

CONCOURS 2013 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS-NOTAIRES
ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 9 mars 2013 (matinée)

QUESTIONNAIRE n° I
QUESTIONS OUVERTES

Ce premier cahier contient huit questions. Il sera noté sur 25. Vous serez évalués 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.

Il vous est demandé d'appuyer vos réponses par des références légales.

Veuillez répondre dans les cadres prévus à cet effet.

Question I.1

Monsieur TANTY Yves décède *ab intestat* à Louvain, le 17 mars 2012.

Il laisse :

- son épouse, Roseline DEBRAS, 57 ans ;
- son fils, André TANTY, 25 ans, lui-même sans enfant ;
- son père, Alphonse TANTY, 79 ans ;
- son frère, Christophe TANTY, 60 ans.

Il s'était marié en 1994 sous le régime de la séparation de biens.

En 1995, son père Alphonse lui avait fait donation d'une maison d'habitation sise à Ougrée (estimée dans l'acte de donation à 75.000 euros) et de meubles de salle à manger (estimés dans l'acte de donation à 2.000 euros).

Les biens laissés par TANTY Yves à son décès sont :

- la maison d'habitation sise à Ougrée, estimée à 150.000 euros ;
- des meubles divers, estimés à 30.000 euros ;
- les meubles de salle à manger donnés par Alphonse, estimés à 1.000 euros ;
- des valeurs boursières, estimées à 20.000 euros ;
- un compte à la Banque de la Poste crédité d'un montant de 40.000 euros.

Le passif n'est composé que des frais funéraires pris en charge par une assurance.

1) Opérez la dévolution de la succession. Calculez les droits de succession dus dans ce cas, sachant que Yves TANTY était domicilié dans la maison d'Ougrée depuis la donation.

2) *Quid si* André TANTY renonce à la succession ?

Question I.2

Les associés de la société coopérative à responsabilité limitée "ALIBABA" sont les suivants :

- Pierre : 51% des parts,
- Marie (la femme de Pierre) : 29% des parts,
- Jean: 20% des parts.

Pierre et Marie sont mariés sans contrat de mariage et n'ont pas d'enfant.

Le 11 mai 2010, Pierre décède dans un accident de voiture, laissant pour unique héritière son épouse.

Marie, incapable de continuer à gérer la société, cède sa participation à Jean (soit 80%) le 1^{er} juillet 2010.

Jean reprend la gestion de la société. Deux ans après, la société étant bénéficiaire, il entend la transformer en une SPRL.

Décrivez la procédure à suivre dans cette opération.

Question L.3

Vous intervenez dans le cadre d'une vente de gré à gré d'un bien sis à Liège comme seul notaire chargé d'instrumenter l'opération. Une saisie - arrêt exécution est pratiquée entre vos mains par exploit d'huissier de justice par un créancier du vendeur.

Comment effectuez-vous votre déclaration de tiers saisi et quand versez-vous, le cas échéant, le montant saisi-arrêté à l'huissier de justice ? Distinguez selon que la vente ait eu lieu au moment de la saisie - arrêt ou que la vente n'ait pas encore eu lieu au moment de la saisie - arrêt.

Question I.4

Monsieur BACHOT Xavier et son épouse Madame COLI Régina, mariés sous le régime de la communauté légale, sont propriétaires d'un immeuble sis à Ougrée.

Madame COLI Régina décède le 15 mars 2000 sans testament et en laissant deux enfants de son union avec Monsieur BACHOT Xavier, Jean-Louis et Marylène.

Monsieur BACHOT Xavier décède le 12 janvier 2010. Ses trois enfants majeurs, BACHOT Jean-Louis et Marylène et BACHOT Cécile, née d'une relation adultère, acceptent la succession sous bénéfice d'inventaire par déclaration au greffe du Tribunal de première instance en date du 15 mars 2010.

Le 25 mai 2010, BACHOT Jean-Louis est placé sous administration provisoire.

En date du 15 juillet 2010, l'inventaire de la succession de Monsieur BACHOT Xavier est dressé par le notaire COLETTE Hami à la requête de BACHOT Cécile et Marylène et de l'administrateur provisoire de BACHOT Jean-Louis. Cet inventaire reprend à l'actif successoral la moitié de l'immeuble sis à Ougrée estimé à 75.000 euros et quelques meubles sans valeur.

Le passif successoral est composé :

- du solde d'un crédit hypothécaire consenti par la banque ALFA portant sur le dit bien immobilier de 10.000 euros ;
- des frais funéraires augmentés des frais de poursuite suivant décompte de l'huissier de justice ayant procédé à une saisie mobilière sur les meubles du défunt ;
- d'une dette résultant d'un prêt à tempérament ;
- de dettes fiscales comprenant des précomptes immobiliers afférents aux années 2008 et 2009 et des impôts des personnes physiques, revenus 2008 et 2009.

A la requête de BACHOT Cécile et Marylène et de l'administrateur provisoire de BACHOT Jean-Louis, le notaire COLETTE Hami est chargé de vendre l'immeuble sis à Ougrée en vente publique.

Sachant que Monsieur BACHOT Jean-Louis vend un immeuble, plusieurs créanciers se sont manifestés auprès du notaire COLETTE Hami.

Le notaire doit-il obtenir une autorisation pour mettre le bien en vente publique et si oui, la(es)quelle(s) ?

Comment assurer la vente libre de toutes charges ?

Une fois l'immeuble vendu, comment le notaire va-t-il répartir le prix de vente et suivant quelle(s) procédure(s) ?

Question 1.5

Sur appel du docteur KNOCK, Maître BELPLUME Jean-Louis, notaire à Charleroi, se rend à l'hôpital Hippocrate à Namur pour y recevoir en urgence le testament de Madame GRANDCOEUR Marie.

Cette dernière est veuve et sans enfant, elle n'a que trois neveux et nièce comme héritiers légaux. Arrivé sur place, le notaire demande à deux infirmières de bien vouloir comparaître en qualité de témoins à son acte, ce qu'elles acceptent.

Le testament se présente comme suit :

L'an deux mille treize

Le premier mars

En présence des témoins requis :

Madame (on omet)

Mademoiselle (on omet)

A comparu Madame GRANDCOEUR Marie Germaine Ghislaine, née à Pietrebais le huit janvier mil neuf cent trente-et-un, veuve de Monsieur DUSS Jean-Claude, domiciliée à Wavre, "Résidence Presqu'au Ciel", rue de Namur, 432 ;

Laquelle nous a dicté son testament à nous, Jean-Louis BELPLUME, notaire de résidence à Charleroi, en présence des témoins requis comme il suit :

« J'institue ma nièce Astrid pour ma légataire universelle de tous les biens composant ma succession. Je lègue à mon neveu Alfred mon chat et sa litière et à mon neveu Henri mon perroquet et sa cage. »

Le présent testament a été écrit en entier de notre main, Jean-Louis BELPLUME, tel qu'il nous a été dicté par la testatrice Madame GRANDCOEUR Marie ; ensuite de quoi, nous en avons donné lecture intégrale à la testatrice qui nous a déclaré qu'il contenait l'expression exacte de ses dernières volontés et qu'elle y persistait, le tout en présence ininterrompue des deux témoins prénommés, lesquels nous ont déclarés, sur notre interpellation, réunir les conditions requises par la Loi et n'être pas parents ou alliés avec la testatrice.

Droit d'écriture. ... (On omet)

Dont acte.

Fait et passé à Namur, à l'hôpital Hippocrate, rue de l'Anesthésie, 23, date que dessus.

Et après lecture intégrale et commentée faite, la testatrice a signé de même que les témoins et nous, notaire, le tout en présence ininterrompue des témoins requis.'

Le notaire quitte l'hôpital et, arrivé à Charleroi, est victime d'un car-jacking. Les malfrats s'emparent de sa voiture avec à son bord sa mallette et la minute du testament de Madame GRANDCOEUR.

Madame GRANDCOEUR décède dans la nuit.

Que doit faire le notaire ?

Quels conseils donneriez-vous aux trois neveux et nièce, qui disposent chacun d'une copie du brouillon de ce testament que le notaire BELPLUME avait laissé à la testatrice ?

Question I.6

Monsieur VEUBIENACHETER Oscar vous explique qu'il vient de signer un compromis d'achat d'un terrain et d'une maison (sur plan) à construire par la société T. TUBAS. Le compromis laisse apparaître que le terrain appartient en réalité à Madame PROPE Lucie qui a concédé une renonciation à accession à la société T.TUBAS.

Quels sont pour vous les points auxquels le notaire devra être attentif lors de la rédaction de l'acte authentique ?

Quel est le régime fiscal de l'opération sous l'angle des droits d'enregistrement ?

Question I.7

Monsieur DUPONT Paul et Madame DURAND Pauline sont mariés sous le régime légal. Vous êtes nommé par le tribunal de première instance de Liège pour liquider leur régime matrimonial suite à leur divorce.

Madame DURAND invoque le fait qu'au cours du mariage, son père lui a donné la somme de 100.000 euros et qu'elle a investi cette somme dans l'immeuble commun.

Monsieur DUPONT conteste le fait que Madame DURAND ait reçu une donation d'une valeur de 100.000 euros et que cette somme ait été investie dans l'immeuble commun. Selon lui, à défaut de preuve de l'existence de ladite donation et de l'investissement de la somme prétendue de 100.000 euros au profit de la communauté conjugale, il est exclu que cela entraîne une quelconque récompense.

Madame DURAND fournit au notaire liquidateur la copie d'un document sous seing privé signé par ses frères DURAND John et Maurice et elle-même. Aux termes de ce document, Madame DURAND déclare avoir reçu, suite à la vente d'un bien immobilier ayant appartenu à son père, Monsieur DURAND Pierre, la somme de 100.000 euros. Les trois signatures sont précédées de la mention « dont quittance ». Madame DURAND fournit également le listing des opérations relatives à un compte épargne. Ce listing reprend un versement venant d'un compte non identifié de la somme de 100.000 euros en avril 1996. Dans le courant du mois de mai 1996, des travaux de rénovation ont été entrepris dans l'immeuble du couple.

Au moment de la rédaction de l'état liquidatif, comment allez-vous trancher cette question ?

Expliquez et justifiez.

Question I.8

Une cession de terrain industriel sis en Région wallonne entraîne le changement d'exploitant de l'établissement classé qui s'y trouve. Le cédant fournit, préalablement à la vente, une étude d'orientation établissant des dépassements de valeurs seuil. Pouvez-vous procéder à la vente ? Si oui, dans quelles conditions ?