



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 2003 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES
ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 8 mars 2003 (matinée)

QUESTIONNAIRE n° II
ACTE À CORRIGER

Ce questionnaire est coté sur 20 points.

Vous trouverez ci-après un projet d'acte notarié de bail commercial qui doit être signé prochainement en l'étude de M^e André BALCHAUD, notaire à Charleroi.

Le bailleur et le comptable du locataire avaient préparé ensemble une proposition de convention de location, laquelle a été ensuite soumise à Innocent PEUSUTY, stagiaire du notaire et hélas pas très ferré en la matière. Ce stagiaire a pris connaissance de la proposition. Chaque fois qu'il l'a estimé nécessaire, il y a apporté des précisions et il l'a corrigée. Un projet d'acte a ainsi été établi par lui. En outre, le cleric a rédigé pour le notaire une courte note explicative.

M^e André Balchaud a relu ce projet d'acte avec attention. Il y a relevé vingt-cinq erreurs de fond, c'est-à-dire des inexactitudes ou des fautes juridiques, dans diverses matières juridiques.

*Vous devez retrouver **vingt** de ces fautes (pas plus) et, pour chacune d'elles, donner une courte motivation de deux à cinq lignes. Pour chaque erreur décelée par vous, veuillez indiquer le numéro de l'article de l'acte qui la contient. S'il s'agit d'une erreur figurant au début ou à la fin de l'acte, notez-la sous " préambule " ou " clause finale ".*

Considérez comme acquis que l'acte contient toutes les clauses nécessaires et/ou souhaitées par les parties.

Les erreurs linguistiques ou d'orthographe sont sans importance, de même que les erreurs de forme, l'emploi de majuscules, de chiffres et de lettres, ainsi que des lignes ou parties de lignes laissées en blanc.

Le texte de certains articles (ou de parties d'articles) n'est pas reproduit ici (voyez les mentions encadrées). Ces clauses sont supposées être correctement et intégralement bien rédigées. L'omission de ces textes ne peut donc pas être considérée comme une erreur.

Il y a lieu d'attacher une importance toute particulière au fait que les parties ont voulu s'écarter de certaines dispositions légales. Veuillez contrôler point par point si la

différence entre leur volonté et la loi est acceptable et si elle a été correctement formulée.

* *
*

NOTE**établie par Innocent PEUSUTY**

1. Les parties souhaitent établir une convention de bail commercial d'une durée de vingt-sept ans. Vu cette durée (plus de neuf ans), un acte notarié doit être passé, afin de rendre le bail opposable aux tiers (art. 1^{er} de la loi hypothécaire).
2. Le bailleur est Monsieur Camille MARRANT, marié sans contrat de mariage. Le bien loué appartient au patrimoine commun.
3. Le locataire est Monsieur Jean BOULANGER, marié sous le régime de la séparation de biens. Il compte exploiter une " boulangerie pâtisserie " dans l'immeuble loué. Son épouse ne participera pas à l'entreprise.
4. Le bien loué consiste en un large appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements multiples, soumis à la loi sur la copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis.
5. Le bien loué est grevé d'une hypothèque en garantie d'un crédit hypothécaire consenti au bailleur.
6. Le bien loué sera affecté par le preneur essentiellement à son commerce de détail et accessoirement à son logement principal. Le bailleur accepte expressément une occupation à usage mixte.

PROJET D'ACTE

L'AN DEUX MILLE TROIS,
Le vingt-deux février,
Devant Moi, André BALCHAUD, notaire de résidence à Charleroi,

ONT COMPARU :

De première part :

Monsieur MARRANT Camille Louis Gérard, banquier, né à Courtrai le vingt-huit novembre mille neuf cent cinquante-cinq, domicilié à B 7000 Mons, Rue de la Station 133, époux de dame LARICHE Hortense Albertine Caroline, courtier d'assurances, née à Mouscron le seize février mille neuf cent cinquante-neuf, mariés sous le régime légal à défaut de contrat de mariage, régime que l'époux déclare ne pas avoir modifié à ce jour.

Ci-après qualifié invariablement " **le bailleur**" ;

Et d'autre part :

Monsieur BOULANGER Jean Marius Georges, boulanger pâtissier, né à Bruxelles le vingt avril mille neuf cent soixante-neuf, domicilié à B 6000 Charleroi, Boulevard des Délinquants 125, époux de dame HUBLETTE Pélagie Cunégonde Séraphine, professeur de musique, née à Louvain le quatorze février mille neuf cent septante, mariés sous le

régime de la séparation de biens aux termes du contrat de mariage reçu par le Notaire Marc PIEPER à La Louvière, le vingt cinq septembre mille neuf cent nonante-trois, contrat que l'époux déclare ne pas avoir modifié à ce jour ;

A également comparu aux présentes :

Madame HUBLETTE Pélagie Cunégonde Séraphine, prénommée, laquelle déclare ne pas être co-exploitante avec son époux de la boulangerie pâtisserie, et déclare en outre, conformément à l'article 1418, 1°, c) du Code Civil, marquer son accord à la conclusion par son époux de ce bail commercial, dont la durée excède neuf ans ;

Ci-après qualifié invariablement “ **le locataire** ” ;

Lesquels comparants me déclarent être convenus de ce qui suit :

ARTICLE 1.- Objet de la convention

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte, l'appartement numéro trois situé au rez-de-chaussée de la résidence “ Mazarine ” sise à B 6000 Charleroi, Rue du Commerce 25, connue au cadastre – d'après le dernier titre transcrit – Charleroi première division – section B, n° 281/a/12 avec une superficie totale au sol de trois cent cinquante mètres carrés.

L'appartement comprend un grand espace commercial, une pièce de stockage et un atelier. En outre, l'appartement comprend cinq pièces à usage d'habitation, à savoir un living, une cuisine, une salle de bains avec toilette et deux chambres à coucher.

Dans le bien loué sont comprises deux caves, numérotées sept et huit, lesquelles sont situées très précisément sous l'appartement.

Origine de propriété :

...suit la description, bien rédigée, complètement et correctement.

ARTICLE 2.- Régime de bail applicable

Cette location concerne un appartement que le preneur destine principalement à un commerce de détail et, accessoirement, à son logement principal. Elle est entièrement soumise aux conditions impératives de la loi sur le bail commercial ; la loi sur le bail de la résidence principale n'est pas d'application à cette location.

ARTICLE 3.- Destination du bien loué

L'immeuble loué est destiné par le preneur à l'exploitation d'un commerce. Les parties conviennent expressément que le preneur ne pourra y exploiter qu'un magasin de boulangerie pâtisserie, avec atelier. Le preneur ne peut modifier ni la destination du bien loué ni le genre de son activité, sans avoir obtenu l'accord écrit et préalable du bailleur.

Le preneur occupera les pièces d'habitation de l'appartement à usage de résidence principale. Le preneur avisera immédiatement le bailleur, par lettre recommandée, de toute modification éventuelle de la résidence principale ou d'un éventuel abandon de l'habitation.

Le preneur ne peut, sous aucun prétexte, utiliser les locaux d'habitation pour son commerce.

ARTICLE 4.- État des lieux

... suit une information correcte et complète.

ARTICLE 5.- Durée du bail

La location est consentie pour une durée de vingt-sept ans, sous réserve du droit à d'éventuels renouvellements.

La location prend cours le premier mai deux mille trois pour se terminer en conséquence le trente avril deux mille trente.

Par dérogation à l'art. 3, alinéa trois, de la loi sur les baux commerciaux, le preneur n'aura pas la faculté de mettre prématurément fin au bail, moyennant préavis, à l'expiration de chaque triennat.

Le bailleur peut mettre fin au bail moyennant préavis, à l'expiration de chaque triennat, afin de permettre à son fils, le docteur Henri MARRANT, d'y établir son cabinet médical dans le bien loué. Au cas où le bailleur souhaiterait exercer cette possibilité de mettre fin au bail, il devra donner préavis un an à l'avance, par lettre recommandée ou exploit d'huissier de justice.

Les parties pourront à tout moment mettre fin au bail de commun accord, à constater par acte sous seing privé, lequel devra être enregistré dans les quatre mois.

ARTICLE 6.- Renouvellement du bail

Le preneur a le droit de demander le renouvellement du bail avant l'expiration de chaque période de location, pour la continuation du même commerce et pour une durée de neuf ans.

Le nombre de renouvellements du bail est limité à trois.

Le preneur qui sollicite le renouvellement du bail doit adresser sa demande au bailleur, à peine de nullité, soit par lettre recommandée, soit par exploit d'huissier de justice, entre le dix-huitième et le quinzième mois, respectivement avant l'expiration du bail ou avant l'expiration du premier ou du second renouvellement du bail.

La notification doit contenir, à peine de nullité, les conditions auxquelles le preneur lui-même est disposé à conclure le nouveau bail. De même, il doit contenir la mention qu'à défaut de notification par le bailleur – suivant les mêmes voies et dans les trois mois de son refus motivé ou non de renouvellement –, de la stipulation de conditions différentes ou d'offres d'un tiers, le bailleur sera présumé consentir au renouvellement du bail aux conditions proposées.

Le preneur renonce expressément à l'indemnité d'éviction qui lui est forfaitairement allouée conformément à l'article 25 de la loi sur les baux commerciaux. Cette renonciation est définitive et irrévocable.

ARTICLE 7.- Loyer

Le loyer est fixé à mille deux cent cinquante euros par mois, payable par anticipation avant le premier du mois afférent à ce mois et, pour la première fois, le premier mai deux mille trois, par transfert au compte courant du bailleur, qui le précisera.

Le preneur, en vue du paiement exact et à bonne date, donnera un ordre permanent à sa banque.

Le montant de mille deux cent cinquante euros, loyer de base, est lié à l'évolution de l'indice des prix à la consommation.

À chaque échéance annuelle de l'entrée en vigueur de la convention, soit au premier mai, l'adaptation aura lieu selon la formule légale :

$$\text{Nouveau loyer} = \frac{\text{loyer de base} \times \text{indice nouveau}}{\text{indice de départ}}$$

L'indice nouveau est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur de la convention du bail, soit en l'espèce l'indice du mois d'avril.

L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède la date d'entrée en vigueur de la convention, soit l'indice du mois d'avril deux mille trois.

L'adaptation du bail se fait sur demande écrite du bailleur.

ARTICLE 8.- Frais et charges

Le preneur paie le précompte immobilier et toutes autres impositions, de quelque nature que ce soit, mis ou à mettre sur le bien loué.

Le preneur paie les frais de consommation d'énergie. Il paie les notes d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que le loyer et les frais d'entretien éventuel des compteurs.

ARTICLE 9.- Garantie locative

Le notaire soussigné avise les parties que les règles légales impératives prévues par l'article dix de la loi sur le bail de résidence principale sont d'application, le bien loué étant affecté par les preneurs à leur résidence principale.

Pour assurer le respect de ses obligations, le preneur fournira, avant l'entrée en vigueur de la présente convention de bail, une garantie consistant en une somme d'argent égale au montant légalement fixé de trois mois de loyer.

Si durant la durée du présent bail, le montant maximum fixé par l'article 10, premier alinéa, de la loi sur le bail de la résidence principale est annulé ou n'est plus d'application sur les conventions de baux commerciaux, le montant de la garantie sera augmenté à six mois de loyer.

La garantie sera placée par les parties sur un compte individualisé et bloquée au nom du preneur, auprès de la *Banque Fortiche*.

Les intérêts produits sur le montant déposé seront capitalisés.

La garantie locative, tant en principal qu'en intérêts, sera libérée à la fin du bail au profit du preneur ou du bailleur, moyennant production d'un accord écrit établi entre eux au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

ARTICLE 10.- Entretien et réparations

<i>... suit une information correcte et complète.</i>

ARTICLE 11.- Transformations par le preneur

Il est défendu au preneur de modifier ou de transformer l'immeuble loué sans l'autorisation écrite et préalable du bailleur.

Les petits travaux d'aménagement ou du confort de l'habitation ne tombent pas sous cette interdiction.

Par dérogation aux articles 7 et 8 de la loi sur les baux commerciaux, le preneur n'a pas le droit d'effectuer des travaux de transformation aux locaux commerciaux, qui seraient utiles ou profitables à son commerce.

Au cas où des travaux auraient été effectués avec l'accord du bailleur, celui-ci aura le choix, à la fin du bail, soit de faire supprimer, soit de maintenir les travaux.

Si le bailleur devait décider de supprimer les travaux, cette suppression s'effectuera au frais du preneur. Si le bailleur opte pour le maintien des travaux, ceux-ci lui seront totalement acquis sans que le bailleur ne doive d'indemnité au preneur.

ARTICLE 12.- Dossier d'intervention ultérieure

Immédiatement avant la passation du présent acte, le bailleur a transmis au preneur – transmission obligatoire aux termes de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un, concernant les chantiers temporaires ou mobiles – le dossier d'intervention ultérieure relatif au bien loué. Le preneur en a pris possession.

Le notaire soussigné confirme expressément que cette transmission a eu lieu.

ARTICLE 13.- Cession de bail et sous-location

La cession de bail et la sous-location ne sont, en principe, pas autorisées, sauf accord écrit et préalable du bailleur et sous réserve des deux dérogations ci-après mentionnées.

La cession du bail et la sous-location sont autorisées si elles sont faites conjointement avec la cession ou la location du fonds de commerce exploité dans l'immeuble loué et si elles portent sur la totalité des droits du preneur.

Le preneur qui veut user du droit qui lui est reconnu de sous-louer ou de céder son bail, doit signifier au bailleur, par lettre recommandée ou exploit d'huissier de justice, le projet d'acte de cession de bail ou de sous-location.

Le bailleur qui s'oppose à cette cession ou sous-location est tenu de notifier, par les mêmes voies, dans les trente jours de la notification, son opposition motivée ; le preneur

peut se pourvoir contre cette opposition auprès du Juge de Paix dans les quinze jours de la notification, à peine de déchéance.

En cas de cession portant sur l'intégralité des droits du locataire principal, le cessionnaire devient le locataire direct du bailleur.

En outre, il est accordé expressément au preneur le droit de céder son bail à sa société en formation, la société privée à responsabilité limitée " Les papilles gustatives " dont le siège sera établi à Charleroi. Le preneur avisera le bailleur de la constitution effective de la société, par lettre recommandée ou exploit d'huissier de justice.

Le preneur déclare que le notaire soussigné l'a mis au courant des conditions d'exécution de l'article 60 du Code des Sociétés, selon lequel la société doit effectivement être constituée dans les trois ans suivant le présent acte et que la société doit, dans les trois mois de sa constitution, reprendre les conventions conclues par les présentes.

ARTICLE 14.- Droit légal de préemption du bien loué

En cas de vente du bien loué, le locataire commercial a le droit légal de préemption qui lui est accordé par la loi sur les baux commerciaux.

Le notaire chargé de la vente de gré à gré ou de la vente publique, prendra les mesures nécessaires pour permettre au preneur d'exercer son droit légal de préemption conformément aux stipulations impératives de la loi sur les baux commerciaux.

ARTICLE 15.- Indemnité d'éviction

En cas d'aliénation du bien loué, l'acquéreur pourra évincer, s'il le désire, le preneur, sans devoir invoquer un motif et sans être redevable d'une indemnité d'éviction.

Si l'acquéreur exerce le droit qui lui est accordé par le précédent alinéa, il devra notifier sa décision au preneur par lettre recommandée ou exploit d'huissier de justice. Le preneur doit, en ce cas, avoir quitté les lieux et libéré entièrement le bien dans les six mois.

ARTICLE 16.- Obligation de meubler les lieux

... suit une information correcte et complète.

ARTICLE 17.- Assurances

... suit une information correcte et complète.

ARTICLE 18.- Visites et affichage

... suit une information correcte et complète.

ARTICLE 19.- Expropriation

... suit une information correcte et complète.

ARTICLE 20.- Prescriptions urbanistiques

... suit une information correcte et complète.

**ARTICLE 21.- Règlement général pour la Protection du Travail
(R.G.P.T.)**

... suit une information correcte et complète.

ARTICLE 22.- Opposabilité du bail aux créanciers hypothécaires

Le notaire soussigné communique au preneur que le bien loué est grevé d'une inscription hypothécaire prise au profit de la *Banque Fortiche* au premier bureau des hypothèques à Charleroi, le vingt-deux décembre mille neuf cent nonante-huit, volume 5687, numéro 10, en vertu d'un acte d'ouverture de crédit (conformément à la loi du quatre août mille neuf cent nonante-deux sur le crédit hypothécaire) dressé par le notaire soussigné le quinze novembre mille neuf cent nonante-huit, pour garantir un montant en principal de deux millions cinq cent mille francs (ou soixante et un mille neuf cent septante trois euros et trente-huit cents) et de deux cent cinquante mille francs (ou six mille cent nonante sept euros et trente quatre cents) en accessoires.

Le notaire soussigné déclare que la présente convention de bail est opposable au créancier hypothécaire pour toute sa durée, le présent bail étant établi par acte notarié, lequel a ainsi date certaine, et lequel sera immédiatement après sa signature, déposé au bureau des hypothèques compétent en vue de la transcription.

ARTICLE 23.- Protection du logement familial

Le preneur déclare que le bien loué sera affecté à son logement familial.

Le notaire soussigné rappelle aux parties les prescriptions de protection du logement familial loué, résultant de l'article 215, alinéa 2, du Code Civil, qui s'applique au présent bail. Il en résulte que tous recours, avis et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés et notifiés à chacun des époux séparément ou émaner des deux époux conjointement.

Cette mesure de protection est d'application nonobstant le fait que la présente convention de bail n'a été conclue que par le preneur seul.

Le fait que l'épouse du preneur est intervenue aux présentes pour marquer son accord en vertu de l'article 1418, alinéa 1, c) du Code Civil au présent bail, n'empêche pas son application.

Pour autant que de besoin, le notaire soussigné signale que le bailleur seul peut consentir à ce bail, sans l'accord de son épouse, la conclusion d'un bail relatif à un bien immeuble commun étant à considérer comme un acte de gestion relevant de la gestion concurrente des époux.

ARTICLE 24.- Opposabilité du règlement d'ordre intérieur et des décisions de l'assemblée générale

Monsieur Nestor Alambique a été désigné en tant que syndic de la résidence "Mazarine".

Le bailleur déclare ne pouvoir à ce jour fournir aucune information concernant le règlement d'ordre intérieur ni concernant les décisions de l'assemblée générale.

Le notaire soussigné avise le preneur qu'il a l'obligation légale, en tant que locataire, de se renseigner personnellement à ce sujet auprès du syndic précité, dans les trois mois à dater des présentes. Dès qu'il aura obtenu du syndic les informations concernant le règlement d'ordre intérieur et concernant les décisions de l'assemblée générale, ce règlement et ces décisions seront opposables au preneur.

Au cas où le preneur omet de se renseigner auprès du syndic dans le délai prémentionné, les prescriptions de ce règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale lui seront opposables, de plein droit, trois mois après la passation du présent acte.

ARTICLE 25.- Assemblée Générale des co-propriétaires

Le preneur n'a pas le droit d'assister à l'assemblée générale des copropriétaires. Il ne sera pas mis, à l'avance, au courant des points de l'ordre du jour de l'assemblée générale. Après la réunion de l'assemblée générale, le preneur recevra du syndic un rapport de l'assemblée générale. Par le seul fait de la réception de ce rapport, les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires lui seront automatiquement opposables, sans qu'il puisse formuler la moindre protestation à ce sujet.

ARTICLE 26.- Paiement des frais et charges

Le preneur veillera au paiement de la quotité à supporter par le bailleur propriétaire dans les frais et charges communs de l'immeuble à appartement.

Le bailleur déclare que, conformément aux prescriptions du règlement de copropriété de la résidence " Mazarine ", ces frais et charges communs sont forfaitairement répartis par le syndic à charge des différents copropriétaires, en ne tenant pas compte de la valeur de chaque propriété respective ni de l'utilité objective de chaque dépense pour chaque propriété respective.

ARTICLE 27.- Résiliation du bail

En cas de non-respect par le preneur de l'une ou l'autre obligation résultant pour lui des présentes conventions et de la législation sur les baux, le bailleur devra le mettre en demeure par lettre recommandée et le sommer d'exécuter ses obligations.

Si le preneur s'abstient de faire le nécessaire dans le mois de la mise en demeure, le seul fait du dépassement de ce délai provoquera de plein droit la résiliation de la convention de bail. En ce cas, le preneur sera redevable au bailleur d'une somme forfaitaire de six mois de loyer, au taux en vigueur lors de la résiliation du bail.

ARTICLE 28.- Intérêts moratoires dus par le preneur

En cas de non-paiement par le preneur de ce qu'il doit, et plus spécialement si le loyer n'est pas payé dans les quinze jours de l'échéance, le preneur est redevable, de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt moratoire dû sur la partie impayée, et ce jusqu'au jour du paiement intégral.

Cet intérêt est fixé par les parties à vingt pour cent sur base annuelle. Les parties conviennent que le Juge de Paix n'est pas habilité à réduire ledit pourcentage.

ARTICLE 29.- Droits d'enregistrement et frais d'acte

Le preneur est redevable des droits d'enregistrement dus. Pour qu'il soit bénéficiaire du droit fixe, les parties déclarent que le bien loué est partiellement affecté au logement de la famille du preneur.

Les frais et honoraires du présent acte sont à charge du preneur.

ARTICLE 30.- Division fiscale du loyer

Par suite de l'usage mixte du bien loué et en vue de la perception de l'impôt sur les personnes physiques dans le chef du bailleur, il sera établi une division du loyer pour la partie destinée à l'activité professionnelle et pour la partie destinée à l'habitation à usage privé.

Cette division fiscale sera fixée par les parties dans un acte sous seing privé séparé, lequel sera signé avant la prise en cours du présent acte.

ARTICLE 31.- Certificat d'état civil

... suivent les certifications d'identité comme exigé par la loi portant organisation du notariat et la loi hypothécaire.

ARTICLE 32.- Élection du domicile

...suit l'élection de domicile conformément à la loi hypothécaire.

DONT ACTE

Fait à Charleroi, à la date que dessus, en mon Étude.
Et après lecture, les parties ont signé avec Moi, notaire.

* *
*

REPONSES

N°	MOTIVATION
1	Préambule ou Art.
2	Art.
3	Art.
4	Art.

5	Art. -
6	Art. -
7	Art. -
8	Art. -
9	Art. -

10	Art. -
11	Art. -
12	Art. -
13	Art. -
14	Art. -

15	Art. -
16	Art. -
17	Art. -
18	Art. -
19	Art. -

20	Art. ou formule finale.
	-

* *
*