commission de nomination
pour le notariat

CONCOURS 2008

ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 8 mars 2008 (matinée)

QUESTIONNAIRE n° II
CONSULTATIONS - CLAUSES

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° II

CONSULTATIONS - CLAUSES

Ce questionnaire comprend six questions valant chacune 6 points.

Les questions 1, 2 et 3 sont obligatoires.

Parmi les questions 4 à 6, vous devez répondre à une question au choix.

Ce questionnaire compte donc pour 24 points.

Veuillez répondre dans les cadres réservés à cet effet.

1. Monsieur Dutertre, fonctionnaire retraité, propriétaire d'un terrain, se présente en l'étude accompagné du gérant de la SPRL « BATISOLIDE », entrepreneur-constructeur et promoteur immobilier. L'entrepreneur-promoteur a l'intention de construire un immeuble comprenant cinq appartements sur ce terrain. Monsieur Dutertre vous dit qu'il souhaite obtenir l'appartement du rez-de-chaussée en contrepartie de son terrain sans supporter le moindre frais. Le gérant de la société « BATISOLIDE » juge cette proposition acceptable.

Quels sont les actes juridiques que vous pouvez leur conseiller pour atteindre ce résultat de la façon la plus économique sur le plan fiscal ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2. Vous êtes consulté par un jeune couple désireux de contracter mariage. La future épouse est dentiste : elle achève son stage et se propose de commencer son activité après son mariage en personne physique. Son fiancé a le projet de l'aider à tenir son cabinet (comptabilité, accueil, secrétariat). Les époux sont sur le point d'acquérir un immeuble où seront installés ce cabinet et leur habitation.

Quel régime matrimonial leur proposez-vous ? Motivez votre réponse. Proposez les clauses du contrat de mariage les plus appropriées à leur situation dans l'éventualité d'un divorce.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3. Une société anonyme constituée le 2 janvier 2007, avec un capital souscrit de 10.000.000 euro, avec un total bilantaire de 50.000.000 euro et 110 travailleurs, reçoit le 1er mars 2008 une offre exceptionnelle d'acheter le 30 juin 2008 un immeuble appartenant à un actionnaire-administrateur pour le prix de 2.000.000 euro. Dans les statuts, ne figure aucune clause dérogeant au pouvoir légal de représentation organique. Trois des cinq administrateurs (autres que celui qui se propose de vendre) se présentent pour passer l'acte authentique. Comme notaire, vous déclarez vouloir vérifier la régularité de cette décision et demandez à l'administrateur de produire un certain nombre de documents d'où ressortirait que la décision d'achat a été prise par l'organe compétent de la société. Les administrateurs vous répondent à ce sujet qu'en qualité de notaire, il vous incombe seulement de vérifier s'ils disposent à trois du pouvoir de représentation de la société. Comment réagissez-vous ? Précisez quelle procédure interne la société doit respecter.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

4. Monsieur Daniel Gérard né à Gand le 20 janvier 1991 est domicilié à Liège, rue Maurice Lemonnier, 16, a l'intention de vendre un immeuble sis à Bruxelles, rue Neuve, 100 à Monsieur Olivier Damiens, né à Ostende, le 19 février 1951 domicilié à Bruxelles, rue de la Blanchisserie, 26. Le bien est vendu au prix de 2.000.000 €. Monsieur Daniel Gérard avait acquis cet immeuble en vertu d'une donation de ses père et mère actuellement toujours en vie.

L'acte authentique sera signé le 31 mars 2008. Lors des négociations, l'acquéreur a refusé de signer une offre écrite et, aussi, de payer un acompte ou une garantie.

L'acquéreur doit conclure un crédit hypothécaire avec hypothèque en premier rang.

Rédigez les clauses relatives à la comparution du vendeur et au paiement du prix moyennant chèque.

L'acquéreur avait-il raison de refuser le paiement de tout montant avant la signature de l'acte authentique à Monsieur Daniel Gérard ? Des documents doivent-ils être obligatoirement annexés à la minute ou à l'expédition?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

5. Deux époux, désireux de divorcer par consentement mutuel, vous demandent de rédiger leurs conventions préalables.
Ils possèdent notamment un immeuble en indivision. Ils souhaitent rester en indivision après le divorce. L'immeuble sera occupé par l'épouse et les enfants du couple. Un emprunt hypothécaire est toujours en cours. Rédigez l'extrait des conventions préalables relatives à l'occupation du logement indivis par Madame et les enfants et la sortie d'indivision de ce logement.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

6. Marc vit seul et a perdu tout contact avec sa famille. Ses ascendants sont décédés. Il ne s'est jamais marié et n'a pas de descendant.
Il possède trois maisons et deux comptes bien fournis, auprès de banques, le tout en Belgique. Il n'a aucune dette. Il vous consulte au sujet d'un testament, rédigé de sa main, comme suit :
« Ceci est mon testament.
Je lègue ma maison sise à Rebecq à Mme André, âgée de 90 ans, car je lui suis reconnaissant d'être ma locataire depuis plus de trente ans, voulant qu'elle puisse y demeurer paisiblement jusqu'à sa mort.
Je lègue ma maison à Tubize à mon voisin, M. Bonnet, en lui demandant de conserver ce bien pour que son enfant unique Catherine puisse en disposer après son décès.
Je lègue ma maison à Lembeek à l'association « les amis des aveugles ».
Je lègue mes meubles, ma voiture et mes comptes bancaires à mon vieil ami Bernard Dupont.
Fait à Tubize
Le 6 janvier 2008
(signé) »
Lors de la conversation, vous apprenez que Marc pourrait être appelé à vendre la maison de Lembeek car il est pressé par un amateur.
Avez-vous des remarques et/ou des conseils à lui donner ? Le cas échéant, rédigez un projet de testament. Donnez la région pour laquelle votre réponse est d'application.

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

* *
*