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° III
CONSULTATIONS - CLAUSES

Ce questionnaire comprend six questions valant chacune 7 points.

Vous devez répondre aux deux premières questions ! Puis, vous devez choisir deux autres questions et y répondre. N'écrivez que dans les cadres réservés à cette fin.
Si vous répondez à plus de deux questions optionnelles, seules vos deux premières réponses à ces questions optionnelles seront prises en considération.

Ce questionnaire compte donc pour 28 points.

III.1. QUESTION IMPOSEE

Pierre Kelcet, habitant du Royaume et célibataire, est décédé ab intestat à Paris le 20 juin 2004, à l'âge de 60 ans.

La déclaration de succession de Pierre a été déposée au bureau compétent le 15 novembre 2004. Cette déclaration, régulière en la forme, porte en substance ce qui suit :

a) Les héritiers légaux du défunt sont ses frères Albert et Bernard, ainsi que ses nièces émilie et Danielle, filles de sa sœur Louise, décédée le 10 août 1997. Albert a régulièrement renoncé à la succession le 22 août 2004.
b) L'actif laissé par Pierre – sous réserve de ce qui est dit ci-après – comprend un terrain situé à Mons (100.000 EUR) et un compte bancaire (175.000 EUR).
c) Le passif de la succession comprend, outre les frais funéraires pour 12.500 EUR (factures régulièrement jointes à la déclaration), une dette, contractée le 30 avril 2000 par le défunt, envers Albert et la femme de celui-ci, Marie (mariés sans contrat de mariage, le 25 juillet 1992), ainsi qu'envers Joseph, père de Marie. Cette dette provient d'un prêt sans intérêt de 25.000 EUR, consenti à Pierre, pour moitié par Albert et Marie et pour l'autre moitié par Joseph. Ce prêt a été constaté par acte passé devant un notaire d'Anvers (une expédition de l'acte est jointe à la déclaration).
d) Les déclarants soulignent que Pierre n'a rien versé à ses créanciers depuis le 30 avril 2001.
e) Par acte notarié du 15 décembre 1980, Pierre avait acquis avec Danielle un immeuble situé à Ostende (Pierre pour l'usufruit et Danielle pour la nue-propriété), pour le prix de 15.000 EUR. Au jour du décès, ce bien représente une valeur vénale de 80.000 EUR.
f) Le 11 septembre 2002, Pierre avait donné de la main à la main à son amie Léontine divers titres de société au porteur. Ces titres ne sont pas cotés en bourse. Ils valaient 25.000 EUR le 11 septembre 2002 et 30.000 EUR le jour du dépôt de la déclaration de succession. La réalité de cette donation est démontrée par des documents bancaires joints à la déclaration de succession.

Aucune autre explication que celles indiquées ci-dessus n'ont été fournies dans la déclaration.

***A. Pour DEUX des trois hypothèses suivantes**, à votre choix, calculez les sommes dues au fisc sur la déclaration de la succession de Pierre. Motivez votre réponse. Biffez la place prévue pour la réponse à l'hypothèse non choisie par vous !*

PREMIERE HYPOTHESE *: Pierre avait un domicile fiscal (pour la perception des droits de succession) en REGION FLAMANDE :*

……

……

……

……

……

DEUXIEME HYPOTHESE *: Pierre avait un domicile fiscal (pour la perception des droits de succession) en REGION WALLONNE :*

……

……

……

……

……

……

TROISIEME HYPOTHESE *: Pierre avait un domicile fiscal (pour la perception des droits de succession) en REGION DE BRUXELLES-CAPITALE :*

……

……

……

……

……

……

***B. MEME QUESTION**, mais dans le cas où Emilie et Danielle auraient accepté la succession sous bénéfice d'inventaire.*

PREMIERE HYPOTHESE *: Pierre avait un domicile fiscal (pour la perception des droits de succession) en REGION FLAMANDE :*

……

……

……

……

……

DEUXIEME HYPOTHESE *: Pierre avait un domicile fiscal (pour la perception des droits de succession) en REGION WALLONNE :*

……

……

……

……

……

……

TROISIEME HYPOTHESE *: Pierre avait un domicile fiscal (pour la perception des droits de succession) en REGION DE BRUXELLES-CAPITALE :*

……

……

……

……

……

……

III.2. QUESTION IMPOSÉE

Le lundi 24 janvier 2005, a été présenté à l'enregistrement, au deuxième bureau de l'enregistrement de Bruxelles, un acte notarié signé le jeudi 6 janvier 2005 en l'étude de Maître Omer d'Hallor, dont voici le résumé :

VENTE

André BREDOUILLE, né à Namur, le 13 août 1958, vend à Bernard FRISSON, né à Liège, le 15 juin 1981, les biens suivants :

- la nue propriété d'un terrain à bâtir situé à Namur ;
- la pleine propriété d'une maison d'habitation sise à Etterbeek ;
- la pleine propriété d'un terrain situé à Alost ;

pour un prix global de 365.000 EUR, soit :

- 25.000 EUR pour la nue propriété du terrain situé à Namur ;
- 300.000 EUR pour la pleine propriété de la maison d'habitation sise à Etterbeek ;
- 40.000 EUR pour la pleine propriété du terrain situé à Alost ;

Le terrain situé à Namur appartient à André BREDOUILLE, pour l'avoir recueilli dans la succession de son père, Daniel BREDOUILLE, décédé en 1996. L'usufruit de la succession de ce dernier fut recueilli par Clotilde BREDOUILLE, née le 2 septembre 1932, sœur de Daniel et donc tante d'André.

Les autres biens appartiennent à André BREDOUILLE, pour les avoir recueillis dans la succession de son oncle, Jacques BREDOUILLE, décédé le 8 janvier 1990.

Il est précisé dans l'acte que :

- la valeur vénale de la pleine propriété du terrain situé à Namur est fixée par les parties à 112.500 EUR ;
- ce terrain est loué 750 EUR par mois, mais sa valeur locative brute est de 1.250 EUR ;

- Bernard ne possède pas d'autres biens immobiliers ;
- La maison d'Etterbeek n'est pas située dans un « Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ».

Bernard a fait valoir tous ses droits, notamment ceux relatifs à une réduction éventuelle des droits. Par ailleurs, toutes les conditions de forme ont été valablement remplies lors de l'enregistrement.

Sur base des seuls éléments repris dans le résumé de l'acte, précisez quelles seront les sommes dues lors de l'enregistrement de l'acte de vente de ***DEUX*** *des immeubles visés dans l'énoncé (à votre choix).*
Justifiez votre réponse (par vos calculs).

1er IMMEUBLE : celui qui est situé à ……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

2ème IMMEUBLE : celui qui est situé à ……………………………

…………………………………………………...…………………………..…
…………………………………………………...…………………………..…
…………………………………………………...…………………………..…
…………………………………………………...…………………………..…
…………………………………………………...…………………………..…
…………………………………………………...…………………………..…
…………………………………………………...…………………………..…
…………………………………………………...…………………………..…
…………………………………………………...…………………………..…
…………………………………………………...…………………………..…
…………………………………………………...…………………………..…
…………………………………………………...…………………………..…
…………………………………………………...…………………………..…
…………………………………………………...…………………………..…
…………………………………………………...…………………………..…
…………………………………………………...…………………………..…
…………………………………………………...…………………………..…
…………………………………………………...…………………………..…
…………………………………………………...…………………………..…
…………………………………………………...…………………………..…
…………………………………………………...…………………………..…
…………………………………………………...…………………………..…
…………………………………………………...…………………………..…
…………………………………………………...…………………………..…
…………………………………………………...…………………………..…

III.3. QUESTION OPTIONNELLE

Michel Denobel est invité par son beau-père à prendre une participation minoritaire dans l’entreprise familiale, la SA *Argenture*, à concurrence de 33 %. En contrepartie, il lui est proposé un mandat d'administrateur dans cette société, les deux autres administrateurs étant ses beaux-frères, qui ont souscrit chacun 33 % des actions. Michel Denobel se demande quelles sont les dispositions du droit des sociétés et/ou des statuts qui pourraient lui assurer ce mandat au sein du Conseil d'administration et garantir le maintien de l’actionnariat au sein de la famille.

A. Quelles sociétés commerciales seraient les mieux appropriées pour satisfaire Michel Denobel ? Pourquoi ? Comment y parvenir ?

……

……

……

……

……

……

B. Indiquez les clauses (avec détails) à introduire dans les statuts s'il est décidé de rester dans le cadre juridique d'une société anonyme.

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

III.4. QUESTION OPTIONNELLE

Georges Dutoit, agriculteur, a épousé le 5 mai 1980, à Gembloux, Maïté Grandmanoir,. Dans leurs conventions anténuptiales signées chez le notaire Guy Bloch, de Gembloux, ces époux (tous deux Belges) avaient choisi de se soumettre au régime légal et ils avaient attribué, en ca&s de décès de l'un d'eux, leurs biens immeubles au survivant des époux, en pleine propriété. Durant le mariage, ils ont acquis une parcelle agricole située à Gembloux.

Georges Dutoit est décédé le 2 janvier 2005, laissant sa veuve comme seule héritière. Connaissant bien l'héritière et feu son mari, fidèles clients de l'étude, le notaire précité fut chargé d'établir la déclaration de succession du défunt.

La veuve ayant un besoin urgent de liquidités, elle propose à ses voisins, deux jeunes Belges, Paul Canard et Catherine Boncœur, mariés sous le régime belge de la séparation de biens pure et simple, d'acheter la parcelle agricole sise à Gembloux, au prix de 28.000 EUR.

Le notaire Bloch passe l'acte de vente le 5 mars 2005. Dans le projet d'acte notarié, rien n'avait été indiqué à propos de l'acompte. En réponse au notaire qui l'interroge à ce sujet, Catherine Boncoeur déclare qu'elle a payé un acompte de 17.000 EUR, prélevé en espèce de son compte n° 233-3658942-89 à l'agence de Gembloux de la *Fortich Banque* et versé au compte n° 652-2498563-28 de Maïté Grandmanoir à la *FlouzeBank*. Catherine Boncoeur remet au notaire la quittance du prélèvement et l'extrait de son compte avec le débit des 17.000 EUR. Quant à Maïté Grandmanoir, elle remet un extrait de son compte, daté du même jour, avec le crédit du même montant.

Catherine Boncoeur remet ensuite au notaire le solde du prix au moyen d'un chèque de 11.000 EUR. Elle apporte aussi, en espèces, la provision pour frais d'acte.

A. L'acte authentique peut-il être passé ? Justifiez votre réponse

……

……

……

……

……

……

……

B. Dans le cas où l'acte peut être passé, que doit faire le notaire ?

……

……

……

……

……

……

……

……

……

C. Quels sont les problèmes juridiques sur lesquels le notaire doit informer les parties ou, au contraire, ne peut les informer ?

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

D. Quelle est la démarche à effectuer par le notaire après la signature de l'acte ?

……

……

……

……

……

……

III.5. QUESTION OPTIONNELLE

Hector Groslot souhaite vendre une parcelle de terrain à bâtir située dans un lotissement équipé, sur la commune de Perwez. Cette parcelle est occupée par un cultivateur, Ernest Graindor, en vertu d'un bail à ferme écrit, ayant pris cours le 1er décembre 1998. Ernest Graindor y cultive des betteraves sucrières. Le bail ne stipule rien à propos de la situation urbanistique du bien. Le permis de lotir de cette parcelle a été délivré le 5 janvier 2005.

Inquiet, le cultivateur consulte son notaire et lui pose les questions suivantes : « Pourrais-je être forcé de quitter la parcelle ? Si oui, dans quelles circonstances ? ».

A. Si le cultivateur ne veut pas quitter la parcelle, que va-t-il se passer ?

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

B. A-t-il intérêt à libérer la parcelle en s'arrangeant avec le vendeur et l'acquéreur ? Comment devront-ils procéder ?

……

……

……

……

……

……

……

C. Le cultivateur va-t-il toucher des indemnités ? Justifiez votre réponse.

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

III.6. QUESTION OPTIONNELLE

L'industriel belge, Richard Pognon, est domicilié à Namur. Son épouse, de nationalité française, et ses deux enfants (33 et 26 ans) sont tous en vie. Il est marié sous le régime belge de séparation de biens pure et simple. Il est propriétaire d'une maison de maître à Namur et d'un chalet près de Rochefort. Ces immeubles, avec les meubles meublants qu'ils contiennent, sont estimés à 1.250.000 EUR. Sauf un compte bancaire à la *Fortisch Bank*, contenant environ 25.000 EUR, toute sa fortune mobilière (valeur : 2.000.000 EUR) a été placée par lui dans un compte ouvert à son nom à la Banque *Blackout*, au Grand-Duché de Luxembourg. Il est seul à connaître l'existence et le numéro de ce compte.

Âgé de 73 ans, Richard se sait atteint d'un cancer incurable. Il désire organiser sa succession. Sa volonté est de favoriser Pamela Jolly, une américaine âgée de 34 ans, devenue son amie intime et demeurant à Bruxelles depuis douze ans. Il lui destine le contenu de son compte à la Banque *Blackout*, mais il craint fort sa prodigalité. Aussi hésite-t-il entre deux solutions :

1. Signer un testament instituant son épouse et ses enfants légataires universels, selon le droit belge, pour les biens situés en Belgique ; signer à Luxembourg, après de la Banque *Blackout*, un mandat *post mortem* de droit luxembourgeois (qui connaît ce type de mandat), par lequel Pamela sera nommée, au décès de Richard, mandataire de son compte auprès de cette banque, selon le droit luxembourgeois ;
2. Signer un testament instituant son épouse et ses enfants légataires universels, selon le droit belge, pour les biens situés en Belgique ; constituer en outre un *trust* selon le droit anglais (car le droit belge ne connaît pas cette institution), nommant *trustee* son homme de confiance, Simon Templar, demeurant à Lasne avec mission de verser chaque année à Pamela, durant dix ans, les intérêts du compte à Luxembourg, et après dix ans, de lui remettre le capital ;

Comme il hésite entre ces deux solutions, il va consulter son notaire, Yves Droipur de résidence à Rochefort.

Que doit lui répondre le notaire ?

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

* *
*