



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° I
QUESTIONS OUVERTES

Ce questionnaire est coté sur 22 points. Les questions 1 à 8 valent chacune deux points, les questions 9 et 10 valent chacune trois points.

Veuillez répondre dans les cadres prévus à cet effet.

I.1. Pélagie Palchansse, célibataire sans descendant, avait rédigé le 25 mai 2000 un testament olographe, par lequel elle léguait sa succession, par parts égales, à ses neveux Émile, Georges et Henri. Elle y instituait comme exécuteur testamentaire son amie Louise Dupont. Ce testament fut déposé chez son notaire, de résidence à Marcinelle.

Le 5 mai 2001, Émile, veuf de Henriette Leblanc, mourut dans un accident, en laissant sa fille Dorothée comme unique héritière. Lors des obsèques d'Émile, Pélagie Palchansse déclara devant Louise Dupont, en présence de Georges et Henri : « Je veux que Dorothée vienne en lieu et place de son papa dans ma propre succession ». Mais elle ne modifia pas son testament.

Pélagie Palchansse est décédée le 19 février 2004, sans laisser d'héritiers réservataires. Le notaire a convoqué les légataires et l'exécuteur testamentaire en son étude. Après lecture du testament, Louise Dupont a fait connaître au notaire la volonté de Pélagie Palchansse demandant que Dorothée vienne en lieu et place de son père à la succession de la défunte. Puis, Georges et Henri ont affirmé qu'ils avaient entendu leur tante exprimer cette volonté et qu'ils acceptaient de respecter celle-ci.

Que doit faire le notaire confronté à cette situation et comment la succession de Pélagie Palchansse sera-t-elle liquidée ?

Au plan civil :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Au plan fiscal (droits de succession) :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

I.2. Par acte de son ministère, du 25 février 1984, le notaire Charles Legrand, de résidence à Bouillon, a authentifié la vente d’un immeuble remarquable de cette ville. D’après les traditions, cet immeuble aurait été érigé sur les fondations d’un palais médiéval où Godefroid de Bouillon aurait résidé autrefois.

Le 4 mars 2004, le notaire reçoit la visite de Monsieur Oscar Fouineur, historien local, désigné par l’Administration communale de Bouillon pour réaliser une étude de l’histoire des transmissions de propriété des bâtiments historiques de la ville. Monsieur Fouineur sollicite du notaire une expédition ou, tout au moins, une photocopie de l’acte du 25 février 1984, afin de compléter son étude historique.

Que doit lui répondre le notaire Legrand ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

I.3. Les époux Deplus–Marisse, respectivement âgés de 78 et 82 ans, n’ont jamais signé de contrat de mariage. Ils ont comme héritiers présomptifs quatre neveux.

En accord avec ces neveux, ils décident de donner aux quinze enfants de ceux-ci la nue-propriété en indivision, chacun pour une part égale de un quinzième, de leur maison qu’ils ont acheté à Liège en 1987 et où ils sont domiciliés depuis lors, en s’en

réservant l'usufruit leur vie durant, avec réversion au profit du survivant d'eux. Ils décident en outre de payer eux-mêmes les frais de l'acte de donation.

I.5. Le législateur belge distingue la « légalisation » et le « visa » d'un acte notarié. Ainsi, l'article 28 de la loi du 25 ventôse an XI impose la *légalisation* des actes notariés par le président du tribunal de première instance de la résidence du notaire ou du lieu où sera délivré l'acte ou l'expédition, lorsque cette formalité est exigée pour valoir hors du territoire du Royaume, alors que l'article 77 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 impose que les hypothèques consenties à l'étranger soient revêtues d'un *visa* du président du tribunal civil de la situation des biens hypothéqués sis en Belgique.

Quelle est la différence fondamentale entre la « légalisation » d'un acte notarié et le « visa » d'un acte notarié?

Légalisation :

.....

Visa :

.....

I.6. Depuis vingt ans, les époux Bonnaffères-Sanssoucy vivent à Charleroi, dans une humble maisonnette, leur seul bien immobilier acheté par eux en 1983. Leur voisin vient de mourir et sa maisonnette (contiguë à celle desdits époux) est mise en vente. Très intéressés, les époux Bonnaffères-Sanssoucy signent aussitôt un compromis préparé par l'agence *Tout-à-l'Immo*. Ce compromis précise que les droits d'enregistrement de 12,5 % seront à charge des acquéreurs.

Chargé de préparer l'acte notarié, le stagiaire du notaire Marie Taitenlère, à la résidence de Charleroi, constate que le bien acheté par les époux permet la réduction des droits et, mieux encore, il relève que l'addition de son revenu cadastral à celui de leur maison, dans laquelle ils vivent, ne dépasse pas le maximum de 745 Euros prévu par la loi. Le notaire annonce par lettre cette double bonne nouvelle aux acquéreurs. Peu après, l'acte est signé avec les droits réduits.

Quelques mois plus tard, les acheteurs reçoivent du receveur de l'enregistrement un avis de réclamation de paiement d'un droit complémentaire et d'une amende. Les époux Bonnaffères-Sanssoucy considèrent que ce n'est pas à eux de payer ce complément et l'amende. Ils présentent la note au notaire !

Comment le notaire doit-il réagir ? Justifiez votre réponse.

.....

| |
|---------|
| .../... |
|---------|

.../...

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

I.7. Les époux Robert Martin et Nadine Lambert, séparés de biens par contrat de mariage, sont copropriétaires indivis d'une maison sise à Uccle. Désireux de sortir d'indivision, ils chargent le notaire Luc Goupillon, de résidence à Bruxelles, de faire procéder à la vente publique du bien. Ce notaire confie à un expert la mission d'évaluer l'immeuble. Dans son rapport, l'expert relève la présence massive de mэрule (champignon) et il estime que la maison ne vaut pas plus de 25.000 euros. Le notaire transmet ce rapport aux vendeurs. Après réflexion et en accord avec les vendeurs, le notaire insère dans le cahier des charges la clause suivante, sans faire allusion à la présence de mэрule dans l'immeuble mis en vente :

« Les biens se vendent dans l'état et la situation où ils se trouvent au jour de l'adjudication définitive, sans aucune garantie quant à la nature du sol et du sous-sol ou quant à la solidité des constructions, sans aucune garantie des vices apparents ou cachés et particulièrement sans celles découlant des dispositions des articles 1641 et 1643 du Code civil, sans intervention des vendeurs ni recours contre eux. ».

Lors de l'adjudication, la maison est adjudгée au prix de 45.000 euros. Quelques semaines plus tard, l'acquéreur constate la présence massive de mэрule dans la maison.

Sur quelle base légale l'acquéreur pourrait-il tenter d'obtenir l'annulation de la vente ?

.....

.....

.....

.....

La responsabilité du notaire peut-elle être mise en cause par l'acquéreur ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

I.8. Dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière, le notaire Guy Frelon, à la résidence d'Etterbeek, est désigné pour vendre publiquement un immeuble commercial dénommé *Ristorante Il Doge*, situé à Bruxelles, rue des Bouchers, 15. Un certificat hypothécaire mentionne que le bien est grevé d'une inscription hypothécaire au profit de la *Flouzebank*, inscrite le 14 décembre 2002, suivie le 2 décembre 2003 de la transcription d'un exploit de saisie à la requête de la susdite banque.

Avant de rédiger le cahier des charges, le notaire se rend sur place et constate que le restaurant est exploité par le dénommé Bernard Kurnonsky. Celui-ci affirme qu'il a débuté l'exploitation du restaurant le 1^{er} juin 2003 et montre au notaire un bail commercial signé le 30 mai 2003, enregistré le 15 décembre 2003. Il déclare en outre qu'en cas de vente éventuelle du bien, il exigera l'application de l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux.

Que doit prévoir le notaire dans le cahier des charges concernant l'occupation du bien et quelles informations doit-il donner aux candidats acquéreurs ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Justifiez votre réponse en droit :

.....

.....

.....

.....

.....

I.9. Le tribunal de première instance a prononcé le divorce entre Florent Lenoir et Sylvie Blondine pour cause de séparation de fait de plus de deux ans. Il a commis le notaire Joë Bienpensu, de résidence à Bastogne, pour procéder à l'ouverture des opérations d'inventaire, à la vente publique des biens mobiliers et immobiliers qui ne peuvent se partager commodément, ainsi que pour liquider et partager la communauté dissoute. Le notaire Jef Forelle, de résidence à Martelange, est désigné pour représenter les parties absentes ou défaillantes, avec mandat d'agir conformément à l'article 1209, alinéa 3, du Code Judiciaire. Les époux ont acquiescé à ce jugement.

Après des démarches longues et difficiles – entre autres difficultés : la vente de la résidence principale des époux et d'innombrables incidents de procédure –, Maître Bienpensu a établi un état de liquidation et partage. Dans le respect des délais, il a assigné les parties pour prendre connaissance de cet état et être présents en son étude à

une réunion où il sera procédé à la constatation de l'accord des parties sur cet état ou à la rédaction d'un procès-verbal de dires et contredits de chacune des parties.

Trois hypothèses sont à envisager:

PREMIERE HYPOTHESE :

Sylvie Blondine, accompagnée de son avocat, est présente, ainsi que le notaire Forelle. Ni Florent Lenoir ni son conseil ne se manifestent. Ceux-ci n'ont réagi à la convocation ni par écrit ni par fax ni par *e-mail* ni téléphoniquement. Sylvie Blondine déclare marquer son accord sur l'état de liquidation et partage. M^e Forelle n'émet aucune objection.

Que doit faire le notaire ?

.....

.....

.....

.....

.....

Quelle sera la suite de la procédure ?

.....

.....

.....

.....

.....

DEUXIEME HYPOTHESE :

Sylvie Blondine est présente. L'avocat Luc Dubrol, conseil de Florent Lenoir, se présente pour son client, porteur d'une procuration sous seing privé. Les deux parties se déclarent d'accord sur l'état de liquidation et partage.

Que doit faire le notaire ?

.....

.....

.....

.....

.....

Quelle sera la suite de la procédure ?

.....

.....

.....

.....

.....

TROISIEME HYPOTHESE :

Florent Lenoir et Sylvie Blondine sont tous deux présents, mais ils formulent une série de remarques sur l'état de liquidation et partage.

Que doit faire le notaire ?

.....

Quelle sera la suite de la procédure ?

.....

I.10. Zoé Delvigne et Alphonse Tonnelle se sont mariés le 11 juillet 1995, sans avoir signé de convention anténuptiale et ils n'ont jamais passé de conventions matrimoniales ultérieures. Ils ont été domiciliés depuis leur mariage à Verviers, rue des Potirons 17.

Zoé Delvigne est décédée à Liège, le 14 janvier 2004. Elle laisse comme seuls héritiers, outre son époux, les dénommés Noël, Fiona et Jérémy Magelain, tous issus de son premier mariage avec Arsène Magelain, décédé en 1986.

Aux termes de son testament olographe du 6 mars 1980, Zoé Delvigne a légué la plus grande quotité disponible de sa succession à sa fille Fiona. Une recherche auprès du *Registre central des testaments* (CRT) a fait apparaître qu'il n'existe pas d'autres dispositions de dernières volontés.

Quels sont les parts revenant aux héritiers ? Indiquez dans le tableau ci-dessous les quotités revenant à chacun d'eux.

| | <i>Pleine propriété</i> | <i>Nue-propriété</i> | <i>Usufruit</i> |
|-------------------|-------------------------|----------------------|-----------------|
| Alphonse Tonnelle | | | |
| Noël Magelain | | | |
| Fiona Magelain | | | |
| Jérémy Magelain | | | |

* *

*