

## QUESTIONS

**IV.1.** Dans un acte d'achat est reprise la clause que l'immeuble est vendu pour quitte et libre de toutes dettes privilégiées et hypothécaires et de toutes charges. Les acquéreurs paient le prix en mains du notaire, ce qui, selon la jurisprudence, constitue un mandat.

Ce mandat du notaire lui permettant de percevoir le prix :

- A. est révocable *ad nutum* par l'acquéreur.
- B. est révocable *ad nutum* par le vendeur.
- C. est irrévocable, car le mandat est accordé dans l'intérêt du vendeur.
- D. est irrévocable, car le mandat est accordé dans l'intérêt commun du vendeur et de l'acquéreur, de sorte qu'il ne peut y être mis fin que sur base de l'article 1184 du Code Civil.

**IV.2.** Le 1<sup>er</sup> janvier 2005, Albert a accordé à Bernard une option de vente de son immeuble, pour six mois, sans devoir payer une prime d'immobilisation. Bernard cède cette option à Charles, qui la lève le 1<sup>er</sup> mars 2005.

De qui Albert peut-il obtenir le prix de vente ?

- A. De Bernard et de Charles, qui sont conjointement tenus au paiement, même lorsque l'option est transmissible.
- B. Uniquement de Bernard, car une option n'est pas transmissible.
- C. Uniquement de Charles, car une option est en principe transmissible et que Charles est devenu propriétaire à dater du 1<sup>er</sup> mars 2005.
- D. Uniquement de Charles, car une option est en principe transmissible et que Charles est devenu propriétaire à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2005.

**IV.3.** Depuis son mariage, conclu sans convention matrimoniale, Madeleine Martin a subi les violences de son mari, Marc Lefèbvre. Le 5 août 2004, elle a demandé le divorce, après avoir reçu des coups, pour lesquels elle a porté plainte. Le tribunal correctionnel de Mons a condamné Marc Lefèbvre à trois mois de prison avec sursis. Le 18 janvier 2005, le tribunal civil de Mons a prononcé le divorce des époux, aux torts du mari. Il a commis le notaire Henri Belhomme, de Mons, pour la liquidation-partage des biens des époux.

Madeleine Martin réclame l'attribution préférentielle du logement commun, qu'elle a dû quitter à l'époque des faits, et dont elle est capable de financer la reprise. Marc Lefèbvre s'y oppose car il souhaite continuer à exercer sa profession libérale de généalogiste dans ce logement.

Pour le notaire, l'attitude la plus correcte est d'émettre, sous les contredits, un avis dans lequel :

- A. il attribue l'immeuble à Madeleine Martin, en motivant son avis par les violences qu'elle a subies et par sa capacité financière à reprendre l'immeuble.
- B. il attribue l'immeuble à Madeleine Martin, en motivant son avis par la condamnation pénale du mari, le prononcé du divorce à ses torts et l'absence de préjudice grave pour lui à exercer ailleurs sa profession.
- C. il attribue l'immeuble à Marc Lefèbvre, en motivant son avis par son intérêt professionnel et par le fait que Madeleine Martin a quitté le logement familial.
- D. il s'en réfère au juge, puisque celui-ci est souverain dans l'appréciation de l'attribution préférentielle.

**IV.4.** Le notaire Max Bondroit, de résidence à Liège, est requis de dresser l'acte authentique de vente d'un appartement dans un immeuble en voie de construction (dont seules les fondations sont achevées), soumis au régime de la copropriété forcée.

L'entrepreneur n'est pas agréé et traîne à délivrer la garantie d'achèvement visée par la loi belge. Tant le vendeur que l'acquéreur pressent le notaire de recevoir l'acte.

Des quatre attitudes suivantes, quelle est la meilleure que doit prendre le notaire ?

Il ne peut prêter son ministère tant que la garantie d'achèvement n'est pas délivrée.

- A. Il peut prêter son ministère, mais il doit informer les parties sur le droit pour l'acquéreur de demander la nullité du contrat tant que la garantie d'achèvement n'aura pas été donnée.
- B. Il peut prêter son ministère si l'acquéreur, éclairé à ce sujet par le notaire, dans un écrit préalable à la passation de l'acte, renonce de plein gré à demander la nullité du contrat.
- C. Il ne peut prêter son ministère que si l'acquéreur, dans un écrit préalable à la passation de l'acte, le décharge de toute responsabilité.

**IV.5.** Le 2 octobre 2004, Karim Abdelkader, de nationalité marocaine, a épousé à Rabat Leila Djanine, ressortissante tunisienne. Les époux n'ont pas signé de contrat de mariage. Deux jours après le mariage, Karim est parti seul en Belgique, pour un séjour de trois mois. Il y a travaillé en toute légalité. Ayant obtenu l'autorisation de prolonger son séjour en Belgique, il a décidé d'y faire venir son épouse et d'acheter à Evere un appartement pour y vivre avec sa jeune femme. Mais celle-ci hésite à le rejoindre et refuse de signer l'acte d'acquisition.

Le notaire belge se pose la question : quel est le régime matrimonial de ces époux ? Celui-ci est le régime secondaire légal fixé par :

- A. le droit marocain, car le mariage a été célébré au Maroc.
- B. le droit marocain car le mari est de nationalité marocaine.
- C. le droit belge car les époux avaient l'intention, lors du mariage, de fixer leur première résidence conjugale en Belgique.
- D. le droit belge car l'immeuble devant servir de résidence au couple est situé en Belgique.

**IV.6.** Le 23 février 1992, Zénobie Beauchamps a acquis une ferme près de Verviers, au prix de 420.000 EUR. La ferme était estimée à cette époque à 480.000 EUR. Comme Zénobie ne possédait pas les fonds et n'était pas en mesure de les emprunter, son père les lui a avancé gracieusement, sans dispense de rapport.

Treize ans plus tard, son père est décédé ab intestat. Sa succession fut recueillie par Zénobie et par ses trois frères, qui ont exigé le rapport de la donation. Chargé de la liquidation de la succession, le notaire Jules Dublé, de Verviers, a constaté que Zénobie est encore propriétaire de la ferme, dont la valeur vénale fut estimée, au jour du décès du père, à 580.000 EUR, et au jour du partage, à 600.000 EUR.

Quel est le montant du rapport en moins prenant ?

- A. 420.000 EUR
- B. 480.000 EUR.
- C. 580.000 EUR
- D. 600.000 EUR

**IV.7.** Dans l'acte de constitution de la société anonyme *Zanzibar*, du 17 novembre 2000, Yvette Jaulx, épouse du notaire Jef Prudan, d'Arlon, est désignée comme « fondatrice ». Le même acte atteste qu'elle a été élue pour un terme de six ans, en qualité d'administratrice de la société *Zanzibar*, avec Albert Weynbrand et la société anonyme *Vera Cruz*, dont Yvette Jaulx est également administratrice.

Suite à une saisie immobilière, le notaire Prudan a été chargé de procéder à la vente publique du bien saisi et de procéder aux opérations d'ordre. Juste avant la vente, Albert Weynbrand annonce au notaire qu'il participera aux enchères en sa qualité d'administrateur représentant la société *Zanzibar*.

Quelle attitude doit prendre le notaire Prudan ?

- A. Il est tenu de suspendre la vente dès la première enchère de la société *Zanzibar* et il doit contacter un confrère, qui poursuivra la vente en son nom.
- B. Il est tenu de suspendre la vente dès l'enchère de la société *Zanzibar* en justifiant son attitude ; ensuite, il doit contacter un confrère, qui poursuivra la vente en son nom, pour autant qu'un ou plusieurs des amateurs présents le souhaitent.

- C. Il est tenu de suspendre la vente s'il apparaît que l'enchère la plus élevée est celle la société *Zanzibar* et il doit contacter un confrère, qui poursuivra la vente en son nom..
- D. Il poursuit tout simplement la vente publique, en ne tenant compte ni de l'identité de l'enchérisseur ni de celle de l'adjudicataire.

**IV.8.** Lorsqu'une société anonyme est désignée comme gérante d'une société de personnes à responsabilité limitée, le mandat de gérant :

- A. sera exercé par la personne physique désignée par la société anonyme en tant que représentant permanent. Cette personne fera la publication au nom de la société anonyme et sera aussi responsable de la communication.
- B. sera exercé par la personne physique désignée par la société anonyme en tant que représentant permanent. Cette personne fera la publication au nom de la société de personnes à responsabilité limitée et elle sera aussi responsable de la communication.
- C. ne peut être consenti à la société anonyme, car seules des personnes physiques peuvent être désignées comme gérants d'une société de personnes à responsabilité limitée.
- D. sera exercé par la personne physique désignée par la société à responsabilité limitée en tant que représentant permanent. Cette personne fera la publication au nom de la société à responsabilité limitée et elle sera aussi responsable de la communication.

**IV.9.** Albert Jarvel a épousé Gilberte Janssen, divorcée d'un précédent mariage, dont elle a eu une fille, prénommée Joëlle. Dès l'âge de 20 ans, Joëlle a eu des relations intimes avec Albert Jarvel. Gilberte, l'ayant appris, a demandé le divorce. La procédure arrivera à son terme en avril 2005. Depuis quinze mois, Albert et Joëlle cohabitent. Le 20 février 2005, Joëlle a accouché d'une fillette, prénommée Arlette.

Aujourd'hui, Albert Jarvel consulte Maître José Vandomme, à Uccle, pour savoir s'il lui est légalement possible de reconnaître Arlette devant un notaire belge. Le notaire doit lui répondre :

- A. « Non, actuellement, c'est impossible ! ».
- B. « Oui, c'est tout à fait possible dès à présent ».
- C. « Oui, mais seulement après la transcription de votre divorce ».
- D. « Oui, mais seulement après votre mariage avec Joëlle ».

**IV.10.** Un groupe de médecins hospitaliers spécialistes consulte le notaire Fernand Klistair, de résidence à Yvoir, parce que ceux-ci ont rédigé un projet de statuts en vue de la création d'une association sans but lucratif destinée à soutenir l'action d'un centre hospitalier situé au Burundi.

Ils interrogent aujourd'hui le notaire à propos de la dénomination de l'ASBL. Ils voudraient retenir l'appellation « Fondation Hippocrate ». Le notaire doit leur répondre :

- A. « Cette dénomination viole la loi ».
- B. « Cette dénomination est parfaitement conforme à la loi ».
- C. « Cette dénomination ne serait conforme à la loi que si elle devenait : "Fondation privée Hippocrate" ».
- D. « Vous devez appeler votre association "Fondation Internationale Hippocrate" pour respecter la loi ».

**IV.11.** Le 22 juin 2004, Walter Bushman, un Américain ayant sa résidence habituelle à New York, a vendu l'appartement qu'il possédait à Namur, pour le prix de 250.000 EUR. Il l'avait acheté par procuration le 14 février 2001, pour 100.000 EUR. Il pensait alors venir y habiter, mais il a finalement dû rester aux USA. Il n'a donc jamais vu l'appartement et il n'a jamais effectué de travaux dans l'immeuble. Très vite, il a pu le louer à une personne âgée. Celle-ci désire aujourd'hui acheter cet appartement, sans intermédiaire.

Quel est le montant de la cotisation spéciale que doit retenir le notaire lors de cette vente ?

- A. 17.531,25 EUR.
- B. 18.062,50 EUR.
- C. 18.150,25 EUR.
- D. 18.590,75 EUR.

**IV.12.** . L'épouse de Jean Sérrien pose à son notaire Lysiane Delville, de Genval, la question suivante : « Mon mari et moi avons naguère signé un contrat de mariage en Belgique, de séparation de biens pure et simple. Mon mari possède une maison à Uccle, qui lui appartient en propre. Le fisc a-t-il le droit de poursuivre le recouvrement du précompte immobilier 2005 de cette maison sur mes revenus personnels ? »

La notaire doit lui répondre :

- A. « Non, jamais ».
- B. « Oui, de toute façon ».
- C. « Oui, si cette maison a été acquise après le mariage »
- D. « Oui, s'il s'agit du logement principal de la famille ».

**IV.13.** Patrick Dupuis (86 ans) est placé sous le régime de l'administration provisoire. Il souhaite léguer ses biens à sa nièce (43 ans) par testament authentique. Il se demande toutefois si le testament authentique qu'il désire signer sera incontestable, compte tenu que Patrick souffre de la maladie d'Alzheimer, de gravité moyenne. Le notaire doit lui répondre que :

- A. son testament sera inattaquable si le notaire acte que le testateur est sain d'esprit et si le juge de paix donne son autorisation après avoir apprécié la validité de la volonté de Patrick.
- B. son testament sera inattaquable si le notaire acte que le testateur est sain d'esprit en se référant à un certificat médical produit par le testateur et que le juge de paix donne son autorisation après avoir apprécié la validité de la volonté de Patrick.
- C. son testament demeure attaquant quelles que soient les mentions de l'acte à ce sujet, et même si le juge de paix a donné son autorisation et apprécié la validité de de la volonté de Patrick.
- D. son testament demeure attaquant parce que le juge de paix requis de donner son autorisation ne peut pas prendre connaissance du contenu du testament.

**IV.14.** Moyennant le respect de certaines conditions, il est permis, en droit belge, de payer des droits de succession par la remise d'œuvres d'art si celles-ci :

- A. appartiennent au patrimoine culturel mobilier belge ou de renommée internationale.
- B. appartiennent au patrimoine culturel mobilier belge de renommée internationale.
- C. appartiennent au patrimoine culturel mobilier belge.
- D. ont été réalisées par des artistes de nationalité belge et de renommée internationale

**IV.15.** Par acte sous seing privé du 20 mai 2002, Léon Ledur a acheté un immeuble à Namur, pour 245.000 EUR. L'acte notarié fut passé le 20 juillet 2002 en l'étude du notaire Noé Vibran, à Namur, et enregistré six jours plus tard. Les droits d'enregistrement, de 12,5 %, s'élevèrent à 30.625 EUR. Léon Ledur a revendu cet immeuble à Albert Vanbol, par acte notarié passé chez le même notaire le 20 juin 2004, pour 215.000 EUR, prix correspondant à la valeur vénale du bien au moment de la revente. Les droits d'enregistrement ont été de 5 %, soit 10.750 EUR.

Léon Ledur a-t-il le droit de demander une restitution des droits d'enregistrement qu'il a payé en 2002 ?

- A. Non, car la revente a été soumise au droit d'enregistrement de 5%.
- B. Non, car la revente s'est effectué plus de deux ans après l'acquisition du bien par Léon.
- C. Oui, et cette restitution sera de 16.125 EUR.
- D. Oui, et cette restitution sera de 18.375 EUR.

**IV.16.** Un héritier qui souhaite accepter la succession de sa mère sous bénéfice d'inventaire doit effectuer cette acceptation :

- A. dans les trois mois du décès qui a ouvert la succession.
- B. uniquement si un des cohéritiers le met en demeure d'exercer son option héréditaire.
- C. uniquement si un créancier de la succession le met en demeure d'exercer son option héréditaire.
- D. avant l'expiration du délai requis pour le dépôt de la déclaration de succession à l'administration fiscale.

**IV.17.** Dans le cas de partage judiciaire d'une indivision entre époux mariés en séparation de biens pure et simple, quelle est la date à prendre en considération par le notaire désigné par le tribunal pour la composition de la masse?

- A. Celle du jugement le désignant pour cette mission.
- B. Celle de la signification de ce jugement.
- C. Celle de la requête introduisant l'action en divorce des époux.
- D. Celle de la naissance de l'indivision entre époux.

**IV.18.** Mohammed Al-Basarwi, de nationalité irakienne, a retrouvé à la Noël 2004 le Belge Jean Peeters, ancien camarade d'université. Ces retrouvailles tournent vite en passion amoureuse. Les deux compagnons se retrouvent souvent chez Jean, à Bruxelles. Pour des raisons professionnelles, Mohammed vit habituellement à Amsterdam, aux Pays-Bas. Quatre mois plus tard, ils souhaitent se marier.

Peuvent-ils se marier le 5 mars 2005 à Bruxelles ?

- A. Non, car la loi irakienne ne permet pas le mariage entre personnes du même sexe.
- B. Non, car la loi belge ne permet un tel mariage que si les deux futurs conjoints ont établi leur demeure en Belgique depuis plus de trois mois au moins.
- C. Oui, car un des futurs conjoints possède la nationalité belge ou a établi sa demeure en Belgique.
- D. Non, car le droit islamique, qui régit le statut personnel de Mohammed, n'autorise que le mariage entre personnes du sexes différents.

**IV.19.** Le 21 juin 2001, alors qu'il était âgé de 90 ans, Benoît Gezond a acheté un appartement à Liège, où il comptait vivre encore longtemps. Il a vécu dans cette résidence principale jusqu'au 22 juin 2003, date à laquelle il fut placé sous administration provisoire et conduit dans un home. L'administrateur provisoire a fait vendre l'appartement, avec une plus-value de 10.000 EUR.

Cet administrateur provisoire demande au notaire Michel Desauls, de Gembloux, quel sera le montant de la taxation de cette plus-value, en l'informant que les centimes additionnels locaux sont de 6 %. Le notaire doit lui répondre :

- A. 0,00 EUR.
- B. 1.650,00 EUR.
- C. 1.700,00 EUR.
- D. 3.330,00 EUR.

**IV.20.** Tryphon Engel, âgé de 75 ans, est veuf. En 2003, il a vendu à un avocat sa maison de Spa. La même année, il a fait donation à son fils unique, Antoine, par acte authentique, de 100.000 EUR en espèces. Dans cet acte de donation, il est prévu qu'en cas de prédécès d'Antoine, la somme donnée retournera au donateur.

Or, Antoine vient de décéder. En plus de la somme reçue de son père, il laisse un compte bancaire de 20.000 EUR. Par son testament, il lègue tout ce qu'il possède à son amie Pierrette Lepot. Le notaire Gilles Debainch, de Wépion, en avise Tryphon Engels, lequel réclame immédiatement sa part réservataire.

Sur quel montant seront calculés les droits de succession à charge de Tryphon Engels ?

Sur 120.000 EUR.

- A. Sur 105.000 EUR.
- B. Sur 10.000 EUR
- C. Sur 5.000 EUR.

**IV.21.** Paul Derck désire acheter une petite maison en Belgique, en dehors de la Région de Bruxelles-Capitale. Il souhaite conclure un compromis de vente sous seing privé. Il consulte la notaire Ilse Goddam, de La Hulpe, qui attire son attention sur la possibilité de bénéficier du taux réduit des droits d'enregistrement pour l'acquisition d'une habitation modeste. Paul déclare à la notaire que l'application de ce taux réduit sera pour lui un élément déterminant dans sa décision d'achat. Quant au vendeur de la maison, il signale à la notaire qu'il a entrepris récemment d'importants travaux de rénovation à la maison, mais qu'il n'en a pas encore informé l'Administration du cadastre.

La notaire Goddam est invitée à rédiger le compromis de vente sous seing privé. Pour répondre au vœu de Paul Derck, elle doit veiller à :

- A. insérer dans ce compromis une clause soumettant l'achat à la condition suspensive de l'obtention d'un extrait cadastral mentionnant un revenu cadastral inférieur au plafond légal.
- B. mentionner expressément, dans sa demande portant sur l'extrait cadastral à l'Administration du cadastre, que cet extrait sera utilisé dans le cadre de l'achat de cette habitation, avec l'application du droit d'enregistrement au taux réduit
- C. insérer dans le compromis une clause soumettant l'achat à la condition suspensive de l'obtention d'un extrait cadastral mentionnant un revenu cadastral inférieur au plafond légal et correspondant à la situation actuelle réelle du bien acquis.
- D. rédiger le compromis sans indications spécifiques, mais à enregistrer l'acte notarié au droit de vente ordinaire.

**IV.22.** Dans le cadre de la liquidation-partage judiciaire du patrimoine commun, consécutive au divorce de Jeanne Bastin et Henri Peeters, une contestation est soulevée à propos des honoraires du détective privé engagé par Henri Peeters, mariés sans contrat de mariage et vivant en Belgique, pour surprendre son épouse en compagnie de son amant. Le notaire doit signaler aux parties que cette dette, payée durant le mariage par le mari au moyen de ses revenus professionnels, :

- A. donne matière à récompense au profit du patrimoine commun.
- B. ne donne pas matière à récompense.
- C. doit être exclue de la liquidation-partage et son paiement compensé par une créance au profit de l'épouse, parce que la cause du contrat est illicite.
- D. doit être exclue de la liquidation-partage et son paiement compensé par une créance au profit de l'épouse, parce que le contrat ne pouvait être conclu par un époux seul.

**IV.23.** Marie Lambert et Jules Decorte, tous deux de nationalité belge, s'étaient mariés en 1990 sans contrat de mariage. Le mari fut mis à la retraite le 31 janvier 2004. Le divorce par consentement mutuel du couple a été transcrit le 20 décembre 2004. Or, le 15 février 2005, Marie Lambert a appris que son mari avait encaissé, lors de sa mise à la retraite, un capital d'assurance groupe, dont elle ignorait l'existence. Elle a relevé que la partie de ce capital, qui fut constituée durant le mariage, n'a pas été comprise dans les conventions préalables au divorce, signées le 20 mai 2004. Elle interpelle aussitôt à ce sujet le notaire Luc Ponson, de Lessines, qui a reçu ces conventions. Ce notaire doit :

- A. lui suggérer une procédure d'annulation du règlement transactionnel pour dol et avertir les *Assurances du Notariat*, en prévision d'un sinistre.
- B. lui suggérer une procédure d'annulation du règlement transactionnel pour lésion, et avertir les *Assurances du Notariat*, en prévision d'un sinistre.
- C. inviter les parties à négocier un partage complémentaire.
- D. expliquer à sa cliente que le capital d'une telle assurance-groupe est propre au mari.

**IV.24.** Le 31 décembre 2004, le notaire Werner Debloche, de résidence à Chimay, disposait en caisse, à son Etude, de 8.000 EUR. Dans la comptabilité de l'Etude, pour le calcul du solde disponible de son état trimestriel clôturé le 31 décembre 2004 :

- A. il ne pouvait prendre en compte cette caisse.
- B. il devait prendre en compte la totalité de ce montant.
- C. il devait prendre en compte ce montant à concurrence de 5.000 EUR.
- D. il devait prendre en compte ce montant à concurrence de 2.500 EUR.

**IV.25.** En cas de vente judiciaire d'un immeuble situé en Belgique, la présence du juge de paix territorialement compétent est requise dans l'un des cas suivants. Lequel ?

- A. Vente publique de l'immeuble appartenant à un failli.
- B. Vente publique de l'immeuble appartenant à un prodigue.
- C. Vente publique de l'immeuble dont est copropriétaire un majeur sous administration provisoire.
- D. Vente de gré à gré sur saisie-exécution de l'immeuble appartenant à un majeur.

\* \*  
\*