



**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 2005 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES

ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 5 mars 2005 (matinée)

**QUESTIONNAIRE n° I
QUESTIONS OUVERTES**

Ce questionnaire est coté sur 22 points. Les questions 1, 2, 4, 7 et 9 valent chacune deux points ; les questions 3, 5, 6 et 8 valent chacune trois points.

Veillez répondre dans les cadres prévus à cet effet.

I.1. Dans le cadre de la liquidation d'une succession ouverte en Belgique, il est remis au notaire Prosper Lebrave, de Waterloo, plusieurs obligations et bons de caisse, trouvés à la résidence habituelle du défunt, avenue Napoléon 22, à Waterloo.

*A. Le notaire doit-il insérer ces valeurs dans sa comptabilité ?
Justifiez votre réponse.*

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

B. Quelles démarches le notaire doit-il effectuer? Justifiez votre réponse.

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

I.3. Depuis le décès de son mari, Jef Dupont, survenu il y a deux ans, Jeanne Gilkin vit dans une maison de repos. Sa fille unique, Michèle, a été désignée par le juge de paix de Mons en qualité d'administrateur provisoire des biens de Jeanne.

Jeanne est propriétaire, pour moitié en pleine propriété, de l'ancienne résidence conjugale ; elle possède l'usufruit de l'autre moitié, Michèle Dupont étant nue-propriétaire de cette autre moitié. Jeanne et Michèle se proposent de vendre cet immeuble, aujourd'hui inoccupé, à un voisin qui offre un prix intéressant.

Par ailleurs, Jeanne désire donner un terrain à bâtir, dont elle est propriétaire, à son petit-fils Dominique, qui va bientôt se marier.

Jeanne et Michèle chargent le notaire Hervé Coste, de Mons, de passer les deux actes.

*Quelles sont les démarches à effectuer auprès du juge de paix de Mons?
A qui incombent-elles ? Quels documents faut-il présenter au juge de paix pour étayer les demandes ? Justifiez votre réponse en citant les sources légales pertinentes.*

A. Démarches préalables à l'acte de vente :

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

B. Démarches préalables à l'acte de donation :

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

I.4. Les époux Collard-Dubuisson, mariés sans contrat de mariage, viennent consulter le notaire Léon Vangeld, à Ostende. Ils ont décidé de divorcer par consentement mutuel.

Monsieur Collard précise au notaire qu'il accepte de donner à son épouse l'usufruit sur sa moitié dans cet immeuble, en conservant pour lui la nue-propriété sur cette moitié, mais cette acceptation est faite sous condition suspensive de la transcription, au registre de l'état civil, du jugement ou arrêt prononçant le divorce par consentement mutuel. Il admet que Madame Dubuisson conserve la pleine propriété sur l'autre moitié.

A. *Quels seront les effets de cette convention sur les droits d'enregistrement ?*

- au moment de la passation de l'acte notarié :

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

- après la transcription du jugement ou de l'arrêt prononçant le divorce :

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

B. *Proposez une solution fiscalement plus avantageuse que la donation :*

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

I.5. Christine et Philippe se sont mariés à Ath en 1977, sous le régime de la séparation de biens pure et simple. Leurs relations avec leur fils unique, John, se sont détériorées dès l'an 1996..

Avant le mariage, ils ont acquis chacun un studio dans le même immeuble à appartements, sis à Ath, avec une clause d'accroissement uniquement pour l'usufruit. La valeur vénale actuelle de chaque studio est de 50.000 EUR. Durant le mariage, ils ont acquis à Ath la résidence conjugale – dont la valeur vénale actuelle est de 250.000 EUR – mais cette acquisition s'est faite au nom du mari seul.

Philippe est décédé en 2001. Christine possède donc l'usufruit de la résidence conjugale et du studio ayant appartenu à son mari.

Mais John a eu des besoins d'argent. En 2004, il a vendu sa nue-propriété dans les deux immeubles à son fidèle ami François. Effrayée, Christine consulte le notaire Bert Depijp, à Ixelles. Elle lui pose les questions suivantes :

A. *François peut-il m'expulser de ma maison et de mon studio ?*

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

B. Comment puis-je parvenir à ce que François n'ait plus rien à voir avec ma maison et mon studio ?

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

C. Si un accord est conclu avec François sur le rachat par moi-même de la nue-propriété, comment les droits d'enregistrement seront-ils calculés ?

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

I.6. Michel De Clerck est président du conseil d'administration de la SA *Superbuilding*, société immobilière gérée par trois administrateurs. En vertu des statuts de la société, il est compétent, comme président du conseil d'administration, pour représenter celle-ci, même pour des obligations s'élevant à plus de 25.000 EUR.

En sa capacité de président du conseil d'administration,

- 1° il fait consentir à la société une sûreté pour l'achat de sa maison ;
- 2° il conclut un contrat d'achat de machines pour la production de textile ;
- 3° il achète un immeuble en son nom propre, mais sans signaler qu'il agit pour le compte de la société.

A. La sûreté :

- *Le co-contractant de la société peut-il demander l'annulation de la sûreté ?*

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

- *La société peut-elle demander la nullité de la sûreté ?*

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

B. L'achat de machines :

- *Le co-contractant de la société peut-il demander l'annulation de cet achat ?*

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

- *La société peut-elle demander la nullité de cet achat ?*

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

C. L'achat de l'immeuble:

- *Le co-contractant de la société peut-il demander l'annulation de cet achat ?*

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

- *La société peut-elle demander la nullité de cet achat ?*

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

I.7. Roger Evzonis, de nationalité belge mais d'origine hellénique, vit à Mons. Il souhaite constituer une société anonyme avec ses deux enfants et son frère Kostas.

Ce dernier, souvent à l'étranger, a institué Roger comme son mandataire, aux termes d'un mandat général et authentique dressé en néerlandais par Maître Jef Depaepe, notaire à Anderlecht.

Roger se rend avec ses deux fils majeurs chez maître Elvire Lecompte-Courrand, à Mons. Son frère Kostas étant à l'étranger, Roger soumet au notaire une expédition du mandat général. Après contrôle, le notaire constate que, dans cet acte, il a été omis de certifier l'identité du comparant.

A. L'acte de constitution de la société peut-il être signé en utilisant l'expédition de ce mandat général ? Motivez votre réponse.

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

B. Y aurait-il une autre solution ? Motivez votre réponse.

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

I.8. Cinq administrateurs d'une entreprise belge consultent le notaire Luc Malisse, de Waterloo, sur une programmation successorale concernant leurs portefeuilles respectifs d'actions dans la société. Ils souhaitent que leurs héritiers n'aient à payer qu'un minimum de droits de succession.

Le notaire étudie le dossier et contrôle les accords entre actionnaires. Il conclut qu'une donation d'actions, assorties d'une série de modalités et de conventions complémentaires, semble être la bonne solution. Cet avis est soumis à la société, et après avoir obtenu l'accord de toutes les parties, le notaire dresse un projet d'acte de donation.

Ce projet est ensuite – à la demande de la société – soumis à un conseiller juridique chevronné, pour contrôler les conséquences fiscales et techniques des propositions. La note d'honoraires pour cette prestation, avec TVA, est envoyée à la société. Elle est très élevée ! L'apprenant par un associé, le notaire estime que la rétribution de son propre travail doit être supérieure à ce qui est d'usage. Un rendez-vous pour la passation de l'acte est convenu.

A. Que peut imputer le notaire au client pour toutes les prestations fournies par lui (sans indiquer les tarifs) ? Motivez votre réponse.

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

B. *La note d'honoraires du notaire sera-t-elle soumise à la TVA ?
Motivez votre réponse.*

.....
.....

C. *Le notaire doit-il demander une provision ? Motivez votre réponse.*

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

I.9. En accord avec les parents de Pauline Brems, le jeune couple Henri Dufort- Pauline Brems a introduit une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une maison sur un terrain, sis à Ohain, appartenant aux parents de Pauline. Le couple Dufort-Brems finance lui-même cette construction.

Après l'achèvement de la maison, les parents de Pauline rencontrent à une réception le notaire Jean Vanloop, de Waterloo, qui leur conseille de « régulariser la situation ». A la demande des parents de Pauline, ledit notaire établit un acte de donation du terrain, par ceux-ci, en faveur de leur fille Pauline.

Peu après la signature de l'acte, l'inspecteur du cadastre constate que le terrain est déjà bâti. Il demande au receveur de l'enregistrement de revoir sa taxation. Ce dernier taxe au tarif « droit de donation » la valeur du terrain et de la construction.

Qu'aurait dû faire le notaire pour éviter la taxation sur la construction ?

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