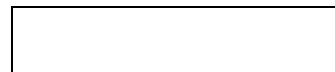




**COMMISSION DE NOMINATION DE LANGUE FRANÇAISE  
POUR LE NOTARIAT**

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 A 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.*

\* \*  
\*

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50

## 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

51 Notaire instrumentant suivant acte de son Ministère en date du huit janvier deux  
52 mille un, dans la succession de Monsieur Nicolas Jules César Auguste Machiavel,  
53 en son vivant pensionné, à Bruxelles, y décédé, sans laisser d'héritier à réserve, le  
54 vingt-cinq décembre deux mille.

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

#### 57 **SITUATION URBANISTIQUE**

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

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

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

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

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

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

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

- 89 a) aucune infraction n'a été portée à sa connaissance ni relevée par elle ;  
90 b) le bien est inclus dans le périmètre de remembrement rural fixé par arrêté du  
91 1<sup>er</sup> mars 1998.

#### 92 **CHARGES ET CONDITIONS.**

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

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

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

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

107 A) Le bien décrit sub a) est occupé :

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

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

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

117 L'attention des acquéreurs est attirée sur le libellé de l'article 15 de  
118 l'Ordonnance du quinze juillet mil neuf cent nonante-trois stipulant que toute  
119 location de logement meublé nécessite l'obtention d'un permis auprès de  
120 l'administration communale.

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

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

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

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

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

### 136 PRIX

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

- 140 a) 20.000 Euros ont été payés antérieurement aux présentes ;  
141 b) et le solde, soit 180.000 Euros, est présentement payé en un chèque numéro  
142 12 6543 tiré sur la Fortis Banque.

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

### 144 CERTIFICAT D'IDENTITÉ

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

### 149 DÉCLARATION CIVILE

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

154 **DÉCLARATION FISCALE**

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

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

162

163 DONT ACTE,

164 Fait et passé, lieu et date que dessus;

165 Et après lecture de l'acte, les parties ont signé avec Nous, Notaires, la  
166 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	.....	..... .....	