

N°

CONCOURS 2012 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS-NOTAIRES

ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 10 mars 2012 (après-midi)

QUESTIONNAIRE n° III

QUESTIONS COURTES

Ce troisième cahier contient vingt-cinq 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.3

Un promoteur immobilier vend une villa neuve avec le terrain sur lequel elle est construite. Quel est le régime fiscal applicable à cette vente ? Justifiez.

Et si la vente est réalisée par une personne autre qu'un promoteur immobilier ? Justifiez

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.4

Un permis d'urbanisme est demandé pour un bien immeuble par une personne qui n'en est pas la propriétaire. Ce permis est-il valide ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.5

Un bien immeuble exposé en vente publique dans le cadre d'une faillite et ayant fait l'objet d'une surenchère peut-il être retiré de la vente publique et vendu de gré à gré ?

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

Question III.6

Un notaire doit-il faire assurer sa responsabilité civile professionnelle ?

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

Question III.7

Le notaire doit-il effectuer les notifications fiscales dan le cadre de la réalisation d'un acte de partage d'un immeuble avec paiement d'une soulte ? Justifiez.
Quid si le bien est cédé est grevé d'une hypothèque ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.8

Quelles sont les obligations du notaire en ce qui concerne son répertoire chaque année au mois de janvier ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.9

Que doit consulter le notaire avant de répartir entre les créanciers les fonds provenant de l'adjudication définitive d'un immeuble dans le cadre d'une procédure de saisie exécution immobilière ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.10

Bernard est décédé sans laisser d'héritiers légaux. Dans un testament régulier en la forme, il a désigné ses deux amis Louis et Marcel comme légataires universels de sa succession.

Dans les trois ans précédant son décès, il avait donné à son amie Anne une somme de 20.000 Eur (Virement bancaire) ; donation non enregistrée.

Au jour de son décès, il laisse un actif net imposable de 400.000 Eur.

En expliquant pourquoi, veuillez indiquer la ou les base(s) imposable(s) au droit de succession et le tarif applicable, sachant que la déclaration de succession devra être déposée à Bruxelles.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.11

Avant de retourner en Suisse, à Genève, où ils habitent et résident, Albert et Bernard viennent vous trouver pour que vous procédiez au partage des biens meubles et immeubles de la succession de leur père, habitant du Royaume, décédé il y a six mois.

Dans une telle situation, quelles sont vos obligations au regard du Code des droits de succession?

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

Question III.12

Claude vous a donné mandat pour vendre un terrain situé à Bruxelles, dans les trois mois, pour 150.000 EUR.

Le délai étant expiré, et n'ayant toujours pas trouvé d'amateur, vous obtenez de Claude une prorogation de six mois. Convaincu de trouver un amateur vous payez immédiatement à Claude une somme de 2.500 EUR qui sera déduite d'office du prix d'acquisition que l'amateur devra payer.

Que vous inspire ce cas au regard du *Code des droits d'enregistrement* ?

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

Question III.13

Pour être opposable aux tiers :

- a) un bail de résidence principale de 9 ans doit il être transcrit ?
- b) un bail de résidence principale de 12 ans doit il être transcrit ?
- c) un bail à ferme de 18 ans doit il être transcrit ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.14

La vente de gré à gré d'un immeuble dépendant d'une faillite emporte t'elle effet de purge ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.15

Un montant de 25.000 € est versé sur le compte de l'étude avec mention « acompte sur acquisition future ». Après avoir interrogé le client, ce dernier vous écrit qu'il s'est résolu à ne pas faire l'opération et vous demande de lui revirer les 25.000 € desquels vous pouvez déduire les frais engagés dans l'étude. Quelle est votre réaction ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.16

- a) Peut-on créer une SPRL Starter par acte sous seing privé ?
- b) Peut-on modifier les statuts d'une SPRL Starter par acte sous seing privé ?
- c) Peut-on augmenter le capital d'une SPRL Starter sous seing privé ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.17

Madame DUMONT était mariée avec Monsieur DURANT sous le régime de la communauté légale. Ils contractent divers prêts qu'ils ne parviennent pas à rembourser. Par la suite ils divorcent et Monsieur DURANT se remarie avec Madame BONTEMPS sous le régime légal de la communauté. Quelques mois plus tard, Monsieur DURANT tombe en faillite. L'excusabilité lui est accordée.

1. Madame BONTEMPS, actuelle épouse, bénéficie-t-elle de cette excusabilité ?
2. Madame DUMONT, ex-conjointe bénéficie-t-elle de cette excusabilité ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.18

Un notaire dont le disponible n'est plus suffisant peut-il contracter un prêt auprès d'une banque pour se renflouer ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.19

Un CPAS met en vente publique un terrain à bâtir. Le cahier des charges de la vente publique impose à l'acquéreur de construire une habitation sur le terrain dans les 10 ans de l'adjudication faute de quoi le CPAS se réserve le droit de reprendre le terrain moyennant le remboursement du prix de l'adjudication à l'adjudicataire. Après 10 ans, l'adjudicataire n'a pas construit d'immeuble et le CPAS veut reprendre le terrain. Les acquéreurs s'y opposent. Qu'en pensez-vous ?

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

Question III.20

Un cultivateur ayant atteint l'âge de la retraite et bénéficiant d'une pension peut-il se prévaloir d'un droit de préemption en cas de vente du bien rural qu'il occupe ?

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

Question III.21

Monsieur Dupont et Madame Durant ont signé le 15 février 2012 des conventions préalables à divorce par consentement mutuel. Les conventions prévoient notamment, conformément à l'article 1287 al 3 du CJ, qu'en cas de décès, l'époux survivant sera exclu de la succession de l'époux prédécédé. La première comparution est fixée le 13 mars 2012. Monsieur Dupont décède le 11 mars 2012. Marc Dupont, fils des époux Dupont-Durant, réclame la totalité de la succession de son père, sur la base de la convention de divorce par consentement mutuel. Sa mère, Madame Durant, refuse. Qui a raison ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.22

La SPRL « XYZ » qui a acquis un bien immeuble en 2005 en payant le taux réduit prévu pour les ventes aux personnes faisant profession d'acheter des immeubles en vue de la revente, souhaite revendre ce bien en 2011 à la SPRL « ABC » qui souhaite également bénéficier du même taux réduit. Quels sont les conseils que vous devez prodiguer à la SPRL « XYZ ».

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.23

Un client sollicite de votre étude, en qualité de bailleur, un contrat type de bail de résidence principale pour un appartement situé en région wallonne tout récemment rénové d'une superficie de 23 m2. A quoi faut-il songer ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.24

Une épouse dont le conjoint a été victime d'une attaque cérébrale et est actuellement aphasique doit faire face à quelques actes de gestion urgents dont la réalisation de coupe de bois dans la propriété de son mari. Ce dernier n'est pas placé sous statut d'administration provisoire et l'épouse ne dispose pas d'un mandat général. Voyez-vous une autre procédure permettant à l'épouse d'agir en lieu et place du conjoint ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.25

Quelle est la base sur laquelle l'administration de la TVA détermine si un notaire est tenu au dépôt de déclarations mensuelles ou trimestrielles ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....