

CONCOURS 2010 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS-NOTAIRES

ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 6 mars 2010 (matinée)

QUESTIONNAIRE n° II **CLAUSES ET CONSULTATIONS**

Ce deuxième cahier contient dix 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.

Veillez répondre dans les cadres prévus à cet effet.

Questionnaire II

Question II.1

Madame I.B., veuve, et Madame J.D, célibataire, souhaitent se marier.

Madame I.B., a acquis un immeuble, durant sa précédente union, avec Monsieur W.G., avec lequel elle était mariée sous le régime légal.

Monsieur W.G, est décédé, ab intestat, sans laisser de descendance.

Madame I.B. souhaite apporter la maison au patrimoine commun entre Madame J.D. et elle-même, à la condition qu'elle puisse, au cas où le mariage prendrait fin autrement que par le décès, reprendre cette maison sans rien devoir payer et que la valeur de ladite maison ne soit pas déduite de sa part dans le patrimoine commun. Quel acte proposez-vous ?

Rédigez une clause rendant possible l'insertion des conditions posées par Madame I.B. pour l'apport de la maison au patrimoine commun.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question II.2

Une chaîne de vêtements néerlandaise vend son magasin de Liège mais veut éviter qu'un concurrent s'y installe.

Cette société demande au notaire d'insérer dans l'acte une clause de non concurrence, interdisant également à tout acquéreur ultérieur de pouvoir louer ou vendre le magasin à une chaîne de vêtements.

Aux Pays-Bas, ce type d'engagement est dénommé «obligation qualitative» : le propriétaire s'oblige à quelque chose, cette «obligation qualitative» est enregistrée, est opposable aux tiers et s'impose aux propriétaires successifs.

Est-ce possible en Belgique ?

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

[Ruled area for writing responses, consisting of 30 horizontal dotted lines.]

Questionnaire II

[A large rectangular box containing numerous horizontal dotted lines for text entry.]

Question II.3

On trouve dans un acte de vente d'un immeuble la clause suivante : «vendu dans l'état où il se trouve, bien connu de l'acquéreur».

Est-ce une clause efficace pour s'exonérer de la garantie des vices cachés visée à l'article 1643 du Code civil ?

Connaissez-vous une meilleure formulation ?

Commentez.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Questionnaire II

A large rectangular box containing 25 horizontal dotted lines, intended for handwritten responses.

Question II.4

Un père donne la pleine propriété d'un immeuble à appartements à ses deux fils (chacun à concurrence d'un tiers indivis) et à ses deux petits-enfants (chacun à concurrence d'un sixième indivis).

Il souhaite que si un des donataires veut vendre ses droits indivis dans l'immeuble, les autres copropriétaires indivis aient la possibilité de les racheter.

Il est possible d'insérer dans l'acte de donation soit un droit de préemption, soit un droit de préférence.

Laquelle de ces deux solutions préconisez-vous ?

Argumentez brièvement et proposez au donateur une clause correspondant à la solution.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Questionnaire II

A large rectangular box containing 30 horizontal dotted lines, spaced evenly down the page, intended for handwritten responses.

Question II.5 - Consultation

Monsieur D.Z. est marié en secondes noces avec Madame V.S., sous le régime de la séparation de biens pure et simple.

Leur contrat de mariage prévoit, en application de la loi Valkeniers, que le conjoint survivant ne recueillera rien d'autre dans la succession du conjoint prédécédé que l'usufruit sur le logement familial et le mobilier le garnissant.

Monsieur D.Z. a des enfants d'un précédent mariage.

Les époux D.Z. – V.S. ont eu ensemble un enfant.

Pour sécuriser son épouse au cas où il viendrait à décéder en premier lieu et pour bénéficier des avantages fiscaux liés à la donation de valeurs mobilières et d'argent, il souhaite réaliser une donation mobilière d'un million d'euros en faveur de celle-ci.

L'épouse marque son accord mais souhaite que cette donation soit irrévocable et ne puisse pas être rapportable lors d'un divorce.

Les réserves des enfants du premier lit et de l'enfant commun peuvent être mises en péril par la donation.

Quelle solution préconisez-vous ?

Expliquez brièvement.

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

Question II.7

Une SPRL a été mise en liquidation, mais ses deux seuls associés veulent revenir sur leur décision de mise en liquidation et reprendre les activités de la société.

Que leur conseillez-vous?

Donnez une réponse brève et précise.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question II.8

Dans un bail commercial les parties sont convenues d'y insérer une clause limitant la durée du bail à six ans. A l'échéance des six ans, le locataire fait savoir au propriétaire qu'il quitte les lieux. Le propriétaire lui répond que la durée d'un bail commercial ne peut être inférieure à neuf ans. Le locataire vous consulte pour connaître ses droits.

Que lui expliquez-vous ?

Donnez une réponse brève et précise.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

