



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 2005 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES

ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 5 mars 2005 (matinée)

QUESTIONNAIRE n° II  
ACTE À CORRIGER

*Ce questionnaire est coté sur 25 points.*

*M<sup>e</sup> Séraphin Trouvion, notaire à Wavre, a reçu il y a peu la visite de Monsieur et Madame Eric Lemaire, qui désirent faire donation de certains de leurs biens à leurs enfants. Durant l'entrevue, le notaire a rapidement rédigé une brève note explicative à l'intention de son stagiaire, Gaston Lagaffe. Puis, il lui a remis cette note en le chargeant de rédiger un projet d'acte.*

*Gaston Lagaffe a remis son projet au notaire. M<sup>e</sup> Séraphin Trouvion a constaté que ce projet d'acte contient de nombreuses erreurs de droit et des lacunes juridiques.*

*Il vous est demandé de relever **vingt-cinq** erreurs ou omissions (pas plus !) dans ce projet d'acte, en indiquant brièvement le motif de celles-ci, avec un renvoi au numéro de l'article de l'acte contenant l'erreur ou l'omission constatée et, le cas échéant, en ajoutant la lettre de l'alinéa de l'article dans lequel vous avez relevé cette faute [ex : art 5, b)]. Si vous découvrez une erreur ou une omission dans le préambule de l'acte ou dans sa formule de clôture, veuillez renvoyer respectivement au « préambule » ou la « formule finale ».*

*Si la même erreur ou omission se répète, ne la notez plus car elle ne comptera pas dans les 25 erreurs à relever.*

*Les éventuelles erreurs linguistiques, de style ou d'orthographe sont sans importance, de même que les erreurs de pure forme, comme l'emploi de majuscules, ainsi que des lignes ou parties de lignes laissées en blanc. Le notaire Trouvion les corrigera lui-même !*

\* \*  
\*

**NOTE**

**établie par le notaire Séraphin Trouvion, à sa résidence de Wavre,  
lors de la visite de Monsieur et Madame Éric Lemaire.**

Monsieur Éric Lemaire et son épouse souhaitent faire donation à leurs trois enfants, parmi lesquels il y a un fils mineur, de deux de leurs immeubles et d'un portefeuille titres.

Les parents souhaitent effectuer ces donations par préciput et hors part et se réserver l'usufruit, réversible sur la tête du survivant des donateurs.

Les enfants ne souhaitent pas maintenir l'indivision entre eux. Ils ont convenu verbalement de répartir les biens en trois lots : l'immeuble situé à Bruxelles, l'immeuble sis à Namur et le portefeuille titres.

Les parents précisent que leur fils Laurent est marié sous le régime belge de la communauté universelle, mais qu'ils entendent que le bien qui lui sera donné soit exclu de la communauté.

Les époux réclament évidemment un maximum de sécurité juridique mais ils veulent aussi payer un minimum de droits d'enregistrement ou de succession.

---

## PROJET D'ACTE

L'AN DEUX MIL CINQ,  
Le 5 mars,  
À Bruxelles,  
En présence des témoins instrumentaires ci après nommés,

ONT COMPARU :

*De première part :*

Monsieur Eric, Gustave LEMAIRE, né à Etterbeek, le vingt-quatre mars mil neuf cent quarante, et son épouse Suzanne INGELS, née à Arlon, le vingt-trois mai mil neuf cent quarante-deux, domiciliés à Uccle, avenue du Prince d'Orange, 42, mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Charles DUPONT, ayant résidé à Arlon, le dix mai mil neuf cent soixante cinq, non modifié.

Ci-après dénommés “ **le donateur** ” ;

*Et d'autre part :*

- a) Monsieur Laurent LEMAIRE, né à Namur le dix avril mil neuf cent septante-neuf, époux de Madame Charlotte RADPLING, domicilié à Namur, rue de l'Espinette, 60, marié sous le régime de la communauté universelle aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Gustave DUPLAT, de résidence à Namur, le dix-huit avril deux mille, non modifié ;
- b) Monsieur Denis LEMAIRE, né à Namur, le dix mai mil neuf cent quatre-vingt-cinq, célibataire, domicilié à Ixelles, rue du Pont Neuf, 19 ;
- c) Monsieur Guy Lemaire, né à Namur, le dix mai mil neuf cent nonante, célibataire, domicilié à Uccle, avenue du Prince d'Orange, 42 ; ici représenté par son oncle, Monsieur Lucien VAN BELGEN, domicilié à Auderghem, avenue Léon Castor, 376.

Ci-après dénommés invariablement “ **le donataire** ” ;

Lesquels comparants me déclarent être convenus de ce qui suit :

### DONATION

#### ARTICLE 1.- Objet

Le donateur déclare faire donation au donataire par préciput et hors part avec dispense de rapport à leur succession de la nue-propriété des biens décrits ci-après :

##### **A. Ville de Bruxelles**

Un immeuble de commerce sis rue Neuve, 120, cadastré selon titre section A numéro 436 G pour une contenance de un are dix centiares.

##### **B. Ville de Namur**

Un immeuble de commerce sis rue de l'Ange, 66, cadastré selon titre section A numéro 227 X pour une contenance de 3 ares dix centiares.

##### **C. Un portefeuille titres** se trouvant en dépôt sur le compte numéro 310-0588720-62.

Monsieur Eric LEMAIRE déclare faire donation à son épouse, Madame Suzanne INGELS, de l'usufruit des biens prédécrits, sous la condition résolutoire de son prédécès.

Madame Suzanne INGELS déclare faire donation à son époux, Monsieur Eric LEMAIRE, de l'usufruit des biens prédécrits sous la condition résolutoire de son prédécès.

### **ARTICLE 2.- Origine de propriété**

- a) Pour le bien sub A, le donateur en est propriétaire pour l'avoir acquis de Monsieur Laurent BERNARD, à Mons, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Paul LEJEUNE, résidant à Couillet, le dix octobre mil neuf cent septante neuf, transcrit.
- b) Pour le bien sub B, le donateur déclare en être propriétaire pour l'avoir acquis de Madame Laurence EVRARD, à Tubize, aux termes d'un acte reçu par le notaire Bernadette CASTAFIORI, résidant à Tournai, le dix novembre mil neuf cent soixante-neuf, transcrit.
- c) Pour le bien sub C, le donateur en est propriétaire pour l'avoir acquis durant le mariage grâce à des revenus professionnels.

### **ARTICLE 3.- Conditions de la donation**

- a) La donation a lieu sous les garanties de droit. Le donateur déclare que les immeubles donnés sont grevés d'une inscription hypothécaire prise aux bureaux des hypothèques compétents, malgré que le crédit soit entièrement remboursé ; ce qui n'a pas été vérifié par le notaire soussigné, les donateurs déclarant exonérer le notaire de toutes recherches hypothécaires, à ce sujet.
- b) Le donataire aura la nue propriété des biens donnés à compter de ce jour. Le donateur déclare cependant se réserver le droit de reprendre la pleine propriété de tout ou partie des biens donnés sans devoir motiver sa décision.
- c) Le donataire aura la jouissance des biens donnés à compter du jour du décès du survivant des donateurs. Il supportera à compter de cette date tous impôts, taxes et charges relatifs aux biens donnés.
- d) Pour le surplus, ces biens passent au donataire dans l'état où ils se trouvent, avec toutes les servitudes actives et passives qui pourront les grever ou avantager.
- e) Les contrats d'assurance relatifs aux biens donnés seront souscrits par le donateur qui en acquittera les primes jusqu'au décès du survivant des donateurs.
- f) Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge du donateur.

### **ARTICLE 4.- Retour conventionnel**

Les parties déclarent soumettre la donation à l'effet de la stipulation du retour conventionnel qui opérera de plein droit au profit du donateur et pour le cas de prédécès du donataire sans enfants ou autres descendants.

Le conjoint survivant d'un donataire ne pourra réclamer ses droits en usufruit sur les biens donnés.

### **ARTICLE 5.- Evaluation pour l'enregistrement**

Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties déclarent évaluer les biens donnés à :

- a) pour le bien sub A, à un million cinq cent mille euros      1.500.000 EUR
- b) pour le bien sub B, à huit cent mille euros                      800.000 EUR
- c) pour le bien sub C, à cinq cent cinquante mille euros      550.000 EUR

## **PARTAGE**

### **ARTICLE 6.- Objet**

Par suite de ce qui précède, les donataires, Monsieur Guy LEMAIRE étant représenté par son père prénommé, nous ont requis d'acter le partage intervenu entre eux :

- a) Le bien sub A est attribué à Monsieur Eric LEMAIRE,
- b) Le bien sub B est attribué à Monsieur Laurent LEMAIRE,
- c) Le bien sub C est attribué à Monsieur Guy LEMAIRE.

**ARTICLE 7.- Conditions générales**

- a) Les biens sont partagés moyennant le respect des conditions générales figurant ci-avant dans l'acte de donation. Les parties nous déclarent renoncer à l'effet déclaratif du partage.
- b) Conformément à la loi, tous les frais de ce partage seront supportés par chacun des cessionnaires au prorata de ce qui lui est attribué.

**ARTICLE 8.- Soulte**

Les parties nous déclarent que le présent partage s'effectue sans soulte.

**ARTICLE 9.- Taxe sur la valeur ajoutée**

- a) Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des articles 62, paragraphe 2, et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, obligeant tout propriétaire ou usufruitier de tout ou partie d'un bien susceptible d'hypothèque, de faire connaître sa qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, lors de l'aliénation ou de l'affectation hypothécaire d'un tel bien.
- b) Sur notre interpellation expresse, les donateurs déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée, et n'avoir pas, au cours des cinq années précédant le présent acte, procédé à la vente d'un bien immobilier visée à l'article 8 paragraphes 2 et 3 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée et ne pas avoir eu, au cours de cette période, la qualité d'assujetti, ni fait partie d'une association de fait ayant eu cette qualité.

**ARTICLE 10.- Urbanisme**

... suivent ces renseignements corrects et complets.

**ARTICLE 11.- Déclarations**

- a) Les comparants nous déclarent qu'ils se réfèrent à la déclaration pour l'enregistrement repris ci-avant dans le présent acte pour l'estimation *pro fisco* des biens donnés.
- b) Il nous déclarent en outre avoir pris connaissance du projet de cet acte depuis plus de cinq jours ouvrables.

**DONT ACTE**

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et après lecture faite, les parties et les témoins, étant Monsieur Marcel LUCAS domicilié à Bruxelles, avenue Louise, 100 et, son épouse, Madame Lucie VERELST, domiciliée à la même adresse, ont signé avec nous, notaire.

\* \*  
\*



**REponses**

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

<b>6</b>	Préambule ou Art. .... . ..... ..... ..... .....
----------	-----------------------------------------------------------------

<b>7</b>	Préambule ou Art. .... . ..... ..... ..... .....
----------	-----------------------------------------------------------------

<b>8</b>	Préambule ou Art. .... . ..... ..... ..... .....
----------	-----------------------------------------------------------------

<b>9</b>	Art. .... . ..... ..... ..... .....
----------	----------------------------------------------------

<b>10</b>	Art. .... . ..... ..... ..... .....
-----------	----------------------------------------------------

<b>11</b>	Art. .... . ..... ..... ..... .....
-----------	----------------------------------------------------



<b>12</b>	Art. .... . ..... ..... ..... .....
-----------	----------------------------------------------------

<b>13</b>	Art. .... . ..... ..... ..... .....
-----------	----------------------------------------------------

<b>14</b>	Art. .... . ..... ..... ..... .....
-----------	----------------------------------------------------

<b>15</b>	Art. .... . ..... ..... ..... .....
-----------	----------------------------------------------------

<b>16</b>	Art. .... . ..... ..... ..... .....
-----------	----------------------------------------------------

<b>17</b>	Art. .... . ..... ..... ..... .....
-----------	----------------------------------------------------

<b>18</b>	Art. .... ..... ..... .....
<b>19</b>	Art. .... ..... ..... .....
<b>20</b>	Art. .... ..... ..... .....
<b>21</b>	Art. .... ou formule finale. ..... ..... .....
<b>22</b>	Art. .... ou formule finale. ..... ..... .....
<b>23</b>	Art. .... ou formule finale. ..... ..... .....

<b>24</b>	Art. .... ou formule finale. ..... ..... ..... .....
<b>25</b>	Art. .... ou formule finale. ..... ..... ..... .....

\* \*  
\*