

CONCOURS 2009 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES
ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 14 mars 2009 (matinée)

QUESTIONNAIRE n° II
CONSULTATIONS - CLAUSES

Ce deuxième cahier contient six questions. Il sera coté sur 25. Vous serez coté sur l'ensemble des réponses à toutes les questions, de leur rédaction et de leur motivation. Il sera tenu compte de vos connaissances juridiques, de votre compétence et de votre créativité.

1. Vous êtes consulté par des personnes qui souhaitent acquérir un terrain situé à Namur pour le prix de 150.000 EUR.

Ces personnes vous signalent que sur le terrain se trouve déjà une maison en construction (niveau rez-de-chaussée), que ces constructions (estimées 175.000 EUR.) ont été payées par elles et donc que les constructions ne feront pas l'objet de la vente puisqu'elles sont déjà leur propriété.

- 1) Quels sont les risques encourus si, lors de son enregistrement, l'acte de vente ne fait mention que du terrain, donc à l'exclusion des constructions ?
 - 2) Quels sont les conseils que vous pourriez prodiguer à ces personnes pour éviter tout problème avec l'Administration de l'enregistrement ?

2. A l'occasion de la constitution d'une société anonyme, les fondateurs souhaitent prévoir dans les statuts des restrictions pour la transmission des actions. Ils vous demandent d'insérer dans les statuts les clauses reprises ci-dessous relatives aux transmissions entre vifs :

- 1^o : un droit de préemption au profit des actionnaires actuels qui disposent d'un délai de quatre mois pour exercer leur droit de préemption.

- 2°: si le droit de préemption n'a pas été exercé, pour toute autre transmission, il faut demander l'approbation lors d'une assemblée générale qui devra, dans un délai de trois mois après la fin du délai pour exercer le droit de préemption, voter avec une majorité spéciale.

Rédigez une clause correcte.

3. Mademoiselle De Jonghe, enfant unique, s'occupe de sa mère démente dans leur maison de Gand qui appartient en totalité à la mère. Quand sa mère est devenue dépendante, tout en ayant encore toute sa tête, elle a donné à sa fille une procuration sur ses comptes en banque. Sa fille a pu ainsi entretenir la maison.

“Pas de soucis, si cela ne va plus, nous vendrons la maison” avait déclaré la mère dans ses bonnes années.

Ces derniers mois, sa situation physique et financière est devenue difficile et il est évident qu'une solution doit être rapidement trouvée.

Cette solution tombe du ciel par le biais d'une offre inattendue mais avantageuse pour la maison, ce qui solutionnerait tous les problèmes. L'acquéreur veut toutefois signer un compromis dans la semaine sans quoi il ne maintiendra pas son prix. Mademoiselle De Jonghe sait qu'elle ne peut pas la vendre elle-même mais sait aussi que, à moins qu'il existe un testament avec attribution de legs, elle est l'unique héritière de sa mère. Elle ne veut cependant rien faire d'illégal et signe prudemment un compromis dans lequel elle vend le bien (1) sous la condition suspensive de la nomination d'un administrateur chargé de la gestion des biens de sa mère et de l'autorisation des autorités de contrôle, et (2) en son nom propre si sa mère venait à décéder pour autant que le bien se trouve dans sa succession.

Elle vient avec ce compromis chez son notaire.

Peut-on agir dans ce sens ? Doit-elle déjà payer les droits d'enregistrement ? Avez-vous une meilleure solution ?

4. Monsieur Tempels vient vous demander conseil. Il est le fier propriétaire d'un immeuble de rapport composé de trois appartements, à savoir un rez-de-chaussée, un premier étage et un deuxième étage, tous loués. Le locataire de l'appartement du premier étage veut acheter son appartement. Monsieur Tempels est d'accord et vous demande de rédiger les statuts de l'immeuble.

Que lui conseillez-vous ?

5. Un couple de personnes âgées, Monsieur et Madame X-Y, vendent leur maison à un jeune couple A-B. Le couple X-Y a, par ailleurs, acquis un appartement nouvellement construit. Cet appartement ne sera toutefois pas habitable avant le 1er janvier 2010. Vendeurs et acquéreurs conviennent que Monsieur et Madame X-Y continueront à habiter l'immeuble qu'ils vendent jusqu'à cette date. Les vendeurs ne paieront pas d'indemnité aux acquéreurs car il a été tenu compte de cette jouissance dans la fixation du prix de vente. L'acte de vente est signé le 20 avril 2009.

Proposez des clauses pour aboutir à une bonne solution entre vendeurs et acquéreurs relativement à cette jouissance.

6. Monsieur et Madame Rubens-Van Dijk veulent, dès aujourd’hui, donner leur collection d’œuvres d’art à leurs enfants pour des raisons fiscales, mais ils se posent beaucoup de questions – surtout Monsieur Rubens – et souhaitent que vous les aidiez à y voir plus clair :

- Il souhaite continuer à décider seul où et comment la collection d'oeuvres d'art sera exposée (le syndrome du baron).
 - Il a peur que ses enfants ne se comportent de manière irresponsable avec sa collection, en la vendant et en gaspillant ensuite le produit de la vente (le syndrome Ferrari).
 - Il a peur, dans ses vieux jours, d'être dans le besoin et de ne pouvoir retirer aucun revenu des placements effectués tout au long de sa vie dans le domaine de l'art (syndrome de la nudité).
 - Il veut décider de ce qu'il en adviendra après sa mort (syndrome de la dynastie).
 - Aucune pièce de sa collection ne pourra échoir à un de ses beaux-enfants suite au divorce d'un de ses enfants (syndrome des sorcières).