



COMMISSION DE NOMINATION DE LANGUE FRANÇAISE
POUR LE NOTARIAT

Rue de la Montagne, 30 – 32
B 1000 BRUXELLES
Tél. 02 506 46 44 Fax 02 506 46 49 info@bcn.not.be



CONCOURS 2001 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES
ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 28 avril 2001 (matinée)

QUESTIONNAIRE n° III
ACTE À CORRIGER

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

NOM
PRÉNOM
ADRESSE	Avenue/Rue
	Code postal
	Commune
NAISSANCE	Date/...../ 19.....
	Lieu
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 non remplies selon les instructions ci-jointes"*.

.....
.....



COMMISSION DE NOMINATION DE LANGUE FRANÇAISE
POUR LE NOTARIAT

Rue de la Montagne, 30 - 32
B 1000 BRUXELLES

Tél. 02 506 46 44 Fax 02 506 46 49 info@bcn.not.be



CONCOURS 2001 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES
ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 28 avril 2001 (matinée)

QUESTIONNAIRE n° III
ACTE À CORRIGER

Ce questionnaire est coté sur 20 points.

Le premier clerc du notaire Joseph Droichemin, de résidence à Liège, étant malade, le notaire a confié la préparation d'un acte de vente à Oscar Minusse, un jeune stagiaire, qui lui a remis le projet figurant aux pages suivantes.

Joseph Droichemin a pris soin de relire soigneusement et de corriger ce projet. Il y a décelé vingt erreurs. Les unes étaient des erreurs de droit; d'autres constituaient des lacunes d'informations; d'autres encore se présentaient comme des violations des règles légales de rédaction des conventions. Le notaire ne s'est pas attaché à apporter au projet des améliorations de langage ou d'en revoir le style ou d'améliorer la rédaction lorsque ce n'était pas légalement indispensable.

A votre tour, décelez ces erreurs et, pour chacune d'elles, dites pourquoi il s'agit d'une erreur.

* *
*

PROJET D'ACTE DE VENTE

L'an deux mille un, le vingt-huit avril,
Devant Maître Joseph DROICHEMIN, Notaire de résidence à Liège, et Maître
Gérard MANFROID, Notaire de résidence à Ixelles,

ONT COMPARU :

1. Monsieur Louis Jacques Joseph CAPET, commerçant, né à Arlon, le cinq juin mil neuf cent soixante, époux de Dame Louise Rosalie d'Anton de Vonnas, demeurant à Liège, boulevard des Flamands, 14, et y domicilié.

Monsieur et Madame Capet - d'Anton de Vonnas sont mariés le cinq octobre mil neuf cent septante-neuf, sous le régime de la séparation des biens avec adjonction d'une société d'acquêts, aux termes de leur contrat de mariage, non modifié, reçu par Maître Jules Nemo, Notaire à Antwerpen, le trente septembre mil neuf cent septante-neuf.

ci-après dénommé "les vendeurs";

2. La société anonyme "L'INVESTISSEUR IMMOBILIER INTELLIGENT", en abrégé "I.I.I.", ayant son siège social à Namur, Avenue de la Vélocité, 3, inscrite au registre du commerce de Namur, sous le numéro 65.734 et à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 230.123.145.

Constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Joseph Droichemin, soussigné, le vingt-huit janvier mil neuf cent nonante-sept, publié aux annexes du *Moniteur belge* sous le numéro 970216-322 et dont les statuts ont été modifiés suivant acte reçu ce jour, préalablement aux présentes, par le notaire soussigné.

Ici représentée, conformément à l'article 14 de ses statuts, par son administrateur délégué, Monsieur Alexandre Legrand, demeurant à Charleroi, Allée de la Vallée souriante, 14, nommé à cette fonction suivant décision de l'assemblée générale ayant suivi immédiatement l'acte constitutif et publiée avec elle.

ci-après dénommée "les acquéreurs".

Lesquels comparants ont requis le Notaire soussigné de dresser acte authentique de la convention suivante directement intervenue entre eux :

VENTE

Les vendeurs vendent par les présentes, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour franc, quitte et libre de toute dette hypothécaire ou privilégiée généralement quelconque, aux acquéreurs, qui acceptent, les biens suivants :

COMMUNE D'INCOURT (ex Piétrebais - Article 1234).

- a) une maison d'habitation et de rapport sise rue de la Racine, 7, sur et avec terrain cadastré section A numéro 100 a, pour une contenance de huit ares.
- b) une pâture sise au lieu dit "La Fontaine" cadastrée section B numéro 100 b et partie du numéro 100 c, d'une contenance mesurée de un hectare un centiare.

MESURAGE - PLAN

Tel que ce bien est repris, sous liséré rose, en un plan de bornage dressé par Monsieur Théo Dolitte, Géomètre Expert immobilier à Thorembais-les-Béguines, le trente janvier deux mille un.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Monsieur Louis Capet est propriétaire des biens vendus pour les avoir recueillis, sous plus grande contenance, à titre de légataire particulier, en vertu de son testament olographe en date du trente avril mil neuf cent nonante-neuf, déposé, conformément à l'article 976 du Code civil, au rang des Minutes du Notaire instrumentant suivant acte de son Ministère en date du huit janvier deux mille un, dans la succession de Monsieur Nicolas Jules César Auguste Machiavel, en son vivant pensionné, à Bruxelles, y décédé, sans laisser d'héritier à réserve, le vingt-cinq décembre deux mille.

Les acquéreurs devront se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourront exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

SITUATION URBANISTIQUE

En application de l'article 85 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP) et considérant les renseignements fournis au notaire instrumentant par la Commune d'Incourt, le premier avril deux mille un,

1. Quant au bien décrit sub a), les vendeurs déclarent qu'il est repris au plan de secteur en zone d'habitat et qu'il n'a fait l'objet, ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme non périmé à ce jour et datant de moins de dix ans, ni d'un certificat d'urbanisme valable, laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er, et, le cas échéant, à l'article 84 § 2 alinéa 1er du CWATUP et qu'en conséquence il n'est pris aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le même bien ces actes et travaux.

Les acquéreurs devront donc s'entendre directement avec les autorités compétentes et le Service de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, et ce sans l'intervention des vendeurs ni recours contre eux, pour tous actes et travaux visés par l'article 84 § 1er et 2 alinéa 1 du CWATUP, et notamment toute constructions, démolitions, reconstructions, transformations, enseignes, modifications du sol ou de la destination du bien.

En outre le notaire soussigné rappelle qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er, et le cas échéant, à l'article 84 § 2 du CWATUP, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis de bâtir n'a pas été obtenu.

2. Quant au bien sub b), la Commune d'Incourt a fait savoir qu'il se situe en zone agricole. Les acquéreurs reconnaissent avoir reçu copie de l'avis susdit.

Les vendeurs déclarent en outre que ce bien ci-dessus désigné sub b) provient de la division d'un bien plus grand, sans que cette division n'ait fait l'objet d'un permis de lotir ou d'urbanisme.

En exécution de la loi, le Notaire instrumentant a communiqué dans le délai légal au Collège des Bourgmestre et Échevins de la Commune d'Incourt, le plan de division ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots, qui sera mentionnée dans l'acte. Cette communication a donné lieu aux observations suivantes de la Commune d'Incourt :

- a) aucune infraction n'a été portée à sa connaissance ni relevée par elle ;
- b) le bien est inclus dans le périmètre de remembrement rural fixé par arrêté du 1^{er} mars 1998.

CHARGES ET CONDITIONS.

1. Les biens décrits ci-dessus sont vendus dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans garantie de la nature du sol ou du sous sol, ni de l'état des constructions, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, pouvant les avantager ou les grever, sauf aux acquéreurs à se prévaloir des unes et à se défendre des autres, mais à leurs frais, risques et périls, sans intervention des vendeurs ni recours contre eux, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il ne justifierait avoir par titre régulier et non prescrit ou par l'effet de la loi.

Les biens sont vendus sans garantie des vices apparents ou non. A cet égard, les vendeurs certifient qu'ils n'ont pas connaissance de vices cachés.

2. Les contenances indiquées ci-dessus ne sont pas garanties; toute différence, en plus ou en moins, s'il en existe, excédât-elle cinq pour cent, fera profit ou perte pour les acquéreurs, sans bonification ni indemnité.

3. Les biens décrits ci-dessus sont occupés comme suit :

A) Le bien décrit sub a) est occupé :

- a) partie par les vendeurs, qui poursuivront cette occupation gratuitement et s'engagent à la libérer complètement au plus tard le premier octobre deux mille un.

109 b) partie, sans bail écrit et depuis plus de dix ans, par Monsieur Octave Lafleur et
110 son épouse Madame Aspasia Aufussi, lesquels occupent les trois pièces situées
111 au-dessus du garage.

112 Les acquéreurs en auront la pleine propriété à compter de ce jour, à charge
113 pour eux d'en payer et supporter dès lors toutes les taxes, charges et contributions
114 généralement quelconques afférentes au bien vendu.

115 L'attention des acquéreurs est attirée sur le libellé de l'article 15 de l'Ordon-
116 nance du quinze juillet mil neuf cent nonante-trois stipulant que toute location de lo-
117 gement meublé nécessite l'obtention d'un permis auprès de l'administration com-
118 munale.

119 B) S'agissant du bien décrit sub b), il est occupé, sans bail écrit et depuis
120 plus de dix-huit ans, par Monsieur André Soep et son épouse Madame Germaine
121 Hollez, éleveurs de chevaux de trait, demeurant à Hélicine, lesquels, suivant acte
122 reçu ce jour par le notaire instrumentant, ont renoncé purement et simplement à leur
123 droit de préemption.

124 Les acquéreurs en auront la pleine propriété et la jouissance par la percep-
125 tion du fermage à compter de la plus prochaine échéance.

126 4. Les vendeurs déclarent que le bien vendu sub a) est assuré contre l'in-
127 cendie et les périls connexes jusqu'au trente avril prochain et les acquéreurs prend-
128 ront toutes dispositions pour s'assurer après cette date.

129 5. Les compteurs, conduites et canalisations qui se trouveraient dans le
130 bien vendu et appartiendraient à des tiers ne font pas partie de la vente mais, au
131 contraire, sont réservés au profit de qui de droit.

132 6. Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à
133 charge des acquéreurs.

134 PRIX

135 Lecture faite de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, les parties
136 déclarent que la présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix
137 de **DEUX CENT MILLE (200.000) Euros**, dont :

138 a) 20.000 Euros ont été payés antérieurement aux présentes ;

139 b) et le solde, soit 180.000 Euros, est présentement payé en un chèque numéro
140 12 6543 tiré sur la Fortis Banque.

141 DONT QUITTANCE, sous réserve d'encaissement de ce chèque.

142 CERTIFICAT D'IDENTITÉ

143 Le Notaire soussigné certifie, au vu du livret de mariage des vendeurs ainsi
144 que des cartes d'identité de toutes les parties, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et
145 date de naissance et domicile de celles-ci, tels qu'ils sont repris au présent acte
146 (numéro national 580605 131 89).

147 DÉCLARATION CIVILE

148 Les comparants nous déclarent, à l'instant, qu'aucune requête en règlement
149 collectif de dettes n'a été introduite à ce jour, suivant la procédure instaurée par la
150 loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit (articles 1675/2 et suivants du Code
151 Judiciaire).

152 DÉCLARATION FISCALE

153 Les parties reconnaissent que le Notaire soussigné leur a donné lecture des
154 articles 71 § 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée portant que, sous peine
155 des sanctions prévues, tout assujetti doit faire connaître au Notaire sa qualité d'as-
156 sujetti, y compris celui qui a cédé un bâtiment dans les cinq ans avec application de
157 cette taxe.

158 Interrogés par le Notaire soussigné, les vendeurs ont déclaré n'être et
159 n'avoir jamais été assujettis à cette taxe.

160

161 DONT ACTE,

162 Fait et passé, lieu et date que dessus;

163 Et après lecture de l'acte, les parties ont signé avec Nous, Notaires, la
164 Minute restant à Maître Joseph Droichemin, qui l'inscrira à son Répertoire.

Réponses :

N°	LIGNE	MOTIVATION	
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	

Réponses :

N°	LIGNE	MOTIVATION	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	