

**Groupe 1** Eleonore Nelis, Thérèse de Nijs, Simon Gérard, Anne Declerfay

+/-10 min/personne

\*se présenter...

\*le jury se présente

1. pourquoi présentez-vous le concours ?

-la réforme ne fait pas peur ?

-reprise d'étude, le prédécesseur facturait des clauses d'accroissement, etc. : que pensez-vous ?  
(équilibre entre service au citoyen et faire tourner une étude)

2. qu'est-ce qu'être un bon notaire pour vous ? *écoute du client, information, confraternel (trouver une solution avec un confrère)*

Un acte avec un confrère qui est un ami, celui-ci fait qqch à la limite de la légalité. Que faites-vous ?

3. que pensez-vous du statut de notaire adjoint ? Cela vous tente-t-il ? (adjoint-employé) ne pas avoir le côté d'indépendant ?

4. des clients se présentent dans le cadre de la succession de leur papa ; présentent un testament rédigé à l'ordinateur, qui n'a été que complété au niveau des astérisques. *Quand il y a des enfants réservataires, dangereux de tenir compte de ce testament.* solution : tous les héritiers ont requis le notaire de déposer le testament-la nullité a été couverte par les héritiers

Que conseiller aux héritiers qui se présentent avec ce testament nul ? Peuvent-ils l'exécuter si tous sont d'accord ?

--- débriefing examinateurs : à l'aise, souriant, sur de soi, dommage que le participant mette en valeur qu'il a raté l'écrit plusieurs fois (concours :se défendre !)

--- conseil : ne pas parler trop vite, articuler, parler fort, reformuler la question

1. Quelle est votre spécialité ? quelle matière préférée ? *avantage du notaire=diversité des matières ;*  
et si je vous interroge sur le bail à ferme ? *je ne pratique pas mais j'en ai une connaissance théorique*

2. frère et sœurs propriétaires d'une terre agricole occupée, cdi entre eux. Droit de préemption ? *oui, acte translatif/transmission de propriété, locataire a un droit de préemption*

Quelles conséquences si on notifie un droit préemption qui n'existe pas ? *on ouvre une apparence de droits dont il ne dispose pas.* Quid si fermier exerce son « faux » droit de préemption ?

Comment un locataire peut renoncer à son droit de préemption ? *intervention au compromis et à l'acte.* Envoi d'un mail suffisant ? *non, intervention aussi l'occasion de mettre fin au bail à ferme.* Quid si signe le compromis et refuse de signer l'acte ?

Formes pour renoncer au bail ? et au droit de préemption ?

--- débrief participant : mis en difficulté

--- examinateur : là où il exerce et en fonction des matières préférées qu'il a annoncées, il n'y a pas beaucoup de baux à ferme... Le participant a « cherché » une question piège, en étant trop sur de lui.

'et si je vous pose une q sur le bail à ferme ?' répondre 'allez-y, je vous invite à m'interroger'. Arriver très souriant, a donné des propositions alternatives, induire des échanges avec le client/jury  
---conseil : ne pas feuilleter le Code !! Parade = « je propose de faire des recherches complémentaires et vous revenir ultérieurement ». Parler davantage sur les généralités-se repositionner dans les grands principes. Communiquer la réflexion intérieure.-->qu'est-ce qu'un client veut entendre d'un notaire qui n'a pas la réponse à sa question ? donner un premier élément de réponse. reverbaler : « j'imagine que vous êtes un client et je vous réponds dès lors comme suit ». meubler pour éviter les blancs (poser des questions complémentaires au client : comment êtes vous devenus propriétaires, etc.)

1.2jeunes vous consultent pour leur premier achat. où en sont-ils de l'opération ? agent immobilier ?quelles infos déjà transmises ? leur situation cohab,etc. ?mode de financement ? réduction/abattement ? informés au niveau des charges ?

quid si pas intention de se marier ? cohab légale/sécurité successorale-quelle intention ? cl accroissement ? Grande différence d'âge, on conseille l'accroissement ? si non, que proposer d'autre ? testament Palier la différence d'âge dans la rédaction de la clause ? possible, mais inconnue quant à la réponse du fisc.

Que pensez-vous des études à résidences multiples ?

Quels critères essentiels pour embaucher un juriste dans une étude à résidences multiples ?curieux (difficile de se mettre à jour sans cela), mobilité

---ressenti : préparée à avoir une question sur sa situation dans une étude à résidence multiple, a déjà pris bcp de rdv à l'étude avec des primoacquéreurs

---jury : parfait, fluide, à l'aise, on sent que tu prends des rdv

---coach : attention à la posture-pas trop à l'aise sur sa chaise... Jamais jouer avec un bic.

*présente plusieurs passions hors notariat*

Tribunaux écrivent aux notaires pour voir s'ils veulent être désignés dans le cadre de liquidations judiciaires. Que faites-vous ? *plus on la pratique, plus on maîtrise cette matière.*

Désignée dans une LP, les avocats demandent d'expertiser la valeur de la maison. Le faites-vous ?

Les parties sont d'accord pour une valeur. Que faites-vous ? obligatoire dans un acte authentique ? *non mais mieux ans pvo ou pvpo.* Pour respecter délais, contraintes d'agenda, votre associé prend le rdv ? *oui si urgence, en prévenant les avocats.*

LP, clients haineux, pas moyen d'en sortir. Comment réagir ? *séparer les parties pour calmer le jeu, les voir séparément (quid colloque singulier ?).*

Journaliste veut l'interroger par rapport à la hausse des prix des maisons, intérêts. Acceptez-vous ? A qui en parleriez-vous ? président de la chambre, of course : on renvoie au porte-parole de la fédération

Dossier succession traitée à l'étude. Refus du client de payer les honoraires. Que dites-vous ?*question qui doit être anticipée-transparence des tarifs.* Refus catégorique du client de payer.

Si le client fait le décompte, se trompe sur l'abattement. Le client refuse de payer pour payer l'abattement. Quelle réaction à l'égard du collaborateur ? et du client ?

Des clients veulent se marier sous le régime de la communauté. Monsieur est indépendant dans le secteur de la construction. Que répondez-vous ? *réexpliquer les principes de la communauté, attirer l'attention sur les risques (dettes pro). éventuellement prendre chaque partie à part. suivre l'intention des parties.*

Intention des parties est de protéger Madame car elle diminue son activité pro. *proposer séparation/société d'acquêts/participation. Conseiller à Monsieur de passer en société s'ils restent en communauté.* Expliquer le fonctionnement du régime, prendre des exemples. L'examineur demande des chiffres concrets !

---prendre notes : essentiel car dès qu'il y a des chiffres... on s'emmêle les pinceaux. Faire des cercles.

Vos enfants font partie d'un club de basket, sous forme d'asbl. Vous vérifiez les comptes. Vous voyez qu'un membre a un compte courant dans l'asbl de 500k EUR. L'asbl a cette dette à son égard. Que faites-vous ? *Prendre conseil auprès de son comptable. Volonté de régulariser la situation avant de s'engager davantage. que les choses soient safe.*

Le club recherche des sponsors. Vous sponsorisez en tant que notaire ? *pas possible de sponsoriser, ni de publicité en tant que notaire. Interdiction déontologique.* Contraire aux règles européennes ? *non, pas dans la mesure où la profession est réglementée. Même dans le doute, je ne le ferais pas.*

Clients nouveaux acquéreurs, se rendent compte qu'il y a un droit de passage dans leur jardin. pas au courant lors de l'acte. *Soit mention dans son titre, quid informations à la Commune.* Dans le titre de propriété, rien d'indique. C'est en effet un acte de partage. En cherchant plus loin, il y a droit de passage. *Erreur pro, j'aurais dû me procurer le titre antérieur.* Client demande un courrier par lequel le notaire reconnaît son erreur. Que faites-vous ? jamais écrire !! d'abord consulter les assurances pour qu'elles interviennent + quid si le client veut revendre parce que ce droit de passage ne leur convient pas ? à qui faire appel dans ce genre de situation ? *ombudsman du notariat ? assurances du notariat ? chambre ? avocat ?*

---ne pas hésiter à reprendre le dessus : redonner du volume dans la voix, se redresser, ...

Vente classique. acompte versé. Vendeur vend et achète. Demande à rubriquer l'acompte de sa vente pour en faire son acompte pour son achat. *acompte rubriqué, on ne change pas. Accord de l'acquéreur pour changer rubrique ??* Afin de débloquent cet acompte versé par l'acquéreur, demander un document ? *faire signer entre partie un document par lequel l'acquéreur accepte de débloquent l'acompte.* Quid lorsqu'à la signature de l'acte inscription hypothécaire pour plus du prix de vente-acompte ? *j'aurais dû lancer l'état hypo avant d'accepter de changer la rubrique.*

Vous reprenez une étude de structure moyenne. 2 mois plus tard, employé sous certif. Qques mois plus tard, les autres employés vous montrent que cet employé calomnie l'étude sur les réseaux sociaux. *contacter secrétariat social. je ne voudrais pas une telle personne dans mon équipe. Mais ca doit rester dans le cadre du droit social. Proposer de rencontrer l'employeur pour voir pourquoi ???*

Maison de repos, mandat extrajud. Vous vous rendez compte que la personne n'est pas capable de signer (la tête va bien, juste les deux mains dans le plâtre). *Nouveau rendez-vous et faire intervenir un*

*deuxième notaire. Essayer d'avoir quelqu'un le jour même – en fonction de l'urgence, s'assurer de la capacité mentale, de l'intention. Vous êtes appelé par un confrère pour une donation d'une personne qui ne sait pas signer. Vous êtes notaire « témoin ». Que faites-vous ? Quelle est votre responsabilité ? S'assurer de sa capacité, de son intention, de l'acte ... Je serai aussi responsable que l'autre notaire ayant instrumenté.*

Prêt de ministère pour une notaire amie. Quelles démarches avant de signer ? L'acte est prêt. *Je collationne son projet d'acte. Je demande un courrier écrit où elle assure qu'elle est assurée de sa responsabilité.* Faites-vous une lecture de l'acte ? *oui, au moins pour les vendeurs.*

---

Qu'aimez-vous dans le notariat ? *confraternité, prévenir le conflit,*

Suite Covid, beaucoup d'actes passés à distance. Qu'en pensez-vous ? *Moins de contact physique avec les confrères, entre clients. Mais plus simple, ... On propose rns par défaut aux clients. Je veille à ce que le Confrère ne me mette pas sur silencieux et que le confrère et le client écoutent la lecture. Je l'appelle sur son gsm s'il le faut.. en tous cas je ne continue pas.* Quid si coupures/mauvaise qualité de la connexion ? *essayer un autre canal ? refixer le soir même en présentiel ?*

Pendant la lecture, le client n'entend pas ce que le confrère dit. Quid ? *Je ne signe pas tant que la personne n'a pas entendu tout ce qui a été entendu.*

Un client belge, résident espagnol. Vous consulte pour sa succession. Possible de désigner la loi belge pour sa succession en Belgique et Espagne pour les avoirs espagnols (d'un point de vue civil et pas fiscal) ? *possible de choisir loi belge étant belge. Mais pas possible de saucissonner.* Quand il meurt, après avoir désigné le droit belge. Comment abordez-vous la succession ? *certificat successoral européen, pour débloquer les avoirs européens. Diminution des droits de succession par rapport droits payés à l'étranger. Déclaration de mutation car résident espagnol : ds en Espagne !*

Possible de désigner droit applicable à la succession dans un testament ? Conseilleriez-vous cette option au client ? *non, éviter les saucissons... conseiller de prendre contact avec un avoat espagnol pour la partie succession en Espagne ?*

---coach : éviter les expression de type « je pense que... »

--- en succession, toujours distinguer l'aspect civil et l'aspect fiscal

\*\*présentation : je suis devant vous parce que je voudrais bien devenir notaire

Des parents ont fait plein de donations mobilières et immobilières en avance d'hoire, par préciput, etc. Les enfants sont en dispute, doutent de l'égalité. *Voir ce qui a été fait, parler du pacte successoral, consulter avec les enfants pour expliquer la conception d'équilibre des parents.* L'un des enfants refusera de signer. *Pacte successoral global doit être fait avec tous les héritiers. pas possible d'obliger à signer.* Autre possibilité pour que ce récalcitrant signe le pacte ? Diriger les parents vers une autre procédure ? *La médiation familiale.*

Un coupe consulte car veulent un cdm, or le mariage est dans une semaine. Pouvez-vous recevoir le cdm aussi rapidement ? *Proposer un rdv informatif ? si pas possible et urgent, ils viennent pour signer mais avant je m'assure qu'ils savent ce qu'ils font.* Monsieur a des biens, mais il veut que Madame n'ait rien à faire dans sa succession (société familiale, etc.) avec enfants premier mariage. Que faire ? *Pacte Valkeniers mais délais légaux obligatoires...* Autre solution ? *CDM séparation pur et ensuite CDM modificatif avec Valkeniers après mariage mais Madame devra l'accepter.*

--- balaye le jury du regard, posture ok, voix ok.

Que pensez-vous des frais de notaires ? trop cher ? *Tout travail mérite salaire. Expliquer le décompte + droits d'enregistrement vont au fisc et pas au notaire ! Forfait légal permet de juguler les abus.* Les frais de notaire sont tous les mêmes partout ? *honoraires légal*

Mon oncle me vend sa maison, et il veut bien payer tous les frais de l'acquéreur. Veiller que la banque est d'accord avec le prix. Vente acte en main.

Que pensez-vous du projet de la Région wallonne de prendre en main la perception des droits d'enregistrement ? Qui perçoit réellement les droits d'enregistrement en Région wallonne ? Le BSJ dépend du SPF finance (fédéral). En tant que notaire, préférez-vous verser via un AER ou via une provision versée ?

---...

Appelé à témoigner en justice concernant une affaire de votre client. Vous présentez-vous ? pouvez-vous arguer du secret professionnel ? *secret pro + devoir de discrétion ; vérifier que l'info communiquée est nécessaire au tribunal.*

Un confrère vous appelle car il doit recevoir un acte soumis à autorisation du juge de paix ; li a besoin d'un rapport d'expertise. Mais votre compromis est déjà signé. Que faites-vous ? *Pas de compromis sous cond susp de l'autorisation du tribunal (pas de cond susp sur un élément essentielle).* Cela ne vous pose-t-il pas question de faire une estimation pour un acte que vous allez passer ? *Les juges le refusent en général.*

Je veux déshériter l'un de mes deux enfants. *expliquer la réserve. Possible de léguer la QD à l'enfant à avantager.* Quel risque si j'institue mon premier enfant légataire universel ? *réduction, créance en argent. Si pas d'argent, vente de l'immeuble.* Si je donne tout de mon vivant au premier ? *créance de réduction.* Ai-je intérêt à tout donner à l'un de mes enfants pour déshériter l'autre ? *le fils avantagé payera moins en droits d'enregistrement qu'en droits de succession. Mais devra quand même respecter la réserve.*

---bonne spontanéité donne l'impression d'être à l'aise.

Client veut acheter la maison de sa mère de cœur, qui n'a pas d'enfant. Acq avec usf et rente viagère. Est-ce que ça vous dérange ? *reformule. Attention si cette mère de cœur lègue qqc : le code fiscal présume que la vente est un legs. Il faut se ménager la preuve que la mère de cœur a effectivement joui de son usufruit.* Quid si mère de cœur sur son lit de mort ? *pas joui de son usufruit. Cette acquisition profite de la mauvaise santé du vendeur. Diriger davantage vers un legs en duo.*

Conséquences fiscales d'une donation immo ? *Droit d'enregistrement (lien de parenté et taux, précompte immobilier, achat plus tard pas abattement), fiscalité succession ouverte dans les 3/5 ans (calcul du taux progressif par tranche) si héritier*

--- gestuelle : ne pas tout le temps croiser les doigts.

---savoir exactement où aller quand on consulte le code

Un propriétaire louait son bien, son locataire est décédé. Tous les héritiers ont renoncé. Que conseillez-vous pour tous les meubles qui occupent l'appart ? *prendre contact avec un huissier pour en faire un inventaire. Tout placer dans un garde-meuble. Le bail est-il rompu ? oui, après un délai de 3 mois – cfr. CBL A qui s'adresser pour récupérer les loyers non reçus, récupérer le cout du garde-meuble ? Demander au tribunal de désigner un curateur à succession vacante, qui payera mes frais. Ces frais sont-ils privilégiés ? Frais de conservation des biens successoraux privilégiés ? voir la loi hypothécaire. Où chercher pour établir un ordre entre les créances privilégiées ? Loi hypo. Loyers impayés->privilège sur les meubles, mais pour les frais de conservations*

---éviter à tous prix le « je ne sais pas », préférer « je vais faire mes recherches »

Un fermier (occupant) indique qu'il a un bail depuis des temps immémoriaux. Il se demande s'il est de son intérêt de faire un bail écrit ? *Les paroles s'envolent, l'écrit reste. C'est intéressant d'avoir un écrit afin d'éviter toute situation conflictuelle par la suite. Vérifier que le bailleur est d'accord. Dans l'écrit, quelle date de début du bail allez-vous indiquer ? vérifier dans la loi. exposé préalable dans le bail ?*

Reprise d'Etude. Prédécesseur absent. Quelques temps plus tard, les minutes des derniers mois ne sont ni enregistrées ni transcrites. Que faites-vous ? *Il en va de ma responsabilité d'enregistrer et transcrire. Je contacte le président de la chambre. Demander de l'aide auprès d'un Confrère. Payer les amendes ? comment les récupérer ? Je paye les amendes. Dans la reprise d'étude, il doit y avoir un moyen de palier. Une énorme inondation dans l'Etude. Tous les testaments sont perdus. Que faites-vous ? Lors de reprise d'étude, il faut se renseigner sur les assurances prises, dont l'assurance archivage. Prévenir tous les clients de l'Etude. Prévenir le CRT ? Perte et destruction des minutes : on ne peut rien y faire. Obligation déontologique de reconstituer les minutes.*

Vous passez un acte de vente, vous vous rendez compte qu'il y a des panneaux publicitaires. Vous signez quand même ? *Dns ce genre de contrat, il y a souvent des droits de préemptions et de préférence. Il faut vérifier ces contrats avant de signer l'acte. Report de l'acte si les contrats ne sont pas présentés ou si présentés et préemption. Même si les acquéreurs sont au bout du délai de leur crédit ? J'essaye de prolonger avec la banque. On essaye de trouver ce contrat asap.*

---très serein, sur de soi, clair, pas d'hésitation, rebondir sur autre chose quand ne sait pas.

Deux clients mariés sous séparation, vendent maison en RW. Le compromis vous désigne comme notaire vendeur L'un des époux décède entre compromis et acte. Défunt laisse son épouse et fille unique. Cette dernière prend un autre notaire. Ce notaire a-t-il droit aux honoraires ? *oui, on a toujours droit de choisir un autre notaire. A ses frais à elle ? confraternellement, je partage.*

Pendant une lecture d'acte, deux collaborateurs se hurlent dessus dans le couloir. Que faites-vous ? *Je m'excuse auprès de mes clients. J'essaye de jouer l'apaisement de mes collaborateurs (en renvoyer un*

*chez lui pour se calmer ?). Par la suite, les entendre séparément. Réunion avec eux pour discuter du problème ? Proposer à l'un de quitter l'Etude de manière conventionnelle ? Adapter les horaires pour qu'ils s'évitent ?*

Un père a perdu son fil unique qui était propriétaire d'une maison. Il vous tend une attestation d'hérédité qui atteste qu'il est seul propriétaires. Il veut vendre. Vous vous posez d'autres questions ?  
*Règle de la fente (branche maternelle/paternelle) : faire appel à un généalogiste pour vérifier ? Peut être appeler le confrère qui a fait l'attestation d'hérédité pour vérifier qu'il a pensé à la fente ? Vous recevez un acte de vente sur base d'un acte d'hérédité d'un autre qui est erroné ? L'attestation d'hérédité n'atteste pas de la propriété. Je fais un acte de mutation par décès en refaisant les recherches.*

---....