

# CONCOURS 2010 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS-NOTAIRES

## ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 6 mars 2010 (après-midi)

### QUESTIONNAIRE n° III

#### QUESTIONS COURTES

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 cotés sur l'ensemble des réponses aux questions, leur rédaction et 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.

**Question III.1/2**

Vous êtes chargé de la succession de Monsieur Deflandre. Il a institué par testament Monsieur Denamur comme légataire universel et Madame Duhainaut comme légataire particulière (un legs de 10.000,- € à charge de faire dire des messes pour le repos de l'âme du défunt durant 1 an après le décès).

Qui du légataire universel et/ou de la légataire particulière supporte les dettes et frais suivants:

	Universel	Particulière
a) Droits de succession.	0	0
b) Passif de la succession (dettes du défunt),	0	0
c) Charges de la succession (frais funéraires, scellés et inventaire, frais de liquidation et de partage,	0	0
d) Charges testamentaires (faire dire des messes),	0	0
e) Frais de la déclaration de la succession (honoraires du notaire...),	0	0
f) Frais d'expertise préalable	0	0
g) Frais de délivrance de legs	0	0
h) Honoraires d'exécution du testament	0	0
i) Honoraire de l'exécuteur testamentaire.	0	0

**Question III.3**

A quelle date prend rang l'inscription de l'hypothèque légale qui garantit le paiement des droits de succession lors d'un décès et dans quels délais doit-elle être prise?

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

**Question III.4**

Monsieur A.G., rentier de son état, demeurant à 1000 Bruxelles, Grand'Place, 12, est le seul propriétaire du logement qu'il habite.

Il souhaite que ce bien revienne après son décès à une fondation privée.

Il veut créer, par le biais d'un testament, cette fondation et, en même temps, y apporter tous ses biens.

Peut-il le faire sous la forme d'un testament international de telle manière que personne ne puisse connaître le contenu précis de son testament ?

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

**Question III.5**

Un immeuble à appartements est en cours d'édification à la côte belge mais l'entrepreneur tombe en faillite avant d'avoir construit le premier étage de l'immeuble et le curateur de la faillite laisse dormir le dossier....

Un couple qui avait signé un compromis de vente sur plan pour un des appartements constate que l'acte de base dudit immeuble n'a jamais été dressé.

Que pouvez-vous faire ?

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

**Question III.6**

Le gérant d'une société privée à responsabilité limitée déjà constituée souhaite ajouter une marque commerciale à la dénomination sociale de ladite société. Il vient vous trouver à cet effet.

Cette modification peut-elle se faire seulement via un acte authentique ou peut-elle se faire autrement ?

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

**Question III.7**

Indiquez dans les dix exemples suivants ceux qui sont et ceux qui ne sont pas constitutifs d'une acceptation implicite de la succession:

	<u>Acceptation</u>	<u>Non acceptation</u>
a) Donner quittance de capitaux versés.	0	0
b) Acquitter des dettes urgentes.	0	0
c) Remplir des déclarations fiscales.	0	0
d) Faire la récolte des denrées et des fruits.	0	0
e) Faire une transaction sur des indemnités dues au défunt.	0	0
f) Faire une saisie-arrêt sur des débiteurs.	0	0
g) Octroyer des termes et délais à un débiteur du défunt.	0	0
h) Remplir, signer et déposer une déclaration de succession.	0	0
i) Faire apposer des scellés.	0	0
j) Action en annulation d'un testament.	0	0

**Question III.8**

L'assemblée générale extraordinaire des associés d'une société anonyme est convoquée en vue de modifier les statuts. Les actions sont encore «au porteur». La personne qui comparait en votre étude, affirme être l'actionnaire principal, vous présente seulement 5 actions sur les 100 existantes et prétend que les autres actionnaires sont introuvables ou inconnus.

Que faites-vous ?

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

**Question III.9**

Monsieur Pignon est décédé sans descendance et ne laisse pour héritier légal qu'un neveu médecin qui a soigné la grippe à laquelle il a succombé. Monsieur Pignon pouvait-il instituer son neveu en qualité de légataire universel ?

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

**Question III.10**

Le premier protocole de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme protège le citoyen contre l'expropriation de sa propriété. Cette convention s'applique-t-elle aussi aux détenteurs de droits réels limités comme le droit de superficie, le droit d'emphytéose ou une servitude ?

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

**Question III.11**

Sous l'église Saint-Jacques-sur-Coudenberg, située sur la Place Royale à Bruxelles, existe une grande cave qui n'est pas accessible depuis l'église et qui a été construite il y a deux siècles; elle est utilisée par un service communal de la Ville de Bruxelles.

La fabrique d'église de Coudenberg veut faire valoir ses droits sur cette cave.

La Ville de Bruxelles affirme alors être devenue la seule propriétaire de ladite cave par le biais de la prescription acquisitive.

La fabrique d'église affirme que cette division horizontale de la propriété n'existe pas et que la cave appartient au bâtiment principal (l'église) dont la fabrique d'église est propriétaire.

L'Etat (Ville de Bruxelles) ne peut donc en devenir propriétaire et doit payer un loyer à la Fabrique d'église.

Qui est, selon vous, le propriétaire de la cave selon le droit actuel ?

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

**Question III.12**

Vous êtes le notaire liquidateur judiciaire chargé de payer les dettes d'une succession reprises ci-dessous.

Dans quel ordre les payez-vous?

Numérotez de 1 à 4 et justifiez :

- Droits de succession.
- Facture des pompes funèbres.
- Frais de justice du notaire liquidateur judiciaire.
- Frais de dernière maladie pendant un an.

Classez les quatre postes : .....

Justification : .....

**Question III.13**

La société P construit et exploite des parkings souterrains. La société ne s'intéresse pas à ce qui est érigé au-dessus de ses parkings. Cela peut être des immeubles de bureaux, des habitations, des rues, etc...

La société P veut aliéner l'espace au-dessus du nouveau parking souterrain qu'elle vient de construire dans le centre de Bruxelles par le biais d'une renonciation à accession pour une durée de cinquante ans.

La Régie des Bâtiments est très intéressée par cet espace au-dessus du parking car elle veut y faire ériger un nouveau bâtiment pour y abriter des services de l'Etat Fédéral.

Quels conseils donnez-vous à la société P ?

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

**Question III.14**

De quoi atteste la légalisation d'un acte authentique étranger qui doit être produit en Belgique?

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

**Question III.15**

Des conjoints dont l'un vient de décéder, étaient séparés de fait depuis plus de six mois, mais n'étaient pas encore divorcés au moment du décès et n'avaient pas repris la vie commune. Ils avaient été mariés sous un régime de séparation de biens pure et simple. Le conjoint survivant avait introduit, avant le décès, une action en vue d'obtenir un domicile séparé. Quand le conjoint, actuellement décédé, a été informé de cette démarche, il a totalement déshérité le conjoint survivant par le biais d'un testament.

Pensez-vous que le conjoint survivant héritera de quelque chose dans la succession de son conjoint prédécédé ?

Motivez.

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

**Question III.16**

Un conjoint survivant peut-il renoncer à la clause d'attribution de la totalité de la communauté au conjoint survivant contenue dans son contrat de mariage adoptant le régime de la communauté ?

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

**Question III.17**

Dans un projet d'acte d'ouverture de crédit avec affectation hypothécaire pour lequel la loi sur le crédit hypothécaire est applicable, vous lisez : «Les crédités s'obligent à souscrire une police d'assurance « incendie » pour l'immeuble hypothéqué auprès de la société de crédit hypothécaire et à la conserver auprès de cette société.»  
Qu'en pensez-vous ?

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



**Question III.18**

Un immeuble est vendu de gré à gré dans le cadre d'une procédure en règlement collectif de dettes.

Vous êtes chargé de recevoir l'acte.

Que faites-vous du prix de vente ?

Pouvez-vous le verser au médiateur de dettes sans autre formalité ?

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

**Question III.19**

Monsieur et Madame X – Y se voient adjudger définitivement un immeuble lors d'une vente publique forcée, sous condition d'absence de surenchère.

Aucune surenchère n'intervient durant le délai légal.

Monsieur et Madame X – Y décident de faire une déclaration de command car ils souhaitent que l'immeuble devienne la propriété de leur société de patrimoine.

Cependant, le notaire instrumentant est parti en vacances.

Quelle solution proposez-vous et quels sont les délais applicables ?

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

**Vraag III, 20**

Le 1er septembre 2009, Monsieur Dupond, propriétaire d'un appartement à Bruxelles, et Monsieur Durand, locataire, ont conclu un bail verbal d'un an. Cet appartement doit servir de résidence principale à Monsieur Durand. Le 15 janvier 2010, ce dernier désire quitter l'appartement car il est muté pour raisons professionnelles au Grand-Duché de Luxembourg. Quel préavis doit-il donner à Monsieur Dupond? Doit-il payer une indemnité?

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

**Question III.21**

A vend un terrain à B et prévoit un droit de préemption conventionnel. B revend le terrain à C mais A n'a pas les fonds et ne peut exercer son droit de préemption. Dix ans plus tard, C revend le terrain à D et à ce moment A dispose de fonds suffisants et veut exercer son droit de préemption. Le peut-il encore ?

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

**Question III.22**

Lors de la vente d'un commerce, la clause de non-concurrence est toujours implicite. Pourquoi la retrouve-t'on alors dans la plupart des actes ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Question III.23**

A quel moment le vendeur d'un immeuble a-t-il satisfait à son obligation de délivrance ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Question III.24**

Suite à une mise en vente de gré à gré d'un immeuble dans le cadre d'une administration provisoire, le dossier est adressé au juge de paix pour autorisation. Avant que le juge ne rende sa décision, un autre amateur formule une offre supérieure pour le bien chez le notaire. Le notaire peut-il l'accepter?

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

**Question III.25**

Les parents de Julien (seize ans) habitent à Bruxelles. Ils souhaitent lui faire don d'un immeuble situé à Coxyde. Votre collaboratrice propose de faire accepter cette donation par le grand-père de Julien.  
Recevez-vous l'acte sans autre formalité ?

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

**Question III.26**

Un ressortissant russe veut être nommé liquidateur d'une société de droit belge.  
Est-ce possible ?  
Y a-t-il des formalités à accomplir ?

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

**Question III.27**

Deux ex-époux ont été mariés sous le régime de la séparation des bien pure et simple. Après le divorce, l'épouse continue à vivre dans l'ancien logement familial.

Dans le cadre des opérations de liquidation-partage de leur régime matrimonial, elle demande l'attribution préférentielle de la maison, arguant du fait qu'elle a continué à y vivre après le divorce.

A-t-elle une chance d'obtenir gain de cause ?

Faut-il faire une vérification au préalable ?

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

**Question III.28**

Un notaire peut-il recevoir un PV d'une Assemblée Générale des actionnaires dans lequel son oncle est actionnaire ?

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

**Question III.29**

A partir de quelle date se calcule le délai de la transcription au bureau des hypothèques d'un procès-verbal d'adjudication définitive sous réserve d'absence de surenchère s'il n'y a pas eu de surenchère ?

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

**Question III.30**

Un notaire peut-il recevoir un acte modificatif des conventions matrimoniales de deux époux alors que ceux-ci sont séparés de fait ?

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