

QUESTIONS

IV.1. Jean Brillant n'est propriétaire que d'un studio. Il souhaite acquérir des propriétés à Namur, mais il ne dispose actuellement que de peu de moyens financiers. Les tractations au sujet de l'acquisition de ces autres biens étant fort avancées, il contacte Richard Bonconte, un financier, qui accepte de lui octroyer un prêt hypothécaire de 500.000 Euros. Jean Brillant propose en garantie du prêt son studio et les biens immobiliers dont il espère devenir bientôt propriétaire.

Consulté par Jean Brillant, le notaire Jean Sérén, de Huy, doit l'informer que :

- A. l'hypothèque ne peut être conférée que sur le studio, puisque Jean Brillant, au moment de la passation de l'acte, ne sera propriétaire que de ce seul bien.
- B. il incombe au notaire d'informer de façon approfondie Richard Bonconte que la garantie hypothécaire sur les biens restant à acquérir ne peut être assurée, et de mentionner à l'acte, avec référence à l'article 12 de la loi de du 25 ventôse an XI, que cette information a été donnée.
- C. l'hypothèque conférée sur les biens à acquérir sort ses effets lorsque Jean Brillant deviendra effectivement propriétaire de ces biens ; à partir de ce moment, les biens immobiliers formeront la garantie du prêt.
- D. l'hypothèque sur les biens à acquérir n'est possible que si leur propriétaire actuel intervient à l'acte et confirme que des tractations sérieuses sont en cours.

IV.2. Dans l'un des cas suivants, un acte notarié passé en Belgique ne peut pas être reçu en brevet. Lequel ?

- A. Un mandat pour hypothéquer.
- B. Un acte de notoriété.
- C. Un mandat pour accepter une donation.
- D. Une mainlevée.

IV.3. Bernard Jénéreu, domicilié de façon ininterrompue à Ostende depuis le 8 juillet 2001, fait aujourd'hui donation à son petit-neveu Léon, par acte notarié de ce jour, d'un portefeuille de titres d'une valeur de 10.000 Euros. Cet acte est soumis à un droit d'enregistrement de :

- A. 25 Euros.
- B. 3 %.
- C. 7 %.
- D. 30 %.

IV.4. Richard Vieux est décédé le 2 janvier 2004. Son épouse, Irma Ponselle, et ses deux enfants, Hugo et Tristan Vieux, sont ses seuls héritiers. Les époux étaient mariés sous le régime légal, en vertu d'un contrat de mariage reçu le 10 novembre 1977 par le notaire David Chance, de Mons. L'article 5 de ce contrat prévoit une attribution du patrimoine commun, en pleine propriété, au profit de l'époux survivant ; l'article 6 contient une institution contractuelle de la plus grande quotité disponible, en pleine propriété et en usufruit, au profit de l'époux survivant. Vu son âge et ses bonnes relations avec ses fils, Irma Ponselle déclare se contenter de l'usufruit légal et vouloir renoncer à l'attribution de la communauté et à l'institution contractuelle.

Elle consulte M^e Pierre Ponse, notaire à Florennes. Que doit lui dire celui-ci ?

- A. « Vous pouvez renoncer tant à l'attribution de la communauté qu'à l'institution contractuelle ».
- B. « Vous ne pouvez renoncer ni à l'attribution de la communauté ni à l'institution contractuelle ».
- C. « Vous pouvez renoncer à l'attribution de la communauté, mais non à l'institution contractuelle ».
- D. « Vous ne pouvez pas renoncer à l'attribution de la communauté, mais bien à la l'institution contractuelle ».

IV.5. Le 10 mars 2000, Georges Sanrien a acquis une habitation modeste à Fleurus aux droits d'enregistrement réduits. Il sait que, pour payer moins de droits d'enregistrement, il doit s'inscrire au registre de la population dans les trois ans à cette adresse et maintenir cette inscription sans interruption durant trois ans. Il répond à toutes les autres conditions pour bénéficier du taux fixé pour les « habitations modestes ».

Dans quel cas l'administration peut-elle néanmoins réclamer des droits complémentaires ?

- A. Georges Sanrien est inscrit à l'adresse de cette habitation, mais l'administration fournit la preuve que l'acquéreur n'a jamais eu effectivement son logement principal dans cet immeuble.
- B. Georges Sanrien est inscrit à l'adresse de cette habitation, mais il a revendu celle-ci deux mois avant la fin du délai de trois ans ; il est toutefois resté inscrit à cette adresse durant six mois.
- C. Georges Sanrien est inscrit à l'adresse de cette habitation, mais il a démoli celle-ci et fait reconstruire une nouvelle habitation au même emplacement.
- D. Bien que Georges Sanrien prouve, par des factures de consommation d'eau, de gaz et d'électricité qu'il a effectivement demeuré dans cette habitation durant trois ans, il a maintenu son inscription au registre de la population à l'adresse de son bureau à Gosselies pour des raisons professionnelles.

IV.6. L'article 9, § 1^{er}, alinéa 3 de la loi du 25 ventôse an XI, relatif au devoir de conseil du notaire :

- A. est toujours d'ordre public.
- B. n'est pas d'ordre public.
- C. n'est d'ordre public que lorsqu'il porte sur des matières touchant l'état ou la capacité des personnes (en ce compris le régime matrimonial légal).
- D. n'est d'ordre public qu'à l'égard des parties à l'acte qui ont sollicité ce conseil.

IV.7. Un promoteur immobilier, lotisseur professionnel, a effectué divers travaux d'infrastructure à Virton – canalisations pour eau, gaz et électricité ; construction d'une aire de parking ; consolidation de la surface du terrain – sur une propriété de Marguerite Daisyré. Celle-ci a renoncé au droit d'accession au profit du promoteur lotisseur.

En février 2004, le notaire Jean Belplume, à la résidence de Virton, est chargé d'établir les actes notariés de vente de ce bien. Madame Daisyré et le promoteur lotisseur entendent vendre dans le même acte, pour chaque parcelle, tant le terrain que les travaux d'infrastructure aux amateurs potentiels.

Quelle sera l'imposition due ?

- A. Le terrain sera vendu sous le régime des droits d'enregistrement et les travaux d'infrastructure avec TVA.
- B. Le terrain et les travaux d'infrastructure seront soumis aux droits d'enregistrement.
- C. Le terrain et les travaux d'infrastructure pourront être vendus avec TVA.
- D. Le terrain sera vendu sous le régime des droits d'enregistrement et les travaux d'infrastructure avec TVA, pour autant que soit conclu un contrat d'entreprise entre le promoteur lotisseur et chaque candidat acquéreur d'une parcelle, pour la construction d'une habitation.

IV.8. Une association sans but lucratif acquiert la personnalité juridique au moment :

- A. de la passation de l'acte de constitution.
- B. du dépôt des statuts et de la nomination des administrateurs au greffe du tribunal de première instance.
- C. du dépôt des statuts et de la nomination des administrateurs au greffe du tribunal de commerce.

D. de la publication des statuts et de la nomination des administrateurs aux annexes du *Moniteur belge*.

IV.9. Au début de cette année, le notaire Luc Patience, de résidence à Hannut, a reçu plusieurs fois Mariette Colin en vue d'établir la déclaration de succession de feu son mari. Elle lui a transmis les titres de propriété, le carnet de mariage, un extrait de compte-titres, ainsi que les factures des pompes funèbres. Aujourd'hui, elle réclame au notaire tous ces documents en retour, parce qu'elle souhaite faire rédiger la déclaration par quelqu'un d'autre. Le notaire considère qu'il a droit à une indemnité pour les prestations déjà fournies par lui.

Comment doit-il procéder ?

- A. Il devra rendre les documents à Madame Colin dès que celle-ci aura payé la note de frais qu'il lui adressera ; entre-temps, il exercera un droit de retention.
- B. Il doit transmettre les documents à un confrère notaire, lequel veillera au paiement de la note de frais que Maître Patience adressera à Madame Colin, puis assurera la remise des documents à celle-ci.
- C. Il doit remettre les documents, avec sa note de frais, à Madame Colin ; à défaut pour elle de payer, il soumettra la note de frais au tribunal civil compétent, qui taxera.
- D. Il doit aviser Madame Colin qu'il rédigera la déclaration de succession car il a été dûment mandaté par elle à cette fin et qu'il est, dès lors, tenu de la rédiger.

IV.10. L'expression « Tous actes notariés » qu'utilise l'article 19, alinéa 1^{er} de la loi du 25 ventôse an XI vise exclusivement :

- A. les actes passés en Belgique par un notaire belge.
- B. les actes passés en Belgique par un notaire belge et passés à l'étranger par un agent diplomatique ou consulaire belge exerçant les attributions notariales conformément à la législation belge.
- C. les actes passés, en Belgique ou à l'étranger, par un notaire.
- D. les actes passés, en Belgique ou à l'étranger, par une personne exerçant les attributions notariales conformément aux lois de l'Etat dont elle relève, même si elle ne porte pas le nom de notaire (comme les *solicitors*, les officiers ministériels, les fonctionnaires publics, etc.).

IV.11. Par testament olographe, la succession de Jean Vipalteau, décédé le 20 octobre 2001, est échue à Jeanine Chichy, son épouse en secondes noces, et aux trois neveux du défunt, Pierre, Richard et Jacques Vipalteau. L'atmosphère entre héritiers s'avère fort tendue : le testament olographe au profit de Jeanine Chichy est contesté par les neveux. Ils ont porté plainte auprès du procureur du Roi, en prétendant que l'écriture n'est pas celle du défunt.

En février 2004, le receveur de l'enregistrement a refusé d'accorder un délai supplémentaire et insisté pour que soit introduite la déclaration de succession, en menaçant de taxer d'office. Que doit dire aux héritiers le notaire Jules Delapaix, de résidence à Wavre ?

- A. La déclaration de la succession ne peut être introduite qu'avec la signature de tous les héritiers, avec la mention éventuelle : « sous réserve de tous droits civils ».
- B. La déclaration ne peut être introduite qu'après clôture de la plainte pénale, puisque celle-ci influencera la dévolution.
- C. En cas de défaut de déclaration, la taxation d'office pourra être contestée par les héritiers devant le tribunal, en faisant opposition à la sommation.
- D. Une déclaration doit être introduite sans délai car le conflit entre héritiers ne constitue pas un cas de force majeure ; en cas de désaccord persistant, chaque héritier peut introduire séparément une déclaration.

IV.12. François Biennez, âgé de 75 ans, et Hélène Ryckaert, âgée de 57 ans, tous deux Belges, souhaitent se marier. François a trois enfants d'un précédent mariage. Il veut mainte-

nir la bonne entente avec ses enfants. C'est pourquoi, les futurs époux désirent éliminer totalement leurs droits successoraux dans leurs successions respectives.

Ils interrogent le notaire Prosper Pépin, de résidence à Rochefort. Que doit-il leur répondre ?

- A. « Vous pouvez réduire votre droit successoral, par contrat de mariage, à l'usufruit sur l'habitation conjugale, avec les meubles meublants qui la garnissent ».
- B. « Vous pouvez, par contrat de mariage, renoncer l'un et l'autre au droit de rédiger un testament ou stipuler une institution contractuelle au profit du survivant d'entre vous ».
- C. « Chacun de vous peut uniquement réduire son droit successoral par testament ; toute formule contractuelle serait un pacte sur succession future ».
- D. « Vous pouvez, par contrat de mariage, réduire votre droit successoral, pour autant que cette réduction soit réciproque ».

IV.13. L'école libre subsidiée *Le Gai Savoir*, à Auderghem, connaît un grand succès grâce à l'instruction de qualité prodiguée par un excellent corps enseignant. L'ASBL *Pouvoir organisateur de l'école 'Le Gai Savoir'* a décidé de procéder à une extension de celle-ci. Il a conclu avec le propriétaire de l'immeuble voisin un accord pour l'acquisition de ce bien, en vue d'y ériger deux classes supplémentaires et des toilettes modernes, au prix de 125.000 Euros.

Le président dudit *Pouvoir organisateur* demande au notaire Benoît Duproffe, à Auderghem, à combien s'élèveront les droits d'enregistrement pour l'acte d'acquisition du bien qui sera destiné exclusivement à l'enseignement. Le notaire doit répondre que cet acte sera enregistré :

- A. gratuitement.
- B. au taux fixe de 25 Euros.
- C. au taux de 1,1 % sur le prix de vente.
- D. au taux de 12,5 % sur le prix de vente.

IV.14. Suite à une saisie immobilière de deux maisons situés à Seraing, rue de la Gare, 18-20, le notaire Aimé Leblanc, de résidence à Liège, a adjudgé ces immeubles, en masse, sous réserve d'absence de surenchère, à Sébastien Derien, aux termes d'un procès-verbal du 13 février 2004, pour le prix de 180.000 Euros,

Le lundi 1^{er} mars suivant, à 9 heures du matin, un huissier de justice se présente en l'étude du notaire, pour lui signifier, à la requête de deux couples – les époux Dupont–Dedeurwaarder et les époux Leclerc–Dedeurwaarder –, une surenchère de 18.000 Euros. L'exploit précise que le premier couple signifie une surenchère de 9.000 Euros pour la maison située au n° 18, rue de la Gare, et que le second couple signifie une surenchère d'un même montant pour la maison située au n° 20 de la même rue.

Quelle est la meilleure attitude que vous conseillerez au notaire :

- A. Accepter la surenchère, sans commentaire.
- B. Refuser la surenchère au motif que le délai légal de quinze jours est dépassé.
- C. Refuser la surenchère au motif que l'exploit ne mentionne pas le régime matrimonial des époux Dupont–Dedeurwaarder et Leclerc–Dedeurwaarder.
- D. Suggérer au huissier de justice de se représenter le même jour avec un exploit modifié de surenchère par les deux couples en indivision, sur les deux immeubles ensemble.

IV.15. En Belgique, aujourd'hui, le régime matrimonial d'époux étrangers de nationalité différente, mariés en 1974 et qui n'ont jamais signé contrat de mariage, est, d'après la jurisprudence de la Cour de cassation, le régime légal prévu par :

- A. la loi nationale du mari au moment du mariage ;
- B. la loi du premier domicile conjugal des époux ;
- C. la loi du lieu où le mariage fut conclu (*lex loci celebrationis*) ;
- D. la loi de l'Etat dans lequel les époux ont fixé leur premier établissement stable.

IV.16. Sont nommés par le Roi :

- A. les candidats-notaires et les notaires titulaires, associés, suppléants ou honoraires.
- B. les candidats-notaires, les notaires titulaires et les notaires honoraires.
- C. les candidats-notaires, les notaires titulaires, les notaires associés et les notaires honoraires.
- D. les candidats-notaires, les notaires titulaires, les notaires associés non titulaires et les notaires honoraires.

IV.17. La société anonyme *WalloniaCom*, qui s'occupe exclusivement du commerce de télécommunications en Région Wallonne sans faire appel à l'épargne publique, charge le notaire Ludovic Poddefleur, de résidence à Jumet, de préparer les convocations à son assemblée générale extraordinaire. La société a émis des actions au porteur et des parts bénéficiaires au porteur conférant le droit de vote. Les statuts de la société renvoient à la loi.

Qui doit être convoqué par voie de presse à cette assemblée ?

- A. les actionnaires, les porteurs de parts bénéficiaires, les porteurs d'obligations, les titulaires de certificats nominatifs émis avec la collaboration de la société, les administrateurs de la société et le ou les commissaires.
- B. les porteurs d'obligations ou titulaires d'un droit de souscription en nom, les titulaires de certificats nominatifs émis avec la collaboration de la société, les administrateurs de la société et le ou les commissaires et les porteurs d'actions au porteur.
- C. les actionnaires, les titulaires de parts bénéficiaires conférant le droit de vote, les administrateurs de la société et le ou les commissaires.
- D. les porteurs d'actions au porteur et les titulaires de parts bénéficiaires au porteur conférant le droit de vote.

IV.18. Le notaire Pierre Lacoste et son voisin, le pharmacien Lucien Pillet sont amis depuis le temps où ils étaient ensemble à l'école. Le 29 février 2004, vers 18 h., Lucien a demandé à Pierre de lui rendre un service.

Dans la précipitation de la veille de son départ en vacances tôt matin, le lendemain, pour un voyage en Afrique du Sud, il a oublié de déposer en banque la recette de la pharmacie pour la semaine écoulée, soit 10.550 Euros. Préférant ne pas laisser cette somme dans sa maison inhabitée, il a sollicité de son ami de pouvoir déposer ces espèces chez lui pour le temps de ses vacances.

Qu'aurait pu ou dû faire Pierre Lacoste ?

- A. Il devait refuser ces espèces pour respecter loi sur le blanchiment d'argent.
- B. Il pouvait accepter les espèces, mais devait demander l'autorisation du président de la chambre des notaires dont il relève.
- C. Il pouvait accepter les espèces et les déposer dans le coffre-fort privé de sa maison, sans autre formalité.
- D. Il pouvait accepter les espèces et les conserver durant deux mois, mais il devait en aviser la « Cellule pour les informations financières », conformément à la loi sur le blanchiment d'argent, sans toutefois être tenu d'en avertir son ami.

IV.19. Dans la Région de Bruxelles-Capitale, une des conditions pour avoir droit à l'abattement de 45.000 Euros en cas d'acquisition immobilière est de ne pas posséder en pleine propriété, au jour de la convention d'acquisition, un autre immeuble destiné, en tout ou en partie, à l'habitation.

Cette condition doit être remplie au moment de :

- A. la signature de la convention d'acquisition.
- B. la réalisation de la condition suspensive.
- C. la transmission de la propriété.
- D. la signature de l'acte authentique.

IV.20. Maître Gonzague Lebrave, de résidence à Waterloo est le notaire d'une très ancienne famille de la commune. Âgée de cinquante-quatre ans, la comtesse Adélaïde de Grezoux de Forsse, dernière descendante en vie de cette famille, a toujours vécu à Waterloo. Or voilà que, durant ses vacances en Ardennes, elle a fait une chute dans un escalier, laquelle a provoqué la fracture des poignets et du col du fémur. La comtesse est hospitalisée dans une clinique de Marche-en-Famenne. Suite à une infection post-opératoire, son état de santé s'est fortement altéré. Elle a fait appeler son notaire, en le priant de venir à Marche de toute urgence, car elle veut absolument dicter son testament à lui seul.

Que doit faire le notaire Lebrave ?

- A. Rassurer sa cliente au téléphone, en lui disant que, dès son rétablissement et son retour à Waterloo, il recevra sans délai son testament.
- B. Se rendre sans délai à la clinique de Marche-en-Famenne, pour recevoir le testament authentique de sa cliente en présence de deux témoins.
- C. Téléphoner immédiatement à un confrère de Marche-en-Famenne (ou des environs) pour qu'il reçoive sans délai le testament authentique.
- D. Téléphoner à sa cliente pour lui signaler qu'elle peut immédiatement rédiger son testament en forme olographe.

IV.21. Magda Decourrière séjourne depuis six mois au home *Aux petits soins*, à Andenne, qui procure des soins médicaux à ses pensionnaires du troisième âge. Souffrant d'un cancer en phase terminale, elle a rédigé un testament olographe.

Magda Decourrière meurt un mois plus tard. Son testament est découvert dans le tiroir de sa table de nuit et aussitôt remis sous pli fermé à M^e Nestor Gardenotte, de résidence à Andenne, notaire de la défunte. Le notaire constate que la testatrice a, entre autres dispositions, consenti quatre legs particuliers.

Un seul des quatre légataires particuliers pourra recueillir son legs. Lequel ?

- A. Sophie Dikkenek, amie de Magda et épouse du directeur du home *Aux petits soins*.
- B. L'abbé Mutien Kalotte, l'aumônier attitré du home.
- C. Le notaire Nestor Gardenotte lui-même.
- D. Pélagie Boncœur, infirmière du home.

IV.22. Les époux Jules Sterk-Marie Gezond, se sont mariés en 1974 et n'ont jamais signé de conventions matrimoniales. Ils demeurent à Gand depuis leur mariage, mais passent leurs vacances à Spa, où ils ont acheté, il y a trente ans, deux terrains à bâtir. Ils ont fait construire un chalet sur l'un d'eux, mais n'ont jamais fait ériger de construction sur l'autre parcelle. Aujourd'hui, ils désirent donner celle-ci, qui représente une valeur de 50.000 Euros, à Pierrot Lunard, un garde-chasse de la région qui les guide depuis longtemps dans la découverte des merveilles naturelles de tous les bois environnants. Ils se sont donc rendus chez Maître Bernard Lachaise, à Spa, notaire de Pierrot Lunard, et lui ont demandé de calculer le montant des droits qui seront à payer pour l'acte notarié de donation.

Que doit leur répondre le notaire ?

- A. 5.000 Euros.
- B. 20.000 Euros.
- C. 20.625 Euros.
- D. 23.125 Euros.

IV.23. L'assemblée générale des copropriétaires de la *Résidence Mayflower*, à Namur, a décidé, à l'unanimité, de vendre l'arrière du jardin de la résidence – partie commune et indivise – au propriétaire voisin, qui offre un prix exceptionnel pour ce fond de jardin dont aucun des habitants de la résidence n'a l'usage.

Un des 35 appartements appartient à la dame Ilse Faucon, veuve de Monsieur Jim Mils, pour moitié en pleine propriété et pour moitié en usufruit, ainsi qu'à ses deux enfants Bruno Mils (19 ans) et Claire Mils (16 ans), pour la moitié en nue-propriété.

Le Notaire Normand est chargé de passer l'acte. Des quatre attitudes suivantes, une seule est exacte :

- A. Le notaire fait signer l'acte par le syndic, mandataire de tous les copropriétaires aux termes d'un acte authentique, sans autorisation du juge de Paix.
- B. Le notaire ne passera l'acte que moyennant l'autorisation préalable du juge de Paix du canton du domicile de Claire Mils.
- C. Le notaire fait signer l'acte par le syndic en vertu de la décision prise par l'assemblée générale, sans mandat authentique ni autorisation du juge de Paix.
- D. Le notaire ne passera l'acte que moyennant homologation préalable, par le tribunal de première instance du domicile de Claire Mils, de l'autorisation de vendre de gré à gré approuvée par le conseil de famille.

IV.24. Bob Dunard, propriétaire d'une ferme de 20 hectares à Gembloux, souhaite la mettre en vente publique. Or ce bien est loué en totalité et par bail à ferme, à Léon Purain, agriculteur. Le vendeur souhaite présenter la vente en quatre lots, avec possibilité de les réunir.

Une seule des affirmations suivantes est correcte. Laquelle ?

- A. Bob Dunard décide seul de la constitution des lots et de la réunion de plusieurs lots ou de tous en masse.
- B. Bob Dunard doit obtenir l'accord du fermier pour la constitution des lots.
- C. Bob Dunard doit obtenir l'accord du fermier pour la réunion des lots en masse.
- D. Bob Dunard doit vendre sa ferme en un seul bloc, sans possibilité de constituer des lots.

IV.25. Elvire Puissant, âgée de 65 ans, vient de perdre son époux, Paul Lagarde, décédé après une longue et pénible maladie. Le Notaire Jean Constant, ami des époux Lagarde-Puissant, a liquidé la succession du défunt à l'entière satisfaction de la famille.

Aujourd'hui, Madame Puissant, elle-même malade, vient le consulter, car elle ne souhaite absolument pas subir les mêmes souffrances que feu son époux. Elle demande au notaire de l'aider dans la rédaction d'une déclaration formelle par laquelle elle donnerait mandat à un médecin, pour le cas où elle tomberait dans un état comateux, en le chargeant de pratiquer l'euthanasie si la maladie s'avère incurable et son état irréversible.

Quelle doit être la réaction du Notaire Constant ?

- A. Il doit résolument refuser sa collaboration, car il pourrait être un jour suspecté d'être co-auteur d'un « suicide ».
- B. Il doit aider sa cliente dans la rédaction d'un écrit valable.
- C. Il doit renvoyer sa cliente devant le Juge de Paix compétent.
- D. Il doit demander à sa cliente de s'adresser à un médecin.

* *
*