation).

Par contre, si l'infraction n'est pas régularisable, la vente crée dans le chef de l'acquéreur l'infraction de maintien et la convention peut être analysée comme un moyen d'atteindre un résultat illicite.

Idem si la vente est l'occasion de la création d'un logement non autorisé : illicéité de l'objet de la vente et conséquence pénale pour le notaire qui pourrait être considéré comme co-auteur de l'infraction et, au minimum, complice de sa réalisation.

Question I.5

Vous êtes appelé à procéder à la vente publique de différentes parcelles de terre essentiellement situées en zone d'habitat. Elles sont toutes occupées en vertu de baux à ferme à différents preneurs.

Un des indivisaires vendeurs sollicite d'insérer la faculté de masse dans le cahier des charges. Pouvez-vous la prévoir ? Pourquoi ? Justifiez.

Réponse :

Il n'est pas possible d'insérer la faculté de masse dans le cahier des charges car chaque preneur doit avoir la possibilité d'exercer le droit de préemption sur les biens qu'il occupe.



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

Par contre, si la grande majorité des terres se situent en zone d'habitat, les locataires ne bénéficient pas du droit de préemption pour ces terres (pour autant que les conditions de l'article 6 soient remplies) article 52, 7° LBF.

Dans ce cas, il est opportun de solliciter, sur base de l'article 52 8 °, l'autorisation de vente sans que le droit de préemption ne soit notifié. C'est alors le Juge de Paix qui est compétent.

Question I.6

Serge décède sans avoir pris de dispositions de dernières volontés.

Son père Jacques et sa mère Suzanne lui survivent.

Serge était divorcé de Catherine et n'avait pas d'enfant.

Il laisse Evelyne, sa sœur germaine et Sylvie, fille adoptive (adoption plénière) de Jacques et Suzanne.

Suzanne est par ailleurs la mère de Xavier et de Laurent, ce dernier adopté à l'âge de 21 ans.

Comment s'opère la dévolution de la succession de Serge ?

Réponse :

On se trouve dans une situation de concours entre le 2^{ème} et le 3^{ème} ordre : les parents de Serge sont en concours avec les frères et sœurs de ce dernier.

Jacques et Suzanne recueillent ensemble la moitié de la succession de Serge, soit $\frac{1}{4}$ chacun (articles 748 et 751 du Code civil).

Article 752 Cc : l'autre moitié de la succession se partage entre les frères et sœurs de Serge, par portions égales. Etant donné qu'ils ont des pères et mères différents, la division se fait par moitié entre les deux lignes paternelles et maternelles de Serge ; les germains prennent part dans les deux lignes, les utérins et consanguins chacun dans leur ligne seulement (règle de la fente exceptionnelle).

- Germaines : Evelyne et Sylvie (en vertu de l'article 356-1 du Code civil sur l'adoption plénière) ;
- Utérins : Xavier (Laurent n'hérite pas car il s'agit d'une adoption simple – articles 355 et 353-15 du Code civil) ;
- Consanguins : /

Suzanne et Jacques recueillent chacun $\frac{6}{24}$ en pleine propriété.

Evelyne et Sylvie recueillent chacune $\frac{5}{24}$ en pleine propriété.

Xavier recueille $\frac{2}{24}$ en pleine propriété.

Laurent ne recueille rien.

Question 1.7

Dans le cadre d'une saisie-exécution-immobilière, vous devez rédiger le procès-verbal d'ordre.

L'état hypothécaire trentenaire levé à la date de la transcription de l'acte de vente (vente de gré à gré autorisée par le Juge des saisies) laisse apparaître :

- sous la référence : 43-I-24/04/2009-05039 au profit de la SA I.I. pour sûreté d'une somme de 142.900,97 € en principal et de 7.500,00 € en accessoires, aux termes d'un



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

acte d'ouverture de crédit reçu par le notaire M.S. à Bruxelles, le 17 avril 2009, à charge de Monsieur F.C. ;

- sous la référence : 43-I-10/10/2014-1150 au profit de la TVA à Bruxelles pour sûreté d'une somme de 5.063,21 € en principal et 500,00 € en accessoires, à charge de Monsieur F.C. ;

- sous la référence : 43-I-15/01/2015-00389 au profit de la TVA à Bruxelles pour sûreté d'une somme de 7.037,31 € en principal et 2.500,00 € en accessoires, à charge de Monsieur F.C. ;

- sous la référence : 43-T-28/12/2013-17047, exploit de l'huissier de justice X en date du 26 décembre 2013 contenant commandement préalable à saisie-exécution immobilière à la requête de Maître G.H., agissant en qualité de curateur à la faillite de Monsieur F.C. ;

- sous la référence : 43-T-15/01/2014-00615, exploit de l'huissier de justice X en date du 14 janvier 2014 contenant saisie-exécution immobilière à la requête de Maître G.H., agissant en qualité de curateur à la faillite de Monsieur F.C. ;

- sous la référence : 43-T-02/06/2015-06502, exploit de l'huissier de justice Y en date du 27 mai 2015 contenant commandement préalable à saisie-exécution immobilière à la requête de la SA I.H.T. ;

- mentions marginales : pour mémoire dans le cadre des présentes.

Les notifications fiscales laissent apparaître :

- à la date du 17 août 2015 au profit de la Recette des Contributions de Charleroi, à charge de Monsieur F.C., une somme totale de 1.847,73 € ;

- à la date du 27 août 2015 au profit de la Recette Communale de Vielsam, à charge de Monsieur F.C., une somme totale de 125,00 €.

Les notifications sociales laissent apparaître :

- à la date du 17 août 2015 au profit de l'U.C.M., avec titre exécutoire, à charge de Monsieur F.C., une somme totale de 6.000,00 € ;

- à la date du 18 août 2015 au profit de l'U.C.M., sans titre exécutoire, à charge de Monsieur F.C., une somme totale de 1.100,00 €.

Aux termes d'un courrier du 3 septembre 2015, Maître G.D., avocat, a notifié des arriérés de parts contributives au profit des enfants de Monsieur F.C. pour un montant total de 35.543,00 €, lesquels sont dus suivant jugement du 3 septembre 2014, coulé en force de chose jugée. Aux termes d'une saisie-exécution mobilière, exploit de l'huissier de justice Z en date du 4 septembre 2015, signifié en l'étude du notaire commis, BELGACOM a fait valoir une créance de 107,73 €.

Avis de commandement et saisie, avis de délégation et avis de cession de rémunération : pour mémoire dans le cadre des présentes.

La masse active est de 250.000,00 €.

La masse passive est de 10.025,65 €.

La masse active nette distribuable est de 239.974,35 €.

Comment répartissez-vous les sommes en votre possession, sachant que les montants actualisés en principal et accessoires de chacun des créanciers sont les suivants.

Justifiez par ailleurs votre réponse :

SA I.I. : 166.858,55 € ;

Curatelle : 153.221,46 € ;

SA I.H.T. : 51.811,27 € ;

U.C.M. : 6.232,52 € et 1.197,59 € ;

Recette Contributions Charleroi : 1.848,73 € ;

Avocat G.D. : 35.543,00 € ;

Recette Communale Vielsalm : 125,00 € ;



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

BELGACOM : 107,73 € ;
TVA : 5.000,00 € et 6.743,73 €.

Réponse :

En cas de concours entre différents créanciers, leur ordre de paiement se règle comme suit:

- 1) frais de justice
- 2) primes d'assurance contre l'incendie
- 3) privilèges spéciaux sur immeubles
- 4) hypothèques, selon leur rang
- 5) créanciers privilégiés selon l'ordre établi par l'article 19 de la loi hypothécaire (et bases légales annexes tel de CIR)
- 6) créanciers chirographaires, le cas échéant au marc le franc.

Le créancier saisissant ne se voit donc pas favorisé par rapport aux autres créancier, il convient de tenir compte de la nature de sa créance.

Les frais de curatelle sont considérés comme frais de justice (et sont donc privilégiés) uniquement si:

- 1) les poursuites n'ont pas été diligentées par le créancier hypothécaire premier inscrit ;
- 2) les frais et débours ont servi le créancier hypothécaire.

De plus, seuls les frais et débours exposés par le curateur dans le cadre de la vente de l'immeuble concerné par la saisie peuvent être privilégiés.

Dès lors, sous ces réserves, l'actif net distribuable se répartit comme suit:

- 153.221,46 EUR au profit de la curatelle (art. 17 et 19,1° LH)
- le solde au créancier hypothécaire premier inscrit, lequel n'est pas totalement désintéressé.

Si le montant de 153.221,46 EUR réclamé par la curatelle ne concerne pas uniquement l'immeuble saisi et doit partiellement être rejeté (ce qui est très probable au vu de la somme), les créanciers seront désintéressés comme suit:

- curatelle, à concurrence des frais et honoraires exposés dans le cadre de la saisie (honoraires légaux de 5% en cas de réalisation d'immeuble, soit ± 12.500 EUR) - articles 17,19,1° et 21 LH
- créancier hypothécaire 1er inscrit (Attention que le montant de sa créance dépasse le montant de son inscription !!)
- pensions alimentaires à concurrence de 15.000 € - article 19,3° bis LH (le solde est chirographaire)
- UCM avec titre exécutoire - article 19, 4° ter LH (la partie sans titre exécutoire pourrait être également apurée SI le disponible est suffisant pour désintéresser tous les créanciers ET que le débiteur marque son accord -ce ne sera pas le cas ici, à défaut de disponible suffisant)
- Contributions ce Charleroi, Recette communale de Vielsam et TVA - article 15 LH (+ article 422 et 423 CIR; article 10 loi du 23 décembre 1986 relative au recouvrement et au contentieux en matière de taxes provinciales et locales; articles 86 et 87 Code TVA) - parité de rang ;
- créanciers chirographaires au marc le franc (SA IHT, solde des pensions alimentaires, Belgacom, solde curatelle)

Question I.8

Monsieur Malcom HINCHIENT décède en laissant deux enfants Jules et Jim. Ils ont tous deux des enfants mineurs qu'ils ne voient plus depuis longtemps. Compte tenu des comptes existant entre eux et des donations dont il a bénéficié du vivant du défunt, Jim ne va rien toucher de cette succession bénéficiaire qui reviendra pour la quasi-totalité à Jules. Ils viennent vous consulter et envisagent pour régler le problème que Jim renonce à la succession, d'autant qu'il reste redevable d'impôts pour un montant très important. Est-ce possible ? Est-ce conseillé ? Que pouvez-vous leur suggérer le cas échéant ?

Réponse :

Il est possible pour Jim de renoncer à la succession de son père, sur base des articles 784 et suivants du Code civil. La renonciation ne se présume pas ; il doit soit faire une déclaration auprès du Greffe civil du TPI où s'est ouverte la succession soit devant moi, Notaire.

S'il renonce, sa part bénéficiera à ses enfants mineurs (articles 739 et 786 du Code civil). Ceux-ci étant mineurs, s'ils souhaitent renoncer, ils doivent obtenir l'autorisation du Juge de Paix compétent (lieu de leur domicile) (article 410 5° du Code civil) – ce qui ne sera pas aisé car le Juge de paix n'acceptera la renonciation que s'il n'y a aucun intérêt pour l'enfant mineur d'accepter la succession. Quid si besoin de l'autorisation des deux parents ?

Les créanciers de Jim disposent également de la possibilité de se faire autoriser en justice à accepter la succession en son lieu et à sa place, uniquement à concurrence de leur créance (788 Code civil). Les créanciers pourraient également tenter une action paulienne sur base de l'article 1167 du Code civil s'ils estiment que la renonciation effectuée par Jim a été faite en fraude de leurs droits.

Ne serait-il pas opportun de d'accepter la succession, et sur base de la liquidation de la succession, obtenir l'accord de mainlevée des créanciers de Jim lorsqu'il leur sera prouvé que Jim ne recueillera à ce moment, aucun actif lui permettant d'apurer ses dettes.

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

Un client – candidat locataire- vous consulte dans le cadre de négociations préalables à un bail de 12 ans d'un immeuble affecté à des bureaux, en Région wallonne. Il va y faire d'importants travaux, à ses frais exclusifs, pour un montant de 360.000 €, travaux qui resteront acquis au propriétaire à l'issue du bail, sans indemnité. Votre client va amortir linéairement les travaux sur 12 ans. La plus-value pour l'immeuble sera du même montant. Votre client bénéficiera d'un droit de préemption conventionnel.

Il est toutefois convenu qu'en cas d'exercice du droit de préemption par le preneur pendant la durée du bail, il pourra déduire du prix le montant des travaux non amortis.



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

Rédigez la clause concernant le droit de préemption.

Réponse :

*« Le locataire est autorisé à effectuer, à ses frais exclusifs et sous son entière responsabilité, tels et tels travaux suivant le cahier des charges établi par * et le devis de * repris en annexe pour un montant de trois cent soixante mille euros (360.000 EUR).*

*Pour autant que ces travaux soient réalisés avant le * et conformément audit devis, le locataire sera seul en droit d'amortir à concurrence d'1/12ème (soit trente mille euros (30.000 EUR)) par année à compter du *, à l'exclusion du propriétaire*

•A l'expiration du bail, les travaux resteront appartenir au bailleur, sans indemnité pour le locataire.

•En cas d'aliénation à titre onéreux du bien, le locataire bénéficiera d'un droit de préemption dont les modalités de forme et de procédure (en ce compris les sanctions) seront calquées sur les dispositions de la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme.

Dans ce cas, il pourra être déduit du prix de vente le montant des amortissements non effectués à cette date en raison de la plus-value de l'immeuble du fait de ces travaux.

En cas de litige, les parties conviennent que celui-ci sera tranché définitivement par voie d'arbitrage. Chaque partie peut toutefois refuser l'arbitrage. Dès lors, chaque partie pourra citer l'autre à comparaitre devant les cours et tribunaux de l'arrondissement où se situe le bien immobilier. »

Question II.2

Monsieur TOUPOURLUI Sammy, marié en communauté avec Madame NAPAERITE Josselyne, est propriétaire en propre d'une maison située à Jambes.

Il a mis cette maison en vente, espère en tirer le prix de 200.000 euros et l'avoir vendu dans l'année.

Il souhaite acquérir en propre un appartement situé dans le centre de Namur pour le prix de 250.000 euros, mais il ne dispose pas, actuellement, de fonds propres.

Par contre, les époux TOUPOURLUI-NAPAERITE possèdent des économies à concurrence de 300.000 euros, ce qui permettrait d'assurer la bonne fin financière de l'acquisition.

Madame NAPAERITE est d'accord que ce bien soit acquis en propre par son conjoint. Rédigez la clause à insérer dans l'acte de vente qui permettrait à Monsieur TOUPOURLUI de devenir seul propriétaire de cet appartement.

Réponse :

« Monsieur TOUPOURLUI Sammy, prénommé, déclare être propriétaire, en propre, d'une maison située à Jambes, actuellement mise en vente. Il déclare que la présente acquisition est faite comme devant lui tenir lieu de remploi du montant qu'il recueillera dans le cadre de la vente de la maison de Jambes et que la présente acquisition sera par conséquent financée, au moins pour la moitié, par des fonds qui lui sont propres.

Monsieur TOUPOURLUI Sammy fait cette déclaration pour que l'immeuble acquis par les présentes lui soit propre, en remploi anticipé de fonds propres, ce qu'accepte expressément son épouse, Madame NAPAERITE Josselyne, prénommée. Monsieur TOUPOURLUI Sammy s'engage par ailleurs à rembourser au patrimoine commun, et ce dans les deux ans, plus de la moitié de la somme ainsi utilisée conformément à l'article



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

1403 du Code Civil. A défaut de quoi, cet immeuble sera considéré comme faisant partie du patrimoine commun. »

Question II.3

« ARTICLE 44 – NOMINATION DU SYNDIC

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation sans préjudice à sa désignation dans les présents statuts.

Elle pourra choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures.

Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Si le syndic est absent ou défaillant, le président du conseil de gérance remplit ses fonctions ; si le président est lui-même absent ou défaillant, ces fonctions seront exercées par un membre du conseil de gérance, jusqu'au moment où un nouveau syndic sera nommé ou que le syndic aura repris ses fonctions.

Le président a les pouvoirs du syndic provisoire sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix. »

Cette clause provenant d'un acte de base établi en 1984 est-elle encore conforme à la législation actuelle ?

Justifiez. Etablissez, le cas échéant, une clause qui pourrait adapter ou modifier celle-ci dans le cadre d'une mise à jour des statuts.

Réponse :

Non suite aux différentes modifications législatives qui ont imposé certaines conditions à respecter concernant le syndic, sa nomination, sa mission, etc. article 577-1 et suivants du Code civil:

- Loi du 30 juin 1994 ;
- Loi du 02 juin 2010 ;
- Loi du 15 mai 2012.

Changements par rapport à la clause de 1984 :

- Le syndic est nommé soit par l'assemblée générale soit par décision du juge (577-8 §1 Cc) ;
- Un syndic peut être une société ;
- Le conseil de gérance n'existe plus – il est devenu le conseil de copropriété (577-8/1 Cc) mais dont la mission et les pouvoirs sont limités ;
- Obligation de publicité relative à la nomination du syndic ;
- Révocation toujours possible par l'assemblée générale ;
- Pas de délégation possible des pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées ;
- Règles entourant le syndic provisoire.

« Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.



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

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci, de manière inaltérable et visible à tout moment, à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires. L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Elle ne doit pas motiver sa décision.

Elle peut lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou des fins déterminées.

Le syndic est seul responsable de sa gestion. Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

Si le syndic est absent ou défaillant, ses fonctions seront exercées par un membre de l'assemblée générale, désigné par celle-ci à chaque assemblée, jusqu'au moment où un nouveau syndic sera nommé ou que le syndic aura repris ses fonctions sans préjudice au droit de désigner un syndic provisoire. Le membre de l'assemblée générale désigné comme remplaçant syndic a les pouvoirs du syndic sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée."

Question II.4

Dans le cadre d'une procédure de liquidation judiciaire de leur régime matrimonial, les ex-époux DUPONT-DURANT lors de l'ouverture des opérations se sont mis d'accord pour que leur immeuble indivis sis à Ciney soit vendu en vente publique. Rédigez la clause du procès-verbal d'ouverture des opérations reprenant cet accord.

Réponse :

« Monsieur DUPONT et Madame DURANT sont propriétaires indivis de l'immeuble suivant:

*** Description du bien*

*** Origine de propriété*

*** Mention de l'inscription hypothécaire grevant éventuellement le bien.*

Monsieur DUPONT et Madame DURANT se sont accordés pour que l'immeuble indivis sis à Ciney soit mis en vente publique, avant même que le notaire liquidateur établisse l'état liquidatif de leur régime matrimonial. Ils chargent expressément et exclusivement le notaire liquidateur de procéder à la vente publique dudit bien et en conséquence de constituer le dossier complet de la vente, d'établir la publicité, d'annoncer le bien en vente, de rédiger le cahier des charges, de commander le certificat de performance énergétique et le procès-verbal de contrôle de l'installation électrique et de tenir la(les) séance(s) de vente publique.

*Les parties conviennent d'ores et déjà qu'un mois avant la date de la séance d'adjudication (sous réserve d'absence de surenchère), les visites seront assurées par * tous les mercredis de 16h à 18h et les samedis de 10h à 12h.*



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

Les comparants estiment dès à présent que l'immeuble n'est pas commodément partageable.

*Les comparants se sont accordés sur un prix minimum à atteindre lors de la première séance de vente publique, soit * €. A défaut d'atteindre ledit prix minimum, ils pourront chacun, s'il en manifeste la volonté, retirer le bien de la vente.*

Le prix, sous déduction de l'ensemble des frais dus par les vendeurs, sera partagé entre les parties au prorata de leurs parts dans le bien.

Conformément à l'article 1214 § 1 al 2 du Code Judiciaire, le présent accord signé par les parties les lie définitivement. »

Question II.5

Monsieur X a deux enfants, Y et Z. Il vend son immeuble sis à La Louvière à son fils, Y, en s'en réservant l'usufruit sa vie durant.

Sa fille Z, parfaitement informée de l'opération, accepte d'intervenir à la signature de l'acte authentique.

1. Rédigez la clause à insérer dans l'acte de vente concernant cette intervention.
2. Rédigez la clause, en ce qu'elle serait différente, si Monsieur X avait trois enfants, A, Y et Z et que A n'accepte pas d'intervenir à l'acte.

Réponse :

1. « *Madame Z, fille de Monsieur X intervient aux présentes afin de consentir expressément à la présente opération, savoir la vente par son père, Monsieur X, à son frère, Monsieur Y, avec réserve d'usufruit sa vie durant, de l'immeuble sis à La Louvière. En conséquence, conformément à l'article 918 du Code civil, au décès de Monsieur X, Madame Z consent à la présente vente et renonce expressément à toute demande d'imputation de ladite vente sur la quotité disponible de la succession de son père ainsi qu'à toute demande de rapport pour l'éventuel excédent. Elle déclare avoir été informée par le notaire instrumentant des conséquences juridiques relatives à son consentement, à savoir que la vente est dès à présent parfaite entre son père et son frère, sans recours pour elle. »*

2. idem avec l'ajout suivant : « *Les parties, informées de l'utilité de solliciter le consentement de A, déclarent avoir entrepris, mais en vain, des démarches à cet effet auprès de ceux-ci. Ensuite de quoi, les parties, persistant dans leur intention de réaliser la convention telle qu'elle a été actée ci-dessus, ont requis le notaire instrumentant de poursuivre les opérations.*

Il est dès lors ici précisé que Monsieur A, frère de Madame Y et de Monsieur Z, héritier présomptif de Monsieur X n'est pas intervenu aux présentes afin de donner son consentement à la présente opération. En conséquence, à son égard, la présente vente pourra être considérée comme étant une donation faite avec dispense de rapport. S'il en fait la demande, la valeur en pleine propriété du bien sera imputée sur la portion disponible ; et l'excédent, s'il y en a, sera rapporté à la masse.»

Question II.6

Monsieur SURLEDEPAR sollicite votre intervention pour dresser le compromis de vente d'une parcelle de terrain sise à Molenbeek-Saint-Jean, Rue de la Carrosserie. Il déclare



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

qu'il entend quitter le pays aussitôt que possible après la signature du compromis, et qu'il ne disposera pas de l'attestation de sol d'ici là.

Rédigez la clause à insérer dans le compromis de vente pour garantir l'acquéreur du risque de devoir supporter le coût d'un éventuel assainissement.

Réponse :

« Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immobilier de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE).

Le vendeur déclare, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.

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 la parcelle vendue n'est pas reprise en catégorie 0, 3 ou 4.

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

La présente clause est établie dans l'intérêt de l'acquéreur qui seul peut s'en prévaloir. »

QUESTIONNAIRE n° III

QUESTIONS DE CONNAISSANCE DE BASE

Ce troisième cahier contient 25 questions d'égale pondération auxquelles vous devez répondre brièvement en justifiant votre réponse. Une réponse par oui ou par non est insuffisante. 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 III.1

Vous êtes chargé de procéder à la liquidation judiciaire d'une indivision existant entre Monsieur Gilles HESDÉPLUME et son épouse. Ceux-ci ont convenu de mettre en vente l'immeuble qui compose la masse indivise à liquider.

Vous avez, conformément à l'article 1214 § 1er du Code judiciaire, acté l'accord des parties dans le procès-verbal d'ouverture des opérations. Les jours et heures des visites de l'immeuble ont été fixés.

L'une des parties vous empêche cependant d'accéder au bien. De quels pouvoirs disposez-vous pour assurer la bonne organisation de ces visites ?

Dans la même hypothèse, qu'en serait-il :

1° si l'accord avait été acté devant le tribunal ?

2° en cas de désaccord des parties et que vous avez constaté que le bien n'est pas commodément partageable en nature et qu'aucun contredit n'a été formulé sur le principe de la vente ?



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

Réponse :

- Les accords actés lient définitivement les parties et habilent le notaire-liquidateur à procéder à la vente (article 1214 du Code Judiciaire). Muni de la grosse de l'acte, le notaire peut accéder aux biens immobiliers avec le concours de la force publique.
- Article 1209 §§ 2-3 du Code Judiciaire. Un accord acté par le Tribunal a valeur de jugement visé à l'article 1043 du Code Judiciaire (autorité de chose jugée, force exécutoire, irrévocable). Ce jugement me confère les pouvoirs visés à l'article 1224 du Code Judiciaire).
- Suivre la procédure de l'article 1224 du Code Judiciaire. Je dresse un cahier des charges de vente publique dudit immeuble et somme les parties. En cas d'absence de contredit, je suis présumé poursuivre les opérations. En cas d'empêchement d'accès au bien, je suis autorisé à y accéder, aux frais de la masse, au besoin au concours de la force publique assisté le cas échéant d'un serrurier. Observation : il faudra toujours au moins un requérant à l'adjudication.

Question III.2

Vous êtes membre de la Chambre provinciale.

Un de vos confrères est poursuivi pour les mêmes faits, à la fois devant une juridiction répressive et disciplinairement devant la chambre. Il soulève successivement deux moyens : « le criminel tient le civil en état » et « non bis in idem ».

Comment répondez-vous à ces deux moyens ?

Réponse :

Le criminel tient le civil en état : une procédure devant la chambre est une procédure disciplinaire et non civile. Donc pas d'application.

Non bis in idem : cela fait référence au fait que le notaire ne pourrait être jugé et puni deux fois au pénal pour les mêmes faits, or ici on est au disciplinaire. Donc pas d'application.

Conclusion : les deux moyens sont à rejeter. A défaut de prescrit légal (comme le cas du dessaisissement de la chambre provinciale lorsqu'une procédure civile est ouverte), la chambre peut sanctionner disciplinairement le notaire sanctionné au répressif.

Question III.3

La Fondation privée «GENTIL POUR KIM » a été créée pour subvenir aux besoins d'un enfant handicapé, Kim. Monsieur GENTIL, administrateur de cette Fondation, vous demande de rédiger l'acte de dissolution de celle-ci, suite au décès de Kim le 01 mars 2015. L'actif net de cette fondation s'élève à 238.200 Euros. Quelle sera la procédure à suivre ?

Réponse :

Seul le Tribunal de Première Instance de l'arrondissement dans lequel la fondation a son siège pourra prononcer, à la requête de Monsieur GENTIL, administrateur de la fondation, sa dissolution (pas de dissolution de plein droit). Article 39 de la loi de 27 juin 1921 sur les ASBL, AISBL et Fondations.

Le tribunal déterminera éventuellement un ou plusieurs liquidateurs qui devront soumettre au Tribunal l'affectation des valeurs dans le respect des statuts (article 40).



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

Question III.4

Vous êtes chargé de liquider la succession d'un commerçant. L'actif comprend un seul immeuble dans lequel s'exerçait l'activité commerciale du défunt. Un de ses enfants souhaite reprendre cet immeuble. Existe-t-il un moyen pour celui-ci de se le voir attribuer, l'entente entre les enfants étant mauvaise ? Le cas échéant, sur quelle(s) base(s) et à quelle(s) condition(s) ?

Réponse :

Application de la Loi du 16 mai 1900 sur le régime successoral des petits héritages. Sous réserve de l'application de l'article 1146 du Code civil (droit de reprise préférentiel au profit de l'époux de l'immeuble d'habitation et de l'immeuble servant à l'exercice de sa profession, un des héritiers a la faculté de reprendre l'immeuble de commerce sur base d'une estimation réalisée par le Tribunal de la Famille (qui peut nommer un ou plusieurs experts). Une procédure est prévue en cas de contestation, refus, absence (article 4). Le reprenneur s'engage toutefois à ne pas aliéner le bien endéans les 5 ans (sauf exception vente publique de l'article 8) ainsi qu'à continuer le commerce du défunt dans les 3 mois de la signature de l'acte de reprise de l'immeuble et pendant une durée minimale de 5 ans sous peine d'amendes (articles 5 et suivants).

Question III.5

Précisez 3 clauses usuelles d'un compromis de vente qui n'ont pas lieu d'être en cas de vente par un professionnel.

Réponse :

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas.

Contraire à l'article VI. 83. 14° du Code de droit économique

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

Contraire à l'article VI. 83. 6° du Code de droit économique

« L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits règlements et décisions »

Contraire à l'article VI. 83. 22° du Code de droit économique

+ Article XIV 50, 14° du Code de droit économique

*Supprimer ou diminuer la garantie légale en matière de vices cachés prévue par les articles 1641 à 1649 du Code civil;

* supprimer ou diminuer l'obligation légale de délivrance d'un bien conforme au contrat prévue par les articles 1649 bis à 1649 octies du Code civil ;



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

Question III.6

Un notaire exerce sa profession en société. Il construit un nouveau bâtiment destiné à accueillir son étude via une société immobilière dont il est l'actionnaire unique. Peut-il récupérer, dans le cadre de son activité notariale, la T.V.A. relative à la construction de son nouveau bâtiment ? Le cas échéant, précisez comment ?

Réponse :

Oui, les sociétés étant étroitement liées sur le plan financier, économique et de l'organisation, elles pourront être considérées comme ne faisant qu'un seul assujetti (cf. article 4§2 du code TVA)

Question III.7

Dans le plan comptable minimum normalisé à l'usage des notaires, que reprend

1. La classe 1 ?
2. La classe 6 ?
3. La classe 7 ?

Réponse :

article 7 du règlement pour l'organisation de la comptabilité

classe 1 : les fonds propres, provisions pour risques et charges et dettes à plus d'un an (capital, plus-value de réévaluation, réserves, etc.) ;

Classe 6 : charges (services et biens divers, rémunérations et charges sociales, amortissements, etc.)

Classe 7 : produits (honoraires, prestations, etc.)

Question III.8.

Le notaire peut-il radier par simple certificat ?

Notez la(es) référence(s) légale(s) et complétez le tableau ci-dessous :

	OUI	NON	Référence
Une inscription hypothécaire conventionnelle	X		92 al 2 LH
Une inscription d'office	X		92 al 2 in fine LH
Une transcription de saisie	X		1570 al 3 CJ
Une transcription d'une citation à comparaître (infraction urbanistique)		X	159 CWATUPE et 92 al 1 LH

Question III.9

De(s) quelle(s) manière(s) une veuve peut-elle désigner un tuteur pour ses enfants mineurs dans le cas où elle viendrait à décéder ?

Réponse :

Article 392 du Code civil :

- soit par testament ;
- soit par une déclaration devant le Juge de Paix de son domicile ou devant un notaire ;



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

- soit elle avait déjà, avec son époux, effectué une déclaration conjointe devant le Juge de Paix ou un notaire ; la déclaration fait conjointement reste valable même après le décès de son mari.

Question III.10

1. Un commerçant peut-il déclarer insaisissable un droit de nue-propiété qu'il possède sur sa résidence principale ?
2. Peut-on renoncer irrévocablement à faire à l'avenir une déclaration d'insaisissabilité ?
3. Le curateur à faillite peut-il renoncer à une déclaration d'insaisissabilité faite par le failli avant le prononcé de faillite?
4. Le décès du déclarant a-t-il un impact sur la déclaration d'insaisissabilité ?

Réponse :

Application de la loi du 25/04/2007 modifiée le 15 janvier 2014 portant des dispositions diverses

1* Oui. Article 74 §1 al 1. Les effets de la déclaration seront **initialement** limités à la nue-propiété possédée par le commerçant. Mais lors d'une extension postérieure de ses droits réels sur le même immeuble, les effets seront étendus de plein droit et rétroactivement aux droits nouvellement acquis.

2* Non. Article 73, complété en 2009 : un tel engagement de ne pas faire de déclaration d'insaisissabilité est frappé de nullité absolue.

3* Non. Article 78 al 2. Le curateur de la faillite ne peut exercer le droit de renonciation.

4* Oui. Article 80. Il emporte révocation de la déclaration pour l'avenir.

Question III.11

Quelles sont les formalités à effectuer en matière de PEB lors de la vente d'un immeuble en cours de construction situé en Région Wallonne ?

Réponse :

Article 28 du Décret wallon du 28/11/2013

L'acquéreur a dû recevoir au préalable la déclaration PEB provisoire.

Lors de la vente, la qualité de déclarant PEB est transférée à l'acquéreur aux conditions suivantes :

- 1- L'acte reprend en annexe la déclaration PEB provisoire ;
- 2- L'acte précise le transfert de la qualité de déclarant ;
- 3- Le vendeur et l'acquéreur notifient conjointement au Gouvernement le transfert de qualité.

Ces nouveaux mécanismes trouvent à s'appliquer qu'en cas de mise en vente (ou location) d'un bâtiment en cours de procédure PEB dont l'accusé de réception de la demande de permis, à laquelle est jointe une déclaration PEB initiale, est postérieur au 30 avril 2015.

Question III.12

Comment est calculée la contribution annuelle au Fonds notarial pour l'année 2016 d'une société de notaires constituée le 01er janvier 2015 par deux notaires qui exerçaient précédemment en personnes physiques ?



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

Réponse :

Article 7 § 2, a) du règlement d'ordre intérieur du Fonds notarial du 11 avril 2000.
Sur base du revenu professionnel net imposable des notaires associés en qualité de personnes physiques tel qu'il figure sur l'avertissement extrait de rôle des personnes physiques du deuxième exercice d'imposition précédant l'année pour laquelle la contribution est due (exercice 2014 revenus 2013).

Question III.13

Quand commence à courir le délai dans les cas suivants :

- En cas de signification par huissier de justice ?
- En cas de notification par pli recommandé sans accusé de réception ?
- En cas de notification contre accusé de réception ?

Réponse :

- 1* Articles 57 et 52 du Code Judiciaire : à partir du lendemain du jour de la signification
- 2* Article 53 bis 2° du Code Judiciaire. Le troisième jour ouvrable qui suit celui où le pli a été remis aux services de la poste, sauf preuve contraire du destinataire.
- 3* Article 53 bis 3° du Code Judiciaire. Le premier jour qui suit la réception du « contre accusé de réception ».

Question III.14

Dans quels cas les travaux d'aménagement intérieur et extérieur nécessitent-ils actuellement, en Région Wallonne, un permis d'urbanisme ?

Réponse :

Article 84 du CWATUPE

Article 262, 3° du CWATUPE prévoit une dispense de permis sauf si :

- mise en danger de la stabilité du bâtiment ;
- modification du volume construit ou de son aspect architectural ;
- création d'un nouveau logement ou modification de la destination de tout ou une partie d'un bien

Question III.15

Monsieur Jacques SELER vend sa maison située à Bioul à Monsieur Paul HEMIQUE. Le compromis de vente qui stipule la faculté d'élire command est signé le mardi 2 février 2016. Monsieur HEMIQUE vient vous trouver le mardi 9 février avec Madame Rose MARTIN et vous demande de procéder à l'élection de command au profit de cette dernière. Pouvez-vous le faire ? Justifiez.

Réponse :

Oui.

Car la faculté d'élire command a été prévue dans le compromis.

Article 159, 1° b) du Code des Droits d'enregistrement. La déclaration doit être faite au plus tard le cinquième jour ouvrable qui suit le contrat de vente (+ articles 52 et 53 CJ).



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

Question III.16

Notaire dans la Province de Namur, vous êtes appelé à passer l'acte de vente d'une maison modeste située à Flawinne dont le revenu cadastral s'élève à 343 euros. Vous représentez l'acquéreur, le notaire du vendeur ayant sa résidence dans la Province du Luxembourg. L'acquéreur, qui finance cette première acquisition au moyen d'un prêt « social », est en droit de bénéficier d'une réduction d'honoraires conformément à la Loi. L'honoraires qui serait dû (sans réduction) s'élève à 1.398 euros hors TVA.

1. Quel sera l'honoraires que vous allez réclamer à l'acquéreur pour cette acquisition ?
2. Quel sera le montant de la facture que votre confrère intervenant pour le vendeur devra établir ?
3. Devez-vous assumer cette réduction in fine ou existe-t-il un moyen d'en être couvert et sur quelle(s) base(s) ?

Réponse :

- 1* Réduction de 250 € HTVA, soit 1.148 € HTVA (article 117 § 2 de la Loi de Ventôse).
- 2* Article 24 du Cadre réglementaire général relatif aux règles de la pratique notariale : 55% pour moi et 45 % pour le notaire du vendeur.
- 3* Récupération auprès du Fonds Notarial (article 117 § 3 de la Loi de Ventôse). La procédure à suivre est décrite au Titre III « Remboursement des réductions d'honoraires accordées » (art. 15 à 23) du règlement d'ordre intérieur du Fonds notarial du 11 avril 2000. Demande via e-Notariat.

Question III.17

Les loyers d'une maison située à Molenbeek (Région de Bruxelles-Capitale) font l'objet d'une saisie-arrêt par le créancier DONALT.

Ensuite, cette maison fait l'objet d'une saisie-exécution-immobilière par le créancier hypothécaire premier inscrit XROB ?

A qui reviennent ces loyers ?

Réponse :

Article 1576 du Code Judiciaire. La procédure de saisie-exécution-immobilière prime la saisie-arrêt-exécution. Les loyers sont immobilisés pour être distribués, avec le prix de l'immeuble, par ordre d'hypothèques.

Soit il y a opposition du poursuivant entre les mains du locataire : ce dernier est alors obligé de déclarer au poursuivant (conformément à l'article 1452 CJ) le montant des loyers échus ou à échoir. Le locataire ne pourra se libérer qu'en exécution de mandements de collation ou par le versement des loyers à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Soit il n'y a pas d'opposition et les paiements faits au saisi sont valables, ce dernier étant comptable des sommes qu'il a reçues.

Question III.18

Monsieur X. décède en laissant son épouse et quatre enfants. Comment se répartit le produit d'une assurance-vie dont le bénéficiaire est désigné comme « le conjoint et les enfants » ?

Réponse :



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

Article 173 de la loi du 04 avril 2014 relative aux assurances terrestres. Le conjoint perçoit la moitié du capital de l'assurance-vie et les enfants, ensemble, l'autre moitié (chaque enfant reçoit une part égale).

Question III.19

Précisez la différence entre ayants droit et ayants cause ?

Réponse :

Ayant droit : Une personne qui détient son droit d'une autre personne au niveau successoral (héritier légal ou testamentaire).

Ayant cause : Une personne qui détient son droit d'une autre en vertu d'un contrat/d'un acte entre vifs (vendeur et acquéreur par exemple).

Question III.20

Par courrier recommandé du 01 février 2016, les actionnaires de la société anonyme NONAME ont été convoqués à une assemblée générale qui se tiendra le 14 février 2016 à 10H00 en l'étude du Notaire, avec pour ordre du jour :

« *Rapports Réduction du capital à zéro avec suppression des actions existantes Augmentation du capital à concurrence de 100.000 Euros par apport en nature de la créance de Monsieur et Madame Durant contre la société et par émission de 100 actions attribuées à Monsieur Durant.* »

La société comporte quatre actionnaires : Monsieur et Madame Durant, Monsieur Dupont et Monsieur Martin.

Monsieur Dupont et Monsieur Martin vous consultent sur la légalité de cette opération qui

Réponse :

Les délais de convocation à l'assemblée générale ne sont pas respectés (15 jours selon l'article 533 du CS).

Question III.21

Vous êtes requis pour procéder à une vente publique sur saisie exécution immobilière par ordonnance du 02 janvier 2015. Le procès-verbal d'adjudication sous réserve de surenchère est dressé le 10 juillet 2015 ? Quels sont les conséquences de cette adjudication ?

Réponse :

La vente réalisée après expiration du délai de six mois prévu à l'article 1587 est annulable. La nullité doit, à peine de déchéance, être demandée dans les quinze jours de la signification de l'extrait du procès-verbal d'adjudication à la partie saisie (art. 1622, al. 3). Ce délai expiré, la nullité est couverte et l'adjudication devient définitive.

En cas de nullité prononcée pour non-respect du délai de six mois (C. jud., art. 1587), il y a lieu de reprendre la procédure en sollicitant une nouvelle investiture du notaire ; en effet, tout ce qui précède l'acte annulé n'est pas atteint par la sanction.



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

Question III.22

Quels sont les conditions pour qu'un terrain soit constructible ?

Réponse :

Un terrain devient constructible lorsqu'un permis d'urbanisme est délivré par l'autorité compétente. Quelles sont les raisons d'espérer obtenir un permis d'urbanisme ?

Pour qu'un terrain soit considéré comme constructible il faut qu'il soit avant tout repris, au plan de secteur, dans une zone destinée à l'urbanisation (art 25 CWATUP) (sous réserve des exceptions).

En outre il faut avoir connaissance des éléments repris sur le CU1 (article 150 bis CWATUP), qui indiquera précisément si le terrain est constructible.

D'autres raisons d'espérer d'obtenir un permis d'urbanisme sont :

1. La conformité du projet aux plans en vigueur : permis de lotir/urbanisation, plan ayant valeur réglementaire (certaines exceptions existent quant au fait de ne pas respecter les plans (article 112 à 114 CWATUP et articles 153 § 2, alinéas 2 et 3, et 155 § 2 du COBAT).
2. La conformité du projet aux projets de plans ou de révision de plans
3. Le pouvoir discrétionnaire d'appréciation de l'administration : compatibilité avec le voisinage, la politique urbanistique de la commune/ville, bon aménagement des lieux, évaluation des incidences sur l'environnement, zone Natura 2000, zone seveso, etc.

Question III.23

Un compromis de vente au profit de la société SPRL DIKENEK et Fils a été établi sous condition suspensive de l'obtention d'un financement, lequel n'a pas encore été obtenu par la société. Monsieur DIKENEK, gérant de la société, vient vous consulter et vous signale qu'il souhaite faire l'acquisition en son nom personnel. Quelles sont les solutions qui s'offrent à vous pour modifier les conditions initiales de ce compromis ? Justifiez.

Réponse : Question de la semaine 28 – 2008

Tant que la condition suspensive ne s'est pas réalisée et que délai fixé court toujours, il existe deux possibilités pour éviter les doubles droits :

1. la résiliation du compromis (de commun accord) et la conclusion d'un nouveau compromis entre le vendeur initial et le nouvel acquéreur, pour autant que :
 - La résolution ait lieu avant la réalisation des conditions suspensives,
 - La preuve de cette résolution soit présentée à l'administration par le biais d'actes ayant date certaine,
 - Que la résolution ait lieu en accord avec toutes les parties (F. WERDEFROY, Droits d'enregistrement 2004-2005, Bruxelles, Editions Kluwer, 2005, n° 589, 585-586.).

A toutes fins utiles, nous signalons :



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

- qu'au cas où le bien est situé en Région flamande, une résiliation à l'amiable sans paiement des doubles droits est encore possible après la réalisation de la condition suspensive (art. 76 C.Enreg. – Région flamande).
- qu'au cas où le bien est situé en Région Wallonne, idem (Article 159bis C.Enreg.).

2. la revente par l'acquéreur initial de ses droits conditionnels qui a pour objet que de placer l'acquéreur du droit conditionnel dans la position de son vendeur par rapport au contrat initial (A. MAYEUR, Le guide fiscal de l'immobilier belge 2000, Bruxelles, Editions Kluwer, 2000, n° 2910, 119.). Si l'acquéreur initial vend ses droits conditionnels avant la réalisation de la condition suspensive, le droit proportionnel de vente ne sera dû que par l'acquéreur final sur le prix stipulé par le vendeur initial (avec minimum la valeur vénale du bien au jour de la réalisation de la condition suspensive, art. 16 C.Enreg.) (A. MAYEUR, op. cit., n° 2910, 119.).

Question III.24

Est-il possible que deux grosses d'un même acte soient délivrées ? Justifiez.

Réponse :

Article 26 de la Loi de Ventôse. Il existe une exception au principe selon lequel seule une grosse peut être délivrée. Il faut demander une Ordonnance au Tribunal de Première Instance afin qu'il autorise la délivrance d'une seconde grosse. Ladite ordonnance demeurera jointe à la minute de l'acte.

Question III.25

Vous êtes appelé à recevoir le mois prochain un acte d'achat d'un appartement situé à Tournai destiné à être aménagé en cabinet de dentisterie. Vous interrogez l'acquéreur sur sa situation patrimoniale personnelle et celui-ci vous répond qu'il est propriétaire des biens suivants :

- Avec sa compagne, un terrain à bâtir sur lequel il a commencé à ériger un immeuble (fondations et gros œuvre du rez) ;
- A son nom seul, un kot situé place des Wallons à Louvain-la-Neuve ;
- Avec ses deux sœurs, un appartement situé à Paris, hérité de ses parents tous deux décédés.

Quel sera le taux de perception ?
Justifiez.

Réponse :

Articles 44 et 44 bis du Code des droits d'enregistrement + Circulaire n° 5/2016 (qui n'était pas sortie le jour du concours 2016).

Le fait que l'acquéreur destine le bien à un cabinet dentaire n'enlève pas au bien acquis son caractère d'habitation : le bien est par nature destiné à être habité (art 44bis al. 1^{er}).

1* terrain à bâtir – gros œuvres/fondations : pas visé par l'article 44 bis du CDE car lors de la signature de l'acte, il n'est pas « affecté » à usage d'habitation (d'après la circulaire n° 5/2016, si ce bien est destiné à être habité par un ménage => à prendre en considération) ;



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

2* le kot : ce bien n'est pas visé par l'article 44 bis du CDE car il n'est pas destiné à être habité par un ménage ou utilisé comme tel (d'après la circulaire, ce type de bien est visé par l'article 44 bis CDE);

3* ce bien est visé par l'article 44 bis du CDE (il est propriétaire à concurrence de 33,33% de l'appartement situé à Paris > 30 % même si c'est à l'étranger)

- ⇒ Avant la circulaire et sur base du commentaire reçu de la FRNB: application du taux de 12,5 % (article 44 du CDE)
- ⇒ Après la circulaire : application du taux de 15% (article 44bis CDE).

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 5 et ligne 21: un notaire ne peut recevoir un acte dans lequel son conjoint est partie (article 8 LV)
- Ligne 9 : si identification au moyen de la carte d'identité, il faut au minimum les deux premiers prénoms (article 12 LV).
- Ligne 21 : incapacité du notaire instrumentant vu le lien de parenté (article 8 LV),
- Ligne 44 : description selon titre (article 141 LH),
- Ligne 49 et ligne 92 : la matrice cadastrale doit dater de moins d'un an (article 141 LH),
- Ligne 70 : cosignataire de l'administrateur chargé d'ASSISTER la personne protégée (article 498/1 alinéa 2),
- Ligne 189 : erreur dans l'OP – $\frac{3}{4}$ -1/4,
- Ligne 253 : préciser le compte à partir duquel le montant de la soulte sera payé (loi anti blanchiment d'argent) ;
- Ligne 257 : interdiction des pactes sur succession future (art. 1130 al 2 Code civil),



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

- Lignes 307 et suivants : intervention du voisin est nécessaire car les servitudes discontinues ne se créent que par titre (et donc en présence des parties concernées) – article 691 du Code civil
- Ligne 315 : coordonner les valeurs des lots,
- Ligne 326 : le DIU doit être remis (article 48 de la loi du 25 janvier 2001) lors de chaque mutation et cette remise doit être reprise dans l’acte authentique.
- Ligne 359 : référence à l’incapacité de Raphaëlle,
- Ligne 371 : identification sur base du permis de conduire ne peut se faire (article 12 al 1 LV),
- Ligne 372 : c’est au notaire de confirmer l’identité (et pas aux parties),
- Ligne 384 : libre choix du notaire (article 9 LV),
- Ligne 388 : droit d’écriture : 50 € (article 3 du Code de droits et taxes divers),
- Ligne 395 : intervention de témoins quand une des parties ne sait pas signer (article 10 LV),

Clauses et points manquants :

- Indiquer la date de prise de connaissance du projet (article 12 in fine LV) ;
- Indiquer l’élection de domicile ;
- Reprendre l’article 203 du CDE ;
- Reprendre l’article relatif à la TVA dans le partage ;
- Il manque les renseignements urbanistiques et la référence à la division du bien lors du partage (articles 85, 90 et 150 CWATUP)