

CONCOURS 2013 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS-NOTAIRES

ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 9 mars 2013 (matinée)

QUESTIONNAIRE n° II CLAUSES ET CONSULTATIONS

Ce deuxième cahier contient six 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.

Veillez répondre dans les cadres prévus à cet effet.

Question II.1

Monsieur TOULMONDE Pacôme est propriétaire d'un terrain sis à Walcourt, comportant deux constructions, étant un immeuble principal et une conciergerie non attenante, l'ensemble autorisé par un permis de bâtir délivré le 29 septembre 1965. Le bien est situé au plan de secteur, pour les bâtiments, en zone d'habitat à caractère rural, et, pour le solde, en zone de parc. Monsieur TOULMONDE entend vendre son bien en deux parties, soit l'immeuble principal et une partie du terrain, d'une part, et la conciergerie et le reste du terrain, d'autre part. Le candidat acquéreur de la conciergerie fait état d'une volonté de pouvoir l'agrandir.

Vendeur et acquéreurs vous consultent.

Que pensez-vous de l'opération qu'ils projettent de réaliser ?

Question II.2

Monsieur TRODSOUS Jean, domicilié à Huy, souhaite prêter une somme de 75.000 euros à Monsieur BIENBESOIN Marc, actuellement domicilié à Liège, afin que ce dernier puisse acquérir un chalet sis à Somme-Leuze dans lequel il entend se domicilier. Monsieur TRODSOUS Jean souhaite que vous rédigiez un acte de prêt à intérêts (taux fixe de 3,5% l'an) garanti par la constitution d'une hypothèque sur le bien précité pour 75.000 euros en principal et 7.500 euros en accessoires. Monsieur TRODSOUS Jean souhaite préciser dans l'acte que les conditions de remboursement pourront être modifiées par lui seul si sa situation financière venait à changer. Il souhaite également préciser que Monsieur BIENBESOIN Marc devra souscrire un contrat d'assurance solde restant dû auprès de la compagnie AXA Banque par l'intermédiaire de son beau-frère courtier José FIN.

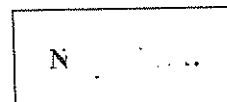
Quel(s) document(s) Monsieur TRODSOUS et Monsieur BIENBESOIN devront-ils vous fournir ?

Comment réagissez-vous ?

Question II.3

Vous êtes consulté par Monsieur SOIF Roger qui souhaite léguer par testament son immeuble de Saint-Gilles à son fils Laurent, à charge pour celui-ci d'en payer la contrevaletur à sa succession.

Etablisvez le projet de testament olographe de Monsieur SOIF Roger, sachant qu'il a trois fils.



Question II.4

Monsieur PADBOL Julien, pensionné, vous consulte en vue de l'octroi d'un prêt d'un montant de 50.000 euros qu'il envisage de consentir à son beau-frère, Monsieur BIENBESOIN Jean-Louis, cafetier. Le montant de 50.000 euros est destiné à l'aménagement du café dans lequel Monsieur PADBOL Julien se rend tous les jours. Il souhaite connaître les précautions à prendre avant d'accorder ce prêt.

Quelle réponse donneriez-vous à Monsieur PADBOL ?

Quelle(s) garantie(s) serai(en)t envisageable(s) en l'espèce sachant que Monsieur BIENBESOIN est locataire et n'a pas d'autre crédit en cours ?

Les parents de son beau-frère pourraient se proposer comme garants. Qu'en pensez-vous ?

Question II.5

Rédigez la clause par laquelle Monsieur DUSS Jean-Claude constitue sur son bien (cadastré section B numéro 106) situé à front de la rue du Baty au profit du bien de Madame POUCE Jeanne (cadastré section B numéro 105) une servitude de canalisation pour le raccordement en eau, électricité, téléphone et télédistribution. La canalisation partira de la maison de Madame POUCE jusqu'à la rue du Baty en traversant la parcelle de Monsieur DUSS. Un plan de situation sera dressé par les parties sur lequel l'assiette de la servitude sera reprise en teinte bleue.

Question II.6

Le 1^{er} février 2013, Monsieur DUSS Bernard a signé un compromis d'achat d'un immeuble sis à Namur sous condition suspensive de financement. Il avait pris soin, dans le compromis, de réserver la faculté d'élire command. Sortant de sa banque, il vous précise qu'il vient d'obtenir le crédit et qu'il souhaite élire command au profit de ses parents.

L'élection de command peut-elle se faire ? Si oui, à quelles conditions ? Quand les droits d'enregistrement proportionnels seront-ils dus et par qui ?

Une autre piste pourrait-elle s'envisager pour que les parents puissent acquérir ?

Si la condition suspensive n'avait pas été réalisée, la réponse à ces questions serait-elle différente ?