



CONCOURS 2022

ÉPREUVE ÉCRITE

Louvain-la-Neuve, samedi 19 février 2022 (matin)

QUESTIONNAIRE n° I
QUESTIONS OUVERTES

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

NOM.....

PRENOM.....

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”.

.....

.....



CONCOURS 2022 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS-NOTAIRES

ÉPREUVE ÉCRITE

Louvain-la-Neuve, samedi 19 février 2022 (matin)

QUESTIONNAIRE n° I

QUESTIONS OUVERTES

Ce cahier contient deux parties d'égale pondération. Il sera noté sur trente (30) 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 hors cadre.

N°

Question I.1

Vous prêtez votre ministère à la réception d'un acte de base relatif à la division, en plusieurs lots, d'un immeuble de commerce existant.

Sur la base du projet d'acte ci-annexé (**annexe I.1**) répondez à chacune des 6 questions qui suivent en numérotant vos réponses.

- 1) Pourriez-vous ultérieurement recevoir les actes de vente de chacun de ces lots ?
- 2) Si une vente était conclue, les acquéreurs se rendraient-ils coupables d'une infraction de maintien d'actes et travaux sans permis ?
- 3) Dans l'affirmative, peuvent-ils espérer une prescription de cette infraction ?
- 4) Vendeurs et acquéreurs peuvent-ils, en cas d'infraction, demander un permis de régularisation ?
- 5) La clause d'exonération de responsabilité est-elle légale ?
- 6) Les panneaux publicitaires doivent-ils faire l'objet d'un examen particulier sur le plan urbanistique lors de la vente ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

N°

Question I.2

Vous trouverez en annexe un procès-verbal d’ouverture des opérations (**annexe I.2.a**) ainsi qu’un procès-verbal de poursuite des opérations (**annexe I.2.b**).

En suite de ces procès-verbaux, un état liquidatif est dressé le 23 juillet 2018. Les parties sont sommées d’en prendre connaissance par exploit d’huissier du mardi 24 juillet 2018.

Monsieur DUCK vous envoie un premier contredit avec une série d’observations le vendredi 27 juillet 2018.

Après ce premier contredit, vous recevez le vendredi 24 août 2018 un deuxième contredit de sa part avec des observations différentes.

Répondez à chacune des 6 questions qui suivent en numérotant vos réponses.

- 1) Quelle est la date de dissolution du régime à prendre en compte pour établir les comptes entre époux ?
- 2) Comment tenez-vous compte de ces deux contredits ?
- 3) A quelles conditions peut-on renoncer à l’inventaire et dans quel délai ? La renonciation à l’inventaire est-elle conforme en l’espèce ?
- 4) Le recours contre le jugement prononçant le divorce était-il suspensif ?
- 5) Quel est le statut des créances à l’égard des clients de Monsieur DUCK ? Ces créances font-elles parties du patrimoine propre ou commun ?
- 6) La récompense produit-elle des intérêts ? Dans l’affirmative, à partir de quelle date ?

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

ACTE DE BASE
Résidence Gilbert Sellman

L'AN DEUX MIL VINGT-ET-UN

Le vingt août

Devant Nous, **André BOURSEAULT**, notaire à la résidence d'Arlon.

ONT COMPARU :

1. Monsieur **MORIN Bernard**, né à Saint-Bernard le 10 novembre 1966, numéro national 66.11.10-197.59, et son épouse, Madame **DORIS Nathalie**, née à Evian (France) le 2 octobre 1965, numéro national 65.10.02-819.05, domiciliés ensemble à 4400 Flémalle, Rue Joseph Stockis 99.

Mariés à Flémalle le 15 mars 1989, sous le régime de la séparation des biens, selon leur contrat de mariage reçu par le notaire **André BOURSEAULT**, à Liège, le 28 février 1989, non modifié depuis lors, ainsi qu'ils le déclarent.

Ci-après également dénommés ensemble et invariablement « **le ou les comparant(s)** » ;

2. Monsieur **DUSSE Jean-Claude**, né à Tournai, le 18 avril 1958, numéro national 58.04.18-745.19, et son épouse, Madame **BOTSON Christiane Ghislaine**, née à Lessines le 19 mai 1962 numéro national 62.05.19-591.55 domiciliés ensemble à 6960 Manhay, rue sous la Mer 12 ;

Marié à Durbuy le 16 juillet 1983 sous le régime de la séparation de biens selon contrat de mariage reçu par le notaire Christian CLAVIER à Bomal-sur-Ourthe le 9 juillet 1983, non modifié à ce jour ainsi qu'ils le déclarent.

3. La société à responsabilité limitée « **DUSSE-IMMO** », ayant son siège à 6960 Manhay, rue du Chataignier, 12, TVA BE 0770.462.189, RPM Marche-en-Famenne.

Constituée par acte du notaire associé André BOURSEAULT soussigné le 29 juin 2021 publié aux Annexes du Moniteur belge du 1er juillet 2021 numéro 21340242.

Ici représentée conformément à l'article 11 de ses statuts par son administrateur Monsieur MORIN Bernard prénommé, nommé à cette fonction aux termes de l'acte constitutif prévanté.

Ci-après également dénommés ensemble et invariablement « **les futurs propriétaires** » ;

Remarques préliminaires

Le présent acte de base est réalisé à la demande exclusive des futurs propriétaires afin de permettre à ces derniers l'acquisition des biens comme suit :

- Par Monsieur DUSSE Jean-Claude et Madame BOTSON Christiane: la pleine propriété du garage et du rez-de-chaussée commercial mieux décrits ci-après ;
- Par la société à responsabilité limitée « DUSSE-IMMO » : la pleine propriété des deux appartements.

Les futurs propriétaires déclarent avoir pleine connaissance dudit acte de base rédigé exclusivement selon leurs instructions personnelles et avec la collaboration de leur géomètre. Monsieur MORIN et Madame DORIS étant étranger à la rédaction du présent acte de base, les futurs acquéreurs déchargent ces derniers de toutes responsabilités et renoncent à tout recours à leur encontre.

A.- EXPOSE PREALABLE

Lequel comparant Nous déclare être seul et unique propriétaire du bien immeuble suivant :

VILLE DE SERAING – NEUVIEME DIVISION – PRÉCÉDEMMENT JEMEPPE-SUR-MEUSE

Une maison de commerce, avec dépendances, sur et avec terrain, sise **Rue Gilbert Sellman numéro 11**, cadastrée ou l'ayant été section Z n° 839 W 8 P0000, pour une contenance de deux ares neuf centiares (02 a 09 ca).

Revenu cadastral non indexé : mille quatre cent trente euros (1.430,00 €).

ORIGINE DE PROPRIETE

On omet

Conditions spéciales

Néant.

Panneaux publicitaires

Le comparant déclare qu'il existe un contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires, daté du 22 juillet 1997 dont les futurs propriétaires déclarent avoir reçu copie. Le comparant déclare que des panneaux publicitaires sont actuellement apposés sur le bien objet des présentes.

Le contrat de bail conclu avec la société SRL BUSINESS SCHREEN, qui a ensuite été cédé à la société SEEREN BOSCH dont mention ci-dessous, ne contient pas un droit de préemption.

Par mail du 17 août la société SEE BROLL, a répondu ceci littéralement reproduit :

« Cher Notaire,

Le contrat de location ne prévoit pas dans un droit de préemption conventionnel pour le preneur, Mediafirst.

Nous avons bien noté à la page 4 de l'acte la subrogation de l'acquéreur dans les droits et obligations du bailleur résultant dudit contrat.

Merci de bien vouloir nous préciser encore la date du passage de l'acte (transfert de propriété) et le numéro de compte bancaire des nouveaux propriétaires.

Bien cordialement.»

Les futurs propriétaires déclarent avoir reçu copie dudit courrier.

Les futurs propriétaires seront subrogés dans les droits et obligations résultant dudit contrat.

Situation administrative

Le comparant déclare qu'à sa connaissance le bien :

- est situé en zone habitat au plan de secteur de Liège ;
- n'a pas fait l'objet des permis ou certificats sous réserve de ce qui est dit ci-après dans la lettre de la Ville de Seraing ;
- n'est pas repris dans les zones visées à l'article D.IV.97 CoDT (par exemple situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, etc.)

Le comparant déclare qu'à sa connaissance, le bien bénéficie d'un [équipement d'épuration des eaux usées](#)/d'un égouttage et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Le comparant déclare en outre que le bien est divisé en quatre unités à savoir un commerce et un garage au rez-de-chaussée, un logement au 1^{er} étage et un logement au 2^{ème} étage.

Le futur acquéreur déclare fait sienne l'apparence de régularité sur base des données qui précèdent et requiert le notaire soussigné pour authentifier le présent acte de base.

La lettre de la Ville de Seraing du 3 mai 2021 stipule ce qui suit littéralement reproduit :

« Maîtres,

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 26 avril 2021 relative à un bien sis Gilbert Sellman numéro 11, cadastré section Z n° 839 W 8 et appartenant à M. Michel MORIN, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 § 1 du Code du développement territorial, en abrégé CoDT.

Information importante :

En raison d'une intervention extérieure malveillante sur les serveurs de la Ville, nous sommes dans l'impossibilité de vous délivrer l'entièreté des renseignements visés aux articles D.1V.97, D.IV.99 et D.IV.100 du Code du développement territorial. Cela concerne principalement les situations infractionnelles et les permis délivrés entre 2004 et 2019.

Nous vous rappelons que, conformément à l'article D.1V.100 du Code du développement territorial : « À défaut de réponse de l'administration intéressée dans le délai prévu, le titulaire du droit cédé, son mandataire ou l'officier instrumentant mentionne dans l'acte la date de l'envoi contenant la demande d'informations ou du récépissé de la demande d'informations, indique que les informations n'ont pas été données et que l'acte est passé en dépit du défaut de réponse de l'administration".

(1) Le bien en cause:

1° est situé en zone d'habitat au plan de secteur de LIEGE adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

(2) Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1er janvier 1977.

(2) Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

(2) Le bien en cause n'est pas concerné par des mesures de préemption.

(2) Le bien en cause n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, ni classé en application de l'article 196, ni situé dans une zone de protection visée à l'article 209.

(2) Le bien en cause n'est pas localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 13 du Code wallon du patrimoine.

(2) Le bien en cause n'est pas compris dans un périmètre de rénovation urbaine.

(2) Le bien en cause n'est pas compris dans un périmètre de revitalisation urbaine ou un quartier d'initiative.

(2) Le bien en cause n'est pas compris dans un périmètre de site à rénover, site d'activité économique désaffecté ou site charbonnier désaffecté.

(2) Le bien en cause n'est pas repris dans le périmètre d'un zoning artisanal, industriel ou d'activités économiques.

(2) Le bien en cause n'est pas concerné par des mesures de salubrité publique.

(2) (3) Le bien en cause a fait l'objet des permis de bâtir, d'urbanisme ou d'urbanisme d'habitations groupées suivants délivrés après le 1^{er} janvier 1977

* - collège échevinal des :

- 5 avril 1977 ;

- 30 juin 1989 ;

- 13 avril 1990.

Ces permis ont été délivrés en vue de :

- placer une (ou des) enseigne(s).

Pour information :

Il semblerait que des logements aient été aménagés sans autorisation préalable. Le présent dossier doit dès lors être instruit par le service de l'urbanisme afin de déterminer si cette probable infraction nécessite ou non la rédaction d'un procès-verbal. Pour tout renseignement complémentaire, veuillez contacter le service de l'urbanisme au 04/330.87.64 ou 04/330.86.32.

(2) (3) Le bien en cause est situé sur le territoire communal où sont d'application les guides régionaux d'urbanisme relatifs :

1. à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;

2. aux enseignes et aux dispositifs de publicité.

(2) Le bien en cause est situé sur une partie du territoire communal où sont d'application les dispositions (selon le cas) :

1. du guide communal d'urbanisme de SERAING arrêté par le conseil communal en séance des 28 décembre 1955 et 16 mai 1956, modifié en séance des 23 octobre 1968 et 14 septembre 1972 ;

2. du guide communal d'urbanisme de JEMEPPE approuvé par le conseil communal en séance du 14 octobre 1898, modifié par délibérations des 30 août 1901 et 1^{er} août 1902 ;

3. du guide communal d'urbanisme d'OUGREE approuvé par le conseil communal en séance du 29 octobre 1909.

(2) Le bien en cause se situe en zone soumise à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adoptés par le Gouvernement wallon le 10 mars 2016 (Moniteur belge du 21 mars 2016). Aléa très faible.

(2) Selon les indications figurant au plan communal général d'égouttage (P.C.G.E.) et au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (P.A.S.H.), le bien en cause est actuellement raccordable à l'égout.

(2) Le bien en cause bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. Pour ce qui concerne les raccordements aux réseaux d'eau et d'électricité, chaque immeuble existant est, en principe, raccordé aux réseaux concernés mais la Ville ne dispose pas d'indications détaillées sur les équipements gérés par ces concessionnaires. Dès lors, pour tout renseignement complémentaire, elle vous invite à contacter respectivement :

- la compagnie distributrice s.a. NETHYS, rue Louvrex 95, 4000 LIEGE, pour le raccordement au réseau d'électricité ;

- la compagnie distributrice s.c.r.l. COMPAGNIE INTERCOMMUNALE LIÉGEOISE DES EAUX (C.I.L.E.), rue du Canal de l'Ourthe 8, 4031 ANGLEUR, pour le raccordement au réseau d'eau.

(2) Le bien en cause est inscrit dans la banque de données du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion des sols. Toutefois, aucune donnée pertinente n'y est associée.

(2) Le bien en cause se situe dans le périmètre de l'étude urbanistique de la vallée sérésienne (Master plan) adopté par le conseil communal en séance du 20 juin 2005. Toutefois, aucune affectation particulière ne lui est conférée.

(2) Le bien en cause est compris dans le périmètre d'un projet de développement urbanistique (darse de JEMEPPE) approuvé par le conseil communal en date des 18 avril 2019 et 10 décembre 2019. Un plan d'expropriation est en cours d'élaboration.

(...) ».

Zone inondable

Le comparant déclare que le bien se trouve dans une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site [Géoportail de la Wallonie](#) comme présentant un risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou ruissellement. Le bien est repris en zone d'aléa très faible.

Expropriation – monuments/sites – alignement – emprise

Le comparant déclare que le bien n'est pas concerné par :

- des mesures [d'expropriation](#) ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites ;
- une [servitude d'alignement](#) ;
- une [emprise souterraine ou de surface](#) en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

(plus d'informations sur [CICC](#))

Travaux et affectation du bien

Le comparant garantit que les travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien sont conformes aux règles urbanistiques et aux éventuels permis obtenus,

plus précisément depuis qu'il en est propriétaire, le bien n'a pas fait l'objet de travaux nécessitant un permis.

Le comparant déclare que :

- il n'a pas connaissance d'infraction urbanistique commise par d'autres personnes sur le bien ;
- aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé sous réserve de ce qui est dit ci-avant dans le courrier de la Ville de Seraing ;
- le bien est actuellement affecté à usage de commerce (1 unité), garage (1 unité) et logement (2 unités) comme dit ci-avant et que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard sous réserve de ce qui est dit ci-avant ;
- il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

Information générale

Il est en outre rappelé que :

- Il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Règlement général sur la protection de l'environnement

Le comparant déclare qu'à sa connaissance, le bien :

- ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.
- n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine ;
- n'est pas dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT ;
- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT ;
- ne fait pas et n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'expropriation sous réserve de ce qui est dit ci-avant ;
- n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
- n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal.
- n'est pas situé dans une zone Natura 2000.

Expropriation

Le comparant déclare formellement qu'à sa connaissance le bien ne fait l'objet, actuellement d'aucune mesure d'expropriation pour cause d'utilité publique et qu'aucune décision d'expropriation ne lui a été signifiée sous réserve de ce qui est dit ci-avant concernant le plan d'expropriation en cours d'élaboration.

Code Wallon de l'Habitat Durable

L'attention des comparants est attirée sur les dispositions du [Code wallon de l'habitation durable](#) (détecteurs de fumée, permis de location, etc.) :

- Le comparant déclare que le bien n'est pas équipé de détecteurs de fumée.
- Le comparant déclare que le bien n'est pas concerné par un [permis de location](#).
- Le comparant déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un PV de constat de **logement inoccupé**.

•

Etat du sol

Le comparant déclare que l'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 22 octobre 2020 énonce ce qui suit :

« PARCELLE CADASTRÉE À SERAING 9 DIV/JEMEPPE/ section Z n° 839 W 8 P0000

RÉFÉRENTIEL : PLAN PARCELLAIRE CADASTRAL - SITUATION AU CADASTRE CADGIS 2020 (01/01/2020)

*Cet extrait constitue un résumé des informations officiellement disponibles à l'administration en date du **22/10/2020**. La consultation de la Banque de Données de l'état des Sols (BDES) mise en place par la Direction de la Protection des Sols, vous permet d'obtenir des informations plus complètes et le cas échéant de solliciter une rectification des données.*

PLAN DE LA PARCELLE OBJET DE LA DEMANDE ET DES DONNÉES ASSOCIÉES (...)

SITUATION DANS LA BDES

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

*Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)? : **Non***

*Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non***

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols.

(...) ».

À ce sujet, le comparant déclare ne pas détenir, des informations *Obligations d'analyse ou d'assainissement du sol*.

Le comparant déclare ne pas avoir été désigné par l'administration comme « titulaire » d'obligations d'analyse ou d'assainissement du sol.

Il déclare ne pas vouloir se soumettre volontairement aux obligations d'analyses voire d'assainissement du sol.

Destination

Le bien est destiné à l'usage suivant : commercial pour partie et résidentiel pour partie.

Le comparant déclare qu'il ne prend aucun engagement à propos de l'état du sol. Les acquéreurs des lots privatifs seuls assumeront les éventuelles obligations d'analyses voire d'assainissement du sol.

CertIBEau

Le comparant déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de [CertIBEau](#) et
- qu'à sa connaissance le bien ne fait pas l'objet d'un [CertIBEau](#).

Le comparant est informé que la réalisation d'un [CertIBEau](#) n'est pas obligatoire dans le cadre des présentes.

B.- ACTE DE BASE

En suite de cet exposé, le comparant Nous a requis de dresser acte authentique de son intention de soumettre le bien précité au régime de copropriété, en vertu des articles 577-2 à 14 du Code Civil à l'exception du garage comme il sera dit au point D. ci-après.

B.1.- Le comparant nous requiert d'annexer au présent acte le plan dressé par Thomas KEVIN, Géomètre-Expert Immobilier, à 4610 BEYNE-HEUSAY, Rue Jean-Pierre, 888, en date du 6 juillet 2021.

Ci-après dénommé « **le plan** » ;

Les parties demandent la transcription dudit plan par application de l'article 1 alinéa 4 de la loi hypothécaire. A cette fin et pour autant que de besoin, le comparant déclare que ledit plan est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, sous le numéro **58062/10437** et certifie que ledit plan n'a pas été modifié depuis lors.

La quote-part de chacun des copropriétaires de locaux privatifs dans les diverses parties communes, terrain compris est exprimée en millièmes pour former un total de mille/millièmes pour l'ensemble de l'immeuble.

Ce nombre de millièmes est déterminé en un rapport motivé intégré au plan établi par Monsieur Thomas KEVIN prénommé le 6 juillet 2021, en proportion de la valeur respective desdits lots privatifs, conformément à la loi. Pour déterminer cette valeur, il n'est pas tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition du bien, il est fait référence à celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque). Ce rapport et ces valeurs s'imposent à tous les copropriétaires et doivent être acceptés par eux.

B.2.- Le complexe précité se compose :

- d'une part de parties communes, qui appartiennent à tous les copropriétaires en copropriété et en indivision forcée ;
- d'autre part de parties privatives qui sont la propriété exclusive d'un seul propriétaire.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes liés aux parties privatives conformément aux quotités visées ci-après.

Suite à cette division, chacun des lots privatifs, en ce compris la part des parties communes et du terrain, acquiert une existence juridique séparée, de sorte qu'il peut en être disposé séparément, que ce soit à titre onéreux ou à titre gracieux, et qu'il peut être grevé séparément de droits réels.

B.3.- Les parties communes en copropriété et indivision forcée sont :

- 1.- le terrain prédécrit, assiette de l'immeuble ;
- 2.- les constructions en général, tout ce qui n'est pas décrit ci-après comme privatif ;
- 3.- les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tout ou partie des copropriétaires ;
- 4.- les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative, déterminées par rapport à la valeur de chaque partie privative.

B.4.- A chacun des niveaux ci-après, l'on trouve :

* **au niveau du sous-sol :**

- le hall situé en cave, la cave 4 ;
- des parties privatives, étant : les caves numérotées 1 à 3 avec leur porte ;

* **au niveau du rez-de-chaussée :**

- des parties communes, étant la porte d'entrée principale de l'immeuble, le hall d'entrée, le couloir, la cage d'escalier menant aux sous-sol et étages, les dégagements ;

- des parties privatives, étant :

Le commerce dénommé **CO.REZ/LOT3/C3 COMMERCE#**, identifiant parcellaire **5098C3P0003**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le commerce proprement dit avec sa porte d'entrée principale composé de : magasin, WC, cuisine, 3 pièces, **ainsi que la cave 3** au sous-sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les quatre cent six/millièmes (406/1.000è) des parties communes dont le terrain ;

* **au niveau du 1^{er} étage :**

- des parties communes, étant l'escalier et sa cage, le hall, le palier ;
- des parties privatives, étant :

L'appartement dénommé **A.1/LOT1/C1 APPARTEMENT#**, identifiant parcellaire **5098C3P0001**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : porte d'entrée, hall, WC, cuisine, 2 chambres, salle de bain **ainsi que la cave 1** au sous-sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent nonante-quatre/millièmes (294/1.000è) des parties communes dont le terrain ;

* **au niveau du 2^{ème} étage :**

- des parties communes, étant l'escalier et sa cage, le hall, le palier ;
- des parties privatives, étant :

L'appartement dénommé **A.2/LOT2/C2 APPARTEMENT#**, identifiant parcellaire **5098C3P0002**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : porte d'entrée, hall, WC, 2 chambres, salle de bain **ainsi que la cave 2** au sous-sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les trois cents/millièmes (300/1.000è) des parties communes dont le terrain ;

B.5.- Les caves ne peuvent être cédées ou louées qu'à des copropriétaires de la résidence.

B.6.- Le présent acte de base constitue un ensemble avec le règlement de copropriété et son annexe ; il arrête les droits et obligations des membres et membres futurs de l'association de copropriétaires. Ces droits et obligations sont également transférés à tous les ayants droit.

Le règlement de copropriété est incorporé au présent acte.

Les propriétaires d'un lot devront faire mention expresse, dans tous actes de cession ou d'attribution de propriété ou d'usufruit, y compris des conventions locatives, que les nouveaux intéressés ont une connaissance approfondie du présent acte de base et sont tenus de le respecter, de même que les décisions adoptées régulièrement ou à adopter par l'assemblée générale des copropriétaires.

B.7.- La division juridique de l'immeuble en lots privatifs crée des servitudes et communautés entre les différents lots privatifs.

Ces servitudes découlent de la nature et de la division du complexe ou trouvent leur origine dans la destination du bon père de famille, prévue aux articles 692 et suivants du Code Civil.

Ces dispositions s'appliquent notamment :

- aux vues qui existeraient d'un lot privatif sur un autre ;
- aux conduits, égouts et écoulements de toute nature existantes ou à créer ;
- aux passages et couloirs entre lots privatifs ;
- aux conduits d'aération et conduites d'eau, de gaz, d'électricité et de télédistribution ou autres ;

et en règle générale à toutes servitudes et communautés découlant de la nature des constructions et de l'usage normal qui en est fait.

En cas de nécessité pour l'entretien et/ou la réfection de la toiture et des façades, les propriétaires des lots privatifs sont tenus de donner l'accès au toit et/ou aux façades via son entité.

ACCES AUX COMPTEURS ELECTRICITE – GAZ - EAU

Il est ici précisé que les compteurs gaz et eau se trouvent dans la cave 4 local commun.

B.8.- Les éventuels balcons, garde-corps, balustrades, l'étanchéité, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades ;

B.9.- Les barbecues sont autorisés. Les feux de bois sont par contre interdits.

B.10.- Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir la partie commune dont il a la jouissance exclusive, et notamment le revêtement et l'écoulement des eaux des terrasses, de façon à permettre un écoulement normal. Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir la terrasse ou le jardin dont la jouissance lui est accordée aux termes des présentes.

B.11.-Il est également stipulé que les déménagements se feront exclusivement par un lift, depuis la rue.

C.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE 1ER : PERSONNALITE JURIDIQUE

* ARTICLE 1 : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

a) L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :

1° la création de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques. Elle porte la dénomination : « **Association des copropriétaires Résidence Gilbert Sellman** ». Elle a son siège dans l'immeuble objet des présentes.

b) L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

c) L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

CHAPITRE 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

* ARTICLE 2 : PARTIES COMMUNES

a) Les copropriétaires doivent faire usage des parties communes, conformément à leur destination et en tenant compte des droits des autres copropriétaires et occupants.

Sont communs à tous les propriétaires, le terrain, tant pour sa partie bâtie que pour sa partie non bâtie, les fondations et les gros murs, les sous-sols sauf les locaux privatifs, la toiture, le réseau de conduites pour usage commun, les chambres de visite, les gouttières, les façades, les portes d'entrée, les halls d'entrée et les cages d'escalier à l'exception des parties rendues privatives, et toutes les parties de l'immeuble qui sont destinées à l'usage de tous.

b) La part des parties communes liée à un lot ne peut être cédée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec le lot dont elle est inséparable.

c) Les travaux de transformation aux parties communes ne peuvent être entrepris qu'après une décision de l'assemblée générale adoptée à la majorité des trois quarts des voix. Toute modification de la destination du bien immobilier ou d'une partie de celui-ci doit être adoptée à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

d) Les réparations aux parties communes peuvent :

- être décidées par le syndic seul en cas d'urgence ;

- être décidées par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix dans les autres cas.

Toutefois, s'il s'agit d'une réparation d'une partie endommagée en cas de destruction partielle, l'assemblée générale doit décider à la majorité de quatre /cinquièmes des voix.

e) La reconstruction en cas de destruction partielle est subordonnée à une décision de l'assemblée générale à la majorité des quatre/cinquièmes des votes, et à l'unanimité en cas de reconstruction complète.

f) Toute acquisition de biens immobiliers par les copropriétaires destinés à devenir communs, est subordonnée à une décision de l'assemblée générale à la majorité de quatre cinquièmes des voix.

* *ARTICLE 3 : PARTIES PRIVATIVES*

a) Chaque copropriétaire administre, dispose et jouit de son lot privatif dans les limites fixées par le règlement de copropriété, le Code Civil et le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur.

b) Les copropriétaires ne peuvent réaliser aucune transformation dans leurs lots qui compromet la solidité de l'immeuble ou qui entraîne des dommages. Sauf accord de l'assemblée générale, il est interdit aux propriétaires de modifier des éléments privatifs qui sont visibles depuis la rue ou depuis les parties communes dans l'immeuble.

Concernant les châssis de fenêtres, volets, vitres et vitrines, le propriétaire du lot concerné est autorisé à les modifier selon les besoins de l'affectation dudit lot sous réserve des autorisations urbanistiques et contrairement au paragraphe précédent, sans autorisation de l'assemblée générale.

Le copropriétaire a le droit de modifier la division interne de son lot privatif, mais sous sa propre responsabilité et à condition d'avoir les autorisations nécessaires des autorités publiques.

Chaque propriétaire veillera à respecter l'hygiène, la sécurité, la salubrité, l'aspect propre et ordonné de l'ensemble, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de son lot privatif. Il évitera tout trouble de voisinage.

Chaque propriétaire informera son locataire de son obligation de respecter les dispositions du présent règlement, auquel sont également soumis les occupants temporaires ou passagers.

c) En cas d'urgence, le syndic peut décider de faire réaliser des travaux de réparation aux parties privatives. Les copropriétaires sont tenus d'accorder au syndic le libre accès à leur propriété, qu'elle soit ou non habitée, aux fins de permettre d'examiner l'état de l'immeuble, à condition que cet examen soit requis par l'intérêt général. Ils sont également tenus de permettre l'accès aux maîtres d'ouvrage, entrepreneurs et exécutants de travaux approuvés aux parties communes. En cas d'absence, le copropriétaire ou l'occupant est tenu de remettre au syndic une clé sous enveloppe fermée, faute de quoi il sera responsable de tous dommages causés éventuellement en son absence.

d) Un copropriétaire ne peut rien entreprendre par ailleurs qui entraîne une quelconque nuisance pour les autres copropriétaires.

Les lots sont uniquement destinés à l'habitation, à l'exception du garage.

* *ARTICLE 4 : TRANSMISSION DE LA PROPRIETE*

a) Dans la perspective d'une cession de droits immobiliers ou lors de ladite cession, le syndic transmet au vendeur, à son notaire ou à tout intermédiaire professionnel les données prévues par la loi.

b) Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

c) En cas de transmission de la propriété d'un lot :

1. le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ;

2. sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision pour couvrir les dépenses périodiques, telles que les frais de gérance et de nettoyage des parties communes, etc.

On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement de la toiture

** ARTICLE 5 : CONCESSION D'UN DROIT REEL OU PERSONNEL OU AUTORISATION D'HABITATION*

a) Dans le cas de la concession d'un droit réel (par exemple l'usufruit) ou d'un droit personnel (par exemple bail) ou de l'autorisation d'occupation, le copropriétaire informera le titulaire du droit au moment de la concession, de l'existence éventuelle du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale.

b) Le copropriétaire informera le syndic sans délai de l'octroi d'un tel droit, afin que ce dernier puisse informer à l'avenir le titulaire de ce droit de toutes modifications apportées au règlement et des décisions de l'assemblée générale.

c) Les entités ne peuvent être donnés en location ou en usage qu'à des personnes convenables et solvables. La même obligation incombe au locataire en cas de sous-location, de cession de contrats de bail.

Les propriétaires sont tenus d'imposer aux locataires l'obligation de contracter une assurance couvrant le risque locatif ainsi que leur responsabilité à l'égard des copropriétaires de l'immeuble.

CHAPITRE 3 : CHARGES

** ARTICLE 6 : ENUMERATION ET REPARTITION DES CHARGES COMMUNES*

A/ ENUMERATION des CHARGES

a) Les charges communes couvrent de manière générale tous frais qui concernent les parties communes.

b) Ces frais incluent notamment tous frais d'entretien et de maintenance, ainsi que les frais de réparation aux parties communes, les frais d'administration de ces parties communes et de l'association des copropriétaires.

c) Sauf lorsque les impôts grèvent les lots privatifs, ils sont à considérer comme une charge commune.

d) La responsabilité pour les dommages causés par l'immeuble est également une charge commune.

e) Les frais de reconstruction appartiennent également aux charges communes.

B/ REPARTITION des CHARGES

a) Les charges communes sont réparties entre les copropriétaires en fonction de leurs quote-part dans les parties communes. Il est toutefois précisé

que le propriétaire du garage n'interviendra en aucune manière dans les frais relatifs à l'ascenseur et à l'entretien des communs quels qu'ils soient.

Tous les frais d'entretien relatifs au jardin/à la cour et aux terrasses seront supportés par celui qui en a la jouissance privative et exclusive.

Les frais relatifs à l'eau seront répartis sur base de compteurs de passage individuels pour chaque entité.

b) Le syndic est chargé de la répartition des frais entre les copropriétaires. Il présente les comptes d'administration de l'association à l'approbation de l'assemblée annuelle. Le syndic les tiendra à la disposition des copropriétaires au moins quinze jours avant cette assemblée au siège de l'association. Les copropriétaires ont le droit de vérifier les comptes et les justificatifs y afférents.

c) Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

-la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

-le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

* **ARTICLE 7 : PARTICIPATION AUX CHARGES**

a) A cet effet, le syndic demandera le paiement à intervalles réguliers d'une provision dont le montant sera fixé annuellement par l'assemblée générale.

Si les dépenses ordinaires ou ponctuelles ne peuvent être couvertes le cas échéant, le syndic a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement d'une provision complémentaire, après avoir justifié le coût supplémentaire par présentation de la facture. Les copropriétaires sont tenus de verser cette provision complémentaire dans les quinze jours de la demande.

b) Le syndic présente au moins une fois par an, à l'assemblée générale, son compte général des dépenses et recettes. Si le compte est positif, le solde est conservé à titre de réserve et utilisé comme capital de fonctionnement futur. L'assemblée peut décider d'un abaissement du montant des provisions. Si le compte est négatif, les copropriétaires doivent verser leur participation à ce solde négatif au plus tard dans un délai d'un mois, en proportion de leur part dans les parties communes.

c) En cas de refus d'un copropriétaire de verser la provision, la provision complémentaire ou la participation définitive aux frais, le syndic peut adresser à l'intéressé une mise en demeure au nom de l'association des copropriétaires. Les montants dont le copropriétaire est redevable porteront pour l'association un intérêt supérieur de cinq pour cent (5%) à l'intérêt légal.

Si le lot est donné en location, le syndic a le droit de percevoir directement auprès du locataire des loyers à concurrence des montants encore en suspens. Le locataire ne peut s'y opposer et sera dûment libéré de ses obligations de paiement à l'égard du loueur.

* **ARTICLE 8 : RECETTES**

Si les recettes sont perçues pour les parties communes, elles sont acquises à l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale décide si ces sommes sont affectées en tout ou en partie au capital de fonctionnement ou au capital de réserve, ou si elles peuvent être

distribuées aux copropriétaires proportionnellement à leur part aux parties communes.

* *ARTICLE 9 : COMMISSAIRE AUX COMPTES*

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

* *ARTICLE 10 : ASSURANCE*

a) L'assurance tant des parties communes que des lots privatifs, à l'exception du mobilier, est contractée par les soins du syndic auprès de la même compagnie pour tous les copropriétaires, en couverture des risques d'incendie, de foudre, d'explosion, de dégâts des eaux, d'accidents causés par la tempête, de perte de jouissance, et ce aux montants fixés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Au cours de la première année, le montant sera établi à la demande du syndic par un expert de la compagnie d'assurance, choisie par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic met en oeuvre les décisions de l'assemblée générale à cet égard. Il verse les primes à titre de charge commune. Ces primes seront remboursées à l'association par les copropriétaires proportionnellement à leur participation aux parties communes.

Chaque propriétaire d'un lot est tenu d'apporter son concours, si nécessaire, à la conclusion de ces assurances. Les polices requises peuvent être valablement signées par le syndic.

Les premières assurances sont contractées par le comparant. Chacun des copropriétaires a droit à une copie des polices.

b) Dans le cas où une prime complémentaire est due au titre d'une profession exercée par l'un des copropriétaires, ou au titre du personnel qu'il a à son service ou plus généralement pour toute raison personnelle, cette prime sera exclusivement à charge de ce dernier.

c) Les propriétaires qui estiment que l'assurance est contractée pour un montant insuffisant auront le droit à tout moment de contracter pour leur propre compte une assurance complémentaire à condition d'en verser eux-mêmes les primes.

* *ARTICLE 11 : DESTINATION DES INDEMNITES D'ASSURANCE*

a) En cas de dommage ou destruction partiel ou total de l'immeuble, les indemnités perçues en vertu de la police d'assurance sont versées au compte de l'association des copropriétaires. Il est tenu compte en premier lieu des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires éventuels.

b) Les indemnités sont affectées comme suit : dans le cas d'un dommage ou d'une destruction partielle, le syndic affectera l'indemnité à la remise en

état des lieux ou objets endommagés. Si l'indemnité est insuffisante pour effectuer les réparations, la somme complémentaire est versée par le syndic à charge de tous les copropriétaires. Toutefois, ces derniers peuvent introduire un recours contre ceux qui acquièrent une plus-value à leur bien du chef de cette reconstruction, à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité dépasse le montant des réparations, ce surplus est versé au crédit de l'association des copropriétaires.

c) En cas de destruction totale, l'indemnité doit être affectée à la reconstruction si l'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide à l'unanimité et moyennant l'approbation de la compagnie d'assurance. Dans le cas où l'indemnité est insuffisante pour couvrir les travaux de reconstruction, le montant complémentaire est à charge des copropriétaires proportionnellement à la participation de chacun dans les parties communes. Ce supplément est exigible dans les trois mois qui suivent l'assemblée qui a fixé le montant du supplément, et porte intérêt de plein droit et sans mise en demeure, au taux légal majoré de cinq pour cent (5%), à l'expiration de ce délai.

Les copropriétaires d'un lot qui n'ont pas pris part au vote ou qui ont voté contre la reconstruction, peuvent céder leurs parts dans l'association des copropriétaires aux copropriétaires qui le souhaitent, sans préjudice de leurs parts légitimes à l'indemnité.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cette cession est fixé par un expert désigné de commun accord.

Le prix sera versé au comptant à raison d'un tiers, le solde étant payable par tiers d'année en année, majorés des intérêts légaux payables en même temps que la portion du capital.

Dans le cas où le bien immeuble n'est pas reconstruit, l'association des copropriétaires sera dissoute. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la vente éventuelle sont à partager entre les propriétaires d'un lot proportionnellement à leur participation aux parties communes et après déduction des dettes éventuelles.

CHAPITRE 4 : ASSEMBLEE GENERALE

* *ARTICLE 12 : ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE*

a) L'assemblée générale ordinaire des membres de l'association doit être convoquée chaque année entre le 1^{er} et le 15 mars inclus ;

b) Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée à tout moment chaque fois qu'une décision doit être adoptée d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

c) L'assemblée générale peut être convoquée également par le syndic à la requête d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes. Cette requête est adressée par lettre recommandée à la poste. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires signataire de la requête peut procéder lui-même à cette convocation.

* *ARTICLE 13 : LIEU DE L'ASSEMBLEE*

L'assemblée générale se réunit au siège de l'association ou en tout autre lieu de la ville ou de la commune mentionné sur la convocation.

* *ARTICLE 14 : MEMBRES DE L'ASSEMBLEE GENERALE*

- a) Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations ;
- b) En cas de division du droit de propriété d'un lot, par exemple entre l'usufruitier et un nu-propriétaire, ou en cas d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations est suspendu jusqu'à désignation par les intéressés de la personne qui exercera ce droit.

* *ARTICLE 15 : CONVOCATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE*

Le syndic convoque l'assemblée générale.

La convocation de l'assemblée générale doit être effectuée, sauf urgence, au moins quinze jours avant la date de l'assemblée par lettre recommandée à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. La convocation doit mentionner, outre la date, l'heure et le lieu de l'assemblée, un ordre du jour détaillé et les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

* *ARTICLE 16 : BUREAU*

Chaque assemblée générale est présidée par le président ou, en son absence, par le vice-président. Le président et le vice-président sont des copropriétaires de l'immeuble.

Le président désigne un secrétaire et un scrutateur.

Le président, le secrétaire et le scrutateur constituent ensemble le bureau.

* *ARTICLE 17 : QUORUM DES PRESENCES*

a) L'assemblée générale ne peut délibérer valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quote-parts dans les parties communes. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

b) Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale se réunira dans un délai de quinze jours au moins ; cette deuxième assemblée générale pourra statuer quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et de quote-parts.

* *ARTICLE 18 : MAJORITES*

a) L'assemblée générale statue à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote sauf dans les cas déterminés ci-après (les abstentions, votes blancs et nuls ne sont pas comptabilisés comme vote émis).

b) L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix :

- de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;

- de la création et de la composition d'un conseil de copropriété qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions et de toute mission qui lui serait confiée par l'assemblée générale
 - du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire
 - moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.
 - de donner pour une durée d'un an une mission ou délégation déterminée, le cas échéant, au conseil de copropriété, sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale.
- c) L'assemblée générale décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix :
- de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
 - de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
 - de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
 - de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
 - de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.
 - de la création d'associations partielles pourvues ou non de la personnalité juridique
- d) L'assemblée générale statue à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :
- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété ;
 - sur toute décision de reconstruction totale du bien immobilier ;
 - sur la dissolution de l'association.
- e) Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

* **ARTICLE 19 : DROIT DE VOTE - REPRESENTATION**

- a) Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes, à l'exception de ce qui est dit ci-dessus.
- b) Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. Les conseils des membres ne sont pas admis, sauf s'ils représentent le membre.
- c) Le syndic ne peut être désigné comme mandataire d'un copropriétaire. Toutefois, s'il est copropriétaire, il a le droit de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.
Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut

participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

d) Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés sauf exception prévue par la loi.

(Le cas échéant, en cas de partage des voix, l'assemblée demandera l'avis contraignant d'un tiers conseil à désigner en concertation).

L'assemblée générale ne peut délibérer ou statuer légalement que sur des points figurant à l'ordre du jour annoncé ou qui y sont repris implicitement. Les points ne figurant pas à l'ordre du jour ne peuvent faire l'objet d'une délibération qu'au sein d'une assemblée où tous les membres sont présents et si la décision de délibérer sur ces points est adoptée à l'unanimité.

* *ARTICLE 20 : LISTE DE PRESENCES*

Une liste de présences est établie, reprenant les noms des copropriétaires présents ou représentés. Cette liste est certifiée véritable et signée par le président et le secrétaire.

* *ARTICLE 21 : AJOURNEMENT DE L'ASSEMBLEE*

Le président a le droit d'ajourner toute assemblée générale ordinaire et extraordinaire une seule fois pour trois semaines, sauf si l'assemblée a été convoquée à la requête d'un ou plusieurs membres détenant au moins un cinquième des participations aux parties communes. Un tel ajournement entraîne la nullité de toutes les décisions adoptées.

* *ARTICLE 22 : PROCES VERBAL*

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Il consigne dans les 30 jours de l'assemblée les décisions adoptées par celle-ci dans le registre destiné à cet effet et qui est conservé au siège de l'association.

CHAPITRE 5 : SYNDIC

* *ARTICLE 23 : DESIGNATION - REVOCATION - NOTIFICATION*

a) Le premier syndic est désigné lors de la première assemblée générale des copropriétaires, ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

Le syndic suivant est désigné par l'assemblée générale à la majorité simple des voix, ou par décision du juge à la requête d'un copropriétaire.

En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais est renouvelable.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat. Le syndic doit, soit habiter dans l'immeuble, soit être copropriétaire, soit être un syndic professionnel.

b) L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut également, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

c) Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de la prise de cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale son siège social et le numéro d'entreprise. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés. L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

* *ARTICLE 24 : COMPETENCES*

Le syndic est chargé :

a) de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par l'assemblée générale ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ;

b) de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre ad hoc ;

c) d'exécuter et de faire exécuter ces décisions ;

d) d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire (il assure le maintien en bon état des parties communes et fait effectuer tous les travaux et réparations qui s'imposent de manière urgente) ;

e) d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires (il procède à la répartition du montant des dépenses entre les copropriétaires et leur demande d'effectuer les versements nécessaires) ;

f) de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;

g) de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11 § 1 dans les 30 jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;

h) de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée ;

i) de transmettre à la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble ;

j) de souscrire toute assurance et notamment une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission ;

k) de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé ;

l) de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure ;

- m) de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1er, 1^o, une pluralité de devis ;
- n) de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
- o) de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et les parents ou sociétés-sœurs du syndic ;
- p) de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de la transmettre à qui de droit ;
- q) de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée ;
- r) de préparer le budget prévisionnel ;
- s) de déposer au siège de l'association le règlement d'ordre intérieur dans un délai d'un mois après l'élaboration de ce règlement, ainsi que de mettre à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale ;
- t) de notifier par lettre recommandée l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des résolutions de l'assemblée générale à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel et à toute personne titulaire d'une autorisation d'occupation, si le cessionnaire de ce droit ne l'a pas fait au moment où le droit a été octroyé. Il le fait également après l'octroi de ce droit lors de toute modification du règlement d'ordre intérieur et lors de toute nouvelle résolution de l'assemblée générale. Il procédera également à cette dernière notification à toute personne ayant droit de vote au sein de l'assemblée générale mais qui n'était pas présente ou représentée ;
- u) d'informer tous les autres copropriétaires sans délai lorsqu'il apprend d'un copropriétaire qu'il exerce une action relative à son lot ;
- v) de procéder à la liquidation de l'association si l'assemblée générale reste en défaut de désigner un liquidateur ;
- w) d'examiner les contestations éventuelles concernant les parties communes, et en fait rapport devant l'assemblée générale qui tranche.

* **ARTICLE 25 : RESPONSABILITE – DELEGATION**

- a) Le syndic est seul responsable de sa gestion.
- b) Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une courte durée ou à des fins déterminées.
- c) L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

* **ARTICLE 26 : REMUNERATION**

Sans préjudice de l'indemnisation des frais engagés, une rémunération fixe peut être attribuée au syndic ; le montant de cette rémunération est fixé annuellement par l'assemblée générale et les frais sont à charge de l'association.

* **ARTICLE 27 : INTERET PERSONNEL CONTRADICTOIRE**

Le syndic doit solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.

CHAPITRE 6 : DISSOLUTION ET LIQUIDATION

* *ARTICLE 28 : DISSOLUTION*

- a) L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.
 - b) La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.
 - c) L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.
- Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

* *ARTICLE 29 : LIQUIDATION*

- a) l'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation. Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.
- b) L'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs. Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.
- c) Les articles 186 et suivants du Code des Sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.
- d) La clôture de la liquidation est constatée par un acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Cet acte contient :

- 1.- l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant 5 ans au moins ;
- 2.- les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

D.- DIVISION SIMPLE CONCERNANT LE GARAGE

Le comparant déclare que le bien vendu comprend également un garage sis au rez-de-chaussée, dénommé G.REZ/LOT4 GARAGE BOX #, lequel est

indépendant du reste de l'immeuble ci-avant décrit.

Ledit garage est décrit sous LOT 4 dans le rapport du géomètre préventé **à titre d'entité indépendante du reste de l'immeuble** ayant pour identifiant parcellaire A 5098 C 3 P0004.

Ledit garage ne possède aucune partie commune dans la Résidence ci-avant décrite comme mentionné dans ledit rapport du géomètre.

Compte tenu de ce qui précède et eu égard à sa situation le comparant déclare qu'il n'y a pas lieu de soumettre ledit garage au régime de copropriété décrit ci-avant de sorte qu'il fait partie du bien vendu à titre de simple entité divisée.

E.- DISPOSITIONS FINALES

1.- DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Directeur de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale est expressément dispensé de l'obligation de procéder à une inscription à l'occasion de la transcription du présent acte.

2.- FRAIS

Les frais pour l'établissement du présent acte sont à charge des acquéreurs des lots privatifs. Il reste libre d'envisager d'en réclamer le remboursement à charge des acquéreurs de lots privatifs.

3.- RENVOI

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 et suivants du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

4.- PREMIER SYNDIC

Est nommé syndic provisoire jusqu'à la première assemblée générale Monsieur **DUSSE Jean-Claude**, prénommé.

Capacité des parties

Le comparant déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier.

Il déclare :

- être capable ;

- ne pas être pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;

- d'une manière générale, ne pas être dessaisi de l'administration de ses biens ;

- qu'il n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;

- qu'il n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'il n'a pas l'intention de le faire ;

- que son identité/comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les parties en leur demeure et siège social respectifs.

Certificat d'identité et d'état civil

a) Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité du comparant au vu du registre national des personnes physiques.

b) Le notaire instrumentant certifie, au vu des pièces d'état civil requises par la loi hypothécaire, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance ainsi que du domicile du comparant, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

Intérêts contradictoires ou engagements disproportionnés

Le comparant reconnaît que le notaire a attiré son attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier, quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

Ombudsman

Le notaire instrumentant informe les signataires au présent document qu'il existe un ombudsman pour le notariat, lequel peut être contacté sur le site : www.ombudsnotaire.be.

Expédition de l'acte

Le comparant requiert le notaire instrumentant de lui adresser l'expédition du présent acte par voie électronique à l'adresse suivante : liharkais@gmail.com.

Coffre-fort digital IZIMI

Les parties déclarent qu'elles ont été informées par le Notaire du fait qu'elles peuvent trouver une copie digitale de leur acte dans leur coffre-fort digital personnel accessible par le site sécurisé www.izimi.be, sous la rubrique « Mes actes notariés ».

DONT ACTE.

Fait et passé à Arlon, en l'Etude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le 12 août 2021 et dès lors, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

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, le comparant a signé avec Nous, Notaire.

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,
LE QUATRE JANVIER.

Devant Nous, Maître **Kamala HARRIS**, Notaire à la résidence
de MALMEDY,

ONT COMPARU :

- 1) Monsieur **DUCK Donald**, né à Verviers, le huit février mil neuf cent soixante-deux, (numéro national 62.02.08-451.58), divorcé, domicilié à 4800 VERVIERS, Place de l'Injustice 92.
- 2) Madame **MOUSE Minnie**, née à Blankenberge, le treize mai mil neuf cent soixante-trois, (numéro national 63.05.13-160.36), divorcée, domiciliée à 4960 MALMEDY, rue Edel 13.

Lesquels nous ont exposé :

EXPOSE

1. Les comparants ont contracté mariage à Blankenberge, le 25 août 1989, sous le régime de la communauté aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître Jean Dupuis notaire à Oostende en date du 25 août 1989.
2. Suivant jugement rendu par le Tribunal de première instance d'Eupen du 16 avril 2015, confirmé par la Cour d'Appel de Liège le 15 septembre 2016 le divorce des époux a été prononcé.
3. L'arrêt a été signifié le 10 novembre 2016 et son dispositif a été transcrit dans les registres de l'état civil de la Ville de Blankenberge en date du 13 février 2017.
4. Aux termes du même jugement, le tribunal de première instance a :
 - a. commis le notaire soussigné aux fins de procéder aux opérations de compte, partage et liquidation du régime matrimonial ayant existé entre les parties ci-avant nommées.
 - b. dit que les dépens seront considérés comme frais privilégiés de partage et comme tels, prélevés sur la masse à partager.
5. Les opérations ont été ouvertes le 25 avril 2017.
6. Les parties ont décidé lors de l'ouverture des opérations de surseoir à la décision sur "établissement de l'inventaire.
7. Les parties comparaissent volontairement aux présentes.

Après avoir fait l'exposé qui précède, les comparants déclarent ce qui suit :

Les parties renoncent à l'établissement de l'inventaire.

Elles déclarent que la première demande en divorce a été introduite le 25 février 2015

Au sujet de l'actif :

A. que la communauté ayant existé entre eux était propriétaire des immeubles suivants :

VILLE D'EUPEN - division 2 - Eupen

Différentes pâtures situées à Eupen, cadastrées ou l'ayant été sous section H :

- numéro 104P0000, au lieu-dit « Unten im Knetschborn », d'une superficie de 47 a 48 ca ;
- numéro 107P0000, au lieu-dit « Unten im Knetschborn », d'une superficie de 41 a 43 ca ;
- numéro 108P0000, au lieu-dit « Donnerkaul », d'une superficie de 62 a 55 ca ,
- numéro 109DP0000, au lieu-dit « In der Ettersten », d'une superficie de 1 ha 25 a 23 ca ;
- numéro 109EP0000, au lieu-dit « In der Ettersten », d'une superficie de 3 a 11 ca ; d'une superficie totale de 2 ha 79a 80ca.

Estimées ensemble à 55.960€.

Les parties marquent leur accord sur l'estimation faite par le notaire soussigné.

VILLE D'EUPEN division 3 - Kettenis

Une maison d'habitation avec jardin, pâture et bâtiment rural située à Kettenis, Place de l'Hôtel de Ville 4, cadastrés ou l'ayant été sous section G :

- numéro 0162NP0000, maison, Place de l'Hôtel de Ville 4, d'une superficie de 9a 25ca ;
- numéro 0162ZP0000, pâture, « Am Duestergaesschen », d'une superficie de 75a 55ca ;
- numéro 0162A2P0000, bâtiment rural, Place de l'Hôtel de Ville 4+, d'une superficie de la 02ca.

Revenu cadastral total: 1.499,00€

Estimés ensemble à 480.000,00€.

Les parties marquent leur accord sur l'estimation faite par le notaire soussigné.

La valeur locative des immeubles avait été estimée par le notaire à 1.250,00€/mois.

Les parties marquent également leur accord sur cette estimation.

B. que la communauté ayant existé entre eux était titulaire des comptes bancaires suivants :

- NL80ABMA0628290527 au nom des époux ayant un solde au 25 février 2015 de -50,25€ ;
- dossier titre 013-0802543-80 au nom de Madame MOUSE d'une valeur totale de 38.506,53€ ;
- 034-2126773-13 au nom des époux ayant un solde de 121,16€ ;
- 034-2221719-93 au nom de Monsieur DUCK ayant un solde de 342,56€ ;
- 035-705190Q-41 au nom des époux ayant un solde de 3.073,00€ ;
- 035-7645794-04 au nom de Madame MOUSE ayant un solde de 59.338,07€.
Ce compte est un propre de Madame MOUSE et ne fait donc pas partie de la communauté à partager.
- 035-9151069-33 au nom de Madame MOUSE ayant un solde de 1.150,00€ ;
- 001-2886733-89 au nom de Monsieur DUCK ayant un solde de -1.405,43€ ;
- 248-0067164-70 au nom de Monsieur DUCK ayant un solde de -16.104,51€ ;
- 001-3341360-77 au nom de Madame MOUSE ayant un solde de 1.903,93€ ;
- 001-6329473-08 au nom de Madame MOUSE ayant un solde de 36.325,33€ ;
- BE90 3401 3212 3132 au nom des époux ayant un solde de 346,82€ ;
- BE90 3401 3212 3132 au nom des époux ayant un solde de 233,84USD et 4,67CAD ;

- BE60 3404 4445 7270 au nom des époux ayant un solde de 0€ ;
- 34013211231-32-00 dossier titre au nom des époux ayant une valeur totale de 37.849,64€ ;
- BE89 6311 2110 9285 au nom de Monsieur DUCK ayant un solde de 0€.

C. concernant les meubles meublants, les parties conviennent que chacun garde les meubles se trouvant chez lui, à l'exception des meubles suivants que Monsieur DUCK remettra à Madame MOUSE au plus tard le 4 mars 2018 :

- Line commode Biedermeier (chambre à coucher) ;
- un cadre + une aquarelle Dali « Le Christ Triomphant » ;
- les aquarelles du grand-père de Madame MOUSE ainsi que la Tête du Pêcheur de son arrière-grand-père (chambre fils) ;
- deux Georgian Miniatures Portraits ;
- les albums de photos, la layette, quelques jouets des enfants, lecteur DVD, appareil de photo.

Madame MOUSE déclare qu'elle fait don à sa fille Astrid de l'armoire garde-robe qui lui appartient et elle fait don à Elisabeth de la chambre à coucher lui appartenant.

Aucune soulte n'est due entre parties au sujet des meubles meublants.

D. Véhicules : chacun conserve celui qui est en sa possession sans qu'aucune soulte ne soit due entre parties à ce sujet.

Monsieur DUCK ne réclame pas non plus de compensation au sujet du remboursement qu'il a fait du crédit ayant servi à payer la voiture de Madame MOUSE.

E. Créances à l'égard des clients de Monsieur DUCK (factures antérieures à la date d'introduction de la procédure et payées après cette date) : Monsieur DUCK fournira un relevé de ces créances.

F. Assurances-vie au nom de Monsieur DUCK auprès de Generali (contrat numéro 010.111.786.267).

Au sujet du passif :

- crédit auprès de BNP PARIBAS FORTIS afin de financer l'installation photovoltaïque ;

- crédit auprès de BNP PARIBAS FORTIS afin de financer la construction de l'abri des animaux ;
- crédit auprès de BNP PARIBAS FORTIS afin de financer la voiture de Madame MOUSE : les parties se sont mises d'accord comme évoqué ci-dessus de ne pas en tenir compte ;
- 2 crédits auprès de BNP PARIBAS FORTIS « Bonifisc » pour Monsieur DUCK et pour Madame MOUSE ;
- crédit BNP PARIBAS FORTIS pour financer l'acquisition du terrain ;
- crédit BNP PARIBAS FORTIS pour financer l'acquisition du véhicule de Monsieur DUCK : les parties se sont mises d'accord de ne pas en tenir compte ;
- éventuelles factures ouvertes au jour de l'introduction de la procédure ;
- impôts revenus 2014.

Causes de récompenses

- Madame MOUSE réclame une récompense à charge de la communauté d'un montant total de 54.688,80€ au profit de son patrimoine propre. Il s'agit de sommes qu'elle a reçues en héritage. Une partie de ces sommes a été injectée dans l'immeuble commun.
- Monsieur DUCK n'invoque pas de cause de récompense.

Réclamations de Madame MOUSE

- Madame MOUSE réclame 14.278,68€ à Monsieur DUCK pour avoir financé ses études vétérinaires.
- Madame MOUSE réclame d'être indemnisée à partir du 1^{er} janvier 2003 jusqu'à la date de transcription du divorce pour la différence quant à la pension qu'elle aurait pu obtenir dans la cadre de sa fonction de traductrice parlementaire et le minimum 'égal de pension fixé à 942,12€.
- Madame MOUSE réclame un salaire de conjoint aidant du 1^{er} août 1993 jusqu'à la date de séparation des parties, soit

206.550,00€ (soit 25 jours par mois x 3 heures à la valeur d'un titre service de 9,00€).

Les comptes d'indivision post-communautaire devront être établis.

Les parties s'accordent sur le fait que tous les biens immeubles ci-dessus décrits seront attribués à Monsieur DUCK moyennant le paiement d'une soulte de 267.980,00€ lors de la signature de l'acte de cession qui devra avoir lieu au plus tard le 4 mai 2018. Les frais d'attribution de l'immeuble sont à charge de Monsieur DUCK. La présente convention est soumise à la condition suspensive de l'obtention par Monsieur DUCK d'un crédit lui permettant de financer cette soulte.

Calendrier de la procédure

Les parties remettront au notaire soussigné leurs notes de liquidation pour le 4 avril 2018.

Le notaire fera parvenir l'aperçu des revendications aux parties pour le 4 mai 2018.

Les parties communiqueront leurs derniers éléments pour le 6 juillet 2018 au notaire.

Le notaire communiquera son état liquidatif aux parties pour le 6 septembre 2018.

Les parties n'ayant plus rien à ajouter, le présent procès-verbal est clos.

DROITS D'ECRITURE.

Le Notaire soussigné déclare que les droits d'écriture relatifs au présent acte s'élèvent à cinquante euros (50,00€).

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure respective.

CERTIFICAT D'IDENTITE.

Le Notaire soussigné certifie avoir vérifié sur le vu des documents légaux les noms, prénoms, lieu et date de naissance des comparants.

Les comparants autorisent expressément le Notaire soussigné à faire mention aux présentes de leur numéro de registre national.

DONT PROCES-VERBAL.

Fait et passé à MALMEDY, en l'étude du Notaire soussigné, date que dessus.

Lecture faite intégrale et commentée, les parties ont signé avec nous, Notaire.



CONCOURS 2022

ÉPREUVE ÉCRITE

Louvain-la-Neuve, samedi 19 février 2022 (matin)

QUESTIONNAIRE n° II

CONNAISSANCES DE BASE

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

NOM.....

PRENOM.....

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”.

.....

.....



CONCOURS 2022 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS-NOTAIRES

ÉPREUVE ÉCRITE

Louvain-la-Neuve, samedi 19 février 2022 (matin)

QUESTIONNAIRE n° II

QUESTIONS DE CONNAISSANCE DE BASE

Ce deuxième cahier contient dix (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 vingt (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 hors cadre.

Question II.1

Monsieur Dupont est déclaré en faillite par jugement du tribunal de l'entreprise d'Anvers du 4 février 2022.

Le failli est seul propriétaire d'un immeuble sis à Mons, qui fait partie de la masse faillie.

Le juge commissaire vous a désigné pour procéder à la vente publique de l'immeuble.

Répondez brièvement aux différentes sous-questions en numérotant vos réponses.

- 1) Par qui doit être approuvé votre cahier des charges ?
- 2) Qui doit signer le cahier des charges ?
- 3) Votre cahier des charges doit-il faire l'objet d'une sommation ?
- 4) Devez-vous être requis pour adjudger ?
- 5) La vente est-elle purgeante ? Dans l'affirmative, de quels créanciers faut-il tenir compte dans l'acte d'ordre ?
- 6) Dans quelle langue le cahier des charges doit-il être rédigé ?
- 7) Vous n'avez pas réussi à fixer l'adjudication dans les 6 mois du prononcé de l'ordonnance. Que devez-vous faire ?
- 8) Faudra-il signifier un extrait de l'acte d'adjudication au failli ?

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

A large rectangular frame containing 30 horizontal dotted lines for writing.

N°

Question II.2

Monsieur GEORGES et Madame LAMAN sont propriétaires d'une maison à Liège, chacun à concurrence d'une moitié indivise. Le revenu cadastral de cette maison est de 560,00 €. La maison vaut 110.000,00 € pour la totalité en pleine propriété.

Monsieur GEORGES et Madame LAMAN viennent vous consulter car ils se séparent. Ils ne sont ni mariés, ni cohabitants légaux.

Monsieur GEORGES vous explique qu'il s'est remis en ménage avec Madame NOUVELLE. Leur intention est que Madame NOUVELLE rachète la part de Madame LAMAN dans la maison. Madame NOUVELLE n'est propriétaire d'aucun immeuble.

Le nouveau couple va résider dans la maison.

- 1) Comment sera taxée l'opération ? Ils vous précisent qu'ils ne comptent pas se marier.

- 2) Après six ans, Monsieur GEORGES revient vous consulter car l'ambiance au sein du couple n'est plus bonne. Il souhaite reprendre la part de Madame NOUVELLE dans l'immeuble évalué à 160.000,00 €, dont le revenu cadastral est resté inchangé. Ils n'ont entretemps acquis aucun autre immeuble.
Comment sera taxée l'opération ?

- 3) Comment se calculeraient les droits d'enregistrement si Madame NOUVELLE reprenait le bien ?

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

N°

Question II.3

Marie est décédée le 1^{er} mai 2021. Elle laisse comme héritiers ses deux enfants : Jacques et Sylvain.

Marie a fait plusieurs donations de son vivant :

- Le 1^{er} juillet 2015, elle a donné un compte-titres à Jacques en pleine propriété d'une valeur de 150.000,00 €. La donation a été réalisée par préciput. En 2019, Marie entend parler des pactes sur succession future. Elle en discute avec son notaire qui lui propose de signer un acte pour transformer la donation en une donation en avancement d'hoirie. Cet acte est signé entre Marie et Jacques en janvier 2020. Cependant, aucun formalisme particulier n'a été respecté. Le compte-titres est estimé à 160.000,00 € au jour du décès.
- Le 1^{er} juillet 2020, elle a donné une maison de campagne à son fils Sylvain. La donation a été réalisée avec réserve d'usufruit, sans précision sur son caractère rapportable ou non. La valeur du bien au jour de la donation était de 150.000,00 € et la valeur au décès est de 180.000,00 €.

Elle laisse une somme de 100.000,00 € à son décès. Elle n'a pas de dette.

Liquidez cette succession.

Aucun calcul d'indexation ne doit être réalisé. Vous pouvez vous contenter d'indiquer que le montant est indexé.

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

N°

A large rectangular area containing 30 horizontal dotted lines for writing.

N°

Question II.5

En 2017, vous avez conseillé et aidé Madame GELADAL qui souhaitait reprendre l’exploitation en personne physique d’un restaurant. Malheureusement, à la suite à la crise sanitaire, elle a été dans l’obligation de faire aveu de faillite, faillite déclarée ouverte par jugement publié au Moniteur belge du 15 mai 2021.

Le 20 décembre 2021, Madame GELADAL revient vous voir car elle souhaiterait recommencer une activité d’indépendante dans l’Horeca. Sans nouvelle du curateur, elle se demande ce qu’il est advenu de la possibilité de demander l’effacement du solde de ses dettes, dont le curateur lui avait parlé à l’ouverture de la faillite.

Que lui répondez-vous ?

.....

N°

Question II.6

Par acte reçu le 1er novembre 2017, Marc et Sophie achètent une maison à Namur et sollicitent le bénéfice de la réduction des droits d'enregistrement à 6%.

Marc se domicilie immédiatement dans le bien, tandis que Sophie reste domiciliée chez ses parents.

Ils se marient le 3 août 2018 et Sophie établit son domicile dans leur maison le 15 septembre 2018. Sophie retourne vivre chez ses parents et y établit son domicile le 05 avril 2021 ; Marc conserve son domicile dans la maison de Namur.

Le Bureau de la Sécurité juridique réclame à Sophie un complément de droits d'enregistrement et une amende parce qu'elle n'a pas respecté l'obligation de domiciliation ininterrompue dans le bien pendant trois ans.

Que conseillez-vous à Sophie ?

.....
--

Question II.7

Par acte reçu le 15 janvier 2020, Luc a acheté une maison d’habitation au prix de 100.000,00 €. Après 18 mois de travaux intenses, Luc a pu emménager dans sa maison ; le changement de domicile est intervenu le 1er juillet 2021.

Quelques mois après son emménagement, Luc vient trouver son notaire.

Un voisin lui propose de racheter la maison au prix de 202.500,00 €. Ce voisin est très pressé (sa fille doit emménager dans le bien). Il impose que l’acte soit passé au plus tard le 15 avril 2022 et que l’immeuble soit libre d’occupation le jour de l’acte.

Cela ne pose aucun problème à Luc car il n’avait toujours pas loué sa première maison qu’il souhaitait conserver comme placement.

Luc explique au notaire qu’il a fait lui-même la majorité des travaux mais qu’il a gardé la facture du chauffagiste de 5.000,00 € et l’ensemble des tickets de caisse pour les matériaux pour un montant total de 40.000,00 €.

Il ne veut pas rater l’affaire mais s’interroge sur l’importance de la taxe à l’occasion de la revente.

Quelles informations chiffrées lui donnez-vous ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question II. 8

Le notaire LAMBERT, de résidence à Nivelles, est consulté dans le cadre de la liquidation de la succession de Monsieur Jacques LEBON, décédé le 03 août 2021.

Le défunt était veuf et n'avait pas eu d'enfant. Il était l'ainé d'une famille de trois enfants. Ses frères, Luc et Marc LEBON, sont toujours en vie.

Caroline et Stéphanie MARCHAND se présentent en l'étude du notaire avec un testament olographe libellé comme suit :

« En cas de décès, tous mes biens reviendront à mon vieil ami Oscar MARCHAND.

Le 14 novembre 2015,

(Signé Jacques LEBON)».

Leur père Oscar MARCHAND étant décédé le 01 janvier 2019, elles sollicitent le bénéfice du testament à leur profit.

Que doit répondre le notaire LAMBERT ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

N°

Question II.9

Monsieur Marcel DURCOIN vous consulte dans le cadre de la rédaction de son testament olographe. Il vous expose être divorcé, mais en cohabitation légale avec Madame Flore GOUSSENS. Il est locataire d'un appartement à Arlon, et nu-propiétaire d'un appartement à Namur par suite du décès de son père. La mère de Monsieur Marcel DURCOIN exerce actuellement l'usufruit sur l'appartement situé à Namur. Monsieur Marcel DURCOIN vous explique que sa cohabitante légale, Madame Flore GOUSSENS, apprécie particulièrement la Ville de Namur. Monsieur Marcel DURCOIN souhaite dès lors, dans son testament, léguer l'usufruit de l'appartement situé à Namur à sa cohabitante légale.

Quels sont les conseils que vous lui donnez à cette occasion ?

<p>.....</p>
--

N°

Question II.10

Madame Isabelle JENFAUTRE, accompagnée de ses trois filles, prend rendez-vous en votre étude aux fins de procéder à l'ouverture de la succession de son époux, Monsieur Marcel GERARDI. A cette occasion, Madame Isabelle JENFAUTRE vous remet un testament entièrement dactylographié par son défunt époux, daté et signé par les soins de ce dernier. Aux termes dudit testament, le défunt lègue à son épouse la plus forte quotité disponible en pleine propriété de sa succession. La veuve et les trois filles du défunt, seules héritières légales et réservataires, vous font part de leur accord quant à l'exécution dudit testament.

Que proposez-vous aux héritières ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



CONCOURS 2022

ÉPREUVE ÉCRITE

Louvain-la-Neuve, samedi 19 février 2022 (après-midi)

QUESTIONNAIRE n° III
ACTE À CORRIGER – REDACTION
DE CLAUSES ET LETTRES

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

NOM
PRENOM
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”*.

.....
.....

CONCOURS 2022

ÉPREUVE ÉCRITE

Louvain-la-Neuve, samedi 19 février 2022 (après-midi)

QUESTIONNAIRE n° III
ACTE A CORRIGER – RE-
DACTION DE CLAUSES ET
LETTRES

Ce questionnaire sera noté sur 30 points, ainsi répartis :

1°) Actes à corriger : 10 points

Chaque erreur ou élément manquant est d'égale pondération

2°) Rédaction de clauses et lettres : 20 points

Chaque clause ou lettre est d'égale pondération

Veillez répondre dans les cadres prévus à cet effet, d'une écriture aisément lisible. Il ne sera pas tenu compte des réponses rédigées hors cadre.

N°

1) ACTES A CORRIGER (10 points)

Les projets d'actes qui vous sont soumis (**annexe III.1.a et annexe III.1.b**) contiennent des erreurs et des éléments manquants.

Vous devez en relever dix.

Donnez une courte explication pour chaque erreur ou élément manquant, avec la référence légale et, s'il échet, 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 fautes de syntaxe, de style ou de frappe n'ont pas d'importance, pas plus que d'éventuels problèmes de majuscules ou d'espaces en blanc.

N°	MOTIVATION
1	Ligne n°
2	Ligne n°

N°

3	Ligne n°
4	Ligne n°
5	Ligne n°

N°

6	Ligne n°

7	Ligne n°

8	Ligne n°

N°

9	Ligne n°

10	Ligne n°

2) CLAUSES, LETTRES ET COURRIELS A REDIGER (20 points)

Vous devez **rédig**er les clauses, lettres ou courriels demandés (ne vous contentez pas de mentionner les points essentiels).

Il sera tenu compte de vos connaissances juridiques et de votre clarté.

1. Lettre à rédiger

Un client vous contacte par mail :

Maître,

Mon papa est décédé en octobre 2021. Il était propriétaire d'une maison qui est actuellement occupée par ma belle-mère qui en a l'usufruit. Nous ne sommes pas d'accord sur la prise en charge de l'assurance incendie. Pourriez-vous me faire savoir qui doit payer l'assurance ? Que puis-je faire si elle refuse de prendre l'assurance à sa charge ? Comment cela se passe-t-il en cas d'incendie de la maison ? Par ailleurs, je crains que la toiture doive être remplacée prochainement. Qui devra supporter les frais ? A qui revient la décision d'entreprendre les travaux,

Merci pour votre réponse.

Rédigez le courriel que vous lui enverrez en réponse.

2. Acte à rédiger

Le 2 février 2022, le Notaire Philippe JEAN se rend à la maison de soins de Gouvy pour rencontrer Monsieur Henry THONNAR qui souhaite rédiger son testament.

Monsieur THONNAR est atteint d'une maladie dégénérative et il ne lui reste plus que quelques semaines à vivre.

En arrivant à la maison de soins et en voulant saluer Monsieur THONNAR, le Notaire JEAN se rend compte que Monsieur THONNAR a déjà complètement perdu l'usage de ses mains et de ses membres inférieurs.

Monsieur THONNAR est propriétaire d'une maison à Gouvy d'une valeur de 220.000,00 €, et d'une somme de l'ordre de 10.000,00 € sur son compte bancaire.

Il explique au Notaire JEAN que, n'ayant pas de descendance, il souhaite tout donner à son meilleur ami, Monsieur Thierry MALVAUX, qui n'est autre que son voisin, sans que ce dernier ne doive supporter des droits de succession trop importants.

Rédigez son testament.

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX

Le dix-neuf février

Devant Nous, **Philippe JEAN**, Notaire à la résidence de Gouvy.

A COMPARU :

Monsieur **THONNAR Henry**, né à Paris (France) le 17 mai 1950, NN 50.05.17 854-62, célibataire et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domicilié à 6670 Gouvy, Avenue de la Résistance 17.

Lequel comparant a requis Nous, Notaire, de dresser acte authentique de son testament ainsi qu'il suit :

<hr/>

1 **Conditions de ventes uniformes pour les ventes online**
2 **sur biddit.be**
3

4 **Le 15 décembre 2021, je soussigné, Maître Alfred CAMU,**
5 **Notaire à la résidence de Tournai, procède à l'établissement des**
6 **conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit**
7 **ci-dessous, à la requête de la société anonyme BNP Paribas Fortis**
8 **SA, commis à l'effet des présentes par ordonnance rendue par**
9 **Maître Caroline Deschamps, Juge des Saisies du Tribunal de**
10 **Première Instance du Hainaut – division Tournai, en date du vingt**
11 **septembre deux mille vingt et un, dont une copie restera annexée**
12 **aux présentes.**

13 Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- 14 A. Les conditions spéciales ;
15 B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes
16 online ;
17 C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes
18 utilisés ;

19 **A. Conditions spéciales de vente**

20 **Coordonnées de l'étude**

21 Alfred CAMU
22 Rue de Gand, 15
23 7500 TOURNAI

24 **EXPOSÉ PRÉALABLE – PROCÉDURE**

25 **1) Commandement préalable à la saisie-exécution immobilière**

26 La société « BNP Paribas Fortis », précitée, a fait commandement suivant
27 exploit de Maître Alain Durant, Huissier de Justice à Tournai, signifié le quatre
28 septembre deux mille dix-huit à Monsieur DUPONT Olivier Maurice, né à La
29 Louvière le trente janvier mil neuf cent quatre-vingt-deux, célibataire, domicilié à
30 Antoing, rue de Tournai, 17 d'avoir à payer endéans les quinze jours en mains dudit
31 Huissier de Justice la somme de cent quarante-cinq mille huit cent septante-quatre
32 euros et vingt-cinq cents (145.874,25 EUR) à majorer des intérêts échus depuis
33 l'arrêté de compte ainsi que de tous autres frais sous déduction de toute somme
34 payée entre temps.

35 Ce commandement disposait qu'à défaut de payer les sommes dues reprises
36 au dit exploit, il y serait contraint après un délai de quinze jours à dater dudit exploit,
37 par la saisie réelle de l'immeuble ci-après décrit sis à Dergneau, rue Albert Asou,
38 30.

39 **2) Exploit de saisie**

40 Ce commandement a lui-même été suivi le quatre octobre deux mille dix-huit
41 d'un exploit de saisie dressé à la requête de la société BNP Paribas Fortis, précitée,
42 et signifié à Monsieur DUPONT Olivier, précité, par l'Huissier de Justice, Maître
43 Alain Durant, précité, transcrit au bureau Sécurité Juridique de Tournai sous la
44 référence 42-T-05/10/2018-04354.
45

46 3) Ordonnance désignant le notaire

47 Sur requête de la société « BNP Paris Fortis », précitée, le Juge des Saisies du
48 Tribunal de Première Instance du Hainaut – division de Tournai, a commis suivant
49 ordonnance du quatre février deux mille dix-neuf, le notaire Stéphane PAUL à
50 Ollignies pour procéder à l’adjudication du bien saisi plus amplement décrit ci-
51 après, et aux opérations d’ordre dans les formes et délais impartis par le Code
52 judiciaire.

53 4) Ordonnance de remplacement et désignation d’un nouveau notaire

54 Sur requête de la société « BNP Paribas Fortis », précitée, le Juge des Saisies
55 du Tribunal de Première Instance du Hainaut – division de Tournai, a remplacé le
56 notaire Stéphane PAUL et a commis suivant ordonnance du vingt septembre deux
57 mille vingt et un, le notaire Alfred CAMU pour procéder à l’adjudication du bien
58 saisi plus amplement décrits ci-après, et aux opérations d’ordre dans les formes et
59 délais impartis par le Code judiciaire. Ladite ordonnance a été signifiée en date du
60 quinze octobre deux mille vingt et un.

61 **Description du bien – Propriétaire – Origine de**
62 **propriété**

63 FRASNES-LEZ-ANVAING – Treizième division – DERGNEAU

64 Une maison, sise rue Albert Asou, 30, cadastrée selon extrait cadastral récent
65 section D numéro 0487F2P0000.

66 Revenu cadastral : trois cent cinquante-quatre euros (354,00 EUR).

67 ORIGINE DE PROPRIETE

68 Ledit bien appartient à Monsieur DUPONT Olivier, célibataire, de Dergneau,
69 pour l’avoir acquis de Monsieur DUBOIS Stéphane Ghislain, divorcé, de Dergneau,
70 qui en était propriétaire depuis plus de trente ans, aux termes d’un acte reçu par le
71 notaire Jacques Delattre, à Franses-lez-Anvaing, le quinze juillet deux mille quatre,
72 transcrit au bureau de la conservation des hypothèques de Tournai sous la référence
73 42-T-15/07/2004-13005.

74 Ci-après désignée « le bien » ou « les biens ».

75 Appartenant à Monsieur DUPONT Olivier Maurice, né à La Louvière le
76 trente janvier mil neuf cent quatre-vingt-deux (numéro national : 82.01.30-111-11),
77 célibataire, domicilié à Antoing, rue de Tournai, 17.

78 Ci-après désigné « le vendeur ».

79 La description du bien est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété
80 disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu’à titre de
81 simple renseignement.

82 Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont
83 vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles
84 par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

85 Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de
86 fourniture d’eau, de gaz, d’électricité ou de tous services comparables ne sont pas
87 compris dans la vente.

88 **Mise à prix**

89 La mise à prix s’élève à **cent quinze mille euros (115.000,00 EUR)**.

90 **Enchère minimum**

91 L’enchère minimum s’élève à mille euros (1.000 EUR). Cela signifie qu’une
92 enchère de minimum mille euros doit être effectuée ou un multiple de cette somme,

93 et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

94 **Début et clôture des enchères**

95 Le jour et l'heure du début des enchères est le jeudi vingt janvier deux mille
96 vingt-deux à quinze heures (15h00).

97 Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le vendredi vingt-huit janvier
98 deux mille vingt-deux, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à
99 l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un
100 dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

101 **Jour et heure de signature du procès-verbal** 102 **d'adjudication**

103 Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le
104 procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire dans les dix jours de
105 la clôture des enchères.

106 **Visites**

107 Le bien pourra être visité, sur rendez-vous avec l'étude, par les candidats-
108 acquéreurs chaque lundi de 16 à 19 heures et chaque samedi de 15 à 17 heures, et ce
109 à partir de ce jour et jusqu'à la fin des enchères.

110 Le notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de
111 modifier les horaires de visite dans l'intérêt de la vente.

112 **Publicité**

113 La publicité préalable à la vente sera faite, au moins pendant quatre semaines
114 qui précèdent le début des enchères, via les sites internet : www.immoweb.be et
115 www.notaire.be/immobilier et www.biddit.be.

116 En outre, conformément aux usages, une affiche sera apposée sur le bien à
117 vendre, à l'intérieur de notre étude, ainsi qu'à la maison des notaires à Mons.

118 **Condition suspensive d'obtention d'un financement**

119 L'adjudication ne sera pas réalisée sous la condition suspensive d'obtention
120 d'un financement.

121 **Transfert de propriété**

122 L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu après s'être acquitté du
123 prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

124 **Jouissance – Occupation**

125 L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix,
126 des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

127 Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu
128 des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais,
129 prendre des mesures conservatoires.

130 Le bien est actuellement loué aux termes d'un bail de résidence principale de
131 neuf ans signé en date du dix-sept septembre deux mille quinze et enregistré.
132 L'adjudicataire aura pu consulter une copie du bail sur le site BIDDIT. L'original
133 lui sera remis lorsque l'adjudication sera définitive. Il n'y a ni garantie locative ni
134 état des lieux. L'adjudicataire est informé qu'en vertu du décret sur le bail de
135 résidence principale il pourra donner conger au preneur pour occupation
136 personnelle moyennant un préavis de trois mois qu'il pourra donner lorsque
137 l'adjudication sera devenue définitive.

138 **Droit de préemption – Droit de préférence**

139 Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la
140 condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de
141 préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la
142 loi ou par convention.

143 L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la
144 loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de
145 vente.

146 Le notaire précise que le bail dont question ci-dessus reprend une clause de
147 droit de préférence conventionnel. Cette clause renvoie au mécanisme du droit de
148 préemption du bail à ferme. L'adjudication aura donc lieu sous condition
149 suspensive du non-exercice du droit de préférence.

150 **Etat du bien – Vices**

151 Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même
152 s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou
153 cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la
154 description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou
155 incomplète.

156 L'exonération de la garantie des vices cachés ne vaut pas pour un vendeur
157 professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi.

158 La garantie des vices cachés n'est pas d'application dans les ventes
159 judiciaires.

160 **Limites – Contenance**

161 Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties
162 par le vendeur, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été
163 dressé.

164 Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour
165 l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le
166 recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

167 **Mitoyennetés**

168 Le bien est vendu sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

169 **Servitudes**

170 Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et
171 occultes dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

172 Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont
173 connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes.
174 L'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter
175 même s'il ne les connaissait pas.

176 **Dégâts du sol ou du sous-sol**

177 L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les
178 droits que le vendeur pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages
179 qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de
180 quelque nature qu'ils soient.

181 Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a
182 été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il

183 se trouve, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment
184 pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

185 **Actions en garantie**

186 L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur
187 pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait
188 employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant de l'article
189 1792 de l'ancien Code civil.

190 **Copropriété**

191 Pas d'application sur cette vente.

192 **Dispositions administratives**

193 1) Citerne à mazout – citerne à gaz

194 La réglementation Wallonne prévoit des obligations pour le contrôle des
195 réservoirs à mazout d'une contenance de trois mille litres ou plus.

196 Il n'y a pas dans le bien vendu de citerne à mazout souterraine ou de surface
197 d'une contenance de trois mille litres ou plus.

198 Il n'y a pas dans le bien de dépôts de gaz butane et/ou propane.

199 2) Etat du sol

200 *Attention, toute personne responsable d'une pollution du sol peut être tenue*
201 *à des obligations environnementales telles que par exemple l'analyse ou*
202 *l'assainissement du sol.*

203 Information préalable

204 Pour la parcelle vendue, l'extrait conforme de la Banque de données de l'état
205 des sols, daté du vingt-trois novembre deux mille vingt, énonce ce qui suit : « Cette
206 parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

207 L'adjudicataire aura pu consulter l'attestation avant l'adjudication.

208 L'affectation du bien est une affectation résidentielle. Toute autre affectation
209 donnée au bien par l'adjudicataire le sera sans aucun engagement du vendeur.

210 S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions
211 générales, le vendeur ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à
212 propos de l'état du sol. En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les
213 éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce
214 compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du
215 Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend
216 assigner au bien.

217 3) Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de 218 l'environnement

219 Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis
220 d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du R.G.P.E.

221 4) Chantiers temporaires ou mobiles

222 L'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un impose la désignation
223 d'un coordinateur de sécurité dès le moment où deux entrepreneurs différents
224 interviennent ensemble ou successivement sur un chantier et impose que le « maître
225 d'ouvrage » propriétaire, locataire ou autre fasse réaliser ou réalise personnellement
226 un dossier d'intervention ultérieur (DIU) c'est-à-dire un dossier fournissant des
227 précisions techniques et les éléments utiles en matière de sécurités et de santé.

228 L'adjudicataire est informé qu'il doit constituer un dossier d'intervention
229 ultérieure avec tous les documents relatifs aux travaux qu'il effectuera sur le bien et

230 qui rentrent dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier
231 deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles. L'adjudicataire doit
232 en outre faire appel à un coordinateur de chantier s'il fait effectuer au bien plusieurs
233 travaux en même temps.

234 Le notaire soussigné n'a pas connaissance d'un dossier d'intervention
235 ultérieur sur le bien.

236 5) Installations électriques

237 Le vendeur déclare que le bien présentement vendu n'est pas visé par
238 l'article l'article 8.4.2. du livre 1 de l'annexe 1 de l'arrêté royal du 8 septembre
239 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très
240 basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre
241 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, dès
242 lors que le bien objet des présentes est équipé d'une installation électrique ayant
243 fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens dudit règlement préalablement
244 à la mise en service de l'installation.

245 L'adjudicataire recevra une copie du procès-verbal de visite de contrôle établi
246 par l'ASBL ACA, en date du douze novembre deux mille vingt et un.

247 Ledit procès-verbal constate que l'installation électrique ne répond pas aux
248 prescriptions dudit règlement.

249 L'adjudicataire supportera seul sans aucun recours contre le vendeur les frais
250 de mise en conformité de l'installation électrique et les frais des visites de contrôles
251 ultérieures.

252 L'adjudicataire est informé de son obligation :

253 - de faire constater la mise en conformité de l'installation électrique dans les
254 douze mois de la date du procès-verbal de contrôle électrique.

255 - de communiquer par écrit son identité et la date du procès-verbal
256 d'adjudication à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle dont question
257 ci-dessus, ainsi que la confirmation de son engagement d'effectuer les travaux dans
258 les douze mois.

259 L'adjudicataire est informé par le notaire des sanctions prévues, ainsi que des
260 dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas
261 aux prescriptions dudit Règlement.

262 6) Performance énergétique du bâtiment

263 II existe pour un certificat sur la performance énergétique du bâtiment
264 (P.E.B.), établi par Certinergie, certificateur agréé en date du dix-sept février deux
265 mille vingt et un, portant le numéro 20210217084702 (classe C – 206 kWh/m²/an).

266 7) Contrôle des installations de chauffage

267 L'Arrêté du Gouvernement Wallon du vingt-neuf janvier deux mille neuf
268 tendant à prévenir la pollution atmosphérique provoquée par les installations de
269 chauffage central destinées au chauffage de bâtiments ou à la production d'eau
270 chaude sanitaire et à réduire leur consommation énergétique prévoit des obligations
271 en matière de contrôle des installations de chauffage.

272 Les obligations du propriétaire sont reprises à l'article neuf de cet arrêté et les
273 obligations de l'utilisateur sont reprises à l'article dix dudit arrêté. Le notaire
274 soussigné renvoie vers le site <http://www.environnement-entreprise.be> pour plus
275 d'informations à ce sujet.

276 Le bien étant acheté dans l'état tel qu'il est, l'adjudicataire fera son affaire
277 personnelle de la mise en conformité de la chaudière si celle-ci s'avère nécessaire,
278 sans recours contre le vendeur.

279 8) Servitude d'utilité publique liée à la présence d'une canalisation de gaz
280 naturel de FLUXYS.

281 En date du 18 novembre 2008, la société FLUXYS a adressé un courrier
282 imposant aux notaires chargés de transactions immobilières, de vérifier si des
283 canalisations de Fluxys passent à proximité du bien vendu.

284 En date du vingt-quatre novembre deux mille vingt et un, le Notaire soussigné
285 a consulté le site CICC. En réponse à la demande d'informations concernant les
286 biens objet des présentes, le CICC a répondu : gestionnaires concernés : SWDE,
287 ORES, PROXIMUS, FLUVIUS.

288 Les réponses de sociétés ont pu être consultées par l'(les) adjudicataire(s)
289 avant l'adjudication.

290 9) Déclarations urbanistiques

291 Conformément à l'article D.IV.99 du Code de développement territorial, le
292 notaire soussigné a interrogé l'Administration communale de Frasnes-lez-Anvaing
293 pour connaître la situation du bien vendu au plan d'aménagement.

294 Par son courrier du premier décembre deux mille vingt et un et un,
295 l'Administration communale de Frasnes-lez-Anvaing a répondu ce qui suit :

296 « Le bien en cause :

297 - est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Tournai-
298 Leuze-Péruwelz adopté par Arrêté Royal qui n'a pas cessé de produire ses effets
299 pour les biens précités ;

300 - atlas des chemins – des cours d'eau classés : non ;

301 - valeur d'aléa d'inondation nulle et zone d'assainissement transitoire ;

302 Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme
303 délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept ;

304 Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le
305 premier janvier mil neuf cent septante-sept ;

306 Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de
307 moins de deux ans.

308 Remarques

309 En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du développement territorial, les
310 communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article
311 D.IV.97 dudit code.

312 Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des
313 constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur
314 un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au
315 niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart
316 des constructions depuis 1962.

317 L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la
318 réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des
319 constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux
320 ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux
321 propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la commune.

322 La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines
323 infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1, §2 du CoDT. Si le bien a été

324 acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est
325 jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis,
326 déclaration, ...), peu importe le changement de propriétaire.

327 Les renseignements urbanistiques et/ou les certificats d'urbanisme numéro 1
328 sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous
329 ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de
330 toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

331 Nous attirons votre attention sur le fait que des conditions relatives à
332 l'aménagement de voirie pourraient être imposées lors de la délivrance d'un permis
333 d'urbanisme. Concernant l'équipement dudit (desdits) terrain(s), nous vous prions
334 de bien vouloir consulter les sociétés impétrantes pour de plus amples informations.

335 Le bien immobilier n'est pas soumis à l'application d'un guide régional
336 d'urbanisme.

337 S'agissant de votre demande d'informations quant à l'existence d'un
338 certificat de performance énergétique relatif aux biens prédécrits, nous ne sommes
339 pas en mesure de vous répondre. En effet, aucune banque de données n'est
340 accessible aux communes quant à la certification en matière de performance
341 énergétique des bâtiments existants. Nous vous invitons dès lors à interroger les
342 propriétaires des biens concernés auxquels il incombe de faire certifier leurs
343 bâtiments. »

344 Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme ni d'un certificat
345 d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien
346 aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code de développement
347 territorial et qu'en conséquence aucun engagement n'est pris quant à la possibilité
348 d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien.

349 Le notaire soussigné rappelle en outre que :

350 - Il existe des règles relatives à la péremption des permis.

351 - L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et
352 d'obtenir le permis d'urbanisme.

353 - Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code de
354 développement territorial ne peut être accompli sur le bien tant que le permis
355 d'urbanisme n'a pas été obtenu.

356 Le bien se vend sans garantie quant aux constructions qui auraient pu avoir
357 été érigées en contravention des prescriptions et règlement communaux, du service
358 de l'urbanisme et de toutes autres autorités compétentes (monuments et sites, régies
359 des eaux, voies aériennes ou navigables, etc...).

360 Le notaire instrumentant attire tout spécialement l'attention de l'adjudicataire
361 sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la
362 recherche urbanistique, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par
363 les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été
364 effectués depuis le jour de leur construction, en s'adressant au service de
365 l'urbanisme de la commune auquel il peut demander la production de tous les permis
366 délivrés depuis le jour de la construction des immeubles jusqu'à ce jour, afin de
367 vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien vendu en
368 contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis
369 d'urbanisme.

370 L'adjudicataire sera seul responsable de son projet immobilier et des
371 autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur.

372 10) Aléa d'inondation

373 Le bien vendu ne se trouve pas dans une zone délimitée par la cartographie
374 reprise sur le site Géoportail de la Wallonie comme présentant un risque
375 d'inondation par débordement de cours d'eau ou ruissellement.

376 En tout état de cause, l'adjudication n'est pas conditionnée à l'exactitude du
377 renseignement ci-avant (notamment dans le cas où celui-ci s'avérerait inexact ou
378 incomplet).

379 11) Natura 2000

380 Pas d'application.

381 12) Seveso

382 Pas d'application.

383 **Situation hypothécaire**

384 Le bien est vendu pour quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque,
385 inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec
386 délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait
387 valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

388 **Transfert des risques – Assurances**

389 Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le
390 moment où l'adjudication devient définitive. Dès ce moment, l'adjudicataire doit,
391 s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les
392 périls connexes.

393 Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes
394 jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive,
395 sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée.

396 **Abonnements eau, gaz, électricité**

397 L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée
398 en jouissance (sauf si la loi l'y oblige plus tôt), les abonnements à l'eau, au gaz, à
399 l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise,
400 à en conclure de nouveaux. Il aura en pareil cas à en supporter les redevances à
401 compter de ce moment, de sorte que le vendeur ne puisse plus être recherché à ce
402 sujet.

403 **Impôts**

404 L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes
405 et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter
406 du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-
407 ci intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires,
408 sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies,
409 restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

410 **Primes**

411 Informations destinées à l'adjudicataire

412 L'adjudicataire a été informé de l'existence de primes de la Région, de la
413 Province ou de la Commune renseignées notamment sur les sites suivants : Primes
414 énergie Wallonie ; Prime à la rénovation Wallonie.

415 Informations destinées au vendeur

416 Le vendeur déclare ne pas avoir bénéficié d'une ou de plusieurs des 6 primes
417 suivantes : réhabilitation ; achat ; construction ; démolition ; restructuration ;
418 création d'un logement conventionné.

419 **Frais**

420 Afin de compléter les conditions générales de vente, pour les prix
421 d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), la participation
422 forfaitaire est fixée à quarante pour cent (40 %).

423 **B. Conditions générales de vente**

424 **(on omet – obligation de suivre le modèle sur e-**
425 **notariat)**

426 **C. Les définitions**

427 - Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les
428 conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.

429 - Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui
430 met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.

431 - L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.

432 - Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis
433 en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;

434 - La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be.

435 La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code
436 judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.

437 - La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.

438 - L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet
439 sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération
440 royale du notariat belge (Fednot).

441 - L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;

442 - L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système
443 d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par
444 l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque
445 fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par
446 l'enchérisseur soit atteint ;

447 - L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par
448 laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un
449 système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des
450 offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.

451 - La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.

452 - L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les
453 offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres
454 ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres
455 automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant
456 minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.

457 - La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne
458 peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée
459 virtuellement.

460 - L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée
461 retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est
462 passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur
463 et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.

464 - Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de

465 l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment
466 auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont
467 remplies.

468 - Le notaire : le notaire qui dirige la vente.

469 - Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche
470 ou d'un jour férié légal.

471 - La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

472 **Confirmation de l'identité**

473 Le notaire soussigné confirme que l'identité des parties lui a été démontrée
474 sur la base documents requis par la loi.

475 **Droit d'écriture**

476 Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 EUR).

477 **DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Tournai, à la date**
478 **précitée, et après lecture intégrale, Nous, Notaire, avons signé.**

RPM 0474.111.222

476

477 **ADJUDICATION**

478

479 L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX

480 LE QUINZE FEVRIER

481 Devant Nous, Maître Alfred CAMU, Notaire à la résidence de Tournai.

482 A la requête de la société anonyme BNP Paribas Fortis SA, précédemment
483 dénommé Fortis Banque SA et Générale de Banque, ayant son siège Montagne du
484 Parc 3, B-1000 Bruxelles inscrite au Registre des Personnes Morales Bruxelles -
485 TVA BE 403.199.702, constituée le cinq décembre mil neuf cent trente-quatre
486 suivant acte reçu par le notaire Hubert Scheyven à Bruxelles, publié aux annexes
487 du Moniteur Belge du quatorze décembre mil neuf cent trente-quatre sous le
488 numéro 15.109, succédant de plein droit, aux droits et obligations de la société
489 anonyme CGER-BANQUE (constituée le premier octobre mil neuf cent nonante-
490 deux suivant acte publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-huit octobre mil
491 neuf cent nonante-deux, sous le numéro 921028-1) en vertu d'un acte de fusion par
492 absorption du vingt-trois juin mil neuf cent nonante-neuf passé devant les notaires
493 Bernard Willocx et Gilberte Raucq à Bruxelles, la société anonyme CGER-
494 BANQUE succédant elle-même de plein droit, aux droits et obligations de la Caisse
495 Générale d'Epargne et de Retraite en vertu de l'article 21 de la loi du dix-sept juin
496 mil neuf cent nonante et un et de l'article 7 de ses statuts.

497 Pour laquelle se porte fort Madame Elise DAVID, employée de notaire,
498 faisant élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

499 Il est procédé à l'adjudication du bien repris ci-dessous et décrit dans les
500 conditions de vente établies par mon ministère en date du quinze décembre deux
501 mille vingt et un (répertoire numéro 2021/400), et qui forme un tout avec le présent
502 procès-verbal pour valoir ensemble comme acte authentique.

503 DESCRIPTION DU BIEN

504 FRASNES-LEZ-ANVAING – Treizième division – DERGNEAU

505 Une maison, sise rue Albert Asou, 30, cadastrée selon extrait cadastral récent
506 section D numéro 0487F2P0000.

507 Revenu cadastral : trois cent cinquante-quatre euros (354,00 EUR).

508 Appartenant à Monsieur DUPONT Olivier Maurice, né à La Louvière le
509 trente janvier mil neuf cent quatre-vingt-deux (numéro national : 82.01.30-111-11),
510 célibataire, domicilié à Antoing, rue de Tournai, 17.

511 ORIGINE DE PROPRIETE

512 Ledit bien appartient à Monsieur DUPONT Olivier, célibataire, de Dergneau,
513 pour l'avoir acquis de Monsieur DUBOIS Stéphane Ghislain, divorcé, de Dergneau,
514 qui en était propriétaire depuis plus de trente ans, aux termes d'un acte reçu par le
515 notaire Jacques Delattre, à Franes-lez-Anvaing, le quinze juillet deux mille quatre,
516 transcrit au bureau de la conservation des hypothèques de Tournai sous la référence
517 42-T-15/07/2004-13005.

518 Après lecture et commentaire de ces conditions de ventes – intégral pour ce
519 qui concerne les mentions imposées par la loi et partiel pour ce qui concerne les
520 autres mentions, après que les parties aient déclaré en avoir pris connaissance à
521 temps, à savoir depuis le début de la publicité – j'ai adjugé le bien immeuble qui y

522 est décrit sis à Frasnes-lez-Anvaing (Dergneau), rue Albert Asou, 30, à
523 l'enchérisseur ayant émis l'offre la plus élevée retenue par le vendeur, à savoir :

524 La société anonyme ABC, ayant son siège à Tournai, Place de Lille, 1, inscrite
525 au Registre des Personnes Morales de Tournai sous le numéro 0471.330.115,
526 assujettie à la TVA sous le numéro BE0471.330.115.

527 Ici représentée par son administrateur-délégué tel que prévu dans les statuts,
528 à savoir par :

529 - Monsieur COLLIN Jean, administrateur-délégué, domiciliée à Tournai,
530 Place de Lille, 1 ;

531 Désigné à ladite fonction aux termes d'une assemblée générale du quinze juin
532 deux mille quatorze, publiée aux annexes du Moniteur belge du vingt-sept juin
533 suivant sous le numéro 14062739.

534 **Ci-après dénommée "adjudicataire"**, ici représentée comme dit ci-avant et
535 qui déclare accepter l'adjudication et se soumettre à l'exécution de toutes les
536 clauses et conditions du cahier des charges précité.

537 Les parties précitées acceptent que l'adjudication intervienne à un prix de cent
538 quarante mille euros (140.000,00 EUR), ce qui sera communiqué ce jour online via
539 www.biddit.be. A ce prix, se rajoutent les tantièmes de vente publique
540 correspondant à dix virgule un dixième pour cent (10,10%) du prix.

541 **CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT**

542 L'adjudication n'est pas réalisée sous la condition suspensive d'obtention
543 d'un financement.

544 **PAIEMENT DU PRIX**

545 L'adjudicataire a été informé du fait qu'il devra payer les frais de les cinq
546 jours et le prix dans les six semaines de la signature des présentes conformément à
547 ce qui est repris dans le cahier des charges.

548 **CLAUSES FISCALES**

549 Afin de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue par les
550 articles 62 et suivants du Code des droits d'enregistrement l'acquéreur déclare que
551 :

552 1° il a pour activité professionnelle une activité de marchand de biens
553 immobiliers à savoir l'achat de biens en vue de la revente.

554 2° il a souscrit et déposé la déclaration de marchand de biens prévue par
555 l'article 63-1-1° dudit Code au bureau de l'enregistrement de Tournai, sous le
556 numéro 62/2/art.44.

557 3° il a constitué, à ses frais et à la satisfaction de l'administration, la garantie
558 prévue par l'article 63-1-2° du même Code.

559 **PROCURATION**

560 Complémentaire à ce qui est repris dans le cahier des charges,
561 l'adjudicataire donne procuration à tous employés du notaire soussigné

562 Avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément.

563 A qui il donne pouvoir pour lui et en son nom de :

564 1°) Comparâtre à tout acte d'ordre ou de distribution, tant amiable que
565 judiciaire, du prix et des frais de la vente publique qui précède.

566 2°) Recevoir toutes significations et sommations ; dispenser de toutes
567 significations ou sommations.

568 3°) Opérer le retrait de toutes sommes consignées.

569 4°) Requérir la délivrance par le notaire du certificat prévu à l'article 1653 du
570 Code Judiciaire en vue d'obtenir la radiation d'office de toutes inscriptions et
571 transcriptions existantes à charge du saisi, dès le moment où l'adjudicataire justifie
572 soit du paiement du prix aux créanciers, soit à défaut de paiement, d'un versement
573 libératoire de l'entièreté des sommes dont il est tenu.

574 5°) Acquiescer à la radiation entière et définitives des inscriptions et
575 transcriptions.

576 6°) Renoncer irrévocablement à la subrogation légale qui a lieu au profit de
577 l'adjudicataire dans les droits des créanciers inscrits du chef de son paiement du
578 prix, conformément à l'article 1251, 2°) de l'ancien Code civil, en suite des
579 paiements effectués.

580 7°) Aux fins ci-dessus, signer tous actes, pièces et procès-verbal, élire
581 domicile et généralement faire le nécessaire pour réaliser le mandat ici conféré.

582 CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

583 Conformément à la loi organique sur le Notariat, le notaire soussigné déclare
584 connaître les parties et avoir contrôlé leur identité et leur comparution sur base
585 notamment de leur carte d'identité et/ou registre national.

586 Conformément à la loi hypothécaire, le notaire soussigné certifie relativement
587 aux parties à l'acte :

588 - pour les personnes physiques : les noms, prénoms, lieu et date de naissance,
589 domicile et numéro de registre national sur base du registre de l'état civil et/ou
590 carnet de mariage et/ou carte d'identité.

591 - pour les personnes morales : la dénomination, la forme juridique, le siège,
592 la date de constitution et le numéro d'entreprise.

593 Droit d'écriture

594 Droit d'écriture, sur déclaration du notaire instrumentant : cinquante euros
595 (50,00€).

596 ***DONT PROCES-VERBAL***

597 Dressé à Tournai, en l'étude, date que dessus.

598 Et après lecture intégrale et commentée du procès-verbal ci-avant et dudit
599 cahier des charges, le requérant et l'adjudicataire déclarent confirmer que ces actes
600 forment un tout, pour avoir ensemble valeur d'acte authentique, et signent le présent
601 procès-verbal avec Nous, notaire.



CONCOURS 2022

ÉPREUVE ÉCRITE

Louvain-la-Neuve, samedi 19 février 2022 (après-midi)

QUESTIONNAIRE n° IV
QUESTIONS À CHOIX MULTIPLES

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

<p>NOM.....</p> <p>PRENOM.....</p> <p>SIGNATURE.....</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”.

.....
.....



CONCOURS 2022 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS-NOTAIRES

ÉPREUVE ÉCRITE

Louvain-la-Neuve, samedi 19 février 2022 (après-midi)

QUESTIONNAIRE n° IV

QUESTIONS À CHOIX MULTIPLES

Ce quatrième questionnaire contient vingt (20) questions, chacune assortie de quatre (4) propositions de réponse.

Ce questionnaire sera noté sur vingt (20) points.

- À chaque fois, trois propositions sont fausses et une seule est vraie ;
- La bonne réponse vaut un point (1) ;
- Une absence de réponse est neutre (0);
- Une réponse erronée entraîne une sanction d'un demi-point (-0.5).

Vous devez cocher la bonne réponse dans la case prévue à cet effet sous chacune des 20 questions.

En cas d'erreur, utilisez la seconde ligne prévue à cet effet :

<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D
<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D

Si la seconde ligne contient une case cochée, seule la réponse à cette seconde ligne sera prise en considération.

Question IV.1

Monsieur RAOUL est décédé le 15 janvier 2022. Il laisse pour seul héritier légal son fils unique. Sa dernière résidence était fixée à Namur. Il était domicilié à Bruxelles jusqu'au 1^{er} janvier 2020.

Il laisse à son décès un immeuble à Namur estimé à 200.000,00 € et un compte en banque avec 100.000,00 €.

Il a donné 100.000,00 € à son fils le 2 janvier 2019. Cette donation n'a pas été enregistrée.

Il a donné un immeuble à son fils par acte du 15 juillet 2021. Cet immeuble était estimé à 300.000,00 €.

Quelle est la base taxable de la succession ?

- A) 300.000,00 €.
- B) 400.000,00 €.
- C) 600.000,00 € (300.000,00 € soumis aux droits de succession au taux à partir de la tranche de 300.000,00 € - règle de la progressivité).
- D) 700.000 € (400.000 € soumis aux droits de succession au taux à partir de la tranche de 300.000 € - règle de la progressivité).

<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D
<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D

Question IV.2

Vous êtes chargé-e de la liquidation de la succession de Madame Martha LEJEUNE, laquelle laisse pour seuls héritiers légaux et réservataires son conjoint survivant, Monsieur Alexis VENTOUR, et leurs deux enfants. Après analyse approfondie de la situation active et passive de cette succession, les deux enfants décident de renoncer à la succession. L'acte de renonciation à ladite succession par les deux enfants est ensuite reçu par vos soins. En revanche, ladite succession est acceptée par le conjoint survivant.

Les deux enfants peuvent-ils rétracter leur renonciation ?

- A) Le conjoint survivant étant le seul à avoir déjà accepté la succession de son épouse, une rétractation de la renonciation par les enfants est toujours possible.
- B) Les deux enfants peuvent invoquer leur réserve héréditaire et rétracter leur renonciation, s'ils le font dans le mois de leur prise de connaissance de l'acceptation de la succession par leur père.
- C) Les deux enfants disposent d'un délai d'option de trente ans pour rétracter leur renonciation, quelle que soit la décision d'acceptation de leur père.
- D) Le conjoint survivant a déjà accepté la succession de son épouse, de sorte qu'une rétractation de la renonciation par les enfants n'est plus possible.

<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D
<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D

Question IV.3

Vous êtes chargé-e de la liquidation de la succession de Madame Angelina EVANGELISTA laquelle a, par testament, réduit les droits de son conjoint survivant, Monsieur Juste LEBRUN, à une moitié en usufruit de toute sa succession. Les époux LEBRUN - EVANGELISTA ont eu deux enfants. Monsieur Juste LEBRUN vous fait part de sa volonté de rester dans la maison familiale. Lors de cette liquidation, vous vous apercevez que la valeur de l'usufruit du logement familial et des meubles meublants qui le garnissent est supérieure à l'usufruit de la moitié de la succession.

- A) Le conjoint survivant verra sa réserve limitée à l'usufruit de ce logement familial et aux meubles meublants qui le garnissent.
- B) Le conjoint survivant verra sa réserve réduite à la moitié en usufruit de toute la succession.
- C) Le conjoint survivant verra sa réserve limitée à l'usufruit de ce logement familial et aux meubles meublants qui le garnissent, mais devra indemniser ses deux enfants pour la partie excédant la moitié en usufruit de toute la succession.
- D) Le conjoint survivant aura droit à l'usufruit de toute la succession, l'exécution du testament étant rendue impossible par le fait que l'usufruit du logement familial et des meubles meublants qui le garnissent est supérieur à l'usufruit de la moitié de la succession.

<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D
<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D

Question IV.4

Quel est l'âge limite pour l'exercice de la fonction de notaire-titulaire ?

- A) 65 ans ;
- B) 67 ans ;
- C) 70 ans ;
- D) Après 30 ans d'exercice de la fonction.

<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D
<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D

Question IV.5

Les livres comptables doivent être conservés jusqu'à :

1. 5 ans après la fin de l'année civile à laquelle ils se rapportent.
2. 5 ans après la fin de l'année judiciaire à laquelle ils se rapportent.
3. 10 ans après la date de leur transmission à la Chambre Provinciale.
4. 10 ans après la date de leur clôture.

<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D
<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D

Question IV.6

Monsieur PICSOU a acheté un immeuble il y a 15 ans. Il pensait que le passage latéral faisait partie de sa propriété mais lors d'un mesurage, le géomètre lui fait savoir que cette bande de terrain ne lui appartient pas. Il vous contacte pour avoir plus de précisions sur cette situation. Après quelques recherches, vous lui annoncez que le géomètre a raison mais que le propriétaire du passage est inconnu.

Que peut faire Monsieur PICSOU pour régulariser la situation car il ne veut surtout pas que ses enfants aient des ennuis plus tard ?

- A) Rien, le délai de prescription est de 30 ans. Vous lui conseillez donc d'attendre et de revenir vous voir dans 15 ans.
- B) Il doit attendre que le véritable propriétaire se manifeste, et s'il ne se manifeste pas, il ne peut pas obtenir un titre de propriété. La prescription acquisitive ne peut être opposée qu'à un *verus dominus* qui se manifeste.
- C) Vous pouvez rédiger une déclaration unilatérale de prescription acquisitive.
- D) Il peut demander, en tant que possesseur, au juge de constater la prescription acquisitive et donc de faire reconnaître en justice son droit de propriété.

<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D
<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D

Question IV.7

Deux parents donnent à leurs deux enfants en avancement d'hoirie un immeuble qui leur est commun. Le barème F s'applique à cette donation.

Comment se calcule l'honoraire ?

- A) Il se calcule quatre fois sur un quart de la valeur totale de l'immeuble.
- B) Il se calcule sur la valeur totale de l'immeuble.
- C) Il se calcule deux fois sur la moitié de la valeur totale de l'immeuble.
- D) Il se calcule suivant un accord à conclure avec le notaire.

<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D
<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D

Question IV.8

Léo a cinq ans. Il est issu du mariage de Thomas et Julie.

Le divorce de Thomas et Julie est prononcé le 2 juin 2017 ; l'autorité parentale sur Léo est confiée exclusivement à Julie.

Stéphanie, sœur de Thomas, a informé Julie de son intention de donner à Léo la nue-propriété de sa maison d'habitation en s'en réservant l'usufruit sa vie durant.

Julie consulte un notaire pour savoir comment faire pour acter la donation. Que doit répondre le notaire ?

- A) Vous devez d'abord solliciter l'accord de Thomas car il a le droit de contrôler la manière dont sont administrés les biens de Léo ; ensuite, vous devez solliciter l'autorisation du juge de paix territorialement compétent.
- B) Vous et votre ex-époux devez accepter la donation conjointement, mais l'autorisation du juge de paix n'est pas nécessaire.
- C) Vous ne devez ni solliciter l'autorisation du juge de paix, ni l'accord du père ; vous pouvez accepter la donation faite à Léo.
- D) Vous devez demander l'autorisation du juge de paix avant d'accepter la donation.

<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D
<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D

Question IV.9

Lequel n'est pas nommé par le Roi ?

- A) Le notaire-suppléant.
- B) Le candidat-notaire.
- C) Le notaire-honoraire.
- D) Le notaire-titulaire.

<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D
<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D

Question IV.10

En Région de Bruxelles-Capitale, le tenancier d'un sex-shop, en zone de mixité avec liseré de noyaux commerciaux au Plan régional d'affectation du sol, souhaite céder son commerce et l'immeuble qui abrite celui-ci à un acquéreur qui entend transformer les lieux en club privé. La commune vous transmet les informations urbanistiques, dont il ressort que la dernière destination connue est « commerce, boulangerie ».

L'acquéreur vous demande si le bien qu'il se propose d'acheter est en infraction urbanistique, d'une part, et s'il doit obtenir un permis d'urbanisme pour réaliser son club privé, d'autre part.

- A) Il s'agit d'un changement de destination qui nécessitait un permis.
- B) Le changement de boulangerie en sex-shop nécessitait de toute façon un permis.
- C) Le changement de boulangerie en sex-shop ne nécessite en aucun cas de permis.
- D) Le changement d'utilisation de sex-shop en cercle privé nécessitera un permis.

<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D
<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D

Question IV.11

Concernant le Code des Sociétés et des Associations et ses dispositions relatives à la forme légale des personnes morales, que va-t-il se passer au 1^{er} janvier 2024 :

- A) Application intégrale du Code aux nouvelles personnes morales.
- B) Application aux personnes morales existantes des dispositions impératives du Code.
- C) Transformation de plein droit des personnes morales dont la forme légale a été supprimée.
- D) Liquidation judiciaire des personnes morales qui n'auront pas procédé à l'adaptation de leur forme légale et de leurs statuts.

<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D
<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D

Question IV.12

Dans quel cas la vente de gré à gré d'un immeuble - dans le cadre d'une faillite - peut-elle intervenir sans l'accord du tribunal de l'entreprise ?

- A) Dès que la requête du curateur a été introduite dans RegSol avec le projet d'acte de vente rédigé par le notaire.
- B) Lorsque l'acte prévoit que la vente intervient sous condition suspensive de l'autorisation du tribunal.
- C) Lorsque le montant de l'offre de l'acheteur est supérieur au montant du rapport d'expertise.
- D) L'autorisation préalable par le tribunal est toujours requise.

<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D
<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D

Question IV.13

Monsieur MARX, de nationalité allemande, et Madame GROWSKAIA, de nationalité bulgare, se sont connus lors de vacances sur l'île de Malte. Ils se marient le 21 février 2021 à Liège et y habitent depuis lors. Ils n'ont pas conclu de contrat de mariage.

Quel droit est applicable à leur régime matrimonial ?

- A) Celui de Malte
- B) Celui de l'Allemagne
- C) Celui de la Bulgarie
- D) Celui de la Belgique

<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D
<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D

Question IV.14

Maître SYLVAIN, notaire de résidence à Ath, est désigné par le tribunal pour procéder à la liquidation de la succession de Madame PREMOURANT. Maître VINCIANNE, spécialiste de la matière et notaire associée de Maître SYLVAIN, se propose de remplir cette mission. Ce changement de notaire :

- A) Nécessite une autorisation la Chambre des notaires.
- B) Est possible de plein droit et sans désignation nouvelle.
- C) Nécessite de dresser un acte signé par toutes les parties pour constater leur accord sur le changement de notaire.
- D) Nécessite une nouvelle désignation prononcée par le tribunal qui a désigné Maître SYLVAIN.

<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D
<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D

Question IV.15

Le promoteur « CONSTRUCTOUT » a obtenu un permis d'urbanisme de constructions groupées l'autorisant à ériger quatre maisons d'habitation sur un terrain situé à Perwez. Il vous charge de la rédaction de l'acte de base urbanistique, puis des quatre actes de vente consécutifs. Vous avez également rédigé et fait signer les quatre compromis de vente sur plan de ces quatre maisons, lesquels prévoient le versement d'un acompte, en faisant application stricte de la Loi Breyne. Vous avez déjà reçu les actes de vente afférents aux trois premières maisons en vous conformant à la Loi Breyne.

S'agissant de la vente de la quatrième maison, laquelle sera totalement achevée le jour de la signature de l'acte authentique, le promoteur vous demande de rédiger un acte de vente classique ne faisant plus application de la Loi Breyne.

- A) La maison étant totalement achevée au jour de la signature de l'acte, je peux rédiger un acte de vente classique ne faisant plus application de la Loi Breyne si le promoteur m'en fait la demande.
- B) La maison étant totalement achevée au jour de la signature de l'acte, je peux rédiger un acte de vente classique ne faisant plus application de la Loi Breyne si le promoteur et l'acquéreur m'en font la demande.
- C) L'application ou non de la Loi Breyne devant uniquement être appréciée au moment de la signature de l'acte authentique de vente, je suis libre de rédiger l'acte de vente d'une façon classique, hors l'application de la Loi Breyne.
- D) L'application ou non de la Loi Breyne devant uniquement être appréciée au moment de la conclusion de la convention de vente sous signature privée, je suis contraint de rédiger l'acte de vente dans le complet respect de la Loi Breyne.

<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D
<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D

Question IV.16

Vous êtes chargé.e de la vente d'un entrepôt dans le cadre d'une procédure de réorganisation judiciaire.

Ladite vente est-elle purgeante ?

- A) La vente est purgeante de plein droit dans le cadre d'une procédure de réorganisation judiciaire.
- B) La vente dans le cadre d'une procédure de réorganisation judiciaire est purgeante si elle a lieu par transfert sous autorité de justice, et si les conditions prévues à l'article 1326 du Code judiciaire sont remplies.
- C) La vente n'est pas purgeante dans le cadre d'une procédure de réorganisation judiciaire.
- D) La vente est purgeante si le juge-délégué du Tribunal de l'Entreprise en a été informé au préalable et a marqué son accord quant au caractère purgeant de la vente.

<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D
<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D

Question IV.17

Un permis d'urbanisme définitif autorisant la construction d'un restaurant est délivré par la Ville de Liège le 30 octobre 2019. Quelques mois après l'agrément des travaux, d'importants problèmes de stabilité de cette nouvelle construction apparaissent.

- A) Le maître de l'ouvrage peut mettre en cause la responsabilité civile décennale de l'entrepreneur et de l'architecte, lesquels n'ont aucune obligation légale d'assurance à ce propos.
- B) Le maître de l'ouvrage peut mettre en cause la responsabilité civile décennale de l'entrepreneur et de l'architecte, lesquels ont une obligation légale d'assurance à ce propos.
- C) Le maître de l'ouvrage ne peut mettre en cause la responsabilité civile décennale de l'entrepreneur et de l'architecte.
- D) Le maître de l'ouvrage peut mettre en cause la responsabilité civile décennale de l'entrepreneur et de l'architecte, à la condition de lancer citation dans les six mois à compter de l'agrément des travaux.

<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D
<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D

Question IV.18

Les époux DURARD – BLANCHY vous chargent de recevoir l'acte d'acquisition d'une maison située à Binche aux prix de 170.000,00 €.

Aucun d'entre eux n'est seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation, et ils ne possèdent pas ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation.

Ils procèdent à cet achat à concurrence de 99 % indivis pour compte de la communauté existant entre eux, et à concurrence de 1 % indivis pour compte de la SRL « DURBLAN ».

Ils souhaitent pouvoir bénéficier de l'abattement.

- A) Les époux peuvent bénéficier de l'abattement lors de cette acquisition.
- B) Les époux ne peuvent pas bénéficier de l'abattement, car le prix d'achat est trop élevé.
- C) Les époux ne peuvent pas bénéficier de l'abattement, car, pour ce faire, ils devraient être propriétaires exclusifs du bien acquis.
- D) Les époux peuvent bénéficier de l'abattement, mais pas la société.

<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D
<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D

Question IV.19

Dans le cadre de la clôture d'un dossier de succession, vous provisionnez une somme de 3.000,00 € afin de payer l'avertissement extrait de rôle à l'impôt des personnes physiques du défunt. Vous n'avez aucune idée de la date à laquelle l'impôt sera enrôlé, la déclaration n'ayant pas encore été déposée.

Que devez-vous faire ?

- A) Vous devez transférer cette somme immédiatement sur un compte rubriqué.
- B) Vous devez transférer cette somme sur un compte rubriqué si vous la conservez pendant plus de quatre mois.
- C) Vous ne devez pas transférer cette somme sur un compte rubriqué.
- D) Vous devez reverser l'argent aux clients ou déposer cette somme à la Caisse des Dépôts et Consignations si l'avertissement extrait de rôle n'est pas réceptionné dans l'année.

<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D
<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D

Question IV.20

Monsieur JEAN décède le 1^{er} juillet 2021. Il laisse trois héritières : Justine, Aline et Hélène. Justine a été admise en règlement collectif de dettes le 2 août 2019 et Hélène a été déclarée en faillite le 2 août 2020. Les filles n'arrivent pas à liquider la succession. Un notaire est désigné pour procéder à la liquidation et au partage de la succession.

Qui devra-t-il convoquer à l'ouverture des opérations ?

- A) Justine, Aline et Hélène.
- B) Le médiateur de dettes, Aline et Hélène.
- C) Le médiateur de dette, le curateur et Aline.
- D) Justine, Aline, et le curateur.

<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D
<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D