

CONCOURS 2020

ÉPREUVE ÉCRITE

(matin)

QUESTIONNAIRE n° I
QUESTIONS OUVERTES

Complétez le cadre ci-dessous en lettres capitales et signez, s.v.p.

Nom..... PRÉNOM..... SIGNATURE.....

Collez ensuite sur ce cadre un autocollant ci-joint

En vue de déterminer, au besoin, votre identité, veuillez recopier (pas en capitales !) la phrase suivante : *"Il ne sera tenu aucun compte des réponses libellées d'une autre manière que selon les instructions ci jointes "*.

.....



commission de nomination
pour le notariat

CONCOURS 2020 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS-NOTAIRES
ÉPREUVE ÉCRITE
(matinée)

QUESTIONNAIRE n° I
QUESTIONS OUVERTES

Ce cahier contient deux questions d'égale pondération. Il sera noté sur 20 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. Il ne sera pas tenu compte des réponses reprises au verso.

Question 1.1

Léopold décède le 5 juillet 2019, à l'âge de 64 ans.

Il était marié avec Jeanne, depuis le 1^{er} septembre 2002, sous un régime de séparation de biens pure et simple.

Il laisse deux fils d'une autre union, Eugène né en 1980, et Victor né en 1985.

A son décès, Léopold laisse le patrimoine suivant :

- Un immeuble d'habitation à Wavre, estimé à 500.000 €
- Un compte bancaire créditeur de 100.000 €

Le 10 février 2002, il donne à Eugène un terrain à bâtir à Uccle, donation que Jeanne avait acceptée aux termes de son contrat de mariage quelques mois plus tard. Dans l'acte de donation, le terrain est évalué au montant de 160.000 €. Un expert immobilier est mandaté au lendemain du décès, qui évalue le terrain à 360.000 € en juillet 2019. Eugène produit une enquête de sol, datée du 30 janvier 2005, qui conclut à une importante pollution suite à la proximité d'une décharge publique. Un expert immobilier a conclu de cette enquête de sol que la valeur des terrains à bâtir n'était, à cause de cette pollution, que de la moitié de leur valeur réelle. La décharge publique a disparu en 2007 et le sol a été complètement assaini depuis.

Le 3 août 2006, il souscrit un contrat d'assurance-vie par le versement d'une prime unique de 8.000.000 BEF (200.000 €) et désigne son fils Victor en qualité de bénéficiaire. Celui-ci accepte le bénéfice du contrat d'assurances par un courrier recommandé adressé à son père en date du 20 avril 2017. Le 20 août 2018, Léopold modifie la clause bénéficiaire et désigne son autre fils, Eugène, en qualité de bénéficiaire unique de la prestation d'assurance. Ce dernier accepte le bénéfice du contrat d'assurances par un avenant au contrat, formalisé par acte notarié du 20 septembre 2018, comportant sa signature, celle de Léopold, ainsi que celle de l'assureur. Au décès de Léopold, la prestation d'assurance s'élève à un montant de 220.000 €.

Le 20 juillet 2008, il donne à Victor, par préciput et hors part, un portefeuille de titres, évalué à 6.000.000 BEF (150.000 €). Le contrat de donation porte une clause en vertu de laquelle la gestion exclusive du portefeuille est réservée à Léopold, mais qu'une éventuelle modification du portefeuille, principalement obligataire, en gestion plus offensive, devra recevoir l'aval de Victor. Au décès de Léopold, le portefeuille est évalué à 500.000 €.

Le 6 décembre 2010, Léopold donne à Eugène un studio qu'il possédait à Knokke, en s'en réservant l'usufruit. Le jour de la donation, le studio est estimé à 180.000 €. Au décès de Léopold, il est estimé à 350.000 €.

Par testament du 10 janvier 2014, il lègue à son épouse Jeanne la quotité disponible de sa succession.

Le 5 octobre 2018, il vend à son fils Eugène la nue-propriété de sa collection d'objets d'art de la Russie impériale, estimée à 700.000 €. Il en conserve l'usufruit car ses yeux ne sont jamais repus d'admirer les objets de sa collection.

Par acte notarié du 20 janvier 2019, Léopold donne à son ami Hugues sa villa de Knokke. Celui-ci la vend immédiatement à un promoteur immobilier, la S.A. JEMELEFLUES, au prix de 1.200.000 €, par acte notarié du 20 juin 2019. Hugues, dès le 30 juin 2019, clôture le compte

sur lequel vient d'être crédité le prix de vente et fait transférer celui-ci sur plusieurs comptes suisses numérotés. L'enquête pénale menée suite à la plainte avec constitution de partie civile entre les mains d'un juge d'instruction déposée par Victor et Eugène à l'encontre de Hugues, du chef d'organisation frauduleuse d'insolvabilité, a permis de déterminer que les divers comptes suisses ont été systématiquement vidés par des retraits physiques successifs. Aucune saisie conservatoire n'a pu être opérée à temps. Les condamnations obtenues à l'encontre de Hugues sont inopérantes, dans la mesure où il est devenu tout à fait insolvable.

Léopold n'était pas encore retraité au jour de son décès. Le capital de la pension du deuxième pilier, sous la forme d'une assurance-groupe d'un capital de 150.000 €, devait en principe être attribué à son épouse Jeanne. Dans le formulaire remis par son employeur, Léopold a toutefois eu la possibilité de modifier cette attribution « automatique » et de choisir de gratifier un tiers. Il a écrit le nom de son amour secret, Sarah, avec laquelle il a vécu une relation cachée pendant plus de vingt ans.

Liquidez et partagez la succession de Léopold.

RESOLUTION :

Attention : on travaille en valeur absolue pas d'indexation des donations.

1/ Masse de calcul du disponible (article 922 du Code civil)

Biens existants = 600.000 €

1) Donation du terrain à Eugène le 10 février 2002 :

Nature de la donation : présomption d'avance d'hoirie

Valorisation de la donation : application de l'article 858, § 3, alinéa 1^{er}, du Code civil (valeur *intrinsèque au jour de la donation, indexée*). L'adjectif intrinsèque prend ici tout son sens. La pollution du terrain donné était déjà une qualité inhérente du bien en 2002. On valorise dès lors la donation à 80.000 € (on travaille en valeur absolue (VA). Cette valeur doit en principe être indexée).

2. Donation du portefeuille de titres à Victor le 20 juillet 2008

Nature de la donation : précipitaire (stipulé dans l'acte)

Valorisation de la donation : Doit-on prendre en considération la méthode de valorisation de principe de l'article 858, § 3, alinéa 1^{er}, ou le régime dérogatoire de l'article 858, § 3, alinéa 2 ? Le régime dérogatoire vise dès lors avant tout les obstacles *juridiques*, issus de la volonté du donateur, au droit de disposition de l'ensemble des droits inhérents à la pleine propriété. En d'autres termes, le législateur vise davantage la *libre disposition du droit* que la *libre disposition de la chose*. Comme le précise l'amendement n° 62 déposé au cours de la séance parlementaire du 4 juillet 2017 (*Doc. parl.*, Ch. Repr., s.o. 2016-2017, n° 54-2282/008, pp. 3-4), un simple obstacle factuel ou pratique, à l'instar d'une charge (par exemple une charge de rente viagère) imposée par le donateur, voire juridique, comme une condition résolutoire (par exemple une clause de retour conventionnel), mais qui n'empêche pas la *disposition* de la pleine propriété, ne permet pas l'application du régime dérogatoire. De la même manière, la limitation du pouvoir de disposition du donataire par l'état de minorité ou l'application de la loi sur les incapables majeurs, n'intègre pas le régime dérogatoire de l'article 858, § 3, alinéa 2. Celui-ci exige, pour son application, un examen casuistique visant à rechercher tout obstacle de nature à *empêcher juridiquement* le donataire de *disposer de la pleine propriété du bien donné*.

Dès le moment où l'une des prérogatives juridiques traditionnelles de la propriété -*ius utendi ; ius fruendi ; ius abutendi*- a été limitée par le donateur, le régime dérogatoire trouve à s'appliquer.

Les cas les plus évidents sont bien évidemment la clause de réserve d'usufruit ou la clause d'inaliénabilité, sans qu'ils ne soient en rien limitatifs.

En l'espèce, dans la mesure où le *ius utendi* de Victor est limité par le mandat de gestion exclusif au bénéfice de Léopold, le donateur, le régime dérogatoire trouve à s'appliquer. La donation doit dès lors être valorisée au jour du décès de Léopold, soit à 500.000 €.

3. Donation du studio à Eugène le 6 décembre 2010

Nature de la donation : précipitaire, car on applique ici l'article 918, *ancien*, du Code civil (droit transitoire de l'article 66, § 4, de la loi du 31 juillet 2017). La donation est en effet consentie à un successible en ligne directe, avec réserve d'usufruit, antérieurement au 1^{er} septembre 2018. Cette disposition organisait une dispense légale de rapport au bénéfice du gratifié.

Valorisation de la donation : dans la mesure où il existe une réserve d'usufruit, celui-ci n'ayant pris fin qu'au décès de Léopold, le régime dérogatoire trouve à s'appliquer. La donation est dès lors valorisée à 350.000 €.

4) Assurance-vie dont le bénéfice est accepté par Eugène le 20 septembre 2018

Un contrat d'assurance-vie ne constitue pas nécessairement une libéralité consentie au bénéficiaire par le preneur. Il s'agit d'une question de casuistique. En l'espèce, nous partons du principe que la prestation d'assurance (220.000 €) constitue une donation indirecte de Léopold envers Eugène.

Nature de la donation : L'article 69 de la loi du 31 juillet 2017 organise le droit transitoire en matière de réductibilité et de rapport de la prestation d'assurances. La date à prendre en considération est celle de la dernière désignation bénéficiaire. En l'espèce, il s'agit du 20 août 2018, c'est-à-dire avant l'entrée en vigueur de la réforme. On applique dès lors la version ancienne de l'article 188 de la loi relative aux assurances du 4 avril 2014. Le capital est réductible, mais n'est pas rapportable. Il doit dès lors être imputé sur la quotité disponible.

Ordre d'imputation : la donation indirecte ne s'est réalisée qu'au moment où Eugène a accepté valablement (l'acceptation par Victor du 20 avril 2017 n'était pas valable sur le plan formel, ce qui rendait dès lors valide une modification ultérieure de la clause bénéficiaire), c'est-à-dire le 20 septembre 2018. C'est cette date qui doit être prise en considération dans l'ordre des imputations.

Valorisation de la donation : dans la mesure où le bénéficiaire-donataire ne perçoit le capital assuré qu'au décès du preneur-donateur, c'est bien évidemment le régime dérogatoire qui s'applique, à savoir la valeur du capital assuré au jour du décès.

5) Vente à Eugène de la nue-propriété de la collection le 5 octobre 2018

Il ne s'agit pas ici d'une donation. Il aurait pu s'agir d'une application de l'article 918, *ancien*, du Code civil, car ce dernier s'appliquait tant aux actes à titre onéreux qu'aux actes à titre gratuit. Toutefois, l'acte est en l'espèce postérieur au 1^{er} septembre 2018. L'article 918, *ancien*, n'était dès lors plus applicable. On n'en tient dès lors pas compte dans la masse fictive.

6) Donation de la villa de Knokke à Hugues le 20 janvier 2019

Nature de la donation : précipitaire, car consentie à un étranger à la succession
Valorisation de la donation : valeur jour donation, soit 1.200.000 €

7) Assurance-groupe au bénéfice de Sarah

Un contrat d'assurance-groupe peut constituer une libéralité au profit du bénéficiaire, si l'intention libérale peut être démontrée. En l'espèce, le fait d'avoir pu modifier la clause bénéficiaire pour inscrire l'identité d'une autre personne constitue une manifestation suffisante de l'intention libérale. On peut dès lors considérer que le contrat d'assurance-groupe, en l'espèce, constitue une donation indirecte de Léopold envers Sarah.

Nature de la donation : précipitaire, car consentie à une étrangère à la succession.
Valorisation de la donation : régime dérogatoire → jour du décès, soit 150.000 €.

- Calcul de masse fictive : 600.000 € (biens existants) + 80.000 € (VA) (donation terrain Eugène) + 500.000 € (donation titres Victor) + 350.000 € (donation studio Eugène) + 220.000 € (assurance-vie) + 1.200.000 € (VA) (donation Knokke Hugues) + 150.000 € (assurance-groupe) = 3.100.000 €
- Réserve globale = quotité disponible = 1.550.000 €
- Réserve individuelle = 775.000 €

2/ Tableau des imputations

RG (réserve globale)
1.550.000 €

QD (quotité disponible)
1.550.000 €

- 80.000 € (VA) (Don. 2002)

- 500.000 € (Don. 2008)
- 350.000 € (Don. 2010)
- 220.000 € (assurance-vie)
- 1.200.000 € (VA) (Don. 2019)
- 150.000 € (assurance-groupe)

- 870.000 = produit de réduction (la prestation

d'assurance-groupe est intégralement réduite. Sarah ne recueille rien. La donation à Hugues est réduite de 720.000 €)

Remarque 1 : le legs de la QD consenti à Jeanne est totalement réduit, car la QD a déjà été totalement utilisée par les donations.

Remarque 2 : si Eugène n'avait pas accepté le bénéfice de l'assurance-vie le 20 septembre 2018, c'est la date du décès du preneur qui aurait servi d'étalon pour l'imputation. La prestation d'assurances aurait dès lors été la première donation à être (totalement) réduite.

3/ Masse concrète de partage enfants

600.000 € (biens existants) + 870.000 € (produit de la réduction) + 80.000 € (donation rapportable de 2002 à Eugène) = **1.550.000 €**. (Le calcul est correct, car ce montant correspond à celui de la réserve globale).

4/ Assiette de l'usufruit du conjoint survivant

Nous sommes ici dans l'hypothèse particulière où le défunt n'a pas dérogé expressément à la vocation légale du conjoint à l'usufruit de toute la succession, mais a disposé à titre gratuit de plus de la moitié de la masse de l'article 922 du Code civil (en faveur d'autres personnes que son conjoint). Quelle est l'assiette usufructuaire ? La doctrine est controversée sur la question.

- 1) Soit il est possible d'interpréter l'octroi, par le futur défunt, de libéralités « excédentaires » comme la manifestation de sa volonté de limiter son conjoint à sa réserve abstraite, et il convient alors d'appliquer l'article 914, § 2, 2^o, du Code civil. Dans cette thèse, ce sont les donataires dont les donations se sont imputées sur la QD qui devront supporter l'usufruit du conjoint survivant.
- 2) Soit il n'est pas possible d'interpréter l'octroi de libéralités excédentaires dans ce sens, car il s'agirait d'une interprétation par trop extensive, et certainement divinatoire, de la volonté du *de cuius*. Par ailleurs, à l'appui de cette seconde thèse, écarter systématiquement l'article 914, § 1^{er}, à chaque fois que le donateur consent des libéralités excédant la quotité disponible reviendrait à vider de leur sens les alinéas 4 et 5 de l'article 858^{ter}. Dans cette thèse, ce sont les enfants et descendants qui devront supporter l'usufruit du conjoint survivant.

Notre préférence va, tant pour des motifs d'interprétation de la volonté du *de cuius*, que pour les arguments de texte prédécrits, à la seconde thèse.

En l'espèce

Par application de l'article 858^{ter}, Jeanne recueille l'usufruit des biens existants (alinéa 2) ainsi que l'usufruit du produit de réduction (alinéa 4).

5/ Droits de chacun

Victor :

- Recueille 340.000 € des biens existants en nue-propriété (Eugène rapporte en moins prenant)
- Recueille 75.000 € en nue-propriété de la réduction de l'assurance-groupe
- Ne recueille pas les 360.000 € en nue-propriété qu'il aurait dû recueillir sur la réduction de la donation à Hugues, car celui-ci est insolvable et que le législateur a abrogé l'article 930 du Code civil. L'abrogation de la disposition précitée a pour effet, en l'espèce, que le réservataire n'est pas rempli de sa réserve.

Eugène :

- Recueille 260.000 € des biens existants en nue-propriété (il rapporte en moins prenant)
- Recueille 75.000 € en nue-propriété de la réduction de l'assurance-groupe
- Ne recueille pas les 360.000 € en nue-propriété qu'il aurait dû recueillir sur la réduction de la donation à Hugues, car celui-ci est insolvable et que le législateur a abrogé l'article 930 du Code civil. L'abrogation de la disposition précitée a pour effet, en l'espèce, que le réservataire n'est pas rempli de sa réserve.

Jeanne :

- Recueille 600.000 € (biens existants) en usufruit
- Recueille 150.000 € en usufruit de la réduction de l'assurance-groupe
- Ne recueille pas les 720.000 € en usufruit qu'elle aurait dû recueillir sur la réduction de la donation à Hugues, car celui-ci est insolvable et que le législateur a abrogé l'article 930 du Code civil. L'abrogation de la disposition précitée a pour effet, en l'espèce, que le réservataire n'est pas rempli de sa réserve.

Question I.2

Monsieur A et Madame B décident de se marier en Belgique en juin 2013 sans consulter leur notaire préalablement. Avant son mariage, Monsieur A avait acquis un appartement en 2008 et un rez-de-chaussée commercial en 2012 au moyen de deux crédits hypothécaires. En 2018, Monsieur et Madame A découvrent la maison de leur rêve en France. Afin de pouvoir financer ce rêve, Monsieur A vend son appartement (pour 200.000) et son rez-de chaussée commercial (450.000 EUR). De plus, Monsieur et Madame A souscrivent un crédit hypothécaire pour financer le solde du prix d'achat et des frais (en mettant un immeuble de la mère de Madame A en garantie). La maison est acquise en juin 2018. Malheureusement, Monsieur A décède inopinément, ab intestat, et sans enfant le 22 août 2019 ; il laisse une sœur et ses deux parents. Sa veuve, effondrée, vient vous consulter pour gérer sa succession. Elle vous explique qu'ils possédaient juste l'immeuble en France et des comptes bancaires en Belgique et en France qui sont presque vides vu l'achat de cette maison en France. Quels sont les points à soulever et à régler pour Madame ?

- Expliquer l'option héréditaire,
- Expliquer le délai de 4 mois pour faire la déclaration de succession et le délai de 6 mois pour le paiement des droits de succession (!! possibilité de prolongation).
- Expliquer le régime matrimonial des époux : le régime légal belge de communauté à défaut de contrat de mariage. La communauté reviendra en PP au conjoint survivant ; en ce qui concerne la succession, elle reviendra en NP aux sœur (1/2), à la mère (1/4) et au père (1/2) en usufruit à son épouse.
- Il faudra faire un compte de reprise et récompense (par rapport aux prix de vente des immeubles propres de Monsieur tombés dans la communauté et par rapport aux crédits propres de Monsieur payés par la communauté après leur mariage).
- La sœur et les parents posséderont une créance de la valeur en nue-propiété du compte de récompense.
- Une conversion d'usufruit pourra être demandée sur cette valeur du compte de reprise et récompense.
- Une déclaration de mutation par décès devra être introduite en France (avec un paiement éventuel de droits de succession).



commission de nomination
pour le notariat

CONCOURS 2020
ÉPREUVE ÉCRITE
(matin)

QUESTIONNAIRE n° II
CONNAISSANCES DE BASE

Complétez le cadre ci-dessous en lettres capitales et signez, s.v.p.

Nom

PRÉNOM.....

SIGNATURE.....

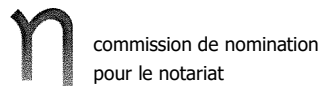
Collez ensuite sur ce cadre un autocollant ci-joint

En vue de déterminer, au besoin, votre identité, veuillez recopier (pas en capitales !) la phrase suivante : *"Il ne sera tenu aucun compte des réponses libellées d'une autre manière que selon les instructions ci-jointes"*.

.....

Questionnaire II

N°



CONCOURS 2020 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS-NOTAIRES
ÉPREUVE ÉCRITE

(matin)

QUESTIONNAIRE n° II
QUESTIONS DE
CONNAISSANCE DE BASE

Ce deuxième cahier contient 10 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 20 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. Il ne sera pas tenu compte des réponses indiquées au verso.

Questionnaire II

N°

Question II.1

Hermanus et Jozefa, époux mariés sous le régime légal de communauté, viennent de signer les conventions préalables à leur divorce par consentement mutuel. Celles-ci n'ont pas encore été déposées au tribunal. Mais Jozefa, qui doit se reloger, a d'ores et déjà trouvé l'appartement de ses rêves et souhaite signer un compromis de vente sans délai. Quel(s) conseil(s) pouvez-vous lui donner, sachant que les deux futurs ex-époux s'entendent parfaitement ?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Question II.2

• Bill, Jim et Carlo achètent un immeuble en indivision, chacun pour un tiers indivis en pleine propriété. Rédigez un pacte de préférence entre co-indivisaires à insérer dans l'acte, pour le cas où l'un ou l'autre des indivisaires souhaitait céder sa part indivise dans le bien.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Questionnaire II

N°

Question II.3

Vous levez un état hypothécaire sur le bien que vous êtes chargé de vendre et vous vous apercevez qu'une saisie pénale a été pratiquée à la requête du juge d'instruction. Que faites-vous, et comment vous y prenez-vous pour garantir à votre acheteur la liberté hypothécaire du bien ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question II.4

En RW, dans quelles hypothèses dois-je notifier la division d'un bien ?
Quelle est la base légale ?

Quelle est la base légale ? Art. D. IV.102 CoDT

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question II.5

Déclaration d'insaisissabilité. Quelle est la base légale ?

Quelle est l'utilité d'une telle déclaration ?

Est-ce opposable à une banque prenant une inscription hypothécaire sur le bien protégé ?

Quelle est la base légale ? Loi du 25 avril 2007 – travailleurs indépendants, insaisissabilité du domicile, articles 77 et suivants

Quelle est l'utilité d'une telle déclaration ?

- Protéger le logement familial de toute saisie pour des dettes professionnelles

Est-ce opposable à une banque prenant une inscription hypothécaire sur le bien protégé ?

- Dépend du moment de la prise de l'inscription. Règle de l'antériorité.
- Attention, ne vaut que pour les dettes professionnelles. Dès lors, un crédit bancaire pour acquisition de ce logement familial avec inscription hypothécaire ne sera pas protégé par l'insaisissabilité.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question II.6

Un couple est marié sous le régime de la communauté légale. Madame vient vous consulter car elle va acheter une maison et veut que cette maison soit à un son nom uniquement.

Est-ce possible ? Comment faire ? Quelle est la base légale ?

Est-ce possible ? NON sauf déclaration de remploi

Comment faire ? Déclaration dans l'acte comme quoi l'acquisition est faite à titre de remploi. Le produit de l'aliénation doit être payé à concurrence de plus de la moitié avec des fonds propres.

Également possible de faire un remploi anticipé. Remboursement dans les 2 ans de l'achat (art. 1403)

Quelle est la base légale ? article 1402 et suivants du Code civil

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Questionnaire II

N°

Question II.7

Un confrère vous demande un prêt de ministère. Comment agissez-vous ?

- Prêt de ministère gratuit ;
- Celui qui demande le prêt doit :
 - Être en ordre d'assurance (comme tout notaire...)
 - Accomplir toutes les formalités nécessaires à l'acte
 - Verser à son confrère la provision pour l'acte et de manière générale pour l'ensemble des frais qu'aura le confrère
 - Transmettre le projet d'acte et le résultat des recherches en temps opportun
 - Pour le jour de l'acte au plus tard, remettre au confrère qui prête son ministère un courrier de décharge de responsabilité.

Voir Cadre réglementaire du 24 octobre 2000 relatif aux règles de la pratique notariale (article 11 et s.)

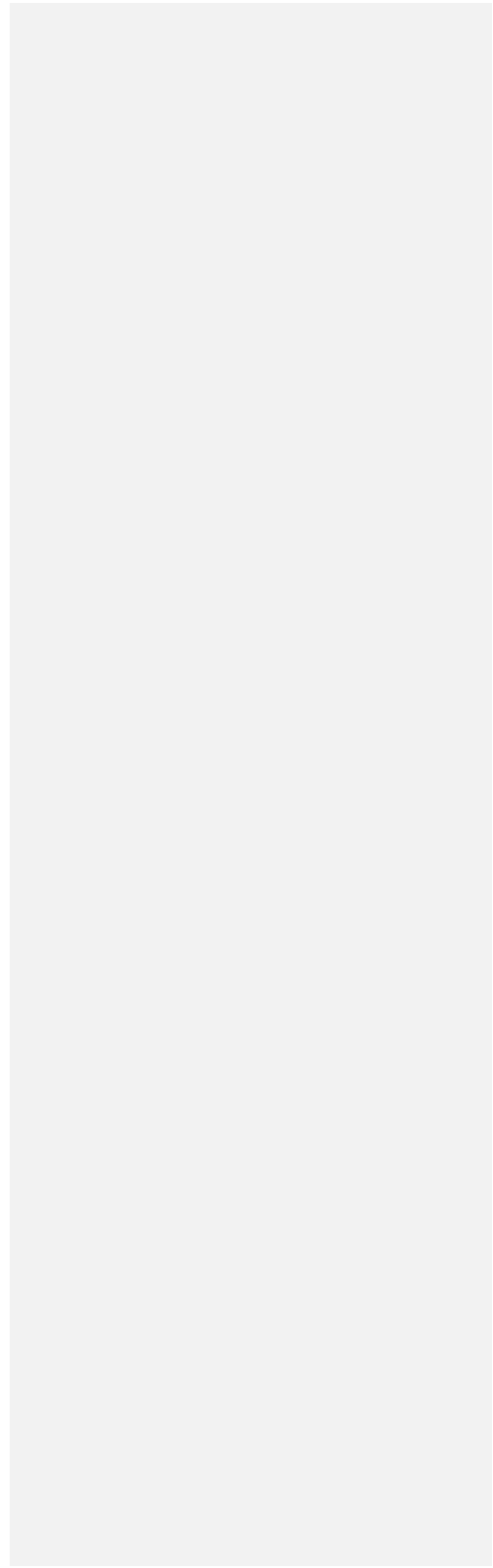
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Question II.8

Un client vous demande de recevoir un testament authentique mais refuse la présence de témoins ? Êtes-vous bloqué ? Dans la négative, quelle solution pouvez-vous lui proposer ?

La loi de Ventôse prévoit qu'un testament authentique doit être reçu en présence de deux témoins OU de deux notaires.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....



Questionnaire II

N°

Question 11.9

Un agriculteur détenteur d'un bail à ferme, peut-il céder son bail ?

Non, sauf cession privilégiée (art. 34 Loi sur le bail à ferme)

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Question 11.10

Le 25 août 1998, Monsieur A, avocat et marié sous le régime la séparation de biens pure et simple, décide d'acquérir un nouveau bâtiment à Uccle pour installer son cabinet. Sur recommandations de son comptable, l'acquisition se fait à concurrence de 74% en NP et 25 en PP pour sa société professionnelle « SPRL AVOCAT » et à concurrence de 74 % en usufruit (pour une durée de 30 ans) et 1% en PP pour Monsieur A (personne physique). Monsieur A vient vous consulter le 1^{er} décembre car il souhaiterait avoir l'immeuble en pleine propriété. Que doit-il faire ?

Monsieur A va devoir payer 1 % de droits d'enregistrement s'il était associé dans la SPRL AVOCAT au moment de l'achat de l'immeuble. Il s'agit donc du droit de partage et non du droit de vente (exception prévue à l'article 129 du Code de droits d'enregistrement)

Sous question n°1: qu'en serait-il si Monsieur A était actionnaire d'une SA et non d'un SPRL ?

Le droit de vente serait dû (et non pas le droit de partage)

Sous question n° 2 : Monsieur A souhaiterait, pour des questions fiscales et de comptes entre époux, mettre la maison à son nom et au nom de son épouse, chacun à concurrence de 50%. Que lui proposer

Il faudra payer le droit de vente pour la partie revenant à son épouse et le droit de partage pour la part lui revenant. Certains pourraient proposer de faire une modification de contrat de mariage avec la création d'une société d'acquêts accessoire ; il faut expliquer le risque de requalification par l'administration et le risque de l'application des dispositions anti abus.

.....

.....

.....

.....

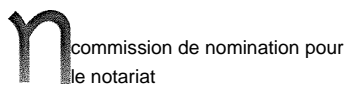
.....

.....

.....

.....

N°



CONCOURS 2020
ÉPREUVE ÉCRITE
(après-midi)

<p>QUESTIONNAIRE n° III QUESTIONS A CHOIX MULTIPLES</p>

Complétez le cadre ci-dessous en lettres capitales et signez, s.v.p.

Nom
PRÉNOM
SIGNATURE.....

Collez ensuite sur ce cadre un autocollant ci-joint

En vue de déterminer, au besoin, votre identité, veuillez recopier (pas en capitales !) la phrase suivante : "Il ne sera tenu aucun compte des réponses libellées d'une autre manière que selon les instructions ci-jointes".

.....
.....



commission de nomination
pour le notariat

**CONCOURS 2020 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS-
NOTAIRES**

ÉPREUVE ÉCRITE

(après-midi)

QUESTIONNAIRE n° III

QUESTIONS A CHOIX MULTIPLES

Ce troisième questionnaire contient 20 questions d'égale pondération. Il sera noté sur 20 points.

Une seule réponse est exacte. Entourez-la.

Cotations:

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

Questionnaire III

N°

Question III.1

Légalement, quels sont les documents que le notaire détenteur de la minute doit délivrer à l'acquéreur qui désire recevoir son titre de propriété ?

- a. Une expédition de l'acte ;
- b. Une expédition de l'acte et un certificat hypothécaire levé après la transcription ; (art. 18 du règlement contenant le cadre réglementaire relatif aux règles de la pratique notariale du 24 octobre 2000).
- c. Une expédition de l'acte et tous les documents y relatifs (renseignements urbanistiques, PEB, certificat hypothécaire, ...).
- d. Une simple copie de l'acte.

Question III.2

Monsieur A est propriétaire d'une parcelle de terrain dans un lotissement en Région wallonne. Il désire acquérir le terrain adjacent à son terrain, qui se trouve en dehors du lotissement. Sera-t-il nécessaire d'obtenir une modification du permis d'urbanisation pour cette acquisition ?

- a. Oui
- b. Non
- c. Oui, s'il désire modifier le périmètre extérieur du lotissement (art. D.IV.94 § 2 du Codt)
- d. Oui, s'il désire modifier le périmètre extérieur ou le périmètre intérieur du lotissement

Question III.3

En 2019, dans le cadre d'une fusion par absorption de la société A par la société B, les actionnaires de la société A sont 1/ Monsieur X pour 50 parts et 2/ la société B pour 50 parts. La fusion entraîne une augmentation de capital et l'émission de 300 nouvelles actions de la société B. Comment ces actions vont-elles être distribuées aux actionnaires de la société A ?

- a. 150 actions à Monsieur X et 150 actions à la société B ;
- b. 300 actions à Monsieur X ; (En vertu de l'article 703, §2 du Code des sociétés, la société absorbante ne peut pas se voir attribuer des actions en échange des parts qu'elle détenait dans la société absorbée. Dès lors, dans le cadre de la fusion, l'augmentation de capital et le nombre d'actions émises seront déterminés en fonction de cette participation de la société B dans la société A et toutes les actions nouvelles seront attribués à Monsieur X)
- c. 150 actions à Monsieur X et annulation des 150 actions censées être attribuées à la société B ;
- d. 150 actions à Monsieur X et une compensation financière à la société B.

Question III.4

Qui est le président actuel de la fédération des notaires ?

- a. Marc Bombeeck ;
- b. Philippe Bosseler ;

- c. Maxime Van Helleput ;
- d. Marc Henry.

Questionnaire III

N°

Question III.5

Monsieur X achète un bien pour 1% en personne physique et sa société achète les 99% restants. Monsieur X et sa société effectuent des travaux dans le bien et obtiennent un permis pour ce faire.

Après un moment, Monsieur X souhaite reprendre les droits de la société. Quelle sera la taxation ?

- a. 1% sur la part cédée à Monsieur X ;
- b. 1% sur la totalité de l'immeuble ;
- c. **12,5 % sur la part cédée à Monsieur X ;**
- d. 12,5 % sur la part cédée à Monsieur X sous déduction des droits payés lors de l'acquisition.

Question III.6

Un pacte successoral en vue de la renonciation à réduction ne peut être réalisé que:

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

Question III.7

Monsieur et Madame Dupont ont une fille unique, Claudine, qui elle-même a deux fils, André et Jacques.

Monsieur et Madame Dupont décident en 1985 de donner leur ferme en nue-propriété à André. La dite ferme représente la majeure partie de leur patrimoine. Monsieur et Madame Dupont décèdent dans un accident de la route le 10 octobre 2018.

Quelle sera la valeur à prendre en compte pour la ferme dans le cadre du calcul de la réserve (masse 922) ?

- a. Valeur du bien au jour de la donation indexée jusqu'au jour du décès ;
- b. **Valeur du bien au jour du décès, dans son état au jour de la donation ;**
- c. Valeur du bien au jour du décès, dans son état au jour du décès ;
- d. Valeur du bien au jour de la donation.

Questionnaire III

N°

Question III.8

Dans le cadre de son acquisition, Monsieur Beguin souhaite financer son nouveau bien pour partie au moyen de fonds propres (+/-145.000 €) et pour partie au moyen d'un crédit social (+/- 40.000 €). Pourra-t-il bénéficier de réductions d'honoraires pour ses actes de crédit et de vente ?

- a. **Oui il bénéficie uniquement d'une réduction des honoraires de crédit de moitié.**
- b. Oui il bénéficie d'une réduction des honoraires de vente de 250 € et d'une réduction des honoraires de crédit de moitié.
- c. Non, il bénéficie d'aucune réduction.
- d. Oui il bénéficie uniquement d'une réduction des honoraires de vente de 250 €.

Question III.9

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

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

Question III.10

Le privilège de l'association des copropriétaires est rendu opposable aux tiers:

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

N.B. Les questions à choix multiples suivantes sont basées sur un casus (voir annexe).

Question III.11

Indiquez l'affirmation correcte :

- a. l'acte n'est, à ce jour, pas obligatoirement enregistrable
- b. l'acquéreur Jean Dupont et le vendeur Pierre Jacques sont tenus de faire enregistrer le compromis le lundi 6 avril 2020 au plus tard > ce sont les parties qui sont tenues de faire enregistrer la convention translatrice de propriété d'un immeuble situé en Belgique et ce dans les quatre mois.
- c. l'acquéreur Jean Dupont est seul tenu de faire enregistrer le compromis le lundi 6 avril 2020 au plus tard
- d. le notaire Bouchez était tenu de faire enregistrer le compromis le lundi 23 décembre 2019 au plus tard

Question III.12

Indiquez la date ou le délai extrême pour que l'Administration puisse requérir l'expertise de contrôle destinée à vérifier la valeur vénale de l'immeuble :

- a. dans les 15 ans de l'enregistrement du compromis
- b. le 6 décembre 2021
- c. dans les deux ans de l'enregistrement de l'acte notarié même si le compromis a été enregistré
- d. dans les deux ans de l'enregistrement du compromis (art. 190 C.eng.)

Question III.13

Indiquez l'affirmation correcte : L'acquéreur, M. Dupont, ne peut plus déclarer valablement command en faveur d'un tiers Lambda, parce que :

- a. la déclaration de command aurait dû être constatée par un notaire qui aurait dû présenter son acte à l'enregistrement le cinquième jour ouvrable qui suit sa signature
- b. la déclaration de command aurait dû être constatée devant un notaire au plus tard le vendredi 13 décembre 2019 > V. art. 159, 1° C. enr. La faculté d'élire command se trouve dans les déclarations.
- c. la possibilité d'élire command n'apparaît pas dans le compromis
- d. la déclaration de command n'est prévue que dans certaines ventes réglementées par le Code judiciaire

Question III.14

Indiquez l'affirmation correcte.

- a. Pour que M. Jacques, le vendeur, puisse obtenir la restitution de 36 % des droits d'enregistrement perçus lors de l'acquisition du bien, le compromis doit être enregistré avant le 18 mai 2020
- b. Pour que M. Jacques, le vendeur, puisse obtenir la restitution de 3/5ième des droits d'enregistrement perçus lors de l'acquisition du bien, le compromis doit être enregistré avant le 18 mai 2020
- c. Pour que M. Jacques, le vendeur, puisse obtenir la restitution de 3/5ième des droits d'enregistrement perçus lors de l'acquisition du bien, l'acte authentique constatant la revente doit être signé avant le 18 mai 2020 (art. 212 C. eng.)
- d. Plus aucune restitution n'est possible

Question III.15

Indiquez le montant des droits d'enregistrement que M. Dupont devra payer s'il présente à l'enregistrement, en même temps, le compromis de vente et une convention de mise à néant amiable signée le 6 janvier 2020 par M. Jacques et M. Dupont :

- a. 10 EUR
- b. 20 EUR (art. 159 bis C. eng.)
- c. 1 x le droit d'enregistrement prévu pour les ventes
- d. 2 x le droit d'enregistrement prévu pour les ventes

Question III.16

Dans la mesure où vous auriez négocié la vente pour compte de M. Jacques en lui proposant une avance de 25.000 Eur à valoir sur le prix de vente et ce à titre de bonne fin de l'opération de recherche d'un acquéreur, indiquez l'affirmation exacte :

- a. vous seriez, au regard du Code des droits d'enregistrement, considéré comme ayant acquis l'immeuble pour votre propre compte et seriez redevable du droit d'enregistrement prévu pour les ventes (art.188 C. eng.) ;
- b. vous seriez, au regard du Code des droits d'enregistrement, considéré comme ayant acquis l'immeuble pour votre propre compte et seriez redevable du droit d'enregistrement prévu pour les ventes ; vous pourriez toutefois apporter la preuve de votre bonne foi et être dispensé de tout paiement de droits d'enregistrement
- c. vous seriez, au regard du Code des droits d'enregistrement, considéré comme ayant acquis l'immeuble pour votre propre compte et seriez redevable du droit d'enregistrement prévu pour les ventes mais ce dernier serait imputé sur celui dû par l'acquéreur final
- d. vous ne seriez pas, au regard du Code des droits d'enregistrement, considéré comme ayant acquis l'immeuble pour votre propre compte et ne seriez redevable d'aucun droit d'enregistrement prévu pour les ventes

Question III.17

Quelles seraient les conséquences fiscales en droits d'enregistrement dans l'hypothèse où l'Administration découvrirait que le prix payé pour la maison est en réalité de 450.000 Eur ?

Indiquez l'affirmation correcte :

- a. M. Jacques et M. Dupont seraient tenus de payer indivisiblement les droits d'enregistrement complémentaires et seraient redevables chacun d'une amende, non réductible, égale aux droits complémentaires (art. 203 et 219 dernier alinéa C.eng.)
- b. M. Dupont serait seul tenu de payer les droits d'enregistrement complémentaires et serait redevable d'une amende, non réductible, égale aux droits complémentaires
- c. M. Jacques serait seul tenu de payer les droits d'enregistrement complémentaires et une amende, non réductible, égale aux droits complémentaires
- d. M. Jacques et M. Dupont seraient tenus de payer indivisiblement les droits d'enregistrement complémentaires et seraient redevables chacun d'une amende, égale aux droits complémentaires, réduite suivant le barème légal de réduction des amendes

Question III.18

Indiquez l'affirmation correcte :

- a. la vente aurait pu être soumise à la TVA jusqu'au 31 décembre 2018
- b. la vente aurait pu être soumise à la TVA si le vendeur avait prévenu l'acquéreur dans le compromis et avait déposé une déclaration au contrôle de la TVA compétent
- c. la vente ne peut, de toute évidence, être soumise à la TVA > L'immeuble doit être aliéné avant le 31 décembre de la deuxième année qui suit sa première occupation ou utilisation. Or le bien est occupé depuis 2009.
- d. la vente peut être soumise à la TVA si l'acquéreur en fait la demande

Question III.19

Indiquez l'affirmation correcte :

Dans l'hypothèse où M. Dupont, l'acquéreur, souhaiterait constituer un droit d'emphytéose sur le bien qu'il vient d'acquérir :

- a. il sera tenu, avec l'emphytéote, de faire enregistrer le bail dans les 2 mois de sa signature
- b. il sera seul tenu de faire enregistrer le contrat dans les 2 mois de sa signature
- c. il sera seul tenu de faire enregistrer le contrat dans les 4 mois de sa signature
- d. il sera tenu, avec l'emphytéote, de faire enregistrer le contrat dans les 4 mois de sa signature

Question III.20

Indiquez l'affirmation correcte :

Dans l'hypothèse où M. Dupont, l'acquéreur, souhaiterait apporter à sa valeur d'acquisition le bien qu'il vient d'acquérir dans une SRL moyennant la reprise par cette dernière de l'emprunt hypothécaire souscrit pour acquérir l'immeuble (emprunt de 150.000 Eur), il sera dû au titre de droits d'enregistrement :

- a. 50 Eur
- b. 9.000 Eur
- c. 18.750 Eur
- d. 37.500 Eur > Il s'agit d'un apport par une personne physique d'un bien affecté à l'habitation.

ANNEXE

CASUS:

Monsieur Pierre JACQUES et
Monsieur Jean DUPONT ont, sans
aucune assistance, rédigé un
compromis de vente dont vous
trouverez le texte ci-après.

Ce compromis est suivi d'un
questionnaire auquel il vous est
demandé de répondre en cochant la
bonne case, sachant que, pour chaque
question, il n'existe qu'une seule
bonne réponse.

COMPROMIS DE VENTE

Entre les soussignés :

1. Monsieur Pierre JACQUES, né à
Namur le 28 novembre 1953,
domicilié à 5000 Namur, rue Léopold,
n° 33, célibataire, Ci-après dénommé :
"LE VENDEUR"

Et

2. Monsieur Jean DUPONT, né à
Ostende le 30 septembre 1965,
célibataire, domicilié à 5000 Namur,
avenue de la Meuse, 134,

Ci-après dénommés :
"L'ACQUÉREUR".

Il est convenu ce qui suit :

Questionnaire IV

N° ..

Le vendeur déclare par les présentes vendre à l'acquéreur le bien ci-après décrit : DESCRIPTION DU BIEN

Une maison unifamiliale (y compris les meubles meublants), sise rue des poissons, n° 8 à Mons, cadastrée selon extrait émis depuis moins d'un an, section D numéro 56/x pour une contenance de quatre ares cinquante-neuf centaires, bien connue de l'acquéreur pour l'avoir visitée.

Origine de propriété

Le bien appartient au vendeur pour l'avoir acquis de M. Louis Bernard par acte passé devant Maître Velu, notaire à Namur en date du 18 mai 2018.

CONDITIONS GÉNÉRALES

1. Propriété.

La vente est parfaite par la signature des présentes. L'acquéreur n'aura toutefois la propriété du bien que le jour de la passation de l'acte notarié. Le transfert de propriété est donc postposé jusqu'à la signature dudit acte notarié.

2. Situation hypothécaire.

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute charge quelconque.

3. Charges, servitudes et mitoyennetés.

Le bien est vendu avec toutes les charges et servitudes, tant actives que passives, qui peuvent y être attachées.

Questionnaire IV

N° ..

A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu, qu'il décline toutes responsabilités quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles reprises dans ses titres de propriété. Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun litige avec les propriétaires voisins, ni aucune procédure en cours.

L'acquéreur sera subrogé aux droits et obligations découlant des titres de propriété du vendeur, et ce sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le cas échéant, l'acquéreur reconnaît avoir parfaite connaissance des servitudes éventuelles et conditions spéciales reprises dans les titres de propriété.

Il dispense le vendeur de lui fournir de plus amples renseignements à cet égard.

4. Etat.

L'immeuble est vendu sous les garanties ordinaires. Il devra être délivré dans son état actuel bien connu de l'acquéreur, avec tous les vices apparents ou cachés. L'acquéreur ne pourra exercer aucun recours en cas de vices cachés ou d'inadéquation du sol ou du sous-sol, conformément aux articles 1641 et 1643 du Code Civil.

Le bien est vendu sans garantie de superficie ; de plus ou le moins, fût-il

Questionnaire IV

N° ..

supérieur à un vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

6. Impôts.

L'acquéreur supportera les taxes et impôts à partir de la signature de l'acte authentique.

7. Frais.

Les frais et honoraires de l'acte notarié, ainsi que les droits d'enregistrement dus en raison de la présente vente, sont à charge de l'acquéreur.

8. Notaires.

Les parties, dûment averties qu'elles ont chacune le droit de choisir leur notaire, sans supplément de frais pour autant que ce choix soit communiqué dans les 8 jours calendrier à dater de la signature du compromis de vente, ont désigné comme notaire(s) pour dresser l'acte authentique :

- pour le vendeur: le Notaire Guy Laurent, - pour l'acquéreur: le Notaire Didier Bouchez

Les parties s'obligent à comparaître devant notaire(s) pour la signature de l'acte authentique de vente.

9. Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en l'étude du notaire désigné par elles.

Questionnaire IV

N°...

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix global de trois cent cinquante mille (350.000) euros dont 20.000 euros payés à titre d'acompte.

La valeur des meubles meublants est fixée à 50.000 Eur.

Le solde, soit trois cent trente mille (330.000) euros sera converti en une rente viagère mensuelle de 1.500 (mille cinq cents) euros.

L'acquéreur s'engage à payer les frais d'acte (estimés à 2.000 Eur) et à rembourser au vendeur la commission de l'agent immobilier (estimée à 10.000 Eur).

DÉCLARATIONS

1. Chaque partie déclare disposer de la pleine capacité juridique, et ne pas être atteint par une quelconque limitation de capacité (loi sur le règlement collectif de dettes, loi sur la faillite, ou le concordat, administration provisoire). Le vendeur déclare ne pas avoir conféré de mandat ou procuration hypothécaire au profit d'un quelconque organisme financier.

2. Le vendeur déclare que, hormis ce qui est dit ci-après, le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption ni d'aucune option d'achat.

3. Le vendeur déclare que l'immeuble dont le revenu cadastral est fixé à 800 Eur est occupé, exclusivement comme

Questionnaire IV

N°...

logement, par le vendeur depuis le 1er janvier 2009.

4. L'acquéreur déclare acquérir le bien pour lui-même ou pour toute personne qu'il pourra désigner ultérieurement.

5. L'acquéreur déclare ne posséder aucun immeuble en Belgique et à l'étranger.

Fait à Mons, le vendredi 6 décembre 2019, en autant d'originaux que de parties signataires, chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

Le Vendeur L'Acquéreur

(Suivent les signatures du vendeur et de l'acquéreur)

Questionnaire IV

N°...

n commission de nomination
pour le notariat

CONCOURS 2020
ÉPREUVE ÉCRITE
(matin)

QUESTIONNAIRE n° IV
ACTE A CORRIGER

Questionnaire IV

N°

Complétez le cadre ci-dessous en lettres capitales et signez, s.v.p.

Collez ensuite sur ce cadre un autocollant ci-joint

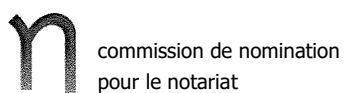
En vue de déterminer, au besoin, votre identité, veuillez recopier (pas en capitales !) la phrase suivante : *"Il ne sera tenu aucun compte des réponses libellées d'une autre manière que selon les instructions ci-jointes"*.

.....
.....

Nom
PRÉNOM.....
SIGNATURE.....

Questionnaire IV

N°



**CONCOURS 2020 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS-
NOTAIRES**

ÉPREUVE ÉCRITE

(Après-midi)

QUESTIONNAIRE n° IV
ACTE A CORRIGER

Ce questionnaire sera noté sur 20 points. Veuillez répondre dans les cadres prévus à cet effet, d'une écriture aisément lisible. Il ne sera pas tenu compte des réponses rédigées ailleurs.

1° ERREURS A CORRIGER : (20 points) Le projet d'acte qui vous est soumis contient des erreurs. Vous devez en relever vingt. Donnez une courte explication pour chaque erreur, avec la référence légale et la mention du numéro de la ligne où se situe l'erreur. Dans le cas où l'erreur se répèterait, considérez-la comme une faute unique et ne la prenez pas plusieurs fois en compte. D'éventuelles erreurs linguistiques, de style ou de frappe n'ont pas d'importance, pas plus que d'éventuelles erreurs de majuscules ou des espaces en blanc.

Adaptation de statuts de copropriété

droit d'écriture : 95,- €

droit d'enregistrement : 50,- € + 5 annexes : 50 €

Commenté [LR1]: Non : 50 €

Commenté [LR2]: Non : 100 €

L'an deux mille vingt.

Le vingt-cinq janvier.

À Louvain-la-Neuve, collège Thomas More, Place Montesquieu, 2.

Devant nous, Maître Eric VERVIERS, notaire associé à Namur, exerçant sa fonction au sein de la société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée « MINUTE », , ayant son siège à Namur.

Commenté [LR3]: Attention : pas compétent ratione loci

Commenté [LR4]: Les sociétés civiles n'existent plus. Doc à supprimer

Commenté [LR5]: Manque « notaires associés » ou « société notariale »

Commenté [LR6]: Manque le numéro de registre des personnes morales

A COMPARU:

L'association des copropriétaires dénommée "Association des copropriétaires RESIDENCE AULA MAGNA", ayant son siège à Louvain-la-Neuve, Grand Place, 10 .

Ici représentée par la SRL « SYNDIC TOUJOURS », dont le siège social est sis à Namur, chaussée de Bruxelles, 10, enregistrée au registre des personnes morales et assujettie à la TVA sous le numéro 0814.016.017 RPM Namur.

Commenté [LR7]: Manquent les coordonnées de sa constitution

Commenté [LR8]: Pas gérant mais administrateur

Commenté [LR9]: Se poser la question s'il n'y a pas incompétence ratione personae)

Commenté [LR10]: Il faut mentionner son identité complète

Elle-même représentée par son gérant, Monsieur Thierry Michel VERVIERS, nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale du 15 décembre 2019 agissant en vertu des pouvoirs conférés à l'administrateur par les statuts de ladite SRL.

Agissant au nom et pour le compte de l'association des copropriétaires en sa qualité de syndic dudit immeuble, fonction à laquelle il a été nommé aux termes de l'assemblée générale extraordinaire du 15 mai 2016.

Ci-après « le comparant » ou « les comparants »

Commenté [LR11]: Manque le reste de son identité (lieu et date de naissance, domicile et numéro national)

Commenté [LR12]: Le mandat du syndic ne peut excéder 3 ans

EXPOSE PREALABLE:

1. Aux termes d'un acte de base reçu par le notaire soussigné le 15 février 1991, transcrit à la conservation des hypothèques de Nivelles, le 26 février suivant, volume 4499, numéro 15, l'immeuble suivant décrit ci-après a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée conformément aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil et divisé juridiquement en diverses parties privatives auxquels sont attachés des quotes-parts indivises dans les parties communes.

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE – Dixième division

Un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence Aula Magna » sis à Louvain-la-Neuve, Grand Place 10, actuellement cadastré section C, numéro 273 P0000 pour une superficie de 40 ares 19 centiares.

Commenté [LR13]: Manque les références cadastrales suivant acte de base

Questionnaire IV

N°

2. Les comparants ont requis le notaire soussigné, de mettre les statuts actuels en conformité avec les articles 577-2 à 577-14 du Code civil, tels que modifiés par le titre 6 de la loi du 18 juin 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges, entré en vigueur le 1 janvier 2019.

3. En application de la décision de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires de la Résidence Aula Magna, réunie le 12 mai 2019, les comparants requièrent le notaire soussigné d'apporter aux statuts actuels de l'Immeuble prédécrit les modifications suivantes :

STATUTS DE L'IMMEUBLE
« RESIDENCE AULA MAGNA »

TITRE I.- ACTE DE BASE

Il est à cet égard purement et simplement fait référence à l'acte de base reçu par le notaire soussigné le 15 février 1991, dont question ci-dessus, à l'exception de ce qui suit.

CHAPITRE I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE – MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE

1. Description du bien

COMMUNE DE OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE – Dixième division

Un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence Aula Magna » sis à Louvain-la-Neuve, Grand Place 10, actuellement cadastré section C, numéro 273 P0000 pour une superficie de 40 ares 19 centiares.

Commenté [LR14]: Manque l'origine de propriété

CHAPITRE II – DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES – FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTES à CHAQUE PARTIE PRIVATIVE.

L'immeuble comporte les parties privatives dont chaque propriétaire a la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartient indivisiblement à tous les copropriétaires chacun pour une fraction idéale.

Les choses communes ne pourraient être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements, flats et garages dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

I. Description des parties communes

Les parties communes sont les éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires de l'immeuble ou de certains d'entre eux.

La détermination de leur caractère privatif ou commun est repris dans l'acte d'abaisse initial.

II. Fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes attribués par fraction idéale aux parties privatives dénommées « appartement », « boîte de garage » ou « cave », dans la proportion des valeurs et superficies respectives de ces éléments privatifs.

Chaque partie privative telle que décrite ci-après comprend une quotité indivisible dans les parties communes, selon la répartition indiquée au tableau suivant :

REZ-DE-CHAUSSEE	Quotités
11 caves (1 à 11) de 3 quotités chacune, soit au total	33
11 boîtes garages simples (1 à 11) de 6 quotités chacun, soit au total :	66
ETAGES	
PREMIER ETAGE : Appartement A1	120
DEUXIEME ETAGE : Appartement A2	120
TROISIEME ETAGE : Appartement A3	115
QUATRIEME ETAGE : Appartement A4	115
CINQUIEME ETAGE : Appartement B5	110
SIXIEME ETAGE : Appartement B6	105
SEPTIEME ETAGE : Appartement B7	105

HUITIEME ETAGE : Appartement C8*	100
TOTAL	1.000/1.000

Commenté [LR15]: Il manque 11 quotités

CHAPITRE III – PARTIES PRIVATIVES

I. Description des parties privatives

Les parties privatives de l'Immeuble sont définies dans l'acte de base initial auquel il est fait référence.

TITRE II.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - Exposé général

Article 1. – Définition et portée

Le règlement de copropriété comprend notamment:

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes (générale ou particulière) de l'association partielle,
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association partielle.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi et le présent règlement; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts au bureau des hypothèques compétent.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.

CHAPITRE II - Description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes

Article 2. – Destination des parties privatives

a) Les appartements:

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'une partie privative, d'une profession libérale ou d'une activité professionnelle dans le secteur des services doit rester accessoire à la destination résidentielle de l'appartement dans lequel elle est exercée. Elle devra, le cas échéant, faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée et par mail quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble entraînerait de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, le titulaire de la profession libérale devrait s'entendre avec le syndic, pour fixer, par un forfait, l'indemnité à payer à la copropriété pour cet usage intensif d'une chose commune.

b) Les caves

Les caves sont destinées à l'usage normal résultant de cette appellation.

c) Les boxes garages

Commenté [LR16]: = ancienne loi. Actuellement : - la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes de l'indivision dont elles dépendent ; les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire; - les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges; ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

Commenté [LR17]: Bureau de Sécurité juridique

Les boxes garages ne peuvent être utilisés que pour garer des véhicules à usage privé, servant au transport de personnes, à l'exclusion de toute voiture de louage (taxi et voiture de location) et de toute voiture servant au transport de marchandises.

Article 3. – Jouissance des parties privatives

a) Principes

Chacun des copropriétaires de l'immeuble a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement de copropriété et par le règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours occuper l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de «bon père de famille».

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, ou celui de leurs visiteurs.

b) Travaux dans les lots privatifs

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, l'isolation, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance de l'architecte, l'ingénieur ou le technicien désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux s'il s'agit de travaux effectués pour leur compte personnel et à charge de la copropriété s'il s'agit de travaux pour compte de celle-ci.

En outre, l'autorisation donnée par cette assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

c) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte ingénieur ou technicien agréé par le syndic et sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

d) réunion ou division de lots

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs ou de les réunir totalement ou partiellement, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés et selon les règles en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

Il est interdit à un copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, de les réunir en un seul lot privatif, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés et selon les règles reprises en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

Cette transformation ne peut se faire que pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

En toutes hypothèses, les travaux devront être surveillés par l'architecte de l'immeuble, et à son défaut, par un ingénieur désigné par le syndic ; les honoraires de cet architecte/ingénieur seront à la charge exclusive du propriétaire faisant effectuer les travaux.

Les travaux devront être effectués de manière à troubler le moins possible la jouissance des occupants de l'immeuble.

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis ensuite de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots.

Lorsque l'assemblée générale décide de travaux de division ou réunion de lots, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée de quatre cinquièmes sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire, sur base du rapport prévu à l'article 577-4 §1er al 2 du code civil.

e) Emménagements – Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, et les prescriptions du règlement d'ordre intérieur.

f) Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot et expose, par son inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, sans recours préalable à justice, après une mise en demeure adressée par courrier recommandé restée sans suite, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs aux frais du propriétaire en défaut.

Article 4. – Jouissance des parties communes - Principe

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer des parties communes de l'immeuble dans les limites fixées par le présent règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et/ou l'isolation de l'immeuble.

Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique de «bon père de famille». Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, ou celui de leurs visiteurs.

Article 5. - Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement d'un lot, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades, avec l'accord d'un architecte désigné par cette assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements, flats et des portes ou volet des garages, des fenêtres, des garde-corps, des ciels de terrasses, des persiennes et de toute autre partie de l'immeuble visible de la rue, même en ce qui concerne la peinture.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Les travaux de peinture aux façades tant devant que derrière y compris les châssis, ciels de terrasses, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

b) Fenêtres, portes-fenêtres, portes de balcon, châssis et vitres, volets et persiennes

Le remplacement des fenêtres, porte-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble :

- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.
- le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Location

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement l'immeuble en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions des statuts de l'immeuble et du règlement d'ordre intérieur, dont ils devront avoir pris connaissance.

En cas d'infraction dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires.

d) Caves

Les caves ne peuvent être vendues ou louées qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble.

Un propriétaire peut toujours vendre à un autre propriétaire sa cave, par acte soumis à la transcription.

Article 6. – Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

Les garages et caves ne peuvent servir de dépôt d'essence ou d'huile, ni dépôt de produits chimiques ou de matières dangereuses ou explosives.

A l'exception des carburants des réservoirs des véhicules, il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matière inflammable n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et, le cas échéant, les autorisations administratives.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires qu'ils seront tenus de prendre contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

CHAPITRE III - Travaux, réparations et entretien

Article 7. – Généralités

L'entretien, les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes.

Article 8. – Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ;
- autres travaux et réparations, indispensables mais non urgents ou non-indispensables mais entraînant une amélioration ou un agrément.

Article 9. – Réparations urgentes

Ces travaux affectant les parties communes qu'ils soient imposés par la loi ou conservatoires et d'administration provisoire peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice du pouvoir du syndic, qui dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Article 10.- Autres réparations et travaux.

Les réparations et travaux indispensables mais non urgents ainsi que les réparations et travaux non-indispensables mais entraînant une amélioration ou un agrément peuvent être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Sans préjudice de l'article 577-6 §4 al. 2 du Code civil, ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

Article 11. - Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, *aire de manœuvre vers le sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles.

Article 12. – Servitudes relatives aux travaux

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, relevé de compteurs, réparations, entretien et nettoyage des parties communes; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs parties privatives, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent sans remettre de clefs de leur lot privatif à un mandataire et que l'accès à leur lot privatif est indispensable, tous les frais résultant de l'accessibilité à leur lot seront à leur charge.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble. Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et échafaudages.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en parfait état le dit emplacement et ses abords; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit

Commenté [LR18]: Non : 2/3

de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

CHAPITRE IV - Charges communes

Article 13. – Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

§ 1 Les charges communes sont celles qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes de l'immeuble.

Ces charges sont divisées en charges communes générales et en charges communes spécifiques.

§ 2 Sont considérées comme **charges communes générales**:

- a) les dépenses de conservation, d'entretien et éventuellement de renouvellement des parties communes utilisées par tous les copropriétaires;
- b) les frais d'administration des choses communes, le salaire ou les frais du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;
- c) les frais de consommation et les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat d'entretien et de remplacement de matériel et du mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;
- d) les frais relatifs à la reconstruction éventuelle des murs séparant une partie privative de locaux communs, même s'ils sont considérés comme mitoyens ;
- e) par exception, les frais de renouvellement des revêtements (éléments privatifs) des terrasses et balcons, nécessités par des travaux aux éléments touchants à la structure de ceux-ci (éléments communs).
- f) les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;
- g) l'entretien des haies communes à l'avant du bâtiment, des voiries ainsi que de la cour située à l'arrière de l'immeuble, ainsi que sa voie d'accès sous le bâtiment;
- h) les indemnités ou frais de procédures dues par la copropriété;
- i) les frais de remplacement du mobilier commun ;
- j) le cas échéant, les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes générales ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale.

§ 3 Sont considérées comme des **charges communes spécifiques** :

- a) Les charges liées au chauffage central et au service de l'eau chaude :

Le chauffage central et le système de distributions d'eau fonctionnent suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix étant toutefois spécifié que chaque copropriétaire a le droit de prétendre avoir un degré de chaleur normal dans les locaux.

La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les propriétaires.

Les propriétaires ou occupants qu'ils utilisent ou pas le chauffage central, sont tenus d'intervenir dans les dépenses du chauffage à titre de charges communes à répartir à raison des quotités établies ci-après (boxes garages et caves non compris).

L'assemblée générale peut, en statuant à la majorité des quatre/cinquièmes de l'ensemble des voix de tous les copropriétaires, modifier les dispositions du présent article.

Les frais d'exploitation du chauffage (combustible, réparations d'entretien, consommation de courant, nettoyage des chaudières et ramonage des cheminées) seront réparties de la manière suivante :

- 20% de la totalité de la dépense seront répartis proportionnellement à la quotité dans les parties communes (boxes garages et caves non compris) ;

Commenté [LR19]: Majorité absolue

Commenté [LR20]: Des copropriétaires présents ou représentés

- 80% de la totalité de la dépense seront répartis proportionnellement aux indications de consommations des appareils de mesure, boxes garages et caves* non compris.
Une maison spécialisée pourra être chargée de faire le relevé des compteurs et de la répartition du coût total des frais du chauffage.
Le remplacement des chaudières et autres éléments du chauffage central ainsi que les grosses réparations seront effectuées à frais communs et répartis au prorata des quotités (boxes garages et caves non compris) dans les parties communes.
Il est fait exception des radiateurs des appartements et leurs canalisations, qui sont des choses privées dont les frais de renouvellement seront supportés par chaque copropriétaire.
2. Pour les autres charges spécifiques, seuls les copropriétaires concernés prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges. Les décisions sont préparées par une assemblée générale particulière dont question dans le règlement d'ordre intérieur.
Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

Article 14. – Cession d'un lot

Il est à cet égard fait référence aux dispositions légales de l'article 577-10 du Code civil.
Il en est de même pour ce qui concerne les sanctions à infliger aux copropriétaires en cas de retard de paiement de leurs charges

Commenté [LR21]: 577-11 et, le cas échéant, 577-11/1

Commenté [LR22]: Les clauses et les sanctions relatives au non paiement des charges doivent figurer dans le règlement de copropriété.

CHAPITRE V - Dispositions générales

Article 15. – Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Commenté [LR23]: De copropriété et non d'ordre intérieur

Article 16.- Règlement d'ordre intérieur

a) définition

Il est en outre établi un règlement d'ordre intérieur sous seing privé, contenant au moins :
1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 577-7, § 1er, 1°, d);
2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat ;
3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Commenté [LR24]: + ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission

Ce règlement ne pourra jamais déroger au présent règlement de copropriété.

b) modification

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

c) opposabilité

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.
Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres

titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la Conservation des hypothèques :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre dans lequel sont consignées les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12 du code civil.

DISPOSITIONS FINALES **TRANSCRIPTION HYPOTHECAIRE**

Le présent acte sera transcrit au bureau sécurité juridique d'Ottignies-Louvain-la-Neuve et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les comparants en leur domicile ou siège social ci-dessus indiqué.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms et domicile des parties au vu de leurs cartes d'identité.

ARTICLE 9 DE LA LOI DE VENTOSE

Les parties déclarent que le notaire les a informées des obligations de conseil impartial à lui imposées par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique.

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés par le notaire instrumentant des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à la somme de nonante-cinq euros.

DONT ACTE.

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les comparants ont signé avec nous, notaire.

Commenté [LR25]: Manque le certificat d'état civil de la loi hypothécaire

Commenté [LR26]: Inutile puisqu'il n'y a pas d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés

Commenté [LR27]: 50 euros

Commenté [LR28]: Manque la date d'envoi du projet pour permettre une lecture partielle