



COMMISSION DE NOMINATION DE LANGUE FRANÇAISE
POUR LE NOTARIAT

Rue des Bouchers, 67
B 1000 BRUXELLES
Tél. 02 506 46 44 Fax 02 506 46 49 info@bcn-not.be



CONCOURS 2002 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES
ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 9 mars 2002 (matinée)

QUESTIONNAIRE n° II
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 des Bouchers, 67
B 1000 BRUXELLES
Tél. 02 506 46 44 Fax 02 506 46 49 info@bcn.not.be

CONCOURS 2002 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES
ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 9 mars 2002 (matinée)

QUESTIONNAIRE n° II
ACTE À CORRIGER

Ce questionnaire est coté sur 20 points.

En raison du congé de maladie de son premier clerc, le notaire Jean-Aymar de Thoux, de résidence à Rochefort, a confié la préparation d'un acte de vente à Gaston Lagaffe, un jeune stagiaire, qui lui a remis le projet figurant aux pages suivantes.

Le notaire a pris soin de relire soigneusement et de corriger ce projet. Il y a décelé plus de 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 d'actes. Le notaire ne s'est pas attaché à apporter au projet des améliorations de langage, d'en revoir le style ou d'améliorer la rédaction lorsque ce n'était pas légalement indispensable.

À votre tour, décelez vingt erreurs (pas plus !) et, pour chacune d'elles, dites pourquoi il s'agit d'une erreur.

* *
*

1

PROJET D'ACTE DE VENTE

2

L'AN DEUX MILLE DEUX,

3

Le vingt-deux février,

4

Devant Moi, Jean-Aymar DE THOUX, notaire de résidence à Wavre, qui inscrit le présent

5

acte dans son répertoire, et Pierette VAN HET BEGIN, notaire associée de résidence à

6

Bruxelles,

7

ONT COMPARU :

8

De première part :

9

A) Monsieur Jean-François Gérard GRANDEBOURSE, pensionné, né à Namur le 17 mai 1937, cette identité étant établie au vu de son permis de conduire numéro 147821 ; Registre national 370517-504-94), époux de Madame BUISSETERET Claudine Mireille, ménagère, née à Liège le six janvier mil neuf cent cinquante-quatre, ci-après partie intervenante, dont l'identité est établie au vu de sa carte d'identité numéro 012 0026520 78), domiciliés à Bonlez, rue de la Faille, 37 ; mariés à Namur le quinze avril mil neuf cent septante-huit, sous le régime légal à défaut de contrat de mariage et affirmant ne pas avoir fait de déclaration de maintien ni modifié ledit régime à ce jour ; et

10

11

12

13

14

15

16

17

18

B) Monsieur BIENVENU Jean Édouard, né à Jodoigne le neuf janvier mil neuf cent quatre-vingt-cinq, célibataire, domicilié à Wavre, Chaussée de Louvain, 54, ici représenté par sa mère et tutrice légale, Madame PIRSON Josette Carmen, née à Erps-Kwerps, le 8 janvier 1958 (RN 580108-323-16), juriste, domiciliée à Wavre, Chaussée de Louvain, 54 ;

19

20

21

22

23

Ci-après qualifiés invariablement « le vendeur » ;

24

Et d'autre part :

25

La société anonyme MEGIC, dont le siège social est établi à Ottignies-Louvain-la-Neuve, rue du diplôme, 35, et dont l'inscription au registre de commerce de Nivelles est en cours, société constituée suivant acte reçu par le notaire DE THOUX, soussigné, le vingt janvier deux mille deux, dont un extrait sera déposé prochainement au greffe du Tribunal de commerce de Nivelles en vue de sa publication aux annexes du *Moniteur Belge* ; ici représentée, conformément à l'article 18 des statuts, par son administrateur-délégué, Monsieur MEGANCK Thierry, Charles, Antoine, administrateur de sociétés, domicilié à Lasne, Chemin des ornières, 2, désigné aux dites fonctions aux termes de l'acte de constitution précité ;

26

27

28

29

30

31

32

33

34

Ci-après qualifiée invariablement « l'acquéreur » ;

35

Lesquels comparants, présents ou représentés comme précisé ci-dessus, ont requis le notaire instrumentant soussigné de dresser acte authentique de la convention suivante, directement intervenue entre parties :

36

37

38

Par les présentes, le vendeur déclare avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes charges hypothécaires ou privilégiées ou empêchements quelconques, à la société anonyme MEGIC, comparante d'autre part, l'immeuble ci-après décrit :

39

40

41

42

COMMUNE DE BONLEZ (deuxième division Bonlez)

43

Un immeuble de rapport avec dépendances et terrain, sis rue de la Faille, 37, cadastré d'après titre Section B, numéros 154/T/4 et 153/N/3 pour une contenance d'après titre de cinq ares cinquante-huit centiares.

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

À l'origine, le bien prédécrit appartenait à Monsieur Jean-François GRANDEBOURSE, préqualifié de première part sub A), alors qu'il était célibataire, à concurrence de moitié indivise en pleine propriété, et à Monsieur Joseph Fernand BIENVENU, ingénieur à Bonlez, à concurrence de l'autre moitié en pleine propriété, pour en avoir fait l'acquisition dans les susdites proportions de Monsieur Jan ZEEGOED, fonctionnaire à Gand, en vertu d'un acte reçu par Me Olivier DEWEERDT, de résidence à Gand, le vingt-six juillet mil neuf cent soixante-sept, transcrit au Bureau de la conservation des hypothèques de Nivelles, le premier août mil neuf cent soixante-sept, volume 7857, numéro 12.

Monsieur Joseph BIENVENU, prénommé, en son vivant célibataire, est décédé à Wavre, le huit avril mil neuf cent nonante-cinq, sans laisser d'héritiers réservataires. Aux termes de son testament olographe daté à Bonlez, le neuf décembre mil neuf cent nonante-deux, déposé au rang des minutes du notaire Luc PIRLETTE, de résidence à Wavre, en vertu d'un acte de son ministère en date du deux mai mil neuf cent nonante-cinq, le défunt avait institué en qualité de légataire universel son frère, Monsieur Victor-Léopold BIENVENU, juriste à Wavre, à charge pour ce dernier de délivrer divers legs particuliers, parmi lesquels un legs de ses droits indivis dans le bien prédécrit en faveur de son neveu, Monsieur Jean BIENVENU, comparant de première part, sub B).

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède, à l'appui de laquelle il ne pourra exiger d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes.

69

70

71

CONDITIONS

La présente vente a été consentie et acceptée sous les charges, clauses et conditions suivantes :

72

73

74

75

76

77

78

1. Propriété - Jouissance - Charges

Le bien vendu est actuellement occupé par le vendeur, étant le comparant de première part sub A).

L'acquéreur en aura la propriété à compter de ce jour, ainsi que la jouissance par la prise de possession réelle et effective au plus tard dans les cinq mois à compter des présentes, à charge pour lui de payer et supporter, à compter de son entrée en jouissance, toutes les contributions, taxes et charges mises ou à mettre sur le bien vendu.

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

2. État du bien vendu - Servitudes

Sous réserve de ce qui sera précisé ci-après, l'acquéreur prendra le bien vendu dans son état actuel, sans garantie des vices du sol ou du sous-sol et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni réduction du prix pour mauvais état des bâtiments, vices apparents ou cachés, réparations, défaut d'entretien, usure ou autres causes.

Il est souligné que la cabine électrique et les deux chaudières avec leurs citernes à mazout, qui ont été aménagées dans le bien vendu à l'initiative du vendeur de première part sub A), par les sociétés anonymes *Electrochok* à Wavre et *Burnoil* à Bruxelles, dans le courant du mois de juin deux mille un, présentent des défauts qui font l'objet d'une procédure introduite par ledit vendeur devant le Tribunal de première instance de Nivelles et dont l'acquéreur reconnaît être parfaitement au courant. Ce dernier est subrogé dans tous les droits, actions et obligations dudit vendeur se rapportant à cette procédure et toutes les garanties restant éventuellement dues par les entrepreneurs, sous-traitants et architectes du chef de travaux d'aménagement ou autres travaux dans l'immeuble vendu sont transférées au profit de l'acquéreur.

L'acquéreur prendra en outre le bien vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à l'acquéreur à profiter des unes et à se défendre des autres, à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits ou en vertu de la loi.

100
101
102
103
104

À ce sujet, le vendeur déclare qu'il n'a pas grevé le bien vendu de servitudes quelconques, qu'il n'a pas connaissance de l'existence de servitudes particulières et que son titre de propriété ne mentionne l'existence d'aucune servitude ni condition spéciale.

105 **3. Superficie**

106 La superficie ci-dessus n'est pas garantie et la différence en plus ou en moins par
107 rapport à la superficie réelle, excédât-elle un vingtième, fera profit ou perte pour
108 l'acquéreur sans indemnité ni réduction du prix.

109 **4. Assurances**

110 L'acquéreur fera son affaire personnelle pour faire assurer le bien vendu contre les
111 risques qu'il souhaite faire couvrir et il déclare prendre dès ce jour toutes dispositions
112 utiles à ce sujet sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

113 Ce dernier pourra résilier dès ce jour les polices d'assurance existantes.

114 **5. Urbanisme**

115 *Ce passage du projet du stagiaire n'est pas reproduit ici ; il reprendait sans erreurs ni*
116 *omissions les clauses imposées par le CWATUP et les obligations d'information incom-*
117 *bant au notaire en matière d'urbanisme. L'absence de ce passage ne peut être considérée*
118 *ici comme une faute.*

119
120
121

PRIX

Les parties ont déclaré aux notaires prémentionnées que la présente vente a été conclue pour et moyennant le prix de QUATRE CENT QUINZE MILLE EUROS.

122
123
124
125
126

QUITTANCE

Le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, antérieurement aux présentes, à titre d'acompte sur le prix de vente, la somme de QUARANTE ET UN MILLE CINQ CENTS EUROS. Dont quittance, faisant double emploi avec toute autre quittance délivrée antérieurement pour le même objet.

127
128
129
130

Le vendeur reconnaît avoir reçu à l'instant le solde du prix de vente comme suit :
- SEPTANTE-TROIS MILLE CINQ CENT EUROS en espèces, dont quittance ; et
- TROIS CENT MILLE EUROS au moyen d'un chèque numéro 75.064 tiré sur la Banque *Maxima* à Bruxelles, dont quittance sous réserve d'encaissement.

131
132
133

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur du bureau des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription d'une expédition des présentes.

134
135
136

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes seront payés et supportés par l'acquéreur, qui s'y oblige.

137
138
139

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domiciles respectifs et siège indiqués plus haut.

140
141
142
143
144
145

DÉCLARATIONS FISCALES

Après que le notaire instrumentant ait donné lecture de l'article 62, paragraphe 2 et de l'article 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, les vendeurs déclarent, à la demande expresse qui leur en a été faite par le notaire instrumentant, que seule Madame Claudine BUISSET est assujettie de plein droit à ladite taxe, pour la perception de laquelle elle est immatriculée sous le numéro BE 425.531.674.

146

147

148 En outre, l'acquéreur reconnaît que le notaire instrumentant a donné lecture du pre-
149 mier alinéa de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement.

150 Enfin, les parties déclarent que la convention sous seing privé de cette vente entre
151 elles a été conclue avant le trente et un décembre deux mille un.

152

CERTIFICAT D'IDENTITÉ

153

154

Le notaire instrumentant soussigné confirme qu'il a constaté l'identité du ven-
deur sur production de la carte d'identité et/ou permis de conduire.

155

DÉCLARATIONS DIVERSES

156

157

Les parties déclarent ne pas avoir introduit à ce jour de requête en règlement collec-
tif de dettes.

158

159

Madame Claudine BUISSERET, prénommée, est intervenue au présent acte et recon-
naît expressément avoir pris connaissance du contenu de celui-ci.

160

DONT ACTE

161

Fait, passé et commenté lieu et date que dessus.

162

163

Les parties déclarent avoir reçu le projet du présent acte et en avoir pris connais-
sance le quinze janvier dernier.

164

165

166

Et après lecture intégrale des dispositions du présent acte visées par la loi, les par-
ties ont signé avec Moi, notaire instrumentant et Maître VAN HET BEGIN, notaire interve-
nant.

* *

*

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	