



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 (après-midi)

QUESTIONNAIRE n° III
CONNAISSANCES DE BASE

*Ce questionnaire est coté sur 30 points. Chaque question vaut un point.
Veuillez 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. Que pensez-vous d'un compromis de vente d'appartement conclu sous la condition suspensive de la signature de l'acte de base ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2. Un notaire ne dispose plus de disponible. Il envisage de conclure une ouverture de crédit de 100.000,00 € pour constituer celui-ci. Qu'en pensez-vous ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3. L'acte notarié de donation du 20 septembre 2006 prévoit que les frais de € 20.000,00 sont à charge du donateur. Il décède le 1^{er} mars 2007. Faudra-t-il prendre en considération les € 20.000,00 pour le calcul des droits de succession ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

4. Le notaire peut-il recevoir un acte de donation mobilière (3 %) en brevet, le donateur souhaitant conserver l'original ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

5. Vous êtes requis de recevoir l'acte de donation à un enfant (Paul) d'un immeuble avec réserve d'usufruit en faveur des parents (art. 918 C.civ.). Le frère de Paul, majeur et client habituel de votre étude, habite actuellement en Australie en plein désert. Le jour de la signature de l'acte authentique, les parents vous apportent une lettre par laquelle ce frère confirme qu'il a reçu le projet de l'acte de donation et qu'il y consent.
Recevrez-vous cet acte le jour prévu ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

6. Une personne déclare, par acte notarié enregistré, sa préférence pour la désignation d'une personne à titre d'administrateur provisoire s'il n'était plus en état de gérer ses biens. Le notaire est-il tenu d'accomplir d'autres formalités suite à cet acte ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

7. X décède (sans avoir établi de testament) et laisse ses deux parents P. et M. et aussi une sœur germaine S. et un demi-frère utérin F., issu d'une première union de sa mère. Qui recueille la succession du défunt et dans quelle proportion ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

8. A. vend à B. une parcelle à usage de pâture occupée par un fermier. B désigne un notaire de Namur et A. désigne un notaire de Bruges. Quel notaire doit notifier le droit de préemption au fermier ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

9. A. et B. sont mariés. A. réside depuis plus d'un an chez son partenaire et délaisse B., son mari. Elle demande au juge de paix une résidence séparée. Le juge de paix rejette cette demande. A. reste toutefois chez son partenaire. A. peut-elle établir un testament pour déshériter son mari ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

10. Le règlement préalable au divorce par consentement mutuel entre deux époux contient une donation par le mari à sa femme d'un bien immeuble lui appartenant en propre et à titre personnel. Ce règlement est établi, comme d'usage, sous la condition suspensive de l'aboutissement de la procédure.

- a) Quels sont les droits d'enregistrement qui sont dus sur cet acte ?
- b) Quels sont les droits d'enregistrement (tarif) qui sont dus sur l'acte de clôture au moment de l'aboutissement du divorce ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

11. Votre client persiste à refuser de vous régler un honoraire pour un acte que vous avez établi pour lui et vous êtes contraint de le poursuivre en paiement devant le tribunal. Qu'auriez-vous dû faire ? Pouvez-vous introduire immédiatement une procédure judiciaire en récupération de ce qui est dû ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

12. Le fils d'une personne décédée charge une entreprise de pompes funèbres des funérailles du défunt. Néanmoins, il omet d'acquitter la facture et renonce à la succession. Peut-il ainsi échapper au paiement des frais de funérailles et aussi au paiement des frais d'hospitalisation laissés impayés par le défunt ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

13. Jean et Catherine achètent une maison à Tournai par acte du 1er avril 2004, sous le bénéfice des droits d'enregistrement réduits (Article 53, 2° du Code des droits d'enregistrement). Ils y établissent leur domicile dès le 1^{er} mai 2004. Ils revendent cette maison aux termes d'un acte authentique dressé le 1^{er} avril 2007. Toutefois, ils conviennent avec l'acquéreur de pouvoir l'occuper jusqu'au 30 juin 2007. Devront-ils acquitter un complément de droits et une amende dans ce cas ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

14. Dans le cadre d'une modification des statuts d'une société anonyme, il est prévu d'élargir l'objet social à de nouvelles activités. Une assemblée générale extraordinaire est convoquée à cet effet à la date du 20 mars 2007. Vous êtes en possession d'un rapport du conseil d'administration du 8 février 2007 et d'un état des actifs et du passif de la société arrêté au 31 octobre 2006. A la date de l'assemblée, il apparaît que le quorum minimal n'est pas atteint et il est décidé de convoquer une seconde assemblée ayant le même objet pour le 31 mai 2007. A cette seconde assemblée tous les actionnaires sont présents. Peuvent-ils valablement décider de modifier les statuts ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

15. Dix-huit mois après avoir introduit (dans les délais) une déclaration de succession et après paiement des droits de succession, l'héritier vient vous consulter : il a reçu une notification fiscale (impôts personnes physiques) à charge du défunt. Il a également reçu une note de frais d'hospitalisation à charge du défunt. Il vous demande d'établir une déclaration de succession complémentaire. Il n'y a pas d'actif nouveau. Que faites-vous ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

16. Jean Pierre , qui fait l'objet d'un règlement collectif de dettes, vient vous consulter avec son ami Walter car ils souhaitent constituer ensemble une société privée à responsabilité limitée. Walter compte souscrire 95% du capital, Jean-Pierre souscrivant les 5% restant. Pouvez-vous recevoir cet acte ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

17. Le notaire peut-il, dans un acte de vente, pour la représentation d'une partie, se référer simplement à une procuration générale dont la minute est conservée par l'un de ses confrères ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

18. Dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière, le notaire somme – le 13 mars 2007- les personnes mentionnées à l'article 1582 du Code judiciaire de prendre connaissance du cahier de charges. La vente est fixée au 13 avril 2007. Qu'en pensez-vous ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

19. Un acte de vente vous est soumis, lequel relate que le prix a été payé par l'acquéreur au vendeur « antérieurement à ce jour ». Le vendeur vous précise qu'en réalité le prix n'a pas été payé et qu'il a donné quittance sans paiement dans une intention libérale.

- Cet acte peut-il être tenu pour une donation par les tiers ?
- Entre parties, l'acte doit-il répondre aux conditions de validité de la donation ou à celles de la vente ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

20. Quelle est la loi applicable à la succession d'un Anglais domicilié à Londres et dont les quatre enfants résident dans la même ville, relativement à un immeuble meublé que le défunt possède à Bruxelles ? Le défunt pourrait-il léguer cet immeuble meublé à l'aîné de ses enfants comme le lui permet la loi anglaise (qui ne connaît pas la réserve)?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

21. Afin d'éviter des infiltrations susceptibles de nuire aux fondations d'un immeuble à appartements, l'assemblée générale des copropriétaires peut-elle décider d'effectuer des travaux d'étanchéité au revêtement des terrasses de l'immeuble ? L'acte de base précise que le revêtement desdites terrasses est privatif.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

22. Le locataire du studio qui appartient à Hubert vient de décéder. Il n'avait aucune famille connue et c'est le C.P.A.S. qui a pris en charge les funérailles. Le studio est encombré par le mobilier sans grande valeur du locataire et par ses effets personnels. Hubert s'inquiète de cette situation car, à son décès, son locataire avait déjà trois mois d'arriérés de loyer. Que lui conseiller ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

23. Robert s'est porté caution lorsque son amie, Jeannine, a loué un chalet de vacances le long de l'Ourthe. Le bail avait été conclu pour une durée d'un an. Jeannine poursuit la location après l'échéance du terme. Robert est-il toujours tenu ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

24. Le gérant unique d'une SPRL doit inopinément se rendre à l'étranger. La SPRL doit cependant d'urgence souscrire à l'augmentation de capital d'une SA dont elle est actionnaire et le gérant vient chez vous pour donner une procuration authentique. Quel est le montant qui, selon vous, sera dû comme droit d'écriture a) sur l'acte et b) sur son expédition ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

25. Trois frères marquent leur accord, à titre transactionnel, de ne pas exécuter le testament de leur mère attribuant la quotité disponible à l'un d'eux. Le testament olographe a été déposé lors de la signature du PV d'ouverture et d'état reçu par le notaire du bénéficiaire de la quotité disponible. Cet accord lie-t-il le fisc pour la perception des droits de succession ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

26. Le vendeur d'un immeuble décède après avoir signé le compromis de vente mais avant la signature de l'acte authentique. Son unique héritier est mineur : le notaire peut-il recevoir l'acte authentique de vente ou convient-il de demander l'autorisation du juge de paix ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

27. Vous êtes désigné par le Juge de paix d'Ostende en qualité d'administrateur provisoire de Madame Dupont. Vous constatez que le locataire d'un immeuble lui appartenant dans le canton de Dinant ne paie pas son loyer depuis de nombreux mois. Vous vous proposez, après un appel en conciliation, de déposer requête en résiliation du bail et en expulsion du locataire. Allez-vous solliciter devant le Juge de paix d'Ostende ou celui de Dinant l'autorisation d'ester en justice préalablement à l'appel en conciliation ou avant la phase contentieuse ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

28. Quel est le rôle du subrogé tuteur en cas de vente d'un immeuble appartenant au mineur dont les deux parents sont décédés ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

29. Dans une comptabilité notariale se présentent les comptes suivants :

- sous « actifs financiers fixes » : le compte de balance 284 « actions et participations » ;
- sous « dépôts d'argent et liquidités », le compte de balance 51 « actions et participations ».

Les actions que le notaire reçoit en dépôt, par exemple à l'occasion de la liquidation d'une succession, doivent-elles être comptabilisées dans l'un de ces comptes ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

30. Puis-je venir par représentation à la succession de mon grand-père qui laisse plusieurs enfants, lorsque mon père a renoncé à la succession ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....