



COMMISSION DE NOMINATION DE LANGUE FRANÇAISE  
POUR LE NOTARIAT

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



CONCOURS 2004 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES

ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 6 mars 2004 (matinée)

QUESTIONNAIRE n° III  
CONSULTATIONS - CLAUSES

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 2004 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES  
ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 6 mars 2004 (matinée)

QUESTIONNAIRE n° III  
CONSULTATIONS - CLAUSES

*Ce questionnaire comprend six questions à option valant chacune 7 points.*

*Vous devez en choisir quatre et ne répondre qu'à ces quatre questions, dans les cadres réservés à cette fin. Si vous répondez à plus de quatre questions, seules vos quatre premières réponses seront prises en considération.*

*Ce questionnaire compte donc pour 28 points.*

**III.1.** Luigi Donandi, âgé de 77 ans, et son épouse en uniques noces, Paola Guasti, âgée de 67 ans, tous deux de nationalité belge, sont domiciliés à Uccle depuis trente-cinq ans. Deux filles sont nées de leur union : Léa et Stefania.

Le patrimoine commun des époux comprend deux jolies villas. En outre, Luigi Donandi possède lui-même, à titre de propres, trois maisons:

une à Uccle, estimée	200.000 euros	Val. loc. ann. : 17.500 euros
une à Ixelles, estimée	140.000 euros	Val. loc. ann. : 12.500 euros
une à Schaerbeek, estimée	60.000 euros	Val. loc. ann. : 5.250 euros
	<u>400.000 euros</u>	<u>35.000 euros</u>

Il y a peu, Luigi Donandi a décidé de faire comme suit donation de ses trois maisons :

- à son épouse : donation de l'usufruit viager de ces maisons, sous condition résolutoire du prédécès de celle-ci ;
- à ses filles : donation de la nue-propriété indivise, qui sera partagée par l'attribution à Léa de la maison d'Uccle et à Stefania des deux autres maisons.

Le notaire des époux, M<sup>e</sup> Robert Lefort, à la résidence de Bruxelles, vous confie la triple mission de :

1. calculer les droits d'enregistrement dus sur cette donation, en sachant que le tarif préférentiel propre à la Région de Bruxelles-Capitale ne peut pas être invoqué ;
2. comparer cette donation avec une donation de la nue-propriété aux deux filles et partage entre elles de cette nue-propriété, avec, à titre de charge, réversion de l'usufruit au profit du conjoint survivant ;
3. commenter brièvement vos calculs et votre comparaison.

*Donation de l'usufruit au profit de l'épouse et de la nue-propiété au profit des filles*

DROITS DE DONATION :

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

DROIT DE PARTAGE :

.....  
.....

*Donation aux filles, limitée à la nue-propiété et stipulation de réversion de l'usufruit au profit du conjoint survivant*

DROITS DE DONATION :

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

DROIT DE PARTAGE :

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

.....











**III.4.** Administrateur de sociétés, Octave Lafortune s'est marié avec Marcelle Bonvivant, le 17 mars 1978. Les époux fixèrent leur domicile à Namur, au siège de la société la S.A. *Octawel*, depuis leur mariage jusqu'au 10 janvier 2003, date à laquelle ils se domicilièrent à Uccle.

Par contrat de mariage (jamais modifié) reçu par le notaire Victor Plouze, à Namur, le 14 mars 1978, ils s'étaient mariés sous le régime légal. L'article 5 du contrat stipule qu'à titre de convention de mariage, le patrimoine commun sera attribué au conjoint survivant pour la moitié en pleine propriété et pour l'autre moitié en usufruit.

Octave Lafortune est décédé à Uccle, le 3 décembre 2003. L'usufruit de sa succession est échu à son épouse et la nue-propriété à ses deux enfants, Jean et Marc, chacun pour une moitié. Il y a lieu de tenir compte des données suivantes :

1. La S.A. *Octawel* avait souscrit naguère une assurance-groupe au profit de ses administrateurs. La Compagnie d'assurance *Tourisque* a remis à la veuve un capital de 500.000 Euros.
2. Le 10 janvier 2001, Octave Lafortune avait fait don manuel de ses actions de la S.A. *Octawel* à son fils Jean, pour une valeur de 250.000 Euros à l'époque de la donation. Au jour du décès du donateur, la valeur de ces actions était de 400.000 Euros.
3. Le 10 janvier 2001, Octave Lafortune avait fait don à son fils Marc d'une voiture Porsche d'une valeur de 75.000 Euros au jour de la donation. Mais le 10 mars 2001, Marc, qui conduisait cette Porsche (assurée en RC mais non en « omnium ») eut un accident dans lequel il était en tort et à la suite duquel la voiture fut déclarée « perte totale ».
4. Après le décès de son époux, Marcelle Bonvivant a immédiatement déménagé à Knokke pour vivre dans son penthouse, où elle souhaite élire domicile.

Marcelle Bonvivant et les enfants vous demandent d'établir la déclaration de succession, en leur expliquant toutes les réponses aux questions que soulèvent celle-ci.

*À quel Bureau de l'enregistrement la déclaration de succession doit-elle être introduite ? Pourquoi ?*

VILLE OU COMMUNE : .....

Motivation : .....

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

*La veuve peut-elle faire élection de domicile à Knokke ? Justifiez votre réponse.*

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



III.5. Oswald Dony a chargé le notaire Jules Vincke, à Namur, de procéder à la vente publique de son immeuble commercial situé à Wépion, rue de la Meuse, 14. Lors de la deuxième séance, la plus haute enchère a été de 225.000 Euros, ce que le requérant a estimé insuffisant. Le bien a donc été retiré de la vente.

Quelques jours plus tard, Oswald Dony annonce au notaire qu'il a conclu verbalement avec un des enchérisseurs ayant assisté à la vente publique un accord de lui vendre l'immeuble au prix de 240.000 Euros, les frais forfaitaires de 16 % étant à charge de l'acquéreur, comme prévus au cahier des charges. Il demande au notaire d'établir le compromis de vente.

*Rédigez la clause ayant trait aux frais d'acte, à insérer dans le compromis.*

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

*Quel sera le barème applicable pour les honoraires ?  
(Donnez la lettre du barème et justifiez votre réponse)*

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

*La perception des droits d'enregistrement sera-t-elle influencée par cette clause ?*

OUI - NON

*Pourquoi ?* .....  
.....  
.....  
.....  
.....

*Si un confrère de Wavre est intervenu, participera-t-il aux honoraires ?*

OUI - NON

*Pourquoi ?* .....  
.....  
.....  
.....  
.....



