commission de nomination
pour le notariat

CONCOURS 2008
ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 8 mars 2008 (matinée)

QUESTIONNAIRE n° I
QUESTIONS OUVERTES

Complétez le cadre ci-dessous en lettres capitales et signez, s.v.p.

NOM .....

PRÉNOM .....

SIGNATURE .....

Collez ensuite sur ce cadre un autocollant ci-joint

En vue de déterminer, au besoin, votre identité, veuillez recopier (pas en capitales !) la phrase suivante : *"Il ne sera tenu aucun compte des réponses non remplies selon les instructions ci-jointes"*.

.....

.....

commission de nomination de langue française pour le notariat
Rue des Bouchers 67
1000 Bruxelles
tél.: 02 506 46 46
fax: 02 506 46 49
www.bcn-not.be
e-mail: info@bcn-not.be

CONCOURS 2008 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS-NOTAIRES

ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 8 mars 2008 (matinée)

QUESTIONNAIRE n° I
QUESTIONS OUVERTES

Ce questionnaire est coté sur 26 points.
Questions 1 à 4 : 4 points ; questions 5 et 6 : 3 points ; questions 7 et 8 :2 points.
Veuillez répondre dans les cadres prévus à cet effet.

1. André et Michelle ont quatre enfants. Le terrain à bâtir contigu à leur habitation a été loti au début des années 80 en 5 lots égaux, chacun de 1.000 m2. Quatre actes ont ensuite été passés, en 1982 et 1983, chez leur notaire de famille, Maître Du Plessy :

- Une donation par préciput et hors part d'une parcelle à leur fille Nicole ;
- Une donation d'une autre parcelle à leur fille Agnès, sans aucune précision quant au caractère préciputaire et hors part ou non ;
- Une donation identique à leur fille Berthe, mais avec mention « en avance d'hoirie » ;
- Une vente d'une quatrième parcelle à leur fille Madeleine et son mari Philippe.

La cinquième parcelle a été vendue à des tiers en 1988.
A l'époque des actes (1982-1983), les quatre lots de terrain à bâtir ont été estimés à 25.000 € chacun. En 2007, Agnès et Berthe vous consultent car elles ont appris, lors d'une soirée d'information dans une banque, qu'il pourrait y avoir des problèmes si des actes de donation ne sont pas bien formulés. Elles vous disent qu'il était clairement dans l'intention des parents de donner autant à chaque enfant, et qu'en outre la soit-disant vente à Madeleine était en réalité une donation car Madeleine avait reçu de ses parents l'argent avec lequel elle a payé le prix de vente (25.000 €). Il subsisterait même quelque part une ce écrite de ce don, mais personne ne sait où. Les parents, André et Michelle, vous ont entre-temps confirmé avoir voulu donner autant à chaque enfant.

Quels problèmes voyez-vous ? Envisagez-vous des solutions pour les régler ? Si oui, lesquelles ? André et Michelle sont toujours en vie, mais ne disposent pas de moyens importants, hormis leur petite maison qui vaut environ 150.000 €. Les terrains à bâtir ont actuellement une valeur de 250 €/m2, soit 250.000,00 € par parcelle.

.....

.....

.....

2. Monsieur Dupont et Madame Durant sont mariés depuis le 1er juin 1976, sous le régime de la communauté réduite aux acquêts (articles 1498 et 1499 du Code civil) aux termes d'un contrat de mariage reçu par le notaire Lebonmariage, à Bruxelles, le 22 mai 1976.
Le contrat prévoit qu'en cas de dissolution du mariage la communauté d'acquêts sera partagée « comme de droit ».
Le 1er septembre 1976, Madame Durant a racheté les droits indivis (deux tiers) de ses frères dans une maison (valant 300.000 €) dépendant de la succession de sa mère. La communauté a payé une soulte de 200.000 €. A la dissolution du mariage, la maison vaut 600.000 €.
En 1980, Monsieur Dupont a racheté les droits indivis (moitié) de sa sœur dans une maison (valant 200.000 €) qu'il avait recueillie conjointement avec celle-ci dans la succession de ses parents. La communauté a payé une soulte de 100.000 €. A la dissolution du mariage, la maison vaut 600.000 €.
Question 1 : Déterminez le montant des récompenses dues par chaque époux à la communauté en raison des opérations immobilières relatées ci-avant.
Question 2 : La réponse est-elle identique si les époux avaient été mariés sans établir de contrat de mariage ?

Question 1

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

Question 2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3. Par un compromis du 6 janvier 2008, Monsieur Dumont vend à Monsieur Ledouble un appartement dans un immeuble soumis au régime de la copropriété accessoire et forcée.
Le compromis ne prévoit aucune clause particulière relativement aux charges de copropriété et se borne à reporter le transfert de la propriété du bien à la signature de l'acte, qui est fixée le 5 avril 2008.
Le notaire interroge le syndic au sujet de ces charges et celui-ci répond :

- que par décision du 1er décembre 2007, l'assemblée a décidé de remplacer l'ascenseur et de ravaler la façade du bâtiment ;
- que l'appel de fonds relatif aux travaux de l'ascenseur est compris dans le relevé des charges du 31 décembre 2007 et que celui relatif aux travaux de façade sera remis lors de la prochaine assemblée générale, au mois de mai 2008 ;
- que le notaire est prié de lui verser une somme de 50 € pour la délivrance de ces renseignements et de retenir sur le prix de vente ce qui est dû par le vendeur, lequel est en retard de paiement des charges de copropriété.

a. Comment répartir entre Monsieur Dumont et Monsieur Ledouble les charges de réfection l'ascenseur ?
b. Comment répartir entre Monsieur Dumont et Monsieur Ledouble les charges de ravalement de la façade ?
c. Comment répartir entre Monsieur Dumont et Monsieur Ledouble les frais de gestion et de l'assurance du bâtiment ?
d. Le notaire est-il tenu de payer le montant de 50 € ?
e. Le notaire est-il tenu de retenir sur le prix les sommes dues par le vendeur ?

a) .....
.....
.....
.....
.....
b) .....
.....
.....
.....
.....
c) .....
.....
.....
.....
.....

d) .....

.....

.....

.....

.....

e) .....

.....

.....

.....

.....

4. Monsieur Lenoir vous demande de dresser le compromis et l'acte de vente d'une parcelle à usage agricole au profit de son voisin Monsieur Leblanc.
Il vous dit que cette parcelle est occupée par un cultivateur et vous attirez son attention sur le droit de préemption que la loi sur les baux à ferme octroie à l'occupant.

a. Monsieur Lenoir vous expose qu'il n'a signé aucun bail au profit du cultivateur et qu'il n'y a pas lieu de tenir compte de ce droit de préemption. Est-ce exact ?

b. Monsieur Lenoir vous expose que le cultivateur n'a plus payé de fermage depuis 5 ans, ni effectué de paiement en nature, et qu'il n'y a pas lieu de tenir compte de ce droit de préemption. Est-ce exact ?

c. Monsieur Lenoir vous demande d'établir un compromis de vente sous la condition résolutoire que le fermier exerce son droit de préemption ; ainsi, il pourra conserver le bien si le fermier manifeste la volonté d'acquérir. Est-ce exact ?

d. Monsieur Lenoir vous dit qu'il préfère encore donner son terrain à Monsieur Leblanc, pour éviter que le fermier n'exerce son droit. Il vous requiert de dresser un acte de donation. Est-ce ›ssible ?

e. Monsieur Lenoir vous expose que ce terrain est en zone d'habitat rural au plan de secteur et qu'il n'y a pas lieu de tenir compte de ce droit de préemption. Est-ce exact ?

a) .....
.....
.....
.....
.....
b) .....
.....
.....
.....
.....
c) .....
.....
.....
.....
.....

d) .....

.....

.....

.....

.....

e) .....

.....

.....

.....

.....

5. Vous êtes commis par le juge des saisies pour procéder à la vente publique d'un appartement avec garage à la requête d'une banque, créancier hypothécaire en premier rang. Il ressort de l'état hypothécaire qu'il y a encore un second créancier qui a fait transcrire un exploit de saisie, à savoir l'association des copropriétaires de l'immeuble dans lequel est situé l'appartement. En outre, vous recevez une notification fiscale à concurrence de 31.000,00 € et une notification sociale à concurrence de 42.000 €. La créance de la banque s'élève à 80.000,00 € et l'association des copropriétaires est créancière du saisi à concurrence de 16.000,00 €. La première séance d'adjudication a eu lieu le 19 décembre 2007. Le délai de surenchère expire le 3 janvier 2008. Le 2 janvier 2008, un confrère vous informe du fait que le saisi a trouvé une personne disposée à rembourser toutes ses dettes, à condition d'obtenir une hypothèque en premier rang. Le même jour, vous recevez une surenchère. Allez-vous interrompre la vente publique ? Comment et sous quelles conditions vous sera-t-il possible de faire radier les inscriptions et transcriptions grevant le bien ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

6. Victor, 75 ans, et Marie, 74 ans, ont ensemble deux enfants, Jean et Martine. Martine a un fils, Etienne, âgé de 20 ans. L'entente entre Jean et le reste de sa famille est loin d'être optimale.
On vous demande de passer un acte portant vente par Victor à Etienne de la maison qui lui appartient en propre mais où il vit avec Marie, avec usufruit constitué sur la tête du survivant des époux et avec jouissance solidaire. Vous pouvez considérer que Victor et Marie sont mariés sous le régime légal.

Question 1. Quelles personnes doivent obligatoirement comparaître à l'acte, et quelles personnes ne doivent pas comparaître ? Motivez votre réponse.

Question 2. Une telle construction a-t-elle des conséquences en matière de droits d'enregistrement ou de droits de succession en cas de décès du vendeur plus de trois ans après l'acte ? Indiquer la région choisie pour votre réponse.

Question 1

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

Question 2

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

7. Un immeuble de rapport comprenant trois entités distinctes (un rez-de-chaussée à usage commercial, un étage à usage d'habitation et un garage) est donné en location à trois preneurs différents. Le locataire commercial occupe les lieux à titre de résidence principale depuis le 1er janvier 1996 sur la base d'un bail verbal, non expressément renouvelé. Le locataire de l'étage occupe les lieux sur la base d'un bail écrit d'une durée de trois ans, non enregistré, daté du 1er septembre 2007. Le locataire du garage occupe les lieux sur la base d'un bail verbal (loyer payé tous les trimestres) depuis le 1er janvier 1980. Au 1er mars 2008, le propriétaire vous interroge sur la possibilité de mettre fin aux baux en cours en vue de vendre le bien libre d'occupation. Quelle est votre réponse ?

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

8. Un Français, propriétaire d'un appartement à Paris travaille depuis un an à Bruxelles ; il s'y est inscrit dans les registres de la population. Il décède le 1er mars 2008 sans laisser de testament. Il laisse une compagne avec laquelle il avait contracté un « PACS » en France et trois enfants, dont un fils adoptif qu'il avait adopté au Vietnam en 1970 par un acte d'adoption simple établi dans ce pays. Le pacte civil de solidarité (PACS) est un contrat conclu entre deux personnes pour organiser leur vie commune.

a. quelle loi règle la dévolution de la succession ?

b. le fils adoptif recueille-t-il la succession de plein droit ou faut-il préalablement que l'acte d'adoption établi au Vietnam soit validé par une procédure en Belgique ou en France?

c. le fils adoptif est-il taxé comme les autres enfants ?

a) .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b) .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

c) .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....