



commission de nomination
pour le notariat



CONCOURS 2008

ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 8 mars 2008 (après-midi)

QUESTIONNAIRE n° III
CONNAISSANCES DE BASE

Réponses succinctes à motiver brièvement, par exemple par référence à la disposition légale
Les réponses par simple OUI ou NON ne sont pas prises en considération.
1 point par question.

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 (après-midi)

QUESTIONNAIRE n° III
CONNAISSANCES DE BASE

Ce questionnaire est coté sur 30 points. Chaque question vaut un point.

Veillez 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. Roger, séparé de biens, a occupé le logement indivis durant l'instance en divorce et jusqu'au partage. Lorsque dans le partage l'habitation est reprise dans le lot de Roger, son avocat prétend qu'il est dispensé de payer une indemnité d'occupation car c'est lui qui recueille le bien dans son lot et que l'effet déclaratif du partage le rend propriétaire ab initio. A-t-il raison ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2. Virginie et Peter habitent ensemble depuis peu. Virginie aimerait établir un inventaire des biens meubles se trouvant dans l'habitation commune. Ainsi dit, ainsi fait. En votre qualité de notaire, à qui allez-vous faire prêter serment en fin d'inventaire ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3. Le notaire doit-il indiquer dans son acte la date de prise de connaissance par les parties du projet si celui-ci a été envoyé depuis plus de cinq jours ouvrables ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

4. Un notaire peut-il recevoir en espèces 20.000,00 € pour la provision d'un acte de partage ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

5. Albert décède sans enfant et célibataire, laissant seulement son petit-neveu dans la ligne paternelle. En d'autres termes, les parents, les grands-parents, l'oncle et le neveu d'Albert sont prédécédés. Le petit-neveu Marc peut-il succéder à Albert ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

6. Stéphane veut faire une donation mobilière à son neveu Philippe. Stéphane requiert un notaire de Bruxelles et Philippe un notaire d'Anvers. Quel notaire détiendra la minute ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

7. Danielle achète un logement mais n'a pas besoin d'emprunter. Le notaire Laurent envoie une demande de provision à Danielle avant l'acte d'achat. Quels postes doit comporter cette demande ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

8. Est-il possible dans un contrat de mariage portant un régime en communauté d'insérer une clause par laquelle, à la dissolution du mariage par divorce, aucun compte de récompenses ne sera établi, les époux étant censés les avoir réglées au jour le jour ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

9. L'usufruit successoral du cohabitant légal survivant peut-il être converti ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

10. Des époux sont mariés sous le régime de la séparation de biens. Les époux achètent une maison modeste située à Namur. Le tarif réduit des droits d'enregistrement lors de l'acquisition de cette habitation modeste est-il applicable, si l'épouse possède déjà pour la totalité en pleine propriété un immeuble affecté à l'habitation, acquis par elle à titre personnel et qu'elle désire garder ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

11. Albert n'ayant pas d'enfant à charge achète en décembre 2006 une maison qui est située à Namur. Il paie le tarif des droits d'enregistrement de 12,5% (revenu cadastral : 800,00 €). Un an après cet achat, le revenu cadastral est revu sans rétroactivité à la baisse et est fixé à 700,00 €, sur la base de l'état de la maison en 2006. Albert demande la restitution des droits d'enregistrement pour acquisition d'une maison modeste, car le montant du revenu cadastral est inférieur à 745,00 €. Obtiendra-t-il gain de cause ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

12. Vous êtes consulté par Bernard qui vient d'acheter une prairie. L'acte ne mentionne aucune servitude de passage mais son voisin lui a expliqué que depuis des années, son grand-père, son père et puis lui-même sont passés par cette prairie pour mener le troupeau sur la terre voisine qui leur appartenait avant qu'il en hérite. Ce passage est en effet plus aisé que de devoir rejoindre sa terre par un chemin qui traverse un bois. Le voisin s'oppose à la fermeture de l'accès qu'il utilise et invoque la prescription. Quid ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

13. Le 1^{er} septembre 2007 Jean a donné en location à Catherine, qui se sépare de son époux, son appartement pour une durée de deux ans, à titre d'habitation principale. Le bail ne contient aucune clause permettant une résiliation anticipée. Le bail n'a pas été enregistré. Après six mois, Catherine rejoint son mari et envoie à Jean son congé avec un préavis de quinze jours. Catherine refuse de payer la moindre indemnité compensatoire de préavis ou de résiliation sous prétexte que le bail n'a pas été enregistré. Quid ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

14. Vous êtes appelés à dresser l'acte de vente. Le titre de propriété du vendeur est un acte de donation. Le donateur a dispensé alors de toute inscription d'office. Devez-vous exiger l'intervention à cet acte du donateur ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

15. a/ Une personne décède laissant un fils unique et un patrimoine conséquent. Dans son testament, elle avait légué à une amie une petite maison. Qui est, à l'égard du fisc, tenu au paiement des droits de succession?
b/ A partir de quel moment les loyers de la maison reviennent-ils à la légataire ?

a).....

.....

.....

b).....

.....

.....

.....

16. La levée par un acheteur de l'option résultant d'une promesse unilatérale de vente rétroagit-elle de plein droit au jour où l'option a été consentie ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

17. Un des héritiers paie au bureau de l'enregistrement à Namur toutes les sommes dues sur une déclaration de succession. Quatre jours plus tard, un autre héritier acquitte, au même bureau, la partie des droits qu'il doit personnellement portant pour la même succession. L'administration peut-elle restituer cette somme et si oui, sur quelle base juridique ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

18. Un créancier peut-il contraindre son débiteur à accepter une succession lui revenant ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

19. Peut-on faire l'apport en communauté d'un bien à recevoir ultérieurement par donation. Et, le cas échéant, quelle procédure devra être poursuivie ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

20. Les fruits et intérêts sont-ils rapportables en cas de rapport d'une donation ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

21. La compensation d'une dette est-elle possible entre l'obligation de libération d'un actionnaire à l'égard de sa société et une créance que cet actionnaire possède à l'encontre de la même société ? Est-ce un apport en nature ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

22. Comment est fixée, dans la déclaration de succession, la valeur de titres publics dépendant d'une succession ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

23. Vous rédigez un bail d'une ferme avec terres agricoles au profit d'un cultivateur. Le fermage convenu est supérieur au maximum légal. Quatre ans plus tard, le bailleur se présente en votre étude et vous affirme que le preneur réclame le trop perçu. Donnez-vous raison au preneur ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

24. L'administrateur d'une SA vient chez vous pour faire prolonger son mandat par l'assemblée générale. La nomination date de 1993 et nous sommes le 8 mars 2008. A partir de quel moment faites-vous courir la nouvelle nomination et à partir de quel moment celle-ci produit-elle ses effets à l'égard des tiers ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

25. Vous êtes appelé à dresser un acte portant réitération d'une ouverture de crédit de 500.000,00 euro moyennant affectation hypothécaire pour un montant de 200.000,00 euro. Sur quelle base calculez-vous les honoraires ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

26. Après le décès de son épouse Gilberte, Roger souhaite se marier avec Isabelle. Celle-ci est la fille de Gilberte, fruit d'une relation antérieure. Ce mariage est-il possible ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

27. Quelles sont les conséquences d'un divorce pour désunion irrémédiable sur les avantages et les institutions contractuelles ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

28. Pierre décède et laisse ses deux frères pour seuls héritiers. Sa succession comprend des biens pour une valeur de 30.000 €. Par testament authentique, il institue un de ses frères légataire universel et se reconnaît débiteur envers son ami Yvan pour un montant de 10.000 €. Yvan ne détient aucun titre constatant cette dette. Sur quelle base sont calculés les droits de succession ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

29. Vous instrumentez la vente d'un immeuble. Le prix de l'immeuble s'élève à 150.000,00 EUR. Il est en outre stipulé que l'acquéreur prend à sa charge la commission que le vendeur doit à l'intermédiaire qu'il a chargé de la vente. Sur quelle base sont calculés les droits d'enregistrement ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

30. Un notaire a été chargé par le juge de la vente publique forcée d'un immeuble. Le notaire désigne un expert pour estimer la valeur du bien à vendre. Cet expert mentionne dans son rapport que le bien est attaqué par la mэрule. Le cahier des charges de la vente publique contient une clause générale d'exonération en ce qui concerne les vices cachés. Le notaire doit-il encore se préoccuper de quelque chose à ce sujet ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....