

**CONCOURS 2009 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES**

**ÉPREUVE ÉCRITE**

Bruxelles, samedi 14 mars 2009 (matinée)

**QUESTIONNAIRE n° III**  
**CONNAISSANCES DE BASE**

Ce troisième cahier contient trente questions auxquelles vous devez répondre *brièvement*, une réponse par oui ou par non étant *insuffisante*. Il sera coté sur 25. Vous serez coté sur l'ensemble des réponses à toutes les questions, de leur rédaction et de leur motivation. Il sera tenu compte de vos connaissances juridiques, de votre compétence et de votre créativité.











**11.** Une veuve vend son habitation à un de ses enfants, sans l'accord des autres enfants, pour une somme modique (mais effectivement payée par l'acquéreur) et sous la réserve d'un droit d'habitation viager concurremment avec le droit pour l'acquéreur d'habiter le bien. A son décès, les autres enfants demandent qu'il soit tenu compte de la vente pour le calcul de la quotité disponible selon l'article 918 du code civil.

Qu'en est-il ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**12.** Deux époux ont décidé de donner une grande partie de leur patrimoine mobilier à leurs enfants. Vous vérifiez leur contrat de mariage et constatez qu'une institution contractuelle existe aux termes de laquelle ils s'attribuent réciproquement tous les biens, de sorte que l'article 1083 du code civil est d'application.

Comment appréhendez-vous cette situation ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**13.** Jules Doutsiplou habite à côté d’une ancienne petite gare inutilisée et parque depuis des lustres sa voiture et sa caravane sur le terrain de la gare. Il pulvérise même deux fois par an de l’herbicide sur le bout de terrain qu’il utilise. Après plus de dix ans, un exploitant du secteur horeca a obtenu une concession pour la gare abandonnée et la transforme en restaurant. Le parking est petit et l’exploitant demande à Jules de ne plus garer sa voiture à cet endroit et d’enlever sa vilaine caravane. “J’ai là un droit au parking par prescription acquisitive”, affirme cependant Jules, “et si je vends ma maison, l’acquéreur détiendra également ce droit. Les biens des sociétés publiques sont des biens privés. J’ai obtenu normalement une servitude. Vous deviez m’empêcher de venir il y a dix ans mais maintenant, c’est trop tard!” – “Oui, mais cela ne se trouve pas écrit dans mon contrat de concession” grommelle l’exploitant du restaurant. Qui a raison ?

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

**14.** Une ferme, propriété d’une indivision, est louée depuis des années en vertu d’un bail à ferme. Un jour, les locataires signifient aux propriétaires une cession privilégiée de bail, conformément à l’art. 37 de la loi sur le bail à ferme. Les co-propriétaires ne sont pas d’accord car le fils d’un des quatre co-propriétaires vient lui-même exploiter la ferme. “C’est impossible,” déclarent les locataires, “car les trois autres co-propriétaires n’avancent pas de raisons sérieuses pour ne plus louer. ” De plus, ils avancent que ce fils d’un co-propriétaire est un parent éloigné et un consanguin collatéral par rapport aux trois autres co-propriétaires. Par conséquent, y a-t-il une cession privilégiée de bail à ferme ?

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



**17.** Dans le cadre d'une liquidation partage du patrimoine commun appartenant aux époux François DUPONT et Caroline MARTIN, le notaire DARDENNE établit un inventaire en présence des deux époux et deux leurs conseils.

A la fin de l'inventaire, Madame Caroline MARTIN refuse de prêter serment.

a) Le notaire DARDENNE peut-il *manu militari* obliger Madame Caroline MARTIN, à prêter serment ? Ou doit-il trouver une autre solution ?

b) Madame Caroline MARTIN peut-elle se faire représenter par une autre personne ? Dans l'affirmative, une procuration authentique est-elle requise ?

a)..... ..... ..... ..... .....
b)..... ..... ..... ..... .....

**18.** Le 23 janvier 2009, le notaire Perdtout envoie à la banque, par lettre recommandée à la poste, la grosse d'un acte de crédit hypothécaire. La grosse n'arrive jamais à la banque. Que peut faire le notaire ?

..... .....
----------------

**19.** Un notaire belge peut-il recevoir un acte de mainlevée en brevet ?

..... .....
----------------

**20.** Pour chacun des cas suivants, citez les dispositions applicables à la convention de crédit avec inscription hypothécaire :

- a) si le crédit avec inscription hypothécaire est exclusivement destiné à des fins privées.
- b) si le crédit avec inscription hypothécaire est principalement destiné à des fins privées et seulement accessoirement à des fins professionnelles.
- c) si le crédit avec inscription hypothécaire est destiné dans une même mesure à des fins privées et professionnelles.
- d) si le crédit avec inscription hypothécaire est principalement destiné à des fins professionnelles et accessoirement à des fins privées.
- e) si le crédit avec inscription hypothécaire est exclusivement destiné à des fins professionnelles.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**21.** Le receveur de l'enregistrement peut-il faire enregistrer un acte rédigé en espagnol ?  
Motivez votre réponse.

.....

.....

**22.** Un notaire peut-il établir par acte notarié une procuration “en blanc” ?

.....

.....

.....

.....





**27.** En traçant une croix dans la colonne de droite, veuillez indiquer quels sont les actes ou conventions qui, présentés **le lundi 16 mars 2009**, au bureau de l'enregistrement belge compétent seront enregistrés tardivement :

Testament olographe valablement rédigé par Xavier et placé dans le coffre d'un notaire ; Xavier est décédé le 1 <sup>er</sup> novembre 2008	
Acte sous seing privé du 10 janvier 2009 signé par André et Bernard ; André donne en location à Bernard une chambre d'étudiant, située à Louvain, pour un an moyennant un loyer mensuel de 300 EUR	
Acte d'un notaire belge du 28 février 2009 portant vente par Claude à Fernand d'un immeuble situé à Bruxelles ; la vente est toutefois soumise à une condition suspensive valable non encore réalisée	
Pacte adjoint signé le 3 juillet 2008 par Germain et Jules dans lequel il est constaté que Germain a effectué, le 2 juillet 2008, un virement de 10.000 EUR de son compte bancaire vers le compte de Jules ; qu'il est convenu que ce virement était fait au titre de donation et qu'il est précisé qu'en cas de prédécès du donataire la donation sera résolue de plein droit	
Acte d'un notaire français signé le 1 <sup>er</sup> novembre 2008 dans lequel il est constaté que Jean apporte 100.000 EUR à une société anonyme belge (siège de direction effective à Bruxelles)	

**28.** En traçant une croix dans la bonne colonne, veuillez indiquer le tarif des droits d'enregistrement applicable aux situations suivantes, sans tenir compte des éventuelles réductions de droits envisageables

	Gratuit	25 Eur	0,2 %	0,5 %	10 %	12,50 %
Acte sous seing privé, signé par Jean et Luc, constatant que Jean donne en location à Luc un appartement situé à Bruxelles affecté exclusivement au logement de Luc, pour 5 ans, moyennant un loyer mensuel de 500 EUR						
Acte d'un notaire belge constatant la vente par Jean à Luc d'un immeuble situé à Ostende pour le prix de 1.000.000 EUR ; cette vente est toutefois soumise à une condition suspensive non encore réalisée						
Acte sous seing privé, signé par Jean et Luc, constatant que Jean loue à Luc un terrain industriel sis à Arlon pour une durée de 15 ans moyennant un loyer annuel de 10.000 EUR.						
Acte sous seing privé, signé par Jean et Luc, constatant que Jean consent un droit d'emphytéose pour 27 ans sur une maison sise à Bruxelles moyennant un canon annuel de 10.000 EUR						
Acte sous seing privé constatant un apport par Albert d'une somme de 1.000.000 EUR à une société de droit commun dont le siège est établi en Belgique						
Acte d'un notaire belge constatant l'apport d'une maison d'habitation sise à Bruxelles à une société anonyme de droit français (siège de direction effective à Paris)						



