



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 2007 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES
ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 10 mars 2007 (matinée)

QUESTIONNAIRE n° II
CONSULTATIONS - CLAUSES

Ce questionnaire comprend six questions valant chacune 7 points.

Les questions 1 et 2 sont obligatoires.

Parmi les questions 3 à 6, vous devez répondre à deux questions au choix.

Ce questionnaire compte donc pour 28 points.

Veuillez répondre dans les cadres réservés à cet effet.

1. Hippolyte et son épouse Christiane, demeurant à Namur, sont mariés depuis plus de trente ans et n'ont pas d'enfants communs.

Hippolyte a retenu un fils (Jonathan) d'un premier mariage. Celui-ci a lui-même deux enfants : Léon et Victor, jumeaux nés le 6 juin 2006.

Hippolyte et Christiane viennent vous consulter car ils souhaitent, dans les limites maximales permises par la loi, s'attribuer mutuellement le plus possible en cas de décès.

En vertu de leur contrat de mariage, ils sont mariés sous un régime de séparation de biens. Le contrat ne stipule pour le surplus aucune clause particulière.

Il est également dans leur intention qu'au décès du survivant d'eux, tout revienne à Jonathan, chacun des petits-enfants recueillant une somme de cinquante mille euros (50.000 EUR)

Christiane souhaite en outre que, dans tous les cas, les biens qu'elle a recueillis dans la succession de sa mère et ceux qu'elle recueillera dans la succession de son père, âgé aujourd'hui de 94 ans, reviennent à sa sœur Angèle (qui pas des enfants). Son autre sœur doit être écartée de sa succession. Une modification du régime matrimonial n'est, pour diverses raisons, pas souhaitable.

Une modification du régime matrimonial n'est, pour diverses raisons, pas souhaitable. Après discussions avec les clients, vous arrivez à la conclusion qu'un testament est la meilleure solution. Rédigez le corps du testament de chaque époux.

2. Vous avez été commis dans le cadre d'une procédure en partage judiciaire suite au divorce des époux Lemaire-Galand. Le jugement prononçant le divorce a été transcrit dans le registre de l'état civil de Bruxelles, le 7 février 2007. Votre désignation comme notaire résulte d'un jugement prononcé le 1^{er} mars 2007.

Les époux Lemaire-Galand s'étaient mariés le 15 juillet 1976, sous le régime belge de la communauté réduite aux acquêts, non modifié, en vertu d'un contrat de mariage reçu par le notaire L. T., à Bruxelles, le 7 juillet 1976.

La communauté se composait exclusivement d'un compte bancaire, du logement familial et des meubles meublants qui s'y trouvent. Madame Galand occupe ce logement et souhaite invoquer l'attribution préférentielle de cet immeuble.

Vous avez convoqué Monsieur Lemaire et Madame Galand par pli recommandé pour la signature du procès-verbal d'ouverture des opérations ce 10 avril 2007.

Que devra comprendre selon vous le corps de l'acte. Quelles questions devront y figurer et quelles décisions devront être prises par les parties ?

3. Pierre Durieu, veuf, a réalisé de bonnes affaires à l'époque où il était expatrié au Congo. Actuellement il souhaite faire une donation de son portefeuille de titres (composé d'actions et d'obligations (corbeille) à ses deux enfants (majeurs et capables). Il souhaite cependant se réserver un revenu et conserver l'exercice des droits attachés à ces titres, ainsi qu'un pouvoir de contrôle sur la gestion et la disposition de ces titres. Il veut également s'assurer que tant qu'il est en vie, aucun de ses beaux-enfants ne pourra exercer de droits relativement à ces titres.

Proposez une technique qui selon vous est la plus adaptée et rédigez une clause (ou plusieurs) permettant à Pierre d'atteindre son objectif.

4. Le 12 janvier 2007, l'étude du notaire Wastreyn vous communique un compromis de vente, signé par les parties le 2 janvier 2007, qui prévoit notamment la clause suivante :
« La vente est consentie moyennant le prix de 250.000 € ».

« La vente est consentie moyennant le prix de 250.000 € ;
L'acheteur paiera 35.000 €. »

Le vendeur reconnaît avoir reçu 25.000 € en espèces préalablement à ce jour. Le solde soit 225.000 € est payable lors de la signature de l'acte authentique de vente. »

Vous avez reçu par ailleurs une somme de 20.000 € en espèces à valoir sur les frais d'acte, l'acquéreur voulant justifier au vendeur qu'il ne finance pas l'intégralité de l'opération ainsi qu'il l'avait signalé au vendeur.

Le compromis de vente prévoit une condition suspensive de l'obtention de crédit.

Vous êtes consulté le 15 février 2007, alors que cette condition n'est pas encore réalisée.

Avez-vous des remarques à formuler ? Quelle attitude doit adopter le notaire ? Pensez-vous que la rédaction de la clause du paiement du prix dans l'acte authentique doit être modifiée ? Dans l'affirmative, proposez une autre rédaction.

5. Un cultivateur occupe, en vertu d'un bail à ferme verbal conclu depuis plusieurs années, une terre de cinquante ares vendue conjointement avec une ferme libre d'occupation.

a. Le cultivateur est-il en droit de revendiquer un droit de préemption lors de cette vente ?

b. Le cultivateur est-il en droit de revendiquer ce droit de préemption si la parcelle qu'il occupe est pour une moitié en zone d'habitat à caractère rural ?

c. Vous voulez assurer à l'acquéreur la sécurité de pouvoir jouir et disposer librement de l'ensemble. Le fermier accepte de comparaître volontairement à l'acte de vente. Rédigez la clause en prenant en considération l'intervention du fermier.

6. La S.A. Alberga et la S.A. Cottone constituent ensemble une société commerciale sous la forme d'une société anonyme « C&AB » ayant son siège à Tubize, moyennant un apport à la société nouvelle d'un montant de un million d'euros, en vue de commercialiser des vêtements pour enfants. Vous êtes chargés de dresser cet acte constitutif sur le champ.

Lors de la constitution de la SA « C&AB », la société Alberga, est représentée par deux administrateurs. La société Alberga n'a que deux administrateurs. L'un d'eux est une personne morale, la S.A. Maverick, cette dernière agissant par un mandataire du représentant permanent.

Au moment de la signature de l'acte constitutif en votre étude, les délégués de la S.A. Cottone vous demandent si l'acte peut être reçu au motif que la S.A. Alberga ne serait pas valablement représentée. Etes-vous de cet avis ? Le cas échéant, pouvez-vous trouver une solution permettant de surmonter cette difficulté, sachant que le report de l'acte compromettrait toute l'opération et que toute ratification ultérieure est exclue ?

