CONCOURS 2009 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES

ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 14 mars 2009 (matinée)

QUESTIONNAIRE n° III
CONNAISSANCES DE BASE

Ce troisième cahier contient trente questions auxquelles vous devez répondre ***brièvement,*** une réponse par oui ou par non étant ***insuffisante***. 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. De quel montant un notaire doit-il disposer pour faire face immédiatement à ses obligations tant vis-à-vis des clients que des autres créanciers de l'étude disposant d'une créance exigible ?

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

2. Jean Prisonne d'Arlon est écroué à la prison de Saint-Gilles (Bruxelles) suite à de graves faits criminels. Il y a plusieurs années, il a épousé Brigitte à Gand, mais celle-ci souhaite divorcer. Le couple a deux enfants mineurs qui demeurent avec leur mère à Gand. La rédaction des conventions préalables à divorce par consentement mutuel ne pose pas de problèmes particuliers. Jean est notamment d'accord sur l'attribution de l'immeuble de communauté à Brigitte et se montre accommodant sur les conventions concernant les enfants. Tout est donc vite préparé en vue de la signature mais Jean ne peut quitter la prison sous aucun prétexte. Brigitte souhaite que vous, notaire, de résidence à Gand, receviez vous-même les conventions préalables à divorce par consentement mutuel. Quelles sont les possibilités?

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

3. Une option d'achat portant sur un appartement sur plan, rédigée par un agent immobilier, est soumise à signature. Cette option d'achat prévoit que le propriétaire du sol – maître d'ouvrage – consent une option qui ne peut être acceptée que par lettre recommandée envoyée dans le mois après que le bénéficiaire de l'option ait été averti de la date effective d'achèvement des parties communes. Un acompte important est demandé (environ la moitié du prix du terrain). Cet acompte sera perdu si le bénéficiaire de l'option ne lève pas l'option pour n'importe quelle raison.
Cette option d'achat pose-t-elle problème ?

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

4. Vous êtes requis par Jean pour recevoir l'acte de constitution de sa SPRL. Il est marié avec Martine, sans contrat de mariage (régime légal belge). Les deux époux interviennent comme fondateurs. Le capital s'élève à la somme de € 20.000,00 et est complètement constitué par apport d'argent provenant du patrimoine commun des époux. 200 parts sociales sont créées. Jean souhaite cependant avoir la majorité ordinaire des voix à l'assemblée générale.

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

5. Une clause d'accroissement sort ses effets suite à un décès dans les deux ans de l'acte d'acquisition. Quelles sont vos obligations sur un plan fiscal (droits d'enregistrement)?

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

6. Un testament olographe ne comporte aucune date. Les héritiers ont tous connaissance du contenu du testament et l'exécutent. Quelques temps après, un des héritiers conteste le testament pour cause d'absence de date.
L'absence de date entraîne-t-elle la nullité du testament ?

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

7. A quelles conditions un notaire peut-il ouvrir un compte professionnel dans une banque ?

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

8. Un client achète un bien immobilier. L'acte est signé le 20 mars 2009.

- Chèque certifié par une institution financière pour une valeur de 200.000 euros émis en date du 11 mars 2009.
- Chèque non certifié pour une valeur de 25.000 euros.
- Paiement en espèces pour une valeur de 14.500 euros.

De telles modalités de paiement sont-elles acceptables ?

9. Dans quel cas une somme reçue par un notaire pour le compte d'autrui, à l'occasion d'un acte ou d'une opération de son ministère, ne doit pas être versée, pour le compte de la personne à qui la somme est due, sous une rubrique distincte, à un compte spécial ouvert dans un établissement public ou privé ?

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

10. Une famille modèle avec deux enfants est très perturbée. Madame semble avoir une relation extraconjugale. Quelques temps plus tard, l'époux ne supporte plus la situation et tue son épouse. Durant sa détention préventive, vous êtes désigné comme administrateur provisoire. Heureusement pour lui, le mari a pris pour avocat Maître Jetembrouille qui plaide la contrainte irrésistible. Il parvient à convaincre le jury d'assises, qui, les larmes dans les yeux, suit la défense. L'époux est acquitté. L'époux est acquitté. Ils étaient mariés sous le régime de la communauté légale avec une clause d'attribution de la totalité de la communauté au profit du conjoint survivant. N'a-t-il toutefois pas rendu impossible la réalisation de la condition (art. 1178 Code civil)? Selon vous, la communauté lui revient-elle dans sa totalité?

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

11. Une veuve vend son habitation à un de ses enfants, sans l'accord des autres enfants, pour une somme modique (mais effectivement payée par l'acquéreur) et sous la réserve d'un droit d'habitation viager concurremment avec le droit pour l'acquéreur d'habiter le bien. A son décès, les autres enfants demandent qu'il soit tenu compte de la vente pour le calcul de la quotité disponible selon l'article 918 du code civil.

Qu'en est-il ?

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

12. Deux époux ont décidé de donner une grande partie de leur patrimoine mobilier à leurs enfants. Vous vérifiez leur contrat de mariage et constatez qu'une institution contractuelle existe aux termes de laquelle ils s'attribuent réciproquement tous les biens, de sorte que l'article 1083 du code civil est d'application.
Comment appréhendez-vous cette situation ?

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

13. Jules Doutsiplou habite à côté d'une ancienne petite gare inutilisée et parque depuis des lustres sa voiture et sa caravane sur le terrain de la gare. Il pulvérise même deux fois par an de l'herbicide sur le bout de terrain qu'il utilise. Après plus de dix ans, un exploitant du secteur horeca a obtenu une concession pour la gare abandonnée et la transforme en restaurant. Le parking est petit et l'exploitant demande à Jules de ne plus garer sa voiture à cet endroit et d'enlever sa vilaine caravane. "J'ai là un droit au parking par prescription acquisitive", affirme cependant Jules, "et si je vends ma maison, l'acquéreur détiendra également ce droit. Les biens des sociétés publiques sont des biens privés. J'ai obtenu normalement une servitude. Vous deviez m'empêcher de venir il y a dix ans mais maintenant, c'est trop tard!" – "Oui, mais cela ne se trouve pas écrit dans mon contrat de concession" grommelle l'exploitant du restaurant. Qui a raison ?

.....

.....

.....

.....

14. Une ferme, propriété d'une indivision, est louée depuis des années en vertu d'un bail à ferme. Un jour, les locataires signifient aux propriétaires une cession privilégiée de bail, conformément à l'art. 37 de la loi sur le bail à ferme. Les co-propriétaires ne sont pas d'accord car le fils d'un des quatre co-propriétaires vient lui-même exploiter la ferme. "C'est impossible," déclarent les locataires, "car les trois autres co-propriétaires n'avancent pas de raisons sérieuses pour ne plus louer. " De plus, ils avancent que ce fils d'un co-propriétaire est un parent éloigné et un consanguin collatéral par rapport aux trois autres co-propriétaires. Par conséquent, y a-t-il une cession privilégiée de bail à ferme ?

.....

.....

.....

.....

15. Monsieur Jean Magasine, commerçant célibataire, né à Arlon, le 1er avril 1949, demeurant à Neufchâteau, rue de l'Etude 22, acquiert un immeuble situé à Neufchâteau dans le cadre d'une vente publique. Lors de la rédaction du procès-verbal d'adjudication définitive, il déclare qu'il veut faire l'acquisition pour une société à constituer. Rédigez une clause adaptée et expliquez votre choix.

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

16. Donnez brièvement les conditions (sans explication) pour qu'une déclaration de command soit valable (civilement et fiscalement).

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

17. Dans le cadre d'une liquidation partage du patrimoine commun appartenant aux époux François DUPONT et Caroline MARTIN, le notaire DARDENNE établit un inventaire en présence des deux époux et deux leurs conseils.

A la fin de l'inventaire, Madame Caroline MARTIN refuse de prêter serment.

a) Le notaire DARDENNE peut-il *manu militari* obliger Madame Caroline MARTIN, à prêter serment ? Ou doit-il trouver une autre solution ?

b) Madame Caroline MARTIN peut-elle se faire représenter par une autre personne ? Dans l'affirmative, une procuration authentique est-elle requise ?

a).....
.....
.....
.....
.....

b).....
.....
.....
.....
.....

18. Le 23 janvier 2009, le notaire Perdtout envoie à la banque, par lettre recommandée à la poste, la grosse d'un acte de crédit hypothécaire. La grosse n'arrive jamais à la banque. Que peut faire le notaire ?

.....
.....

19. Un notaire belge peut-il recevoir un acte de mainlevée en brevet ?

.....
.....

20. Pour chacun des cas suivants, citez les dispositions applicables à la convention de crédit avec inscription hypothécaire :

a) si le crédit avec inscription hypothécaire est exclusivement destiné à des fins privées.
b) si le crédit avec inscription hypothécaire est principalement destiné à des fins privées et seulement accessoirement à des fins professionnelles.
c) si le crédit avec inscription hypothécaire est destiné dans une même mesure à des fins privées et professionnelles.
d) si le crédit avec inscription hypothécaire est principalement destiné à des fins professionnelles et accessoirement à des fins privées.
e) si le crédit avec inscription hypothécaire est exclusivement destiné à des fins professionnelles.

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

21. Le receveur de l'enregistrement peut-il faire enregistrer un acte rédigé en espagnol ? Motivez votre réponse.

.....
.....

22. Un notaire peut-il établir par acte notarié une procuration "en blanc" ?

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

23. Est-ce que le notaire est pour ses employés ou collaborateurs :
a) pénalement responsable ?
b) civilement responsable ?
c) disciplinairement responsable ?

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

24. Le notaire Laplume est chargé de la vente publique du mobilier de l'abbaye de Leffe, à Dinant. Le notaire doit il remplir des formalités particulières en rapport avec la vente publique de biens mobiliers ?

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

25. Monsieur Duchamps souhaite louer un bien à son voisin Monsieur Delpature. Que pouvez-vous lui expliquer au sujet de la durée de la location et du délai de préavis en cas de :

a) bail écrit pour une durée indéterminée d'un garage.
b) bail verbal d'un garage.
c) bail écrit d'une durée déterminée d'un garage.
d) bail écrit d'un appartement meublé d'une durée indéterminée.
e) bail verbal d'un appartement meublé.

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

26. Dans une procédure de saisie contre deux époux qui sont mariés sous le régime de la communauté, l'immeuble appartient à l'époux pour lui avoir été attribué suite à un acte de donation par ses parents à ses deux soeurs et suite à un partage entre ses deux soeurs et lui aux termes duquel l'immeuble lui a été attribué. L'épouse est seule assujettie à la TVA. Doit on dans le cadre de la saisie précitée effectuer une notification TVA ?

.....
.....

27. En traçant une croix dans la colonne de droite, veuillez indiquez quels sont les actes ou conventions qui, présentés **le lundi 16 mars 2009**, au bureau de l'enregistrement belge compétent seront enregistrés tardivement :

Testament olographe valablement rédigé par Xavier et placé dans le coffre d'un notaire ; Xavier est décédé le 1er novembre 2008	
Acte sous seing privé du 10 janvier 2009 signé par André et Bernard ; André donne en location à Bernard une chambre d'étudiant, située à Louvain, pour un an moyennant un loyer mensuel de 300 EUR	
Acte d'un notaire belge du 28 février 2009 portant vente par Claude à Fernand d'un immeuble situé à Bruxelles ; la vente est toutefois soumise à une condition suspensive valable non encore réalisée	
Pacte adjoint signé le 3 juillet 2008 par Germain et Jules dans lequel il est constaté que Germain a effectué, le 2 juillet 2008, un virement de 10.000 EUR de son compte bancaire vers le compte de Jules ; qu'il est convenu que ce virement était fait au titre de donation et qu'il est précisé qu'en cas de prédécès du donataire la donation sera résolue de plein droit	
Acte d'un notaire français signé le 1er novembre 2008 dans lequel il est constaté que Jean apporte 100.000 EUR à une société anonyme belge (siège de direction effective à Bruxelles)	

28. En traçant une croix dans la bonne colonne, veuillez indiquer le tarif des droits d'enregistrement applicable aux situations suivantes, sans tenir compte des éventuelles réductions de droits envisageables

	Gratuit	25 Eur	0,2 %	0,5 %	10 %	12,50 %
Acte sous seing privé, signé par Jean et Luc, constatant que Jean donne en location à Luc un appartement situé à Bruxelles affecté exclusivement au logement de Luc, pour 5 ans, moyennant un loyer mensuel de 500 EUR						
Acte d'un notaire belge constatant la vente par Jean à Luc d'un immeuble situé à Ostende pour le prix de 1.000.000 EUR ; cette vente est toutefois soumise à une condition suspensive non encore réalisée						
Acte sous seing privé, signé par Jean et Luc, constatant que Jean Loue à Luc un terrain industriel sis à Arlon pour une durée de 15 ans moyennant un loyer annuel de 10.000 EUR.						
Acte sous seing privé, signé par Jean et Luc, constatant que Jean consent un droit d'emphytéose pour 27 ans sur une maison sise à Bruxelles moyennant un canon annuel de 10.000 EUR						
Acte sous seing privé constatant un apport par Albert d'une somme de 1.000.000 EUR à une société de droit commun dont le siège est établi en Belgique						
Acte d'un notaire belge constatant l'apport d'une maison d'habitation sise à Bruxelles à une société anonyme de droit français (siège de direction effective à Paris)						

29. Un acte reçu par un notaire belge, le 2 mai 2008, constate la vente d'un immeuble commercial situé à Bruxelles pour le prix de 650.000 EUR.

Faites connaître les répercutions suite aux constatations suivantes faites par l'Administration fiscale en ce qui concerne les droits supplémentaires dus, les amendes éventuelles et les personnes tenues au paiement des droits et des amendes (chacun des deux cas est à envisager séparément).

1°) L'Administration fiscale constate que la valeur vénale de l'immeuble est de 850.000 EUR.

2°) L'Administration fiscale constate que le prix réellement payé est de 850.000 EUR.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

30. Un immeuble situé à Liège, destiné à un usage exclusivement commercial, a été recueilli par Pierre, Jean et André dans la succession de leur père chacun pour un tiers.

1ère opération :
Jean décide de vendre son tiers dans l'immeuble à la S.A. LE SOLEIL dont le siège de direction effective est situé à Liège pour le prix de 150.000 Eur.

2ième opération :
André décide ensuite d'apporter son tiers dans l'immeuble à la S.A. précitée moyennant l'attribution d'actions à concurrence de 100.000 Eur et la reprise d'une dette de 50.000 Eur.

3ième opération :
La société et Pierre sont finalement contraints de mettre en vente l'immeuble. Lors d'une vente publique, le bien est adjugé à Pierre et à Jean pour le prix de 300.000 Eur.

4ième opération :
Pierre décide de céder ses droits à Jean pour le prix de 100.000 Eur., les frais d'acte (estimés à 5.000 BEF) étant mis à charge de Jean.

****

Sachant que, lors de chaque opération, l'immeuble a une valeur vénale de 300.000 Euros, indiquez la perception des droits d'enregistrement qui sera effectuée lors de chaque opération. Motivez brièvement votre réponse.

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