CONCOURS 2010 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS-NOTAIRES

ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 6 mars 2010 (matinée)

QUESTIONNAIRE n° I

QUESTIONS OUVERTES

Ce premier cahier contient neuf questions. Il sera coté sur 25. Vous serez cotés sur l'ensemble des réponses aux questions, en fonction de leur rédaction et de leur motivation. Il sera tenu compte de vos connaissances juridiques, de votre compétence et de votre créativité.

Veuillez répondre dans les cadres prévus à cet effet.

Question I.1

L'article 9 § 1, 2° de la loi organique sur le notariat prescrit dorénavant que lorsqu'un notaire constate que des intérêts sont contradictoires ou est en présence d'engagements déséquilibrés, il doit attirer l'attention des parties et indiquer à chaque partie qu'elle a le libre choix de se faire assister par un autre notaire ou un conseil.

Le notaire doit en faire mention dans l'acte notarié.

Cette modification est entrée en vigueur le 1er novembre 2008.

Expliquez respectivement les raisons pour lesquelles cette mention ne doit pas être reprise dans le cadre :

1) d'un testament

2) d'un cahier des charges ou un procès-verbal de vente publique forcée

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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

Question I.2

Vous êtes notaire et vous envoyez un de vos collaborateurs porter au bureau de l'enregistrement une dizaine d'actes pour les faire enregistrer. Il est convenu qu'il ira les rechercher trois jours plus tard. Votre collaborateur s'exécute et vous payez les droits d'enregistrement dus. Un an plus tard, un client se présente en votre étude et affirme que son acte n'a pas été enregistré. Vous reprenez la minute et vous vous rendez compte en effet que le cachet du bureau d'enregistrement ne figure pas sur ledit acte. Personne ne s'en était rendu compte avant …

Que faites-vous et quelles sont les conséquences en ce qui concerne votre responsabilité ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question I.3

Le notaire Urbain est contacté par l'avocat Plaideur, curateur de la faillite d'une SPRL qui est propriétaire de terrains jouxtant la Semois, situés en zone verte qui est classée Natura 2000. Ces terrains ont été utilisés pour la construction, sans permis d'urbanisme, de trois chalets de vacances. Le curateur a essayé en vain d'obtenir un permis de régularisation. Le juge commissaire a désigné Maître Urbain pour la mise en Vente.

Est-il possible de vendre ces terrains et quelle est la responsabilité du notaire?

Que proposez-vous ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question I.4

Jean Leblanc est propriétaire d'un petit immeuble de quatre étages. S'il le souhaitait, il pourrait y ériger un immeuble de huit étages.

A côté de cet immeuble, un nouvel immeuble à appartements, en cours de construction, est mis en vente.

Son promoteur propose à Jean Leblanc de construire quatre nouveaux étages au-dessus de l'immeuble de celui-ci et dont les accès, les divers raccordements et évacuations seraient indépendants de l'immeuble de Monsieur Leblanc.

Jean Leblanc donne son accord pour vendre tous ses droits pour un bon prix mais ne veut en aucun cas être concerné par les quatre nouveaux étages.

Il ne veut supporter aucun frais et souhaite que l'assemblée générale des copropriétaires du nouvel immeuble voisin soit seule concernée par les quatre nouveaux étages.

Il ne veut pas d'une copropriété sur son propre terrain entre son immeuble existant actuellement et les quatre nouveaux étages.

Si Monsieur Leblanc vend ultérieurement un de ses propres appartements, il veut toujours pouvoir invoquer le statut de petit immeuble pour lequel un syndic n'est pas exigé.

Monsieur Leblanc peut-il vendre en une fois ses droits pour construire au-dessus de son immeuble ?

Est-il possible que les nouveaux appartements soient vendus sans quotité dans le terrain et que rien ne change pour le petit immeuble de quatre étages de Monsieur Leblanc ?

Pouvez-vous éviter que les nouveaux étages ne deviennent la propriété du propriétaire du terrain, c'est-à-dire de Monsieur Leblanc ?

Quels droits Monsieur Leblanc doit-il concéder au promoteur ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question I.5

Madame Peeters a un enfant incapable, atteint d'une maladie incurable et invalidante, qui nécessite une attention et des soins permanents.

Un enfant atteint d'une telle maladie ne vit habituellement pas très longtemps; voilà pourquoi Madame Peeters a fait le choix de rester à la maison avec celui-ci et de ne pas travailler.

Vivre avec de maigres allocations est difficile et Madame Peeters éprouve de grosses difficultés pour payer les loyers mensuels de la maison où elle vit avec son enfant.

La propriétaire de la maison, Madame Janssens, veut aider Madame Peeters et décide de mettre la maison à sa disposition gratuitement mais temporairement.

Elle veut bien ne rien exiger pour l'entretien de la maison et accorder à Madame Peeters un usufruit sur celle-ci pour la durée de la vie de l'enfant.

Est-ce possible ?

N'est-ce pas contraire au principe selon lequel l'usufruit est un régime favorable établi sur la tête de l'usufruitier lui-même, alors que l'usufruit est établi en l'espèce au profit de la mère et pas de l'enfant ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question I.6

La société privée à responsabilité limitée X compte quatre associés :
A possède 100 parts
B possède 30 parts
C possède 50 parts
D possède 20 parts
Une assemblée générale extraordinaire se tient en votre étude avec l'ordre du jour suivant :

1. Diminution du nombre de gérants de la société de 2 à 1
2. Modification de la date de début et de la date de fin de l'exercice social
3. Révocation de C comme gérant non statutaire
4. Décision d'entamer une procédure en responsabilité contre C

Tous les associés sont présents lors de l'assemblée générale extraordinaire. A et B approuvent les quatre résolutions de l'ordre du jour, C vote contre les quatre et D s'abstient.
Expliquez pour chacune des quatre résolutions si elle a été légalement approuvée et motivez votre réponse.

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

Question I.7

Dans quelles hypothèses, un notaire a-t-il l'obligation de «rubriquer» ?

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

Question I.8

Une partie peut-elle se faire représenter par un mandataire ou un avocat dans le cadre d'une procédure de liquidation-partage ?
En d'autres mots, l'article 728 du Code judiciaire est-il applicable ?
Quel type de procuration est exigé ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question I.9

a) Qu'est-ce qu'un usufruit éventuel ?

1. un type d'usufruit conditionnel ?
2. un usufruit qui prendra cours lors de l'extinction de l'usufruit actuel sur le même bien ?
3. un usufruit qui ne se réunit pas à la nue-propriété lors du décès du bénéficiaire mais se transmet à un tiers ?

b) Comment déterminez-vous la valeur d'un usufruit ?

a) , entourez la ou les bonnes réponses : 1 - 2 - 3

.....

b).....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....