



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° IV
ACTE A CORRIGER

Ce questionnaire est coté sur 20 points

*Il vous est demandé de relever **20 erreurs** ou omissions (pas plus !) dans ce projet d'acte qui en contient d'avantage.*

Vous indiquerez brièvement le motif de celle-ci avec un renvoi au numéro de ligne du projet d'acte contenant l'erreur ou l'omission constatée.

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

Les éventuelles erreurs linguistiques, de style, d'orthographe ou de calcul, 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.

* *
*

1 Aux Facultés Universitaires Saint-Louis.
2 Devant nous, Paul **MARCHANDISE**, Notaire associé, et Maître Véronique
3 **LATOIR**, notaire, résidant à Tournai.

4 **ONT COMPARU :**

5 D'une part :

6 La société anonyme « **IMMOLOTI** », ayant son siège à Wavre, avenue Paul
7 Lejeune 13, immatriculée au registre de commerce de Nivelles sous le numéro 415.752 et
8 à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 818.472.450.

9 Société constituée, suivant acte reçu par le notaire Juste Jacques à Bruxelles, le
10 vingt avril mil neuf cent septante-huit, publié à l'annexe du Moniteur belge du vingt-neuf
11 avril mil neuf cent septante-huit, sous le numéro 1209-22.

12 Dont les statuts ont été modifiés à différentes reprises et pour la dernière fois le
13 onze décembre deux mil un, suivant procès-verbal dressé par le notaire Juste Jacques,
14 prénommé, publié à l'Annexe au Moniteur belge du vingt janvier deux mil deux, sous le
15 numéro 20020120-282.

16 Ici représentée par Monsieur Gustave Jean-Marie Navez, domicilié à Bruxelles,
17 rue Haute 100, en vertu d'une procuration reçue par le notaire Juste Jacques, prénommé,
18 le treize octobre deux mille quatre, dont une expédition sera annexée à l'expédition à
19 délivrer en vertu des présentes.

20 ci-après dénommée « **le vendeur** ».

21 Et d'autre part :

22 Mademoiselle Anne-Catherine Marcelle Xavier Marie Joseph **MALSHERBE**,
23 née à Bastogne, le vingt janvier mil neuf cent cinquante-huit, domiciliée à Woluwe-Saint-
24 Lambert, rue du Soleil, 230, (numéro national 58.01.20 052-65), célibataire.

25 ci-après dénommée « **l'acquéreur** ».

26 **STATUTS DE COPROPRIETE**

27 Le terrain et les constructions à ériger sont placées conformément à la loi, sous le
28 régime de la copropriété et de l'indivision forcée, par acte comprenant l'acte de base, le
29 règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble en cours de
30 construction reçu par le notaire Paul Marchandise, prénommé, le dix-huit novembre deux
31 mil cinq, transcrit le vingt décembre suivant au cinquième bureau des hypothèques à
32 Bruxelles, sous la référence TI-2005-12-20-5785.

33 Cet exposé fait, les comparants ont requis les notaires soussignés d'acter
34 authentiquement la convention suivante.

35 Le vendeur déclare par les présentes avoir vendu, cédé et transporté sous la garantie
36 ordinaire de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et
37 hypothécaires généralement quelconques à l'acquéreur, ici présent et déclarant accepter.

38 Le bien immeuble ci-après décrit :

39 **COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT**

40 Sur une parcelle de terrain sise avenue de la Renaissance, cadastrée d'après titre
41 section C, numéros 145N et 145M, d'une contenance en superficie d'après mesurage
42 d'un hectare quatre-vingt-quatre ares neuf centiares,

43 Dans un immeuble en cours de construction érigé sur la parcelle de terrain pour
44 une contenance de vingt-neuf ares nonante-quatre centiares :

45 *(la description de l'appartement et de l'emplacement-garage est censée être correcte)*

46 **ORIGINE DE PROPRIETE**

47 Le vendeur déclare être propriétaire du terrain prédécrit pour l'avoir acquis de la
48 société anonyme « **TAYLOR** » aux termes d'un acte reçu le dix-huit août mil neuf cent
49 nonante-sept par le notaire Paul Marchandise, prénommé, transcrit.

50 L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra
51 exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

52 **CONDITIONS GENERALES**

53 La présente vente a lieu aux charges, clauses et conditions reprises sous le titre
54 « conditions générales de vente » repris aux statuts de copropriété de l'immeuble en
55 construction dont question ci-avant et en outre aux conditions suivantes :
56

57 **1 - Propriété et jouissance.**

58 Le transfert de la propriété du terrain et des constructions érigées a lieu ce
59 jour.

60 L'occupation des lieux et la remise des clés ne pourra jamais être autorisée qu'après
61 paiement intégral du prix de vente total, tant en principal qu'en supplément et accessoires.

62 L'acquéreur sera propriétaire des constructions à ériger au fur et à mesure de la
63 mise en œuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en
64 construction, le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code civil ne
65 s'opérant toutefois qu'à la réception provisoire des parties communes prévue avant la
66 réception provisoire des parties privatives.

67 L'acquéreur supportera les taxes, impôts et charges à partir de son entrée en
68 jouissance.

69 **2 - Superficie.**

70 La superficie ci-dessus exprimée n'est pas garantie, le plus ou moins fût-il
71 supérieur au vingtième fera profit ou perte pour l'acquéreur sans modification quant au
72 prix.

73 **3 - Servitudes.**

74 Le bien prédécrit est vendu avec toutes les servitudes actives et passives,
75 apparentes et occultes, continues ou discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé,
76 libre à l'acquéreur de faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à
77 ses risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui, sans cependant
78 que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en
79 vertu de titres réguliers et non prescrits.

80 **4 - Etat.**

81 L'immeuble est vendu et devra être délivré, dans l'état repris au plan et descriptif
82 des travaux et matériaux sauf dérogation résultant des présentes.

83 **5 - Assurance.**

84 Le contrat d'assurance incendie a été souscrit dans un premier temps, jusqu'à la
85 réception provisoire, par l'entrepreneur.

86 Une assurance-incendie, à partir de la réception provisoire, sera souscrite par
87 l'intermédiaire du syndic. Le vendeur s'engage à réunir la première assemblée générale
88 avant cette réception provisoire.

89 **6 - Occupation.**

90 Le vendeur déclare que le bien vendu sera libre d'occupation à partir de la
91 réception provisoire.

92 **7 - Prix.**

93 La présente vente est consentie et acceptée pour le prix principal de **quatre cent**
94 **trente mille euros (430.000,00 EUR).**

95 Le prix s'analyse comme suit :

96 *(l'analyse du prix est censée être correcte)*

97

98 Les parties déclarent que le prix dont question ci-dessus est ferme et définitif, ce
99 qui correspond à un taux révisable de zéro pour cent.

100 **8 - Paiement.**

101 Le prix précité est payable de la manière suivante.

102 Le prix des constructions et les frais d'infrastructure sont payables en fonction de
103 l'état d'avancement des travaux et selon l'échelle ci-après :

104 *(l'échelle de paiement du prix est censée être correcte)*

105

106 Un bordereau d'état d'avancement de chantier établi par l'architecte, auteur du
107 projet, sera annexé à la facture et fera preuve à suffisance de l'exigibilité de la tranche
108 réclamée par le vendeur à l'acquéreur.

109 La Taxe sur la Valeur Ajoutée est à compter en sus pour chaque tranche facturée
110 et est simultanément à charge de l'acquéreur.

111 L'acquéreur devra payer strictement le prix convenu aux époques fixées ci-avant
112 et dans les quinze jours de la réception de la facture.

113 Le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, savoir :

114 a) le **prix du terrain**, soit quatre-vingt-quatre mille cinq cent nonante-trois
115 euros (84.593,00 EUR) lors de la signature du compromis de vente.

116 b) la **quote-part dans les travaux d'infrastructure** :

117 - pour ce qui concerne l'appartement : à concurrence de cinquante-cinq
118 pourcent, soit deux mille cinquante-trois virgule quinze euros (2.053,15
119 EUR) ;

120 - pour ce qui concerne le parking : à concurrence de quarante-cinq pour cent,
121 soit septante-six virgule cinquante euros (76,50 EUR) ;

122 soit un total de deux mille cent vingt-neuf virgule soixante-cinq euros
123 (2.129,65 EUR), majoré de la Taxe sur la Valeur Ajoutée soit quatre cent
124 quarante-sept virgule vingt-trois euros (447,23 EUR), présentement.

125 c) le **prix des constructions** :

126 - pour ce qui concerne l'appartement : à concurrence de cinquante-cinq
127 pourcent, cent septante-neuf mille cinq cent neuf virgule cinquante-cinq euros
128 (179.509,55 EUR) ;

129 - pour ce qui concerne le parking : à concurrence de quarante-cinq pour cent,
130 soit six mille huit cent cinq virgule trente-cinq euros (6.805,35 EUR) ;

131 soit un total de cent quatre-vingt-six mille trois cent quatorze virgule nonante
132 euros (186.314,90 EUR), majoré de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, soit trente-
133 neuf mille cent vingt-six virgule treize euros (39.126,13 EUR), présentement.

134 DONT QUITTANCE ENTIERE ET DEFINITIVE.

135 Une copie de l'approbation de l'architecte Jean Theys relative aux tranches à payer
136 présentement demeurera ci-annexée.

137 **9 - Frais**

138 Outre le prix, l'acquéreur devra payer les frais, taxes et honoraires à résulter de la
139 présente vente et sa quote-part dans les frais de l'acte de base, quote-part fixée à six cent
140 trente-huit virgule quarante euros (638,40 EUR).

141 Les honoraires d'architecte, bureaux d'étude et agence immobilière ainsi que les
142 taxes de bâtisse et frais de raccordement aux égouts sont compris dans le prix de vente.

143 **DIVISION ET URBANISME**

144 *(les clauses concernant l'urbanisme sont censées être correctes)*

145

146 **RECEPTIONS PROVISOIRE ET DEFINITIVE**

147 Le mode de réception est indiqué dans les statuts de copropriété de l'immeuble en
148 construction susvantis.

149 Le délai de livraison des biens présentement vendus est prévu pour le 30 juin
150 2006 au plus tard. En cas de dépassement de ce délai, une indemnité forfaitaire de vingt-
151 cinq euros par jour de retard sera due de plein droit. Cette indemnité représente la valeur
152 locative normale que l'acheteur pourrait obtenir en cas de location du bien vendu.

153 **RESPONSABILITE DU VENDEUR**

154 Conformément à l'article 6 de la loi Breyne, le vendeur est solidairement
155 responsable avec l'architecte et les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après
156 réception provisoire, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil.

157 La garantie due par le vendeur en vertu de l'alinéa précédant bénéficie aux
158 propriétaires successifs de l'immeuble. L'action ne peut néanmoins être exercée que
159 contre le vendeur originaire.

160 **GARANTIE D'ACHEVEMENT**

161 Les parties nous déclarent renoncer à la garantie d'achèvement et dispenser les
162 notaires soussignés de toute responsabilité à ce sujet.

163 **COPROPRIETE**

164 I. 1.- L'acquéreur devra se conformer à toutes et à chacune des conditions des
165 statuts de copropriété et du règlement d'ordre intérieur susvantés, dont il a connaissance
166 pour en avoir reçu une copie ce jour et dont la teneur est considérée comme étant
167 entièrement reproduite ici.

168 Il en sera tout spécialement ainsi en ce qui concerne les conditions particulières et
169 les servitudes y incluses au sujet desquelles l'acquéreur sera purement et simplement
170 subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur et sans recours contre lui.

171 2.- Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, devront
172 contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ces
173 statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur et qu'il sera d'ailleurs subrogé de plein
174 droit, par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque, d'une
175 partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en
176 résulter.

177 **GESTION DES SOLS POLLUES**

178 *(toutes les clauses censées présentes et correctes)*

179 **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

180 Monsieur le Conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre
181 inscription d'office lors de la transcription des présentes et ce pour quelque cause que ce
182 soit.

183 **ELECTION DE DOMICILE**

184 Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leurs siège social et
185 domicile respectifs susindiqués.

186 **CERTIFICAT D'ETAT CIVIL ET D'IDENTITE**

187 Le notaire certifie l'état civil de l'acquéreur, au vu des pièces officielles requises
188 par la loi, et plus spécialement au vu du registre national.

189 **DECLARATIONS PREVUES PAR LA LOI BREYNE**

190 Conformément à la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un modifiée par la
191 loi du trois mai mil neuf cent nonante-trois, les comparants nous ont requis d'acter ce qui
192 suit :

193 1. qu'après vérification par les notaires soussignés, les parties sont en possession :

194 - des plans précis et du descriptif des travaux signés par un architecte autorisé à
195 exercer cette profession en Belgique ;

196 - des conditions de base des aides publiques régionales dont les parties déclarent
197 connaître l'existence ; celles-ci sont restées annexées au compromis de vente.

198 2. qu'elles ont une parfaite connaissance depuis quinze jours des données et documents
199 repris à l'article 7 de la loi Breyne et qu'après vérification par les notaires soussignés,
200 toutes les prescriptions des articles 7 et 12 susvantés ont été respectées. . **L'acheteur a le**
201 **droit d'invoquer la nullité de la convention ou la nullité d'une clause contraire à la**
202 **loi Breyne en cas de non respect des dispositions des articles 7 et 12 ou des**
203 **dispositions prises en vertu de ces articles.**

204 *(censé reproduit ici en italiques et gras : contenu complet des articles 7 et 12 et des*
205 *dispositions prises en vertu de ces articles)*

206 **DECLARATIONS**

207 I.- Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant leur a en outre
208 donné lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur
209 Ajoutée, obligeant tout propriétaire ou usufruitier de tout ou partie d'un bien susceptible
210 d'hypothèque, de faire connaître sa qualité d'assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, lors
211 de l'aliénation ou de l'affectation hypothécaire d'un tel bien.

212 Sur notre interpellation expresse, le vendeur déclare être assujetti à la Taxe sur la
213 Valeur Ajoutée sous le numéro 818.472.450.

214 A cet égard, les parties déclarent en outre que la présente vente est faite dans le cadre
215 de l'article 159-8° du Code des droits d'enregistrement, la Taxe sur la Valeur Ajoutée
216 devant être perçue sur le prix des constructions, le premier paiement au précompte
217 immobilier du bien prédécrit n'ayant pas encore eu lieu.

218 Les parties estiment la valeur du terrain à quatre-vingt-quatre mille cinq cent
219 nonante-trois euros (84.593,00 EUR), celle des constructions à trois cent quarante et un
220 mille cinq cent quatre euros (341.504,00 EUR), et la quote-part dans les frais
221 d'infrastructure à trois mille neuf cent trois euros (3.903,00 EUR).

222 **II.-** Les parties nous déclarent qu'elles ont bien reçu le projet depuis plus de cinq
223 jours.

224 **DONT ACTE.**

225 Et après lecture intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard
226 par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé.

REponses

N°	MOTIVATION
1	Ligne n°
2	Ligne n°
3	Ligne n°
4	Ligne n°

5	Ligne n°

6	Ligne n°
7	Ligne n°
8	Ligne n°
9	Ligne n°
10	Ligne n°

11	Ligne n°

12	Ligne n°
13	Ligne n°
14	Ligne n°
15	Ligne n°
16	Ligne n°

17	Ligne n°

18	Ligne n°
19	Ligne n°
20	Ligne n°

* *
*