



Chers Membres,

En vue de compléter votre préparation à l'édition 2021 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 7 mars 2020 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 télécharger le document relatif au questionnaire numéro IV « Acte à corriger ».

Comme chaque année, nous précisons que ce document a pour objectif de permettre à chacun de mieux envisager la préparation aux épreuves en visualisant les exigences des examinateurs, en s'exerçant au moyen des questionnaires antérieurs et ainsi, nous l'espérons, d'atténuer les éventuelles appréhensions. Nous insistons donc sur le fait que ce document n'a fait l'objet d'aucune mise en concordance avec un guide correcteur officiel. Cette réserve doit être tout spécialement soulignée cette année encore, dans la mesure où ces pistes de réponses ont été collectées directement auprès des membres et administrateurs. Nous sommes en conséquence conscients que certaines questions pourraient faire l'objet d'une réponse plus détaillée, voire d'explications.

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

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

L'Association des Licenciés et Master en Notariat souhaite, dès à présent, bonne chance à tous les participants au concours 2021.

Namur, le 04 février 2021.

Arnaud Drouguet

Président du Conseil d'Administration de l'ALN.

Correction du Concours du Notariat

2020

Questionnaire n°1 - Questions ouvertes

QUESTION I.1 (15 points)

Première sous-question : définition du régime matrimonial (4 points)

1) Vous disposez d'un dossier de pièces contenant un contrat de mariage reçu le 1^{er} octobre 2019. Quel est précisément le régime matrimonial des époux ?

C'était un contrat de mariage belge de séparation des biens avec adjonction d'une clause de participation aux acquêts (2 points).

Les références légales pertinentes en l'espèce étaient les articles 1466 à 1469 de l'ancien Code civil (2 points).

Deuxième sous-question : le droit à la créance de participation

2) Suite aux nombreuses infidélités de son époux, Simone a introduit une demande en divorce pour désunion irrémédiable le 15 avril 2025 et vous êtes désigné notaire liquidateur. Votre état liquidatif actera-t-il une créance de participation ? Si oui, calculez-la exactement, si non justifiez.

Il y avait bien entendu une créance impérative de participation (1 point).

La base est le contrat de mariage en lui-même, avec une application de l'article 1469 de l'ancien Code civil.

Ensuite, venait la question de la détermination des acquêts de Patrick et Simone ; ce qui permettait d'établir la créance. Là, nous donnions la moitié des points si le raisonnement était correct et, l'autre moitié, si les chiffres correspondaient.

La partie chiffrée peut sembler un peu difficile mais il s'agit d'une position constante de la Commission de Nomination. C'est l'idée d'être face à un client qui attend finalement du Notaire un chiffre et non un simple raisonnement. Les calculs (qui n'étaient d'ailleurs pas des calculs mathématiques très compliqués) ont souvent été bâclés par certains candidats qui ont dès lors perdu des points.

Troisième sous-question : révision de l'état liquidatif

3) Revoyez votre état liquidatif compte tenu de ces nouveaux paramètres, lesquels ne sont pas cumulatifs (faites donc un nouvel état pour chaque hypothèse, soit 2 nouveaux états). a) Patrick a hérité de sa mère, décédée le 15 octobre 2019, d'une somme nette de 150.000 euros (comptes bancaires et placements) ; b) Simone a reçu par donation de son père, le 1 mars 2020, une maison en Provence d'une valeur au jour de la donation de 200.000 euros et estimée au jour de la dissolution du mariage à 350.000 euros. Des travaux de rénovation (nouvelle piscine, peintures, panneaux solaires) ont été réalisés en 2022 pour 50.000 euros et ont été payés par

les revenus professionnels de Simone. Sans ces travaux, la maison n'aurait pas valu au jour de la dissolution plus de 290.000 euros.

Enfin venait la révision de l'état liquidatif suivant les nouvelles hypothèses. Il convenait de citer l'article 1469/2 de l'ancien Code civil (1 point). La majoration fictive du patrimoine originaire pour 165.000,00 € (150.000,00 € indexés) et donc la réadaptation de la créance de participation à 122.000,00 €.

La deuxième question était une variante de l'article 1469/2 avec une valeur au jour de la dissolution dans l'état au jour de la donation (1 point). On avait ici une diminution des acquêts.

De manière générale sur ces deux sous-questions : quand la manière d'appréhender la question était bonne, on créditait systématiquement de points même si le calcul était faux.

QUESTION I.2 (15 points)

Monsieur PETIT Jean vient vous consulter ce 6 mars 2020 car il a obtenu un permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble à appartements. Il est sur le point de terminer les travaux et souhaiterait que vous dressiez l'acte de base de l'immeuble. Il vous transmet les documents que vous trouverez en annexe 2 Que lui répondez-vous ?

Il y avait cinq problèmes à relever :

- ***Respect du permis d'urbanisme***

Certains candidats ont simplement soulevé le problème concernant le permis d'urbanisme qui avait été délivré pour la construction de huit entités alors que neuf avaient été construites. Si on s'en tient là, cela ne valait que 3 points sur les 15. Ce problème pouvait être évacué en une phrase, il n'était pas nécessaire d'inspecter toute la problématique.

- ***Les quotités attribuées aux emplacements de parking extérieurs***

Le permis mentionne que ces emplacements doivent servir aux visiteurs. Ces emplacements ne pouvaient donc pas être parties communes.

- ***Charges d'urbanisme*** (création de trottoirs et obligation de respecter l'article D.IV.74 du CoDT)

- ***Les jardins repris en propriété privative et exclusive***

- ***Péremption du permis***

Questionnaire n°2 - Connaissances de base

QUESTION II.1 (2 points)

Monsieur Nestor BURMA vous consulte car il souhaite constituer une société à responsabilité limitée (SRL) pour l'exploitation de son garage. Il est, en effet, très séduit par le nouveau Code des sociétés et des associations (CSA) qui n'exige plus de capital minimum de 18.550 € et lui

laisse une grande liberté de rétribution. Que lui précisez-vous, afin de l'éclairer, sur ces deux aspects ?

Il fallait insister sur le fait que le plan financier avait désormais un contenu qui était fixé par la loi. Dorénavant il n'était plus nécessaire de fixer un capital minimum.

Quand il s'agit de distribuer des dividendes ou des bénéfices, il faut faire deux tests.

Premièrement un test de solvabilité, il faut démontrer que la distribution ne va pas rendre négatif le patrimoine de la société. Ensuite, il faut faire un second test, celui de liquidité, c'est-à-dire que la distribution ne peut pas avoir comme conséquence que la société ne soit plus en mesure de payer ses dettes à leurs échéances pendant un an compte tenu des rentrées futures probables de la société.

Si on ne respecte pas ces deux tests, il y a des conséquences. Si le test de liquidité n'est pas bien effectué, les administrateurs de la société sont solidairement responsables.

Par contre si on ne respecte pas le test de solvabilité (test actif net), les actionnaires sont amenés à rembourser.

QUESTION II.2 (2 points)

Monsieur Maurice BONVIVANT, âgé de 86 ans et incapable de se déplacer, réside dans une maison de repos à Ostende, alors que son épouse habite toujours dans leur maison familiale à Mons. Le couple est marié sous le régime légal belge. En raison de vives tensions avec leur fille unique, l'épouse consulte le notaire de famille, Maître Dufaux, de résidence à Mons, lequel recommande une clause d'attribution de la communauté en pleine propriété au survivant des époux. A la demande du couple, Maître Dufaux propose de se rendre à la maison de repos à Ostende deux semaines plus tard, aux fins de faire signer l'acte portant modification de leur régime matrimonial. Qu'en pensez-vous ?

Le Notaire ne peut recevoir un acte en dehors de son ressort territorial, il y a deux exceptions (article 5 L.V.) : comparution en personne est obligatoire et personnes qui comparaissent à l'acte déclarent qu'elles sont physiquement incapables de se déplacer. Dans le cas d'espèce, une modification de régime matrimonial, la représentation est possible et donc totalement impossible que le Notaire de Mons vienne recevoir cet acte à Ostende.

QUESTION II.3 (2 points)

Monsieur HIPPOLYTE, qui se marie prochainement, souhaite faire apport à la future communauté de l'immeuble situé à Manage, rue de l'Ile aux enfants, numéro 9, dont il est seul propriétaire, pour l'avoir reçu par donation précipitaire de son oncle CASIMIR, alerte octogénaire. Ledit acte contient une clause « interdiction d'apport en communauté ». Recevez-vous le contrat de mariage et, le cas échéant, à quelles conditions ?

Le Notaire doit refuser expressément de recevoir ce contrat de mariage même si les parties le requièrent car cet acte serait établi en fraude aux droits du donateur. Le Notaire ne peut, bien évidemment, pas participer à cette fraude.

Article 3 du Code de déontologie.

Complément de réponse qui pouvait donner des points : cette interdiction est une charge de la donation et que l'article 953C. civ. Et une donation peut être révoquée pour cause d'inexécution des conditions.

Il faut donc donner comme conseil au donataire de demander l'accord de son oncle de renoncer à la charge de la donation. La meilleure manière, même si la loi n'impose pas de forme, c'est qu'il intervienne à l'acte. S'il ne sait pas intervenir à l'acte, un écrit dans lequel il marque son accord serait accepté.

QUESTION II.4 (2 points)

Vous avez été commis(e) par le Tribunal du travail pour procéder à une vente de gré à gré d'un appartement faisant partie du patrimoine d'une personne admise au règlement collectif de dettes. L'ordonnance mentionne qu'a été appelée à la procédure d'autorisation, sur requête du médiateur de dettes, la banque BELFIUS, seul créancier hypothécaire. Lors de la préparation de votre acte, vous recevez notification d'une dette d'impôt sur les revenus et communication par le syndic de l'immeuble des charges impayées de copropriété des trois derniers trimestres. La passation de l'acte de vente se déroule sans difficultés et vous recevez le prix par un versement de l'établissement de crédit de l'acquéreur. Lors de la répartition du prix, verserez-vous ce qui leur est dû au fisc et à l'association des copropriétaires ? Comment pourriez-vous procéder pour éviter toute difficulté ultérieure relative à cette répartition ?

La vente autorisée par le tribunal est une vente purgeante et demande l'établissement d'un ordre. Dans le cadre d'un RCD c'est un ordre allégé qu'il faut établir. Il ne faut tenir compte que des hypothèques et créanciers privilégiés spéciaux. L'ordre de paiement est le suivant : il faudra payer les charges de copropriété, qui sont un privilège spécial sur immeuble (27,7° LHypo) ensuite il faudra payer Belfius. Les privilèges priment les hypothèques (Art. 12 L. Hypo). Le fisc quant à lui n'est pas un créancier privilégié spécial ni créancier hypo. Après avoir payé l'ACP et Belfius, le Notaire verse le solde au médiateur de dettes qui s'occupera alors de répartir et payer en fonction le fisc.

Le problème qu'il fallait identifier c'est que l'hypothèque est bien évidemment connue puisqu'elle fait l'objet d'une inscription. Par contre, les charges de copropriété sont totalement inconnues des autres créanciers. Il est donc conseillé de dresser son acte d'ordre allégé, de faire sommation aux créanciers du PV d'ordre, si pas de contredits dans le mois, tout va bien, on peut payer. Si contredits, on essaie de régler le problème. Si on n'y arrive pas, on transfère au tribunal du travail qui tranchera le litige.

QUESTION II.5 (2 points)

Monsieur Daniel COURTEVIE, veuf non-remarié de Madame Victoire DUBOIS, vit seul et a deux enfants : Patrick et Vincent. Daniel est retrouvé assassiné à son domicile de Verviers le 7 janvier 2017. Très rapidement, les soupçons de la police judiciaire se tournent vers le fils du défunt, Patrick, lequel passe aux aveux. Reconnu coupable, ce dernier est condamné pour homicide volontaire en 2018. Patrick COURTEVIE est alors divorcé et a deux enfants : Valérie et Isabelle. Monsieur Daniel COURTEVIE avait rédigé son testament comme suit : « Je soussigné Daniel Ghislain COURTEVIE, né à Andenne le 3 octobre 1952, veuf de Madame Victoire DUBOIS, déclare rédiger mon testament comme suit. Je révoque toutes dispositions de dernière volonté que j'aurais pu prendre avant ce jour. J'institue pour légataires universels mes deux fils, Patrick et Vincent COURTEVIE, chacun par part égale, à charge pour eux de

délivrer les legs particuliers suivants, nets de droits de succession, à mes deux petites-filles, Valérie et Isabelle COURTEVIE, chacune la somme de vingt mille euros (20.000 €) Verviers, le 14 décembre 2016. (signé) Daniel COURTEVIE ».

Etablissez la dévolution de la succession de Daniel COURTEVIE.

Article 727, §1^{er}, 1^o Code civil : est indigne à succéder celui qui est condamné.

Cette indignité n'a pas pour conséquence d'empêcher la substitution. Les filles de l'assassin viendront quand même à la succession de leur père par substitution. Les deux filles prennent donc la place du père et héritent donc de la moitié plus la moitié de leur legs.

La dévolution est donc la suivante :

- Les deux filles prennent la place du père et héritent donc de la moitié de la succession ET la moitié de leur legs ;
- L'oncle recueille donc la moitié du patrimoine moins la moitié des legs octroyé aux petites-filles.

QUESTION II.6 (2 points)

Vous êtes président de la Chambre des notaires de votre compagnie. Lors d'un entretien qu'elle a sollicité auprès de vous, une personne vous apprend qu'un des notaires de votre province aurait détourné une somme de 250.000 € d'une succession qu'il avait été chargé de liquider. Vous prenez contact avec le notaire concerné et le rencontrez. Il reconnaît, mais explique son attitude par d'importantes difficultés financières, tout en prétendant être à même de rembourser à brève échéance les sommes détournées. Quelle(s) démarche(s) entreprenez-vous ?

Le premier réflexe à avoir (attendu de tout citoyen) et donc l'élément de réponse principal attendu : avertir le parquet pour dénoncer ce vol. Aucun accommodement possible !

Pouvait aussi être attendu comme réponse :

- de faire réaliser un contrôle spécial de la comptabilité du Notaire concerné, pour s'assurer qu'il n'a pas commis d'autres malversations ;
- demande au notaire concerné de faire un pas de côté, voire lancer une procédure en suspension (art 112 L Ventôse) ;
- Pour garanti le recouvrement des sommes détournées, prendre hypothèque sur les immeubles du Notaire ;
- Informer la sécurité notariale.

QUESTION II.7 (2 points)

Monsieur et Madame DELARUE ont acquis, sous le régime TVA, un immeuble à Charleroi, chacun à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété, en date du 15 janvier 2017. Ils se domicilient dans l'immeuble acquis le 1er février 2017. Ils se séparent un an plus tard et Madame reprend l'immeuble à son nom seul en payant 1% de droits d'enregistrement sur la valeur vénale de l'immeuble. N'arrivant pas à tourner la page, elle décide de vendre l'immeuble, sous le régime TVA. Elle trouve un acquéreur le 1er septembre 2019.

Quelles informations et conseils devez-vous lui donner ?

Il fallait remarquer que la revente intervenait avant le 31 décembre de la deuxième année suivant la première occupation, donc que la **revente sous régime TVA est possible**.

Il faut attirer l'attention du vendeur sur le fait qu'il doit prendre un **numéro d'assujetti occasionnel** et déclarer son intention de vendre sous régime TVA pour autant qu'elle intervienne le 31 décembre 2019 au plus tard.

Mais cette revente sous **régime TVA ne peut s'appliquer que sur la moitié du prix**, et pas la totalité.

QUESTION II.8 (2 points)

Madame MARTINE souhaite acquérir au prix de 100.000 € un bien sis à Namur et ayant un revenu cadastral définitif de 600 €. Elle est cohabitante légale de Monsieur PATAPOUF qui est propriétaire de la maison qu'ils occupent pour l'instant, mais souhaite acquérir ce nouvel immeuble, seule, afin d'être certaine d'avoir un toit en cas de séparation. Elle vous indique qu'elle n'est plein propriétaire d'aucun immeuble mais que lors du décès de son père, elle a hérité de la nue-propriété d'une maison d'habitation.

Quels seront les droits d'enregistrement qu'elle devra payer pour son acquisition sachant qu'elle a l'intention de s'y domicilier prochainement et pendant au moins cinq ans ?

Réponse :

- Pas de réduction possible,
- Droit sera de 12,5 %
- Mais abattement possible

Taxe aurait donc été de 10.000 EUR (droit de 12,5% - abattement).

QUESTION II.9 (2 points)

Vous avez été commis par le Tribunal de la famille du Hainaut, division de Tournai, pour liquider et partager le régime matrimonial ayant existé entre des ex-époux. Après deux réunions houleuses, subsiste le problème suivant : Madame prétend que Monsieur est titulaire d'au moins un compte d'épargne ouvert auprès de la banque ING, ce que conteste Monsieur. Comment agirez-vous pour surmonter cette difficulté ?

Premier réflexe : demander explicitement à Monsieur de produire des éléments prouvant qu'il est ou non titulaire de compte (Article 1214, §4 CJ).

Si M ne s'exécute pas, le Notaire peut écrire à la banque directement (1214 CJ).

Si la banque ne répond pas, il n'était pas attendu de faire un PV de dires et difficultés **mais** plutôt que le Notaire indique à l'épouse et son conseil, en application de l'article 19 CJ, de ramener la cause devant le tribunal de la faillite pour qu'il ordonne une mesure d'instruction, où le tribunal condamnerait ING à donner une réponse, éventuellement sous peine d'astreinte.

QUESTION II.10 (2 points)

Une banque octroie un crédit à un couple en vue du refinancement du prêt d'acquisition de leur domicile conjugal et obtient, en garantie dudit crédit, une hypothèque pour toutes sommes sur ledit domicile. Quinze mois après, un second crédit est accordé par la même banque, cette fois à des fins professionnelles, afin de financer l'achat d'un autre immeuble destiné à accueillir

l'exercice de leur activité indépendante commune. Ce crédit est garanti par une hypothèque, également pour toutes sommes, inscrite sur l'immeuble familial et sur l'immeuble professionnel.

Trois ans après, les époux se séparent et vous consultent en vue de la rédaction de conventions préalables à divorce par consentement mutuel. Il vous est, entre autres, demandé d'attribuer à Madame l'immeuble privé « à charge pour elle de reprendre le crédit hypothécaire y relatif et d'obtenir la décharge et désolidarisation de Monsieur, aucune soulte n'étant due à ce dernier » et d'attribuer à Monsieur l'immeuble professionnel « à charge pour lui de reprendre le crédit hypothécaire y relatif et d'obtenir la décharge et désolidarisation de Madame, aucune soulte n'étant due à cette dernière ». D'après les informations qui vous sont transmises, la banque accepterait cette double décharge et désolidarisation.

Dans pareil contexte, comment expliquerez-vous au couple la portée exacte de cette dernière ?

Banque doit marquer son accord sur la décharge de Monsieur par écrit.

Cette décharge entraîne que Monsieur n'est plus débiteur du crédit repris par Madame, **MAIS** que si l'on saisit l'immeuble (familial), l'on pourrait aussi saisir l'immeuble de celui qui n'a pas repris le crédit à sa charge (l'immeuble professionnel). Il s'agit du danger qu'il fallait identifier.

De plus, si la même banque octroyait dans le futur un crédit à Monsieur, la banque pourrait se prévaloir de l'article 81bis LHyp : le nouveau crédit octroyé à Monsieur serait toujours garanti par l'hypothèque sur l'immeuble familial puisque la décharge personnelle n'entraîne pas la décharge réelle (mainlevée de l'inscription contre Monsieur sur l'immeuble familial).

Questionnaire n°3 - Questions à choix multiples

Remarque

Les bonnes réponses valent +1 pt et les mauvaises -0,5 pt.

QUESTION III.1

Une société coopérative peut être constituée :

d) avec un plan financier dont le contenu minimum est fixé par la loi.

QUESTION III.2

Notaire récemment nommé, vous souhaitez ouvrir un nouveau compte professionnel auprès de la Banque CBC. Pour cela, vous devez impérativement :

b) disposer d'un engagement irrévocable, en double exemplaire, par lequel CBC renonce à l'unicité des comptes et à la compensation légale et conventionnelle tant entre vos comptes privés et professionnels qu'entre vos différents comptes professionnels.

QUESTION III.3

Parmi ces personnes, quelle est la seule qui peut, légalement, être membre des Commissions de nomination pour le notariat :

a) le directeur juridique d'une intercommunale liégeoise active dans le secteur des logements sociaux.

QUESTION III.4

Le dépôt d'une requête en réorganisation judiciaire produit les effets prévus à l'article XX.44 du Code de droit économique lorsque:

c) la requête et les documents justificatifs requis sont uniquement déposés dans RegSol.

QUESTION III.5

En vertu du Code des sociétés et associations (CSA), les sociétés dont la forme juridique est appelée à disparaître et qui n'auront pas mis leurs statuts en conformité au 1^{er} janvier 2024, seront transformées de plein droit en une autre forme juridique. En conséquence :

a) la société agricole devient une société en nom collectif et, si elle compte des associés commanditaires, une société en commandite.

QUESTION III.6

Afin de protéger le caractère familial d'une entreprise, il est parfois recommandé de procéder à la certification de ses titres. Cette certification de titres d'une société de droit belge est possible :

b) pour les titres (actions, parts bénéficiaires, obligations convertibles et droits de souscription) émis par les sociétés anonymes (SA) ou les actions des sociétés à responsabilité limitée (SRL)

QUESTION III.7

Un immeuble appartenant en indivision à un failli et à ses deux frères peut-il être vendu de gré à gré par le curateur ?

d) oui, moyennant l'autorisation du tribunal de l'entreprise et la convocation à l'audience des deux frères.

QUESTION III.8

Une place vacante de notaire à la résidence de Wavre est publiée au Moniteur belge. Postulent cette place trois candidats-notaires : Arthur, Charles et Paul. A l'issue du processus administratif et des auditions des candidats, la Commission de nomination de langue française pour le notariat rédige un avis motivé classant Charles premier, Paul deuxième et Arthur troisième. Suite à cet avis, le Ministre de la Justice :

c) peut nommer Paul.

QUESTION III.9

La Cour constitutionnelle est composée de :

a) 6 juges appartenant au groupe linguistique française et 6 au groupe linguistique néerlandaise, l'un d'eux doit avoir une connaissance suffisante de l'allemand.

QUESTION III.10

Une personne, domiciliée à Bruxelles depuis le 1er janvier 2017, vient vous consulter en date du 6 mars 2020 car elle souhaite donner à son fils le kot dont elle est propriétaire à Louvain-la-Neuve. Elle vous informe être malheureusement atteinte d'un cancer affectant son pronostic vital à court terme et vous interroge pour savoir si fiscalement, elle a un intérêt à effectuer cette donation. Vous répondez :

d) il est de votre intérêt d'effectuer la donation de l'immeuble car ce dernier ne subira plus aucune taxation successorale et le reste de votre succession ne sera pas « pénalisé » par une taxation à des tranches plus élevées.

QUESTION III.11

Monsieur et Madame DUBOIS décident de se marier sous le régime de la séparation de biens avec adjonction d'une société d'acquêts. Aux termes de leur contrat de mariage, Monsieur apporte son immeuble situé à Genval à ladite société d'acquêts. Deux ans plus tard, ils divorcent et Madame reprend le bien. Quels seront les droits d'enregistrement perçus ?

a) 1% sur la totalité de la valeur vénale de l'immeuble au jour du divorce.

QUESTION III.12

Jimmy, âgé de 10 ans, est le fils de Marc et Sophie. Par jugement, Marc a été déchu de l'autorité parentale. Géraldine, sœur de Sophie, célibataire endurcie et sans enfant, a l'intention de faire donation à son neveu Jimmy, de la nue-propriété de sa maison, s'en réservant l'usufruit sa vie durant. Sophie, en mère prévoyante, a pris rendez-vous avec un notaire et lui demande comment procéder. Quelle réponse le notaire doit-il donner ?

c) Sophie peut accepter la donation faite à Jimmy sans autorisation ni du Juge de paix, ni de Marc.

QUESTION III.13

David est décédé le 16 mai 2018, en laissant pour seuls et uniques héritiers légaux et réservataires son épouse Victoria et son fils Brooklyn. David et Victoria étaient mariés sous le régime belge de la communauté en vertu d'un contrat de mariage reçu par le notaire Legrand, à Huy, le 10 novembre 1977. L'article 6 de ce contrat prévoit une attribution du patrimoine commun en pleine propriété au profit de l'époux survivant. L'article 9 de ce contrat contient une institution contractuelle de la plus grande quotité disponible en pleine propriété au profit du conjoint survivant. Victoria regrette que Brooklyn recueille si peu. Elle déclare au notaire : « Je veux renoncer à l'attribution de la communauté et à l'institution contractuelle ». Que doit lui répondre le notaire ?

b) Victoria ne peut renoncer à l'attribution de la communauté mais bien à l'institution contractuelle.

QUESTION III.14

Un transformateur électrique, destiné à approvisionner un immeuble à appartements, doit être installé dans un local partie, commune de l'immeuble sis à Liège, Boulevard d'Avroy, 15. Le gestionnaire du réseau électrique (ORES) exige, en outre, de disposer d'un droit d'emphytéose sur le local qui abritera l'installation. Comment procéder pour établir cet acte ?

c) le Notaire fait signer l'acte par le syndic en vertu d'une décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires.

QUESTION III.15

Tom DUPONT, résident belge, décède à Uccle le 15 janvier 2020 sans laisser de dispositions pour cause de mort le. Il laisse :

- une fille, Camille.

- un fils, Maxime, qui renonce à la succession ; Maxime a un fils, Jean.

- et deux petites-filles, Juliette et Manon, filles de Stéphane (fils prédécédé de Tom) Quelle est la dévolution légale de cette succession ?

a) Camille : 1/3 Jean : 1/3 Juliette : 1/6 Manon : 1/6

QUESTION III.16

L'anatocisme est :

d) notamment permis s'il est prévu par une convention spéciale pourvu qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière.

QUESTION III.17

Suite au décès de son épouse Pénélope, Ulysse est parti s'établir aux USA depuis 35 ans, laissant le logement familial sis à Namur dont il avait l'usufruit successoral à l'abandon et improductif. De retour au pays, il vous consulte car il entend exercer à nouveau cet usufruit et reprendre possession de son ancien logement familial. Vous lui répondez que :

c) il existe un risque d'extinction de l'usufruit par le non-usage.

QUESTION III.18

Un notaire titulaire est atteint d'une maladie qui l'empêche d'exercer ses fonctions. Dans pareilles circonstances, peut être désigné notaire suppléant :

b) un notaire honoraire, par le président du Tribunal de première instance.

QUESTION III.19

Combien y a-t-il de compagnies de notaires en Belgique ?

c) onze.

QUESTION III.20

Qui sont les Ministres-présidents des Régions wallonne et bruxelloise ?

c) Elio di Rupo et Rudi Vervoort.

Questionnaire n°4 - Acte à corriger - rédaction de clauses

Remarque

L'acte à corriger vaut un total de 10 points.

La rédaction de clauses et lettres vaut un total de 20 point.

QUESTION IV.1 (10 points) - Erreurs à corriger

Il y a 6 erreurs « évidentes »

- 1) la comparution d'un mineur et donc d'un incapable.
- 2) le siège est en région flamande donc les statuts auraient dû être rédigés en néerlandais.
- 3) il manque l'objet social dans les statuts.
- 4) l'AG doit se tenir dans les 6 mois de la clôture.
- 5) une référence au code de droit économique. Il n'y a pas de référence au CDE pour une constitution de société. Il fallait référer au CSA.
- 6) le droit d'écriture : il n'est pas de 50€ mais de 95€.

Les 4 erreurs suivantes sont plus pointues :

- 7) le nombre d'actions pour Mr Dupont est incorrect. Il aurait dû en avoir 200.
- 8) un problème de responsabilité des fondateurs : on parlait d'une faillite dans les 5 ans et d'un plan financier dans les 3 ans. Or la faillite c'est dans les 3 ans et le plan financier dans les 2 ans.
- 9) la technique du capital autorisé était mal reproduite dans les statuts.
- 10) article 11 : les restrictions au pouvoir des administrateurs qui n'étaient pas opposables et donc le texte des statuts étaient incorrect.

QUESTION IV.2 (20 points) - Clauses et lettres à rédiger

Faire l'effort de rédiger la clause et non lister les éléments.