



AIDE AU CONCOURS POUR LE CLASSEMENT
DES CANDIDATS NOTAIRES

CONCOURS 2017

ÉPREUVE ÉCRITE

Namure, samedi 11 mars 2017

PROPOSITIONS DE REPONSES

Chers Membres,

En vue de compléter votre préparation à l'édition 2018 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 11 mars 2017 dont le questionnaire a été communiqué par la Commission de Nomination, ainsi que des propositions de réponses collectées auprès de nos membres et administrateurs.

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

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

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

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

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

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

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

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

L'Association des Licenciés et Master en Notariat souhaite dès à présent bonne chance à tous les participants au concours 2018.

Victoria Mommaerts,
Présidente du Conseil d'Administration de l'ALN.

QUESTIONNAIRE n° I

QUESTIONS OUVERTES

Remarque générale :

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

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

Cohabitant légaux ? Cohabitants de fait ? Parfois il y a une solution mais parfois plusieurs pistes. Le client doit avoir toutes les pistes avec toutes les conséquences que cela implique pour qu'il puisse prendre la décision lui-même.

- 1) **Question I.1 : Vous êtes consulté par un couple. Monsieur est propriétaire d'un terrain à bâtir. Monsieur et Madame souhaitent construire ensemble une maison sur le bien. La construction sera financée par les deux parties, chacune pour une moitié. Quelle(s) solution(s) existe(nt) pour sécuriser Madame ?**

Non mariés : On peut envisager la vente. Csq : Mme a-t-elle l'argent pour payer ? Le prix doit être payé, pas de donation déguisée, + 12,5% droits d'enregistrement à payer (terrain).

On peut aussi leur conseiller de se marier, ou s'ils sont déjà mariés : Prévoir une modification de leur régime matrimonial par apport en communauté / séparation de biens avec société accessoire. Avantage : les constructions appartiennent à la communauté ou à la société accessoire. DFG. Si crédit de Mr en cours pour l'acquisition du terrain : Apporter également le crédit. Inconvénient : les parties ne souhaitent peut-être pas se marier ou peuvent avoir des enfants d'une précédente union (dans ce cas, l'apport sera considéré comme une donation).

Si le couple ne souhaite pas se marier ou avoir les conséquences d'un apport à la communauté, Mr peut renoncer à l'accession sur la moitié du terrain. Avantage : Mr reste propriétaire du terrain. DFG. Inconvénient : la renonciation à accession implique la création d'un droit de superficie sur le fond pour une durée maximale de 50 ans. A la fin des 50 ans, les constructions deviennent automatiquement la propriété de Mr, à charge pour lui de rendre leur valeur au superficiaire.

Autre possibilité : Mr construit seul sur le fond. S'ils ne sont pas mariés ou mariés en séparation de biens, Mme prête la moitié des fonds et Mr signe une reconnaissance de dettes. Csq : prévoir la réévaluation de la dette, intérêts, ...

Si Mr et Mme empruntent ensemble pour construire, insertion dans l'acte de crédit d'une clause pour ordre, reconnaissance de dette. Mme n'a pas de droit réel de propriété. Inconvénient : solvabilité de Mr à l'échéance. Au point de vue psychologique, Mme ne se sent pas chez elle.

En régime de Communauté : on peut aussi prévoir une récompense en cas de dissolution du régime matrimonial.

2) Question I.2 : Vous êtes chargé de recevoir un acte de vente d'un bien situé en Région wallonne. Le vendeur vous expose que ce bien a abrité un établissement de nettoyage à sec. Comment réagissez-vous ?

Nettoyage à sec : activité qui présente un risque de pollution du sol ? Voir la liste de l'annexe 3 du Décret 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

L'art. 21 n'est pas en vigueur. Il prévoit que le processus d'assainissement s'enclenche d'office dans certains cas (et notamment la cession d'un terrain). Mais comme il n'est pas encore entré en vigueur, aucune étude n'est actuellement obligatoire.

L'art. 20 est entré en vigueur et prévoit que les obligations d'étude de sol naissent à tout moment sur décision de l'administration. L'administration peut décider de la mise en œuvre du processus d'assainissement ou faire naître l'obligation d'initier le processus d'assainissement à tout moment. Le titulaire de l'obligation dans ce cas, c'est le propriétaire. L'acquéreur risque de devoir enclencher le processus.

En cas de vente, le notaire doit informer les parties, et plus particulièrement l'acquéreur. A titre subsidiaire, en sa qualité de propriétaire, il peut être enjoint d'initier le processus par l'administration à tout moment.

Le vendeur ne pourra plus être désigné comme responsable en qualité de propriétaire, mais éventuellement comme auteur de la pollution.

Donner des informations sur :

- Entrée en vigueur du décret sol : les conséquences actuelles ou futures (art. 20 et 21).
- Historique des activités menées ou ayant été menées sur le site
- Etat du sol si études réalisées antérieurement
- Utilité de faire réaliser une étude de sol (informer l'acquéreur de la possibilité de demander au vendeur de faire procéder à une étude)
- Acter les décisions des parties de ne pas faire réaliser une étude
- Régler l'éventuelle prise en charge de l'assainissement, en la mettant par exemple uniquement à charge de l'acquéreur, avec décharge du vendeur, en précisant que la clause est inopposable à l'administration qui peut imposer l'obligation à l'auteur de la pollution ou à l'exploitant
- Diminution du prix si la pollution est avérée

- Préciser si la clause a aussi pour effet d'interdire à l'acquéreur qui serait sollicité par l'administration d'opposer à celle-ci le véritable débiteur de l'obligation ou de contraindre l'acquéreur à se substituer au vendeur dans le cas où ce dernier serait sollicité directement par l'administration.

Bonus : L. 27 juin 1996 L'acquéreur peut être considéré comme détenteur de déchets et être taxé.

- 3) Question I.3 : Aux termes d'un acte de donation du 10 mars 2016 avec réserve d'usufruit et clause de retour conventionnel, un père de famille a donné les parts de sa SPRL PUBLITRESFAIM, dont le siège est établi à Anvers, à ses deux enfants. Donateur et donataires ont toujours été domiciliés en Région Wallonne. Les donataires vous consultent pour recevoir vos conseils. Ils souhaitent maintenant céder la totalité des parts au groupe chinois XIEXIE. Ce groupe propose un prix très nettement supérieur à toutes leurs estimations. Peuvent-ils vendre ces parts aujourd'hui ? A quelles conditions ? Examinez les aspects civils et fiscaux.**

Le fait que le siège est établi à Anvers est sans conséquence.

D'un point de vue civil, face à une réserve d'usufruit et une clause de retour conventionnel, on a besoin de l'accord du donateur et d'une répartition du prix.

D'un point de vue fiscal, on distingue d'une part les donations faites en vertu de l'article 131bis CDS (donation mobilière sans taux 0%). Dans ce cas, pas de souci pour vendre.

S'il s'agit d'une donation d'entreprise faite en vertu de l'art. 140bis CDS, il y a des conditions à respecter (prévues à l'art. 140 quinquies CDS). Cet article n'empêche pas la vente mais il faut l'engagement de l'acquéreur de maintenir les conditions pour continuer à bénéficier du taux zéro. On pouvait lister les conditions.

On pouvait également aborder la taxation de plus-value et risque de sous-évaluation (vente à un prix supérieur à toutes estimations).

- 4) Question I.4 : Vous êtes nommé pour liquider le régime matrimonial de Monsieur X et Madame Y. Ceux-ci étaient mariés sous le régime de la communauté. A titre provisoire, le tribunal de la famille :**
- avait autorisé Monsieur X à occuper l'immeuble indivis ;**
 - l'avait condamné au paiement d'une pension alimentaire à Madame Y.**
- Dans ses revendications, Madame Y réclame une indemnité d'occupation à Monsieur X. Quel est votre avis sur ce point ?**

La problématique est réglée par un arrêt de la Cour de Cassation du 16 novembre 2015. Selon cet arrêt, lorsqu'une pension alimentaire est versée à titre provisoire, et que le débiteur de la pension alimentaire occupe l'immeuble, le conjoint n'a pas droit à une indemnité d'occupation si l'allocation alimentaire dépasse la moitié des revenus générés par les biens

indivis. Il était aussi possible de parler de l'art. 577 C.civ. (base juridique de l'indemnité d'occupation), des questions de procédure (dépôt d'un PV intermédiaire), lien entre créance et indemnité, compensation entre l'indemnité et le remboursement du crédit, ...

- 5) Question I.5 : Le 1er décembre 2016, Monsieur X et Madame Y (née le 1er janvier 1966) vous consultent dans le cadre d'un projet de divorce par consentement mutuel. Ils sont mariés en régime de séparation de biens. Ils ont des domiciles séparés depuis le 1er mai 2016. Les revenus imposables de 2016 de Mr X seront de l'ordre de 180.000 euros.**
Les parties souhaitent que Monsieur X paie à Madame Y un capital alimentaire de 100.000 euros avant le 1er janvier 2017.
Comment réagissez-vous ?
Votre réponse serait-elle différente si les revenus imposables de Monsieur X étaient de 60.000 euros ?

Remarque préliminaire : Un souci au niveau calcul pour bcp de candidats!! Le fait de gagner 60.000 euros par an n'empêche pas Monsieur de payer un capital alimentaire de 100.000 euros... possibilité d'avoir des liquidités sur le côté.

Les conditions pour que Monsieur X puisse déduire fiscalement la pension alimentaire sont les suivantes : Le paiement alimentaire doit être fait sur une base légale. Dans le cas présent, ce sont les conventions. Celles-ci doivent donc être signées avant le 1er janvier 2017; - Le créancier ne doit plus faire partie du ménage du débiteur; - Difficulté car ils ont encore une déclaration commune pour les revenus de 2016, exercice d'imposition 2017; Mais aujourd'hui il y a une circulaire qui l'admet, depuis 2010. - Il doit y avoir un paiement fait de manière régulière. On doit pouvoir prouver le paiement. On ne peut donc pas simplement prendre un engagement en 2016 de payer en 2017, il faut vraiment que le paiement soit, preuve à l'appui, fait en 2016. - La déduction ne peut se faire qu'à concurrence de 80% maximum du capital payé; - Impossibilité de pertes reportées. Il y a donc lieu de différencier la réponse selon l'exemple : o Si Monsieur X gagne 180.000 euros il n'y a pas de soucis, possibilité de déduire en totalité. o S'il gagne 60.000 euros, il perd une déductibilité de 40.000 s'il paye la totalité des 100.000 euros en 2016. Il faudra conseiller aux clients de payer le capital en deux fois par exemple pour pouvoir déduire la totalité de la pension alimentaire. Impact de l'âge de Madame. Si le capital est payé avant le 1er janvier 2017, elle n'a que 50 ans. Si c'est après, elle aura 51 ans. Madame ne sera pas taxée en une seule fois sur le capital. Elle sera taxée annuellement sur base d'une rente fictive. Et cette rente fictive est calculée en fonction de l'âge de Madame. Si tout est fait rapidement et que le paiement est effectué en 2016, Madame sera taxée sur base d'une rente fictive de 1.600 euros (on ne s'attarde pas sur le calcul). Alors que si on tarde et que la rente est payée après le 1er janvier 2017, ce sera sur base de 2.000 euros. L'impact n'est donc pas négligeable. La base légale de cette question est l'article 104 du CIR.

- 6) Question I.6 Vous êtes consultés par Monsieur NOTACHOC et Madame COMPLICACIC, tous deux Ouzbeks, mariés en 2015 au Kazakhstan où ils résidaient alors comme**

étudiants. Ils viennent d'être engagés par une Spin-off de l'Ulg et comptent s'établir durablement en Belgique. Ils vont acquérir un bel immeuble, contracter un crédit ensemble et voudraient introduire une demande de naturalisation. Ils savent qu'ils n'auront pas d'enfants et voudraient que vous rédigez un contrat de mariage belge de communauté universelle avec clause d'attribution totale. Ils souhaitent également faire choix de la loi belge pour leur succession.

Que conseillez-vous ? Quels sont les éléments spécifiques à insérer dans l'acte ?

Bien faire la distinction : CODIP pour le régime mat' et règlement successoral européen pour les successions. Au départ, on pourrait se dire que la naturalisation n'a pas de conséquence... elle en a quand même au niveau des successions. Au niveau du régime matrimoniale, il fallait parler de l'article 49 du CODIP. Choix possible : 1/ première résidence, 2/ résidence habituelle de l'un et l'autre au moment du choix, 3/ nationalité au moment du choix. Article 50, changement au niveau du choix ne vaut que pour l'avenir et article 52: la forme et le droit applicable. Au niveau des successions, application du règlement 650/2012. Article 21 la loi applicable est celle de 1/ la résidence habituelle au jour du décès ou 2/ des liens manifestes. Et article 22 choix de la loi nationale, et il fallait également parler de la forme qui est la forme testamentaire. La loi successorale peut être la loi belge (résidence). Il n'est pas inutile de le préciser ce choix dans un testament pour éviter toute équivoque. Le règlement ne s'appliquant pas aux règles du régime matrimonial, il faut modifier le régime matrimonial suivant les règles de procédure belges. Pour y parvenir avec sécurité, il faut commencer l'acte modificatif par un choix de la loi applicable. Petit bonus : la loi applicable en matière de règlement successoral européen est par défaut la loi de la résidence, si par impossible ils n'étaient plus résidents belges, au moment du décès, la naturalisation pourrait leur permettre d'opter encore pour la loi belge.

7) Question I.7 Monsieur X, particulier non assujetti à la TVA, achète un terrain sis à Soignies le 30 mars 2010 pour le prix de 30.000 euros. Les frais de l'acquisition sont de 6.500 euros TVAC. Il y fait ériger 2 maisons identiques qu'il souhaite revendre à l'état de gros-œuvre fermé. Le coût total des constructions s'élève à 150.000 euros hors TVA.

Par acte du 28 mars 2015, une de ces maisons est vendue à Madame Y moyennant un prix de 120.000 euros.

Le 28 décembre 2016, le compromis de vente de la seconde construction à Monsieur et Madame Z vous a été remis. Le prix convenu est de 140.000 euros. Les parties souhaitent signer l'acte authentique le 13 mars 2017.

Détaillez les conséquences fiscales chiffrées de ces opérations.

Que pouvez-vous conseiller aux parties pour la vente à intervenir ?

Article 90, 10° C du CIR (et pas 8°) car c'est pas un terrain qu'on acquiert et qu'on revend tel quel mais un terrain sur lequel on construit une habitation et qu'on revend par la suite. Les frais réels d'achats sont inférieurs à 25% (article 101, §2 et 171, 4°, E, pour la taxation). Lorsque les frais réels d'achat et de sont inférieurs à 25%, on les ramène à ce pourcentage. On a 4 années accomplies lors de la première vente en 2015. Et donc, on retire 4 X les 5% sur la valeur du terrain et pas sur les constructions. La taxation de la plus-value est calculée au taux 16,5%. L'idéal aurait été de reporter l'acte de quelque jours pour pouvoir déduire une année complémentaire (et arriver à 5x5% et non 4x5%). Ensuite la deuxième vente. On a 6 années accomplies. La taxation sur les plus values existe toujours même si on plus de 5 ans qu'on a acquis le terrain puisque qu'on a une taxation des plus-values pendant 5 ans à partir de la

première occupation du bien. On a donc 6X5%. Les conseils : Reporter l'acte de quelques jours, pour 1/ à nouveau pouvoir déduire 5% de plus, 2/ éviter le risque de révision de la base de calcul (la première vente a été conclue un peu moins de deux ans avant la deuxième 120.000 euros ><140.000 euros). De plus, il y a une tolérance de l'administration TVA au niveau des assujettis occasionnels même après la signature du compromis de vente, donc on pouvait toujours conseiller au client de s'assujettir.

8) Question I.8 : Vous recevez sous pli recommandé le document en annexe dans le cadre d'une procédure de saisie-exécution immobilière (pièce n° 1).

1) En date du 16 février 2017, le conseil du saisi vous écrit pour expliquer qu'il entend contester en justice les opérations de saisie et vous demande de suspendre votre mission. Le conseil du créancier poursuivant ne l'entend pas ainsi et vous demande de poursuivre. Comment réagissez-vous ?

2) Ultérieurement, vous faites procéder à la signification au saisi de la sommation de prendre connaissance du cahier des charges et d'assister à l'adjudication (pièce n° 2).

a) Quel est le dernier jour utile pour former contredit à votre cahier des charges ?

b) Vous recevez un contredit manifestement dilatoire le lendemain du jour de la signification de ladite sommation. Le créancier, agacé par les tentatives dilatoires du saisi, vous demande de poursuivre et de ne pas tenir compte de ce contredit. Comment réagissez-vous ?

3) La veille de la séance d'adjudication, vous recevez une citation en référé d'extrême urgence, à la requête du saisi, vous interdisant de vendre. Le créancier poursuivant vous demande quant à lui de tenir la séance. Comment réagissez-vous ?

4) Une fois l'adjudication devenue définitive en l'absence de surenchère, quelle formalité devez-vous accomplir ?

Lorsque le délai expire un samedi, on reporte au premier jour ouvrable suivant. Question bien réussie de manière globale.

Pas plus de commentaire...

| |
|---------------------------------------------------------------|
| QUESTIONNAIRE n° II CLAUSES ET CONSULTATIONS |
|---------------------------------------------------------------|

1) Question II.1 : Vous êtes chargé de rédiger l'acte de vente de la nue-propriété d'un bien immeuble par Monsieur X à son fils C. Monsieur X est marié avec Madame Y. Il a également deux autres enfants A et B. Rédigez les clauses que vous insérez dans l'acte :

a) Si A et B sont parfaitement au courant de l'opération et d'accord avec celle-ci.

b) Si A et B n'en sont pas informés ou ne sont pas d'accord avec l'opération.

Réponse :

- a) Point bonus : Dans l'énoncé, on parle uniquement de A et B, mais on peut éventuellement faire intervenir Y

Il faut parler de l'article 918 C.Civil. Par contre, ce n'est pas suffisant de seulement dire que l'attention des parties a été attiré sur l'article 918 du C. civil car cela ne permet pas de voir si cet article est compris.

Il faut donc développer la réponse. Il faut indiquer :

- Suite à cette opération, le bien sort définitivement du patrimoine ;
- cette opération est considérée comme une opération à titre onéreuse ;
- les parties sont au courant des conséquences liées à cette opération ; ...

Deuxième bonus : parler de l'article 9 paragraphe 1^{er} de la Loi de ventôse. En effet, il est clair que dans ce cas, les intérêts des parties sont contradictoires et donc c'est très bien d'indiquer que les parties ont le droit de se faire assister ou représenter par un autre notaire ou conseil.

- b) Dans ce cas-là, il faut clairement dire que la vente est considérée comme une donation avec dispense de rapport et indiquer que l'acquéreur est parfaitement au courant de l'absence de consentement et qu'il persiste à signer l'acte dans ces conditions.

2) Question II.2 : Vous êtes chargé d'un acte de vente par Monsieur X au profit de Monsieur Y. Monsieur X veut pouvoir racheter le bien si Monsieur Y décidait de le revendre. Rédigez un pacte de préférence le plus complet possible au profit du vendeur.

On peut rédiger uniquement une clause pacte de préférence.

Possibilité aussi de parler d'un pacte de préférence et d'un droit de préemption pour autant que ça tenait la route.

Par contre, parler uniquement d'un droit de préemption, cela n'est pas correct.

Ce qui est important de clairement développer dans la réponse:

- Ce que vise la vente : Est-ce que c'est la vente au sens stricte qui est visée ou au est-ce que d'autres opérations sont aussi visées, ...
- Qui est le bénéficiaire : le vendeur de l'époque, ayant-cause, ayant-droit? ...
- Préciser les nouvelles conditions : si pas d'accord sur la valeur : désignation d'un expert, ...
- Si on parle d'un droit de préemption et d'un droit de préférence : il faut parler de l'hypothèse de la vente publique.
- Prévoir la sanction : il faut inciter la personne à respecter ce droit de préférence.

3) Question II.3 : Monsieur X vend à Madame Y un terrain sis en Région wallonne. Il est inscrit en zone d'habitat à caractère rural, le long d'une voirie pourvue d'un

revêtement solide et équipée en eau et électricité. Les renseignements urbanistiques laissent apparaître que le bien est situé « en zone d'aléa d'inondation moyen ». Informée de cette situation, Madame Y vous déclare persister dans son intention d'acquérir le bien au prix convenu, celui-ci étant légèrement inférieur au prix normal du marché pour un terrain à bâtir dans la région. Rédigez la clause que vous insérez dans l'acte de vente afin d'établir que vous avez rempli votre devoir d'information et de conseil.

Il faut préciser deux choses importantes :

- il faut parler de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 sur les assurances et donc dire qu'il y a un risque de non couverture.
- il faut parler de l'article 136 du CWATUP en mentionnant qu'il peut avoir des problèmes pour l'obtention du permis d'urbanisme et que dans ces conditions-là, l'acquéreur souhaite toujours acheter.

4) Question II.4 : Lors de la passation d'un acte de vente d'un bien immeuble sis à Liège, le vendeur remet à l'acquéreur le plan d'architecte ayant servi de base à l'obtention du permis d'urbanisme. A cette occasion, vous constatez que le garage n'a pas été réalisé conformément au dit plan. Après explication sur les conséquences d'une telle situation et après avoir proposé le report de l'acte authentique, les parties souhaitent malgré tout le signer. Le vendeur accepte, cependant, d'introduire à ses frais une demande de régularisation de cette situation. Les parties se mettent d'accord pour qu'une somme « reste bloquée chez le notaire ». Rédigez une clause reprenant les engagements précis et chiffrés des parties et permettant de prévoir toutes les situations possibles quant à l'aboutissement de cette demande de régularisation.

L'énoncé demande de chiffrer l'exemple afin de voir si la réponse est réaliste. C'est donc important de respecter l'énoncé et de chiffrer la clause.

Il faut préciser dans cette clause que la maintien de la situation infractionnelle consitute une infraction (infraction de maintien).

Il faut parler du double régime des sanctions.

Il faut également préciser qu'on a conseillé aux parties de reporter l'acte mais que malgré tout ils persistaient à signer l'acte.

Il faut également préciser que le vendeur s'engage à introduire un permis de régularisation, donner une idée de délai, donner le montant consigné, enfin donner les 3 hypothèses et les développer (régularisation obtenue, régularisation obtenue mais sous conditions, permis refusé)

5) Question II.5 Vous êtes chargé de liquider le régime matrimonial ayant existé entre Mr X et Mme Y. Il dépend de cette liquidation un bel immeuble de rapport sis à Liège. Lors de la réunion d'ouverture des opérations se dégage un accord pour que vous procédiez à l'expertise du bien. Rédigez une clause de tierce décision obligatoire.

Il faut préciser dans cette clause que les parties chargent le notaire de procéder à l'évaluation de l'immeuble et que les parties acceptent irrévocablement le caractère contraignant de cette expertise.

Le notaire doit renseigner une viste et donner la date.

Il faut également préciser que le notaire fera un rapport préliminaire et que ce rapport sera communiqué aux parties afin qu'elles fassent leurs remarques et dire sur quelles bases le notaire fera son rapport : superficie, point de comparaison, ...

Il faut également préciser que chaque partie peut faire appel, à ses frais, à un contre-expert.

6) Question II.6 Vous êtes chargé de rédiger la constitution d'une société anonyme. Les actionnaires souhaiteraient encadrer la cession des actions. Rédigez une clause de restriction au droit de céder les actions accompagnée d'une clause d'agrément.

Exemples de clauses :

« cession d'actions

Commentaire

Le souhait des actionnaires peut être de limiter la cession des actions.

Les motivations sont diverses : souci de conserver un caractère fermé ou familial à la société, renforcement de la stabilité de l'actionariat.

Les clauses les plus fréquentes dans la pratique sont les clauses d'agrément et de préemption.

Il appartient aux statuts de déterminer librement :

- *l'organe chargé de donner l'agrément et/ou, pour la clause de préemption, les bénéficiaires de celle-ci ;*
- *le mode de détermination du prix ;*
- *la procédure d'agrément ou de préemption.*

La loi se borne à édicter, sur ce dernier point, une règle impérative : l'application des clauses d'agrément ou de préemption ne peut aboutir à ce que l'incessibilité des titres soit prolongée plus de six mois à dater de la demande d'agrément ou l'invitation à exercer le droit de préemption.

Le lecteur trouvera ci-après plusieurs exemples de ces clauses. Celles-ci extraites de l'article que nous avons rédigé conjointement avec Hubert MICHEL (La société anonyme, in Pratique notariale et réforme du droit des sociétés, 1^{er} juillet 1996, Bruxelles, Brylant, 1996, pp. 154 à 158).

AGREMENT - PREEMPTION

La procédure d'agrément et la procédure consécutive éventuelle de préemption s'appliquent aux cessions et transmissions d'actions, à titre onéreux ou gratuit, à des tiers non actionnaires.

A. - Cessions entre vifs

L'actionnaire qui désire céder tout ou partie de ses actions à une personne, physique ou morale, qui n'est pas actionnaire, en informe le conseil d'administration.

La décision d'agrément est prise par le conseil d'administration, à la majorité des deux/tiers des administrateurs présents ou représentés, dans le mois de l'envoi de la notification de l'actionnaire.

Le conseil d'administration n'est pas tenu d'indiquer les motifs de son refus ou de son agrément.

La décision d'agrément ou de refus du conseil est notifiée à l'actionnaire cédant dans les quinze jours de la décision du conseil d'administration.

Si le conseil d'administration n'agrée pas le cessionnaire proposé, le cédant a dix jours à dater de l'envoi de la notification du conseil d'administration pour décider et notifier s'il renonce ou non à son projet de céder des titres. A défaut de notification au conseil d'administration par le cédant à qui l'on a opposé un refus d'agrément, il est présumé renoncer à son projet de cession. S'il ne renonce pas à son projet, il s'ouvre au profit des autres actionnaires un droit de préemption sur les actions offertes en vente, ce dont le conseil avise sans délai les actionnaires.

Les actions sont acquises, sauf accord entre parties intervenu endéans les trente jours de la décision du conseil, au prix à déterminer par un expert désigné de commun accord par les parties conformément à l'article 31 du Code des sociétés, à défaut d'accord sur l'expert, par le président du tribunal de commerce statuant comme en référé à la requête de la partie la plus diligente, tous les frais de procédure et d'expertise étant pour moitié à charge du cédant et pour moitié à charge du ou des acquéreurs, proportionnellement au nombre d'actions acquises s'ils sont plusieurs.

Les actionnaires peuvent exercer ce droit de préemption au plus tard dans les quinze jours de l'envoi par le conseil du résultat de l'expertise, en mentionnant le nombre d'actions qu'ils souhaitent acquérir.

Les actionnaires peuvent aussi, préalablement à l'expiration de ce délai, renoncer expressément à l'exercice de leur droit de préemption.

L'absence de réponse dans le délai accordé vaudra renonciation expresse au droit de préemption.

Si le nombre total d'actions pour lesquelles le droit de préemption a été exercé est supérieur au nombre d'actions offertes en vente, les actions sont prioritairement attribuées aux actionnaires au prorata de leur participation dans le capital social.

Le droit de préemption dont certains actionnaires ne feraient pas usage accroît au droit de préemption de ceux qui en ont fait usage, et ce au prorata du nombre de leurs actions par rapport au total des actions de ceux qui ont exercé leur droit. Le conseil notifie aux actionnaires, après l'expiration du délai précité, le résultat de la préemption et fixe, le cas échéant, un nouveau délai de quinze jours pour permettre l'exécution de la préemption au second tour.

Si les parties n'exercent pas leur droit de préemption ou si le nombre d'actions sur lesquelles les parties ont exercé leur droit de préemption est inférieur au nombre d'actions offertes en vente, le cédant pourra librement céder la totalité de ses actions au tiers-candidat cessionnaire.

L'acquéreur paie le prix des actions dans un délai de trente jours à compter de la détermination du prix.

Les notifications faites en exécution du présent article sont envoyées par lettres recommandées à la poste, les délais commençant à courir à partir de la date d'expédition de la lettre, apposée sur le récépissé de la recommandation postale.

B. - Transmissions par décès

Les dispositions qui précèdent s'appliquent mutatis mutandis aux transmissions par décès.

La demande d'agrément sera faite par le ou les héritiers ou par les légataires des actions. Ils peuvent exiger leur agrément si toutes les actions recueillies ne sont pas reprises dans le délai prévu.

VARIANTE : CLAUSE DE PREEMPTION UNIQUEMENT

Cession de titres - Droit de préemption

Un actionnaire ne peut céder tout ou partie de ses actions à un tiers sans les avoir préalablement offertes aux autres actionnaires.

L'actionnaire qui décide de céder tout ou partie de ses actions en informe le conseil d'administration qui transmet cette offre dans les quinze jours aux autres actionnaires.

Dans le mois de cette notification par le conseil d'administration, les autres actionnaires peuvent exercer un droit de préemption au prorata des actions qu'ils possèdent dans la société. Le droit de préemption dont certains actionnaires ne feraient pas usage, accroît au droit de préemption des actionnaires qui en font usage, toujours au prorata des actions dont ils sont déjà propriétaires.

En cas de silence d'un actionnaire, il est présumé refuser l'offre.

En cas d'exercice du droit de préemption, les actions sont acquises au prix offert par le tiers ou, en cas de contestation sur ce prix, au prix à déterminer par un expert désigné de commun accord par les parties conformément à l'article 31 du Code des sociétés ou, à défaut d'accord sur l'expert, par le président du tribunal de commerce statuant comme en référé à la requête de la partie la plus diligente.

L'actionnaire qui se porte acquéreur des actions d'un autre actionnaire, en application des alinéas précédents, en paie le prix dans un délai de trente jours à compter de la détermination du prix.

Les notifications faites en exécution du présent article sont faites par lettres recommandées à la poste, les délais commençant à courir à partir de la date d'expédition de la lettre, apposée sur le récépissé de la recommandation postale.

Les lettres peuvent être valablement adressées aux actionnaires à la dernière adresse connue de la société.

Par dérogation à ce qui précède, la cession par un actionnaire de tout ou partie de ses actions à une société de son groupe n'est soumise à aucune procédure particulière.

VARIANTE : CLAUSE D'AGREMENT UNIQUEMENT

Agrément

La procédure d'agrément s'applique aux cessions d'actions, à titre onéreux ou gratuit, à des tiers non actionnaires de la société.

L'actionnaire qui désire céder tout ou partie de ses actions à une personne, physique ou morale, qui n'est pas actionnaire, en informe le conseil d'administration.

La décision d'agrément est prise par le conseil d'administration, à la majorité des deux/tiers des administrateurs présents ou représentés, dans le mois de l'envoi de la notification de l'actionnaire.

Le conseil d'administration n'est pas tenu d'indiquer les motifs de son refus ou de son agrément.

La décision d'agrément ou de refus du conseil est notifiée à l'actionnaire cédant dans les quinze jours de la décision du conseil d'administration.

Si le conseil d'administration n'a agréé pas le cessionnaire proposé, le cédant a dix jours à dater de l'envoi de la notification du conseil d'administration pour décider et notifier s'il renonce ou non à son projet de céder des titres. A défaut de notification au conseil d'administration par le cédant

à qui l'on a opposé un refus d'agrément, il est présumé renoncer à son projet de cession. S'il ne renonce pas à son projet, le conseil d'administration, statuant à la majorité des deux/tiers, est tenu dans un délai d'un mois à compter de l'envoi de la notification de refus, de faire acquérir les actions par un actionnaire ou par un tiers.

Les actions sont acquises au prix convenu initialement entre l'actionnaire cédant et le candidat cessionnaire ou, en cas de contestation sur ce prix, au prix à déterminer par un expert désigné de commun accord par les parties conformément à l'article 31 du Code des sociétés ou, à défaut d'accord sur l'expert, par le président du tribunal de commerce statuant comme en référé à la requête de la partie la plus diligente.

L'acquéreur, actionnaire ou tiers, agréé par le conseil d'administration en application des alinéas précédents, paie le prix des actions dans un délai de trente jours à compter de la détermination du prix.

Les notifications faites en exécution du présent article sont faites par lettres recommandées à la poste, les délais commençant à courir à partir de la date d'expédition de la lettre apposée sur le récépissé de la recommandation postale. »

QUESTIONNAIRE n° III

QUESTIONS DE CONNAISSANCE DE BASE

- 1) **Question III.1 : Quel est le coût spécifique d'une inscription d'office de 100.000 euros prise dans le cadre d'un acte de vente en rente viagère d'une maison estimée pro fisco 100.000 euros ?**
 - réponse en trois points.
 - Droits d'enregistrement art 90 CDE : 0 euros
 - Forfait inscription de 210
 - 0,3% pas de droit d'inscription (265.2° CDE ou 275.2) CHECK
 - Pas d'honoraire spécifique pour les notaires article 9 A.T

- 2) **Question III.2 : Quelles sont les conditions pour qu'un notaire belge puisse établir un certificat successoral européen ?**
 - Certificat successoral européen
 - Demande reçue.
 - Ayant droit : 65 et 63
 - Certificat doit avoir une finalité transfrontalière : 65.3 et 63.1
 - Compétence : Notaire sur Etat (64). Le notaire doit être établi sur le territoire ou les juridictions sont compétentes : 1) la RH du défunt 2) Nationalité Belge, 3° loi Belge pour la succession, 4° biens en Belgique. (CHECK).

- 3) **Question III.3 : Un français décède à son domicile à Paris. Il laisse un testament olographe par lequel il institue son compagnon, avec lequel il est « pacsé », légataire universel. Le défunt était propriétaire d'une maison à Namur et d'un appartement à**

Bruxelles. Vous êtes consulté par le légataire. D'un point de vue fiscal belge, quels seront les droits applicables à cette succession ?

- Un français décès en Belgique. Au niveau fiscalité BELGE (et non la fiscalité française).
 - Droit de mutation par décès.
 - A Bruxelles = PACS = considéré comme « taux étranger »
 - En RW = PACS = similaire à la cohabitation légale. Taux réduit.
 - Région compétente : la région où le revenu cadastral est le plus élevé (38, 2°, al. 2 CDS).

4) Question III.4 Le statut de minorité prolongée est-il toujours applicable et si oui, jusqu'à quand?

- Statu mineur prolongé
 - Dispositions transitoires 17/03/2013 : art. 227 et 229 : délai de 5 ans expirant au 1/09/2019 si pas de mesure ordonnée avant.

5) Question III.5 : Comment le notaire procède-t-il pour notifier les informations utiles à l'Observatoire foncier en cas de vente de parcelles agricoles ou d'un bâtiment agricole

- Notification à l'Observatoire foncier si vente parcelle/bâtiment agricole.
 - Ne pas expliquer la définition de l'observatoire foncier, ni dans quels cas il faut notifier
 - COMMENT : via E-registration : 30 jours suivant AA. Art1 AGW 7/07/2016.

6) Question III.6 : Une question préjudicielle peut-elle être introduite auprès de la Cour Constitutionnelle par :

- Un particulier ;
- Le Conseil d'Etat ;
- Un Juge de Paix.

- Question préjudicielle
 - Particulier : NON
 - Par le CE : OUI : DOIT
 - Juge de paix : OUI, c'est une compétence réservée à l'ensemble des membres judiciaires ;

7) Question III.7 : La vente d'une maison d'habitation en Région wallonne, faisant partie d'un ensemble de cinq maisons autorisées par le même permis d'urbanisme doit-elle faire l'objet de formalités particulières ? Détaillez.

- Formalité particulière ?
 - Soit pas une 1ere Vente: NON aucune formalité
 - Soit une 1^{er} vente : deux possibilité
 - Permis introduit avant 12/06/2009 : pas de formalité sauf si le permis lui-même impose un acte de division ou la réalisation de charge (via un certificat de réalisation de charge d'urbanisme).

- permis introduit après 12.06.2009 : OUI PUCG et donc réalisation préalable des charges d'urbanisme + acte de division.

8) Question III.8 : Vous êtes chargé de liquider judiciairement la succession de Madame Penelope JOLICOEUR décédée d'un arrêt cardiaque dans le bar qu'elle exploitait avec son compagnon, Monsieur Amedeo MACRO. Lors de l'inventaire au domicile de la défunte, vous découvrez une mallette remplie de billets de banques pour 23.500 euros. L'un des 3 enfants de Madame JOLICOEUR, fonctionnaire au SPF finances, vous indique que cette somme provient de l'activité professionnelle de Madame JOLICOEUR, qu'elle fut correctement déclarée à l'IPP et que, bien entendu, elle figurera à l'actif successoral fiscal. Ses deux frères ricanent, mais n'émettent aucune observation. Le fils fonctionnaire, vous voyant hésiter, vous questionne alors sur vos intentions quant à cette situation ? Que répondez-vous et que faites-vous ?

- Blanchiment : inventaire avec billets de banque découverts.
 - Ne pas informer le fils de l'intention de déclarer à la CTIF. (43 rgl Blanchiment).
 - Devoir de Vigilance accrue vu l'activité de prostitution
 - Obligation de Dénonciation des faits (39).
 - BONUS : si on prouve la Rectitude fiscale (càd fonds valablement déclarés) le notaire procède à une nouvelle notification à la CTIF (41.4) pour leur dire que ses soupçons n'étaient peut-être pas légitimes.

9) Question III.9 : La veille de la séance d'adjudication sur saisie-exécution immobilière à charge d'une société commerciale, le conseil de cette dernière vous faxe la preuve du dépôt d'une requête en admission au bénéfice de la procédure de réorganisation judiciaire en application de la loi du 31 janvier 2009 relative à la continuité des entreprises. Il vous demande de ne pas tenir la vente, alors que le créancier poursuivant l'exige au contraire. Que faites-vous ?

- SEI. Fax preuve dépôt requête.
 - Article 22 de la loi sur la continuité des entreprises.
 - Le notaire doit arrêter la procédure

10) Question III.10 : Un client ayant fait une déclaration d'insaisissabilité de sa résidence principale doit contracter un crédit professionnel. La banque souhaite qu'il renonce à sa déclaration. Peut-il renoncer à cette déclaration exclusivement au profit de cette banque ?

- Déclaration d'insaisissabilité : renonciation.
 - article 78.
 - Renonciation exclusivement : NON pas possible.

11) Question III.11 : Madame Ella TOUPERDU vous consulte comme victime d'un détournement du notaire TOUFAUX. Celui-ci n'a pas remboursé le créancier hypothécaire lors de la vente de l'immeuble cosu qu'elle possédait à Knokke, mais a transféré les fonds comme ceux de nombreuses autres victimes sur un compte numéroté aux Iles Caïmans. L'avocat de Madame TOUTPERDU l'informe que malheureusement Maître TOUFAUX a disparu sous les tropiques et qu'il serait absolument insolvable. Il lui suggère d'abandonner. Que lui conseillez-vous?

- Victime.
- Sécurité notariale qui indemnise les victimes d'actes frauduleux d'un notaire.
- Les assurances du notariat n'interviennent pas toujours pour les fautes lourdes des notaires.

12) Question III.12 : Monsieur Alain VENTAIRE et Madame Lara MASSETTE vous consultent pour planifier leurs successions futures. Ils sont belges, résident à Liège où ils travaillent tous deux pour une compagnie d'assurances, en qualité de cadres supérieurs. Ils forment un couple de fait depuis 10 ans et n'ont pas d'enfant. Monsieur possède un bel immeuble à Liège et un studio à Knokke. Madame possède un immeuble de rapport à Bastogne. Le couple vit dans l'immeuble de Monsieur à Liège. Les économies communes du couple sont estimées à 10.000 euros. Leur employeur leur a fait souscrire une assurance groupe importante (environ 750.000 euros chacun) et ils se sont désignés réciproquement bénéficiaires. Ils souhaitent chacun que le survivant reçoive l'intégralité du patrimoine du prémourant. Ils vous demandent s'il existe fiscalement un avantage pour le mariage plutôt que la cohabitation légale en cas de décès ?

- Succession future. Voir si il existe un avantage entre Mariage et cohabitation légale.
- Il existe un avantage puisque l'article 8.6.3^{ème} en matière d'assurance groupe exempte d'impôt les époux et pas les cohabitants légaux. Il y a donc un avantage pour le mariage.
- La Cour Constitution a confirmé que cette différence n'était pas discriminatoire.

13) Question III.13 : Vous êtes consulté par Monsieur VABIENTOTMOURIR. Il envisage de vendre sa maison en viager à la société BONNEAFFAIRE. A quoi devez-vous être particulièrement attentif ?

- Attention c'est la qualité de l'acquéreur
- Société donc fiscalisation des rentes donc taxations pour le crédit rentier.

14) Question III.14 : Vous êtes appelé à recevoir un acte de constitution d'une SPRL starter « JE COMMENCE DEMAIN », en date du 16 mars 2017. Les constituants vous remettent un plan financier portant sur les exercices 2017 et 2018. Ce plan, établi par leurs soins, paraît sommaire. Ce plan financier est-il valable ? Justifiez.

- Constitution SPRLStater.
- 219 : plan financier : 2 années entières donc pas valable car que sur une partie de l'année 2017.
- Starter : plan plus financier doit être établi par un professionnel (211 bis)

15) Question III.15 : Quels sont les recours du fermier dont le droit de préemption a été méconnu ?

- Droit préemption Action subrogatoire
- Action subrogatoire (52) : Bail à ferme.
- Dommages et intérêt de 20% : article 51 loi BAF.

16) Question III.16 : Quelles sont les conséquences sur le plan successoral de la déchéance de l'autorité parentale ?

- Déchéance : conséquence successoral.
- Loi 8.04.65 (art. 33) : celui qui est déchu de l'autorité parentale est exclu de la succession de ses enfants.

17) Question III.17 : Vous êtes consulté dans le cadre de la succession de Monsieur X par sa fille unique, Madame Y. Le défunt avait laissé un testament olographe léguant la totalité en usufruit de sa succession à sa cohabitante légale. Cette dernière a consulté votre confrère, le notaire Z, résidant dans la Province voisine. Qui du notaire Z ou vous-même tiendra la minute dans ce dossier ?

- Succession X. Qui tient la minute ?
- Article 19 du cadre réglementaire. QUI ? Le notaire représentant l'héritier réservataire et non le notaire qui représente l'usufruitier car ce n'est que pour le conjoint survivant et non le cohabitant légal.

18) Question III.18 : Que faut-il entendre par « chèque-habitat » en Région Wallonne ?

- « Chèque Habitat en RW » : Décret du 20.07.2016 :
- EEV pour exercice imposition 2017.
- Conditions : on passe car en définitive les conditions n'ont pas été détaillées mais si on identifie juste « l'Avantage fiscal », » le fait que nouvel avantage fiscal remplaçant d'anciens systèmes » suffisait pour la réponse.
-

19) Question III.19 : Vous êtes confronté à un héritier qui refuse de prêter serment dans le cadre d'un inventaire. Comment surmontez-vous ce refus ?

- Refus de prêter serment pour un inventaire.
- Article 1184 CJ : le notaire s'adresse au juge de paix.
- Juge de paix peut ordonner la prestation de serment sous astreinte.

20 Question III.20 : Aux termes d'un testament authentique, le défunt, ayant toujours vécu en Région Wallonne, avait institué légataire universelle une ASBL à charge pour elle de délivrer quatre legs particuliers, nets de droits :

- 400.000€ à Madame P. ;
- 400.000€ à Madame O. ;
- 200.000€ à Madame M. ;
- 200.000€ à Madame N.

Les légataires particuliers sont tous fiscalement étrangers au défunt. vL'actif net de la succession s'élève à 2.000.000€. Que conseillez-vous à l'ASBL ? Justifiez.

- Legs en duo. LU pour ASBL et legs particuliers. Quels conseils.
4 legs particuliers nets d'impôt : 400.000 – 400.000 – 200.000 – 200.000.
Légataires particuliers fiscalement étrangers au défunt
Actif net de la succession 2.000.000
Accepter ou renoncer ? Renonciation car résultat négatif (calcul non détaillé à la correction).

21 Question III.21 : Un promoteur immobilier souhaite lotir un bien sis en Région wallonne le long d'une voirie équipée entre une usine et un garage. Quel(s) type(s) de permis faut-il ? Détaillez.

- Lotir en RW le long d'une voirie. Quel type de permis.
- La Dispense de permis visée à l'article 90 n'est pas acquise si les deux maisons ne sont pas destinées à l'habitation. Circulaire de 2013.
- Idem pour article 112. : donc aucune dérogation.

22 Question III.22 : Un notaire peut-il signer une requête - à déposer devant le Président du Tribunal de Commerce territorialement compétent - visant à la désignation d'un liquidateur d'une société ?

- Requête par le notaire

pour désigner un liquidateur d'une société : Oui : 184§2 Csoc.

23 Question III.23 : Un compromis de vente d'un appartement neuf est signé le 10 novembre 2016. L'acte est signé le 20 janvier 2017. Les fonds versés au notaire lui parviennent le lendemain. A quelle date la facture des honoraires doit-elle être établie

- Vente appartement sous TVA. Quelle date facture honoraire.
- La question de la provision du notaire n'intervient pas. La question est à quelle date la facture doit être émise.
- Diverses provisions : article 16CTVA : date acte (provisionné ou non !).

24. Question III.24 : Vous êtes chargé de rédiger un contrat de bail de résidence principale d'une durée de trois ans. Pouvez-vous y insérer une clause autorisant le preneur à résilier anticipativement le bail ?

- Contrat Bail avec clause pour le preneur pour résilier :
OUI décision cassation 18.12.15

25. Question III.25 : En Région de Bruxelles-Capitale, le titulaire d'un « petit » permis de lotir peut-il céder son permis et vendre tous les lots au même cessionnaire ? Quel(s) acte(s) le notaire doit-il recevoir ? Quelle serait la conséquence concernant la péremption ?

- RBXL : titulaire petit permis peut-il Céder et vendre tous les lots au même cessionnaire : quels actes ? Conséquence pour la péremption ?
 - Vente : aucune formalité car on ne lotit rien et on vend en un bloc. Article 107CoBAT : pas acte de division.
 - Péremption : la vente n'a aucun effet interruptif car vente en un lot.

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

1/ligne 2 : la date en toute lettre : article 12 loi de ventôse.

2/ligne 16 : La représentante de la banque : même nom que le notaire : question à se poser : art. 8 Loi de ventôse.

3/ ligne 25 : le crédité est mineur : article 75 L.hyp.

4/ligne 26 : le crédité : il manque son RN : article 12 Loi de ventôse+ article 139 Loi hyp.

5/ ligne 37 : montant de l'ouverture de crédit en chiffre : il faut rajouter en lettre (lorsqu'une faute se répète, on la compte qu'une seule fois : voir instructions) : article 12 al 3 L. de ventôse.

6/ ligne 107 : ouverture de crédit : montant total principal+ accessoire : pas correct : 137.500€ et non 127.000€.

7/ ligne 111 : description du bien : manque de référence de l'inscription en 1^{er} rang.

8/ ligne 115 : description du bien : il manque le numéro de partition : référence à une matrice de moins d'un an.

9/ ligne 137 : origine de propriété : testament date d'après le décès.

10/ligne 146 : origine de propriété : il manque le titre de propriété du crédit.

11/ ligne 147 : statut administratif : article 85 du CWATUP n'est pas respecté : il manque plusieurs informations :

- il manque la clause urbanistique d'information selon laquelle les permis se périment

- il manque les informations du certificat numéro 1

12/ligne 248 : Aucune indemnité autre que celles prévues à l'article VII. 133, ni une rémunération de négociation quels qu'en soient la dénomination, la forme ou le bénéficiaire ne peuvent être mises à charge du demandeur de crédit ou du consommateur : Art. VII.132. du code de droit économique.

13/ ligne 253 : il manque la déclaration du crédit au sujet de la TVA : article 93ter Code Tva.

14/ligne 256 : élection de domicile dans la province du bien : article 83, 5°AL 2 L. Hyp.

15/ ligne 276 : l'acte parle de la loi sur le crédit hypothécaire alors que celle-ci est remplacée par le code de droit économique depuis 2015.

16/ La majoration ne peut excéder la réduction accordée au début du crédit, exprimée en pourcentage par période : Art. VII.128. § 1er 6° al 2 du code de droit économique

17/ ligne 339 : le taux débiteur doit fluctuer tant à la hausse qu'à la baisse : Art. VII.128. § 1^{er} 1 du code de droit économique.

18/ligne 344 : la variation doit être liée à la fluctuation d'un indice de référence : VII.128. § 1^{er} 3° du code de droit économique.

19/ligne 351 : Les époques, conditions et modalités de variation du taux débiteur ainsi que la valeur initiale de l'indice de référence doivent figurer dans l'acte constitutif Art. VII.128. §3 du code de droit économique.

20/ ligne 379 : Aucune indemnité n'est due dans le cas d'un remboursement consécutif au décès, en exécution d'un contrat annexé ou adjoint : Art. VII.131. § 1er du code de droit économique.

21/ligne 382 : Sauf disposition contraire de l'acte constitutif, le consommateur a le droit d'effectuer à tout moment un remboursement partiel du capital. La disposition contraire ne peut exclure un remboursement partiel une fois par année civile, ni le remboursement d'un montant égal à un minimum de 10 % du capital : Art. VII.145. § 1er al 2: Art. VII.131. § 1er du code de droit économique.

22/ligne 395 : Il est interdit de subordonner directement ou indirectement un crédit hypothécaire à l'obligation d'acheter, d'échanger ou de souscrire, sous quelque forme que ce soit, des valeurs mobilières, telles que des obligations, des actions, des parts ou participations : Art. VII.137. du code de droit économique.

24/ligne 428 : l'acte doit être lu et commenté et la mention doit être indiquée dans l'acte :
article 12 L. de ventôse.

285/ ligne 432 : élément manquant : la signature de la banque : article 14 L. de ventôse.