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 2006 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES

ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 11 mars 2006 (matinée)

QUESTIONNAIRE n° II
CONSULTATIONS - CLAUSES

Ce questionnaire comprend six questions valant chacune 7 points.

Vous devez répondre à quatre questions de votre choix.
Si vous répondez à plus de quatre questions, seules vos quatre premières réponses seront prises en considération.

Ce questionnaire compte donc pour 28 points.

.N'écrivez que dans les cadres réservés à cette fin.

1. a. Vous êtes chargé de la vente d'une maison. Le vendeur souhaite rester dans les lieux 4 mois au-delà de la signature de l'acte authentique. L'acquéreur est d'accord et vous demande de rédiger la (les) clauses appropriée(s).

b. Après la signature du compromis sans condition suspensive, le vendeur vous confie (ainsi qu'à l'acquéreur) que la véranda a été construite sans permis. L'acquéreur souhaite toujours acheter. Vendeur et acquéreur sont bien décidés à signer l'acte notarié et ils vous demandent de proposer une date pour la signature. L'acquéreur, qui ne recourt à aucun crédit hypothécaire, marque son accord d'assumer les risques.

Acceptez-vous de passer l'acte ? Dans l'affirmative, quelles clauses indiquez-vous dans l'acte ? Accepteriez-vous de passer cet acte s'il y avait un crédit hypothécaire ?

a. ……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

b.

……

……

……

……

……

……

……

……

……

2. Hector et Sophie viennent vous consulter. Ils veulent se marier et viennent prendre des renseignements pour un éventuel contrat de mariage. Hector est propriétaire de la maison qu'ils vont occuper après leur mariage. L'achat de cette maison a été financée pour partie au moyen de fonds appartenant à Hector (+/- 100.000 EUR) et pour partie au moyen d'un emprunt hypothécaire (+/- 100.000 EUR), contracté par Hector et toujours en cours (début de remboursement). Hector souhaite apporter cet immeuble dans une communauté.

Rédigez la clause d'apport.

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

3. Vous êtes consulté par des époux mariés sous le régime légal, qui vous demandent de préparer un acte de donation d'une partie de leur patrimoine mobilier au profit de leurs deux enfants majeurs. Cette donation porterait sur des SICAV de capitalisation, des actions et obligations cotées en bourse, ainsi que sur les actions nominatives de la société familiale qu'ils ont constituée ensemble alors qu'ils étaient jeunes mariés.

Cette société est une société anonyme, dont l'activité principale est l'achat et la vente de vêtements. Les parents sont tous deux (seuls) administrateurs (tous deux actifs) et souhaitent le rester. Cette société est, par ailleurs, propriétaire de l'immeuble qu'ils occupent (logement familial).

Ce couple est fortuné. Vous estimez qu'effectivement, cette donation s'inscrit parfaitement dans le cadre d'un planning patrimonial. Tous les éléments sont réunis : bonne entente familiale, deux enfants majeurs, pas de créanciers, et cet acte de donation ne met pas en péril la situation économique des donateurs.

Comment allez-vous assurer aux parents un revenu suffisant et constant ? Rédigez les clauses nécessaires à cet effet, sans aborder les aspects fiscaux.

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

4. Jules et Anne cohabitent et n'ont pas d'enfants. La famille d'Anne n'accueille pas bien Jules et celui-ci n'est pas le bienvenu dans la famille de sa compagne. Dans la famille de Jules, dont les parents sont déjà décédés, la situation est différente : ses deux frères Pierre et Marc, célibataires, s'entendent bien avec Anne.

Jules prend contact avec le notaire et lui explique cette situation. Il souhaite rédiger son testament par lequel, s'il décède, la totalité de son patrimoine reviendra à Anne. Il souhaite toutefois que, lorsque Anne décèdera, rien de ce qu'il lui a légué ne revienne à la famille de cette dernière. Au contraire, il souhaite que ce qu'il a légué à Anne revienne à ses frères Pierre et Marc.

Rédigez le dispositif du testament de Jules.

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

5. Vous êtes consulté par trois amis qui souhaitent se lancer ensemble dans les affaires. Ils ont des contacts avec un fournisseur d'aspirateur (système révolutionnaire) pour obtenir l'exclusivité de la distribution en Belgique. Ils souhaitent au préalable mettre en place une structure sociétaire adéquate. Leur priorité : ils veulent être tous les trois administrateurs (ou gérants) et avoir des pouvoirs conjoints, hormis pour les actes de gestion journalière et les engagements inférieurs à 2.500 EUR. Ils veulent s'assurer que la société ne pourra être engagée que moyennant la signature des trois administrateurs ou gérants.

Quelle clause statutaire leur proposez-vous pour une société anonyme et une société privée à responsabilité limitée ?

a) S.A. :

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

b) S.P.R.L. :

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

6. Jean était marié avec Anne, qui avait une fille d'une relation précédente, Adrienne. Le mariage a échoué et le divorce a été prononcé en mai 2002. Jean continue d'avoir d'excellents contacts avec Adrienne et ils se voient fréquemment.

Jean se marie en août 2002 avec Louise, une ancienne compagne de classe, qui a deux enfants d'une relation antérieure, Benoît et Adrien. Ils sont mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple et résident dans une maison qui appartient personnellement à Jean. Étant donné que Jean et Louise ont souffert des échecs de leurs anciennes relations, ils souhaitent prendre maintenant de bons accords et demandent conseil au notaire. Ils lui expriment les souhaits suivants.

Au décès de Jean, Louise, Benoît et Adrien devraient hériter le moins possible, voire rien. Toutefois, Jean souhaite que, s'il devait réviser cette opinion durant le mariage, il puisse modifier unilatéralement une disposition en ce sens. Louise n'y voit pas d'inconvénient. En outre, Jean et Louise souhaitent acheter l'an prochain une résidence secondaire à la mer. Cet appartement devrait revenir au survivant des deux, et aucun des enfants ne devrait pouvoir interférer dans cette propriété, fruit de l'union de leurs efforts.

Que leur conseillez-vous ?

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

* *
*