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 2007 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES

ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 10 mars 2007 (matinée)

QUESTIONNAIRE n° I
QUESTIONS OUVERTES

Ce questionnaire est coté sur 22 points.
Questions 1 à 6 : 3 points ; questions 7 et 8 : 2 points.
Veuillez répondre dans les cadres prévus à cet effet.

1. Un couple marié sous le régime légal de la communauté décide de divorcer par consentement mutuel. Dans l'acte de règlement des droits respectifs préalable, ils décident que l'habitation acquise en totalité pour le compte du patrimoine commun sera attribuée à l'épouse pour la moitié en pleine propriété et l'autre moitié en usufruit.
Ils décident également de donner conjointement la moitié en nue-propriété de cet immeuble à leurs deux enfants communs, âgés respectivement de 20 et 23 ans.
L'habitation est évaluée à 150.000 € en pleine propriété. Le revenu locatif brut annuel est estimé à 6.600 €. L'épouse est âgée de 46 ans. L'époux est âgé de 51 ans.
Les enfants sont tous deux mariés (actuellement sans descendance), habitent ailleurs et n'ont pas l'intention de s'établir dans la maison.
Donnez les bases (montants) sur lesquelles les droits d'enregistrement seront calculés au moment où le jugement prononçant le divorce sera devenu définitif.
Mentionnez également les pourcentages applicables, considérant que le bien immeuble est situé dans l Région de votre choix (à mentionner explicitement dans votre réponse). Motivez votre réponse.
(Il n'est **pas** demandé de calculer le montant des droits finalement dus, mais les bases de perception et les pourcentages y applicables en fonction de la Région de votre choix).

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

2. Paul et Marie ont acquis un appartement à Bruxelles, le 26 juin 1982. Le 23 novembre 2006, ils signent un compromis de vente de cet appartement.
Ils avaient acquis deux ans plus tôt (donc en 2004) un terrain sur lequel ils ont construit. Ils ont dû conclure un crédit « pont » pour achever la construction, à rembourser au plus tard 20 mars 2007.
La signature de l'acte authentique de vente de l'appartement est prévue le 15 mars 2007. La veille de la signature de cet acte, le notaire de l'acquéreur vous envoie un fax contenant les renseignements urbanistiques qu'il a reçus le même jour. Il en résulte que cet appartement, bien que décrit à l'acte de base, a été construit sans permis d'urbanisme. L'appartement vendu est en effet situé au huitième étage alors que le permis d'urbanisme n'avait autorisé que la construction d'un immeuble de sept étages.
Le vendeur est pressé de rembourser son crédit « pont » qui vient à échéance. L'acquéreur vous signale qu'il a donné son renon et qu'il doit quitter l'appartement loué pour le 31 mars 2007 au plus tard. Quels sont les <u>premiers</u> conseils que vous donneriez ?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

3. Monsieur et Madame Champion signent le 15 octobre 2006 un compromis d'achat d'un terrain sous la condition suspensive de l'octroi d'un permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation à obtenir au plus tard pour le 31 décembre 2006. Vous les recevez le 30 octobre 2006, avant qu'ils aient obtenu ce permis. Ils vous annoncent qu'ils ne souhaitent plus acquérir mais que leur beau-fils et leur fille souhaitent acheter le bien aux mêmes conditions. Qu'allez-vous conseiller ?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

4. Pierre Degroote, belge, et Ludmilla Skodovna, tchèque, qui se sont rencontrés au quartier général de l'OTAN à Bruxelles, vont se marier le 23 avril 2007. Ils habitent tous deux actuellement à Bruxelles, mais Pierre (et donc Ludmilla aussi) envisage de partir le 30 avril 2007 pour l'Italie, où Pierre ira renforcer pendant quelques mois le centre de commandement OTAN pour l'Europe du sud. Pierre et Ludmilla vous consultent et vous demandent de rédiger leur contrat de mariage.
Ils souhaiteraient se marier soit sous le régime de « Zugewinngemeinschaft » du droit allemand, soit sous le régime légal du droit italien.
Le choix de ces droits étrangers est-il possible ? Disposent-ils d'autres alternatives ? (il n'est pas demandé de faire un commentaire sur le contenu des régimes juridiques étrangers).
Comment rédigez-vous le choix éventuel d'un régime étranger dans le contrat de mariage ?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

5. En 1992, avant son mariage, Roger Brison a reçu de ses parents un terrain à bâtir. Entre-temps il s'est marié avec Sandrine Rocher sans établir de contrat de mariage. Les époux ont construit sur ce terrain une maison d'habitation au moyen de leurs économies communes. Dans l'acte de donation de 1992 figure une clause portant un droit de retour conventionnel sans modalité, pour le cas où Roger décéderait sans laisser de descendants.
Les époux qui n'ont pas d'enfant (et n'en espèrent plus) vous consultent quant aux droits de Sandrine Rocher dans l'immeuble pour le cas de prédécès de Roger. Ils ont entendu dire par des voisins qu'une institution contractuelle pourrait leur être utile. Qu'en pensez-vous et que leur conseillez-vous ?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

6. Vous êtes consulté par un débiteur saisi, suite à une demande de saisie exécution, introduite le 2 octobre 2006, par son créancier hypothécaire.
Il vous expose de manière précise les étapes de la procédure, comme suit :
- par une ordonnance du 10 octobre 2006, le Juge des saisies de Bruxelles a désigné le notaire Marcel Thiry à Overijse pour procéder à la vente publique de l'immeuble hypothéqué, situé à Bruxelles, rue Lamort, 16.
- le commandement préalable à saisie a été signifié le 10 mai 2003, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le 20 mai 2003.
- l'exploit de saisie a été signifié le 11 décembre 2003, transcrit au même bureau des hypothèques le 30 décembre 2003.
Le bien saisi est loué :
- pour partie en vertu d'un bail d'appartement non enregistré, daté du 20 février 2003 ;
- pour partie en vertu d'un bail commercial daté du 1er mai 2003, enregistré le 29 décembre 2003.
Le saisi a reçu le 10 janvier 2007 sommation de prendre connaissance du cahier des charges. Celui-ci précise notamment que le bien est vendu libre d'occupation. Le saisi vous explique que le locataire du commerce est un ami. L'adjudicataire pourra-t-il invoquer l'application de l'article 12 de la loi sur les biens commerciaux ?
Que pensez-vous lui conseiller ?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

7. Alain Duchatelet, belge et habitant du Royaume, est décédé fin 2006. Au moment de son décès, il avait son domicile fiscal à Etterbeek (dans la Région de Bruxelles-Capitale). Il a établi son domicile fiscal d'abord 18 ans à Uccle (dans la Région de Bruxelles-Capitale), puis 1 an à Ostende, ensuite 2 ans à Namur, et ensuite 1 an à Gand et enfin 6 mois à Etterbeek jusqu'à son décès. Ses héritiers sont dans l'obligation de déposer une déclaration de succession.
Quelle est la législation applicable quant aux droits de succession? Quel (s) est (sont) le(s) bureau(x) des droits de succession où doit être déposée la déclaration de succession?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

8. Un immeuble placé sous le régime de la copropriété accessoire et forcée comprend notamment une parcelle à usage de jardin qui n'intéresse aucun des copropriétaires.
Le syndic est approché par un voisin qui se propose d'acquérir ce jardin. Il vous consulte et vous demande :

a) Qui peut décider de la vente?

b) Faut-il l'accord de tous les copropriétaires ?

c) Qui comparaît à l'acte de vente pour les vendeurs ?

d) Le jardin, reste-t-il hypothéqué dans la mesure où certains copropriétaires ont hypothéqué leur lot privatif ?

e) De quels renseignements le notaire a-t-il besoin relativement aux propriétaires pour rédiger l'acte ?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....