



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° IV
CONSULTATIONS - CLAUSES

*Ce questionnaire comprend quatre questions.
Chaque question compte pour 5 points, soit au total 20 points pour ce questionnaire.
Vous devez y répondre dans les cadres réservés à cette fin.*

IV.1. En raison de sa mise à la retraite, André Devolte a vendu sa maison de Verviers (un bien recueilli par lui dans l'héritage de son père) en signant un compromis le 20 mars 2001, pour le prix de 20.000.000 BEF. Aussitôt après, il a signé avec son épouse, Julie Ledocte, un compromis d'achat d'un appartement en construction dans la résidence «*Repos du soir*», à Etterbeek, pour le prix de 14.000.000 BEF (TVA non comprise), soit 1.050.000 BEF pour le terrain et 12.950.000 BEF pour la construction. Le couple a quatre fille (Monique, Bernadette, Marie, Cécile), majeures, avec lesquelles il s'entend très bien.

André Devolte a lu dans la revue «*Le Fisc, mon ami*» un article détaillé traitant de programmation successorale et des différentes possibilités de payer, en toute légalité, le moins possible de droits de succession. En suivant un conseil donné par l'auteur de cet article, il a décidé, en plein accord avec son épouse, d'acheter l'appartement en usufruit pour eux deux et en nue-propriété par parts égales pour ses quatre filles. Cette décision a été reprise dans le compromis, qui contient aussi toutes les mentions et déclarations requises par la loi Breyne, ainsi que la mention du paiement d'un acompte de 1.000.000 BEF.

André Devolte vient remettre à son notaire ces deux compromis et lui demande de «faire pour le mieux». Vous êtes ce notaire !

A. Comment allez-vous réaliser de façon concrète cette opération ?

.....

.....

.....

.....

.../...

IV.2. Wilhelm Grivenche, notaire à Ottignies, est invité à préparer, par acte authentique ou par acte sous seing privé, la cession de l'établissement dénommé «*À la bonne vôtre*», situé Place Lambique n° 8, à Gembloux, un café-brasserie simple et populaire.

Ce commerce est exploité par le vendeur, Monsieur René Potjebier, qui tient de la Brasserie «*Grande Gueuze*», propriétaire de l'immeuble, ses droits de locataire du café. Le bail a pris cours le 24 novembre 1972 pour une durée de neuf ans. Il a été renouvelé aux échéances.

Âgé de 68 ans, René Potjebier veut mettre fin à ses activités. Il a noué accord verbal avec Raymond Maes, qui accepte de reprendre l'exploitation et de continuer le commerce. Le prix de vente du fonds de commerce est de 5.000.000 BEF. Raymond Maes reprendra le contrat de location, avec tous les droits et les charges qui en découlent.

A. Quelles formalités préalables à la cession le notaire doit-il effectuer et quelles informations complémentaires doit-il demander à René Potjebier ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

B. Rédigez la clause relative à l'objet de la vente :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

IV.3. Madame Elvire Lecomte-Courrand fait part à son notaire de son intention d'acquérir un appartement situé au sixième étage de la *Tour Charles Quint*, à Wavre. Il s'agit d'un appartement récent, libre d'occupation, dont l'enrôlement au revenu cadastral (pour 55.000 BEF) a eu lieu il y a trois ans.

Elvire Lecomte-Courrand possède déjà divers immeubles, mais elle ignore tout des problèmes que posent la copropriété et les appartements.

Elle demande à son notaire, en qui elle a toute confiance, de bien l'informer et la conseiller pour cette acquisition et surtout pour la rédaction du compromis.

A. Quels informations et quels conseils le notaire doit-il donner à sa cliente ?

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

B. Comment le notaire doit-il rédiger, dans le compromis, la clause concernant le partage des frais de la copropriété ?

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

C. Quelle obligation supplémentaire (par rapport à la vente d'une maison) le notaire doit-il respecter lors de la préparation de l'acte de vente de l'appartement ?

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

IV.4. Monsieur Alain Decot et son épouse Madame Odette Kellings, mariés depuis six ans, sans contrat de mariage, n'ont jamais eu d'enfant et ils n'en n'ont pas adopté. Déçus de leur expérience conjugale, ils ont décidé de divorcer par consentement mutuel. Ils se rendent chez leur notaire, Me Tryphon Perspicasse, de résidence à Charleroi, dans lequel ils ont grande confiance. Ils ne désirent pas consulter d'avocats.

Ils exposent au notaire qu'ils ne possèdent aucun immeuble ni droit immobilier et qu'ils ont déjà partagé entre eux tous leurs biens meubles, y compris les comptes financiers et d'épargne. Ils ajoutent qu'ils n'ont aucune dette. Ils ont convenu que Alain Decot paiera à Odette Kellings, dès la signature de l'acte constatant les conventions préalables au divorce, une rente alimentaire mensuelle de 20.000 BEF.

Ils demandent au notaire de préparer un projet d'acte et ils comptent sur lui pour formuler le plus équitablement possible leurs points d'accord, surtout à propos de la rente alimentaire.

A. Quelles questions le notaire doit-il leur poser pour pouvoir rédiger la clause concernant la rente alimentaire ?

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

