



**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 2006 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES  
ÉPREUVE ÉCRITE**

Bruxelles, samedi 11 mars 2006 (après-midi)

**QUESTIONNAIRE n° III  
CONNAISSANCES DE BASE**

*Ce questionnaire est coté sur 30 points. Chaque question vaut un point.*

*Veillez répondre de façon succincte dans les cadres prévus à cet effet. Vos réponses doivent être motivées brièvement, par exemple par référence à la disposition légale.*

*Les réponses par simple « oui » ou « non » ne seront pas prises en considération.*

1. Un client vous interroge sur la réaction qu'il doit adopter face à des voisins qui prétendent avoir acquis par prescription une servitude de passage sur un sentier à travers la propriété de votre client. Que lui répondez-vous ?

).

2. Une parcelle vendue, située en zone agricole, est partiellement louée à un fermier. Comment allez-vous notifier le droit de préemption ?

3. André achète un terrain à son voisin Bernard ; cette vente a été transcrite. Au préalable, Bernard avait déjà vendu la partie arrière de ce terrain à un autre voisin, Claude. La vente à Claude n'a pas été transcrite. Claude avait entre-temps construit un mur de séparation de sorte que cette parcelle arrière n'était plus accessible au moment

de l'acquisition par André. Ce dernier exige l'expulsion et la démolition du mur par Claude. Qu'en pensez-vous ?

4. Vous vendez un magasin. Le locataire-exploitant a fait savoir par simple lettre qu'il s'engageait à quitter les lieux dès que l'acte de vente est signé. Est-ce suffisant ?

5. Quel est le délai de préavis à respecter dans l'hypothèse où, à l'expiration du premier triennat, le bailleur d'un salon de coiffure souhaite y exercer personnellement un commerce ?

6. Peut-on conventionnellement prévoir dans un contrat soumis à la Loi Breyné que la garantie décennale débutera à la réception provisoire ?

7. Qui comparait à l'acte de donation immobilière que souhaite faire une personne placée sous administration provisoire dûment autorisée par le juge de paix ?

8. Comment est taxé en droits de succession un fideicommiss *de residuo* au décès du grevé ?

9. L'Administration accorde une prolongation du délai de dépôt de la déclaration de succession. Cette prolongation a-t-elle une incidence quant au délai de paiement des droits de succession ? Une renonciation éventuelle par les héritiers au délai de dépôt entraîne-t-elle une modification du délai de paiement ?

**10.** Les dettes non déclarées dans la déclaration de succession initiale peuvent-elles donner lieu à restitution des droits de succession si elles sont déclarées après l'expiration du délai de dépôt de la déclaration ?

**11.** Geneviève et André ont fait une déclaration de cohabitation légale depuis 11 mois au moment où André décède. Geneviève est légataire universelle d'André. Elle vous demande si elle peut bénéficier du tarif préférentiel des droits de succession pour cohabitants. Répondez à la question suivant le droit d'une région à votre choix.

**12.** Quelle est la loi applicable au régime matrimonial d'époux mariés en 1965 à Bruxelles, lieu de leur résidence, sans avoir établi de contrat de mariage, sachant que le mari est de nationalité française et que la femme, originairement de nationalité italienne, a acquis la nationalité française de son mari par l'effet de son mariage ?

**13.** Une saisie-arrêt exécution est pratiquée le 8 mars 2000, entre les mains du Notaire Lambert chargé de liquider la succession de Monsieur Leloup, composée exclusivement de biens meubles. Les droits de chacun des héritiers sont déterminés le 6 mars 2006. Le créancier ayant pratiqué la saisie exige d'être payé. Le notaire doit-il prendre en compte cette saisie ?

**14.** Vous êtes désigné pour procéder à la vente d'un bien immeuble sur saisie-exécution immobilière par ordonnance du 30 septembre 2005. La première séance d'adjudication a été fixée le 29 mars 2006. Le 3 mars 2006 vous recevez notification d'une ordonnance accordant aux saisis le bénéfice de la procédure en règlement collectif de dettes. Seules les annonces ont paru dans les journaux ; les affiches ne sont pas encore apposées. Que faites-vous?

**15.** Un avocat vous adresse une lettre recommandée par laquelle il déclare pratiquer saisie sur toutes les sommes en votre possession devant revenir à votre client. Comment devez-vous réagir ?

**16.** Le tribunal de première instance qui a commis le notaire chargé de la liquidation-partage est-il valablement saisi d'un contredit si celui-ci n'a pas été rédigé par ce notaire, mais par une des parties dans un e-mail envoyé au notaire. Cet e-mail est annexé au procès-verbal de dires et difficultés.

**17.** Quelles sont les conditions pour qu'un acte soit revêtu de la forme authentique ?

**18.** Un notaire est désigné dans le cadre d'une liquidation-partage d'une communauté matrimoniale dissoute. L'une des parties vous demande de l'assister. Qu'en pensez-vous ? Les parties ne renoncent pas à la procédure judiciaire.

**19.** Donation par les deux parents à leurs deux enfants d'un bien immeuble : l'honoraire est-il calculé sur quatre fois un quart de la valeur totale, ou deux fois la moitié de la valeur totale, ou sur la valeur totale ?

**20.** Doit-on imputer sur la quotité disponible une donation avec réserve d'usufruit faite à un successible en ligne directe avec l'accord des frères et sœurs du bénéficiaire ?

**21.** 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.

**22.** L'accord à donner par le conjoint sur la base de l'art. 215 du Code civil doit-il être constaté dans l'acte authentique de vente ? Est-il requis si l'immeuble appartient à une société dont le mari est seul gérant ?

**23.** En 2005, un acte de donation d'un immeuble situé en France est reçu par un notaire français. Dans les trois années qui suivent, une autre donation d'un immeuble situé en Belgique intervient entre les mêmes parties devant un notaire belge. Faut-il tenir compte de la valeur du bien donné en France pour calculer les droits d'enregistrement à payer lors de la donation de l'immeuble situé en Belgique ?

**24.** Une épouse recueille le patrimoine commun au décès de son mari en vertu de la clause suivante de leurs conventions matrimoniales : « *Le patrimoine commun est attribué à l'épouse quelle que soit la cause de dissolution du mariage* ». Quel traitement réserver à cette attribution en matière de droits de succession ?

**25.** Peut-on valablement convenir par contrat de mariage que le patrimoine commun sera, pour le cas du décès seulement, partagé inégalement au profit de l'épouse, à concurrence de  $(50 + x)$  %, où 'x' représente le nombre d'années complètes de mariage au-delà de 5 ans, plafonné à 45 ?

**26.** Quelle procédure de modification du régime matrimonial faut-il respecter si le mari l'on veut apporter un immeuble propre du mari au patrimoine commun, attribuer cet immeuble par préciput à l'épouse survivante uniquement, et exclure toute récompense en rapport avec l'amélioration de cet immeuble au moyen de fonds propres ?

**27.** Une « grande » modification du régime matrimonial a été effectuée, emportant le passage du régime légal vers celui de la séparation de biens, et contenant la reprise par un des époux d'un bien commun acquis conjointement pendant le mariage d'une valeur de 95.000 €. A combien s'élèvent les droits d'enregistrement dus à l'occasion de l'acte de clôture ?



**28.** Le notaire peut-il recevoir un procès-verbal d'assemblée générale d'une société anonyme dont sa fille est simplement actionnaire ?

**29.** Une grande fiduciaire belge vous demande de modifier les statuts d'une société anonyme constituée pour une durée indéterminée afin de stipuler que la société arrivera à son terme au trente et un décembre deux mille six . Comment réagissez-vous ?

**30.** Puis-je transformer une association sans but lucratif en une société commerciale ?

\* \*  
\*