

N°

CONCOURS 2013 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS-NOTAIRES

ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 9 mars 2013 (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 noté sur 25. Vous serez évalués 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.

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

Veuillez répondre dans les cadres prévus à cet effet.

commission de nomination de langue française pour le notariat

Rue des Bouchers 67 1000 Bruxelles

tél.: 02 506 46 46 fax: 02 506 46 49

www.bcn-not.be

e-mail: info@bcn-not.be

No		*

Messieurs OUQUOY Ted et Bill sont propriétaires chacun d'un lot de 20 ares compris dans un lotissement sis à Lasne. Le permis de lotir, octroyé le 22 mai 1975, autorise 12 lots, tous bâtis aujourd'hui. Les lots appartenant aux frères OUQUOY se jouxtent. Ted voudrait racheter 5 ares de terrain à son frère, pour agrandir son lot, afin d'y construire un tennis. Bill y consent.

Au regard du droit administratif, cette opération est-elle possible? Le cas échéant, à quelles conditions?

	<u>^</u>

•••••	
,,,,,,,,,,,,,	

Question III.2

En tant que notaire, vous devez rédiger le procès verbal d'ordre. Dans quel délai devez-vous le rédiger et quel est le point de départ de ce délai?

		1
		3
		ŧ
1		1
		1
		1
١.		1
		1
1	***	1
1		1
ŧ		
1		1
		1
1		1
1	aei .	
ŧ		1
		1
5		
1		1
3		
1		1
	***	1
1		i
1		1
ł		3
1		
ı		
1	· ·	1
1	···	1
1		1
ı		i i
		•
1		- 1
٠.		- 1
- 1	**(
- 1		- 1
- 1		١.
1		- 1
- 1		- 1
- 1		- 1
- 1	***************************************	- 1
1	***************************************	1
- 1		r
- 1		عا
- 1		í
- 1		- 1
- 1	**************	3
- 1		1
- 1		- 1
		3
- 1		1
- 1		1
	9:x33:44:x24:x24:x24:x24:x24:x	- 1
		- 1
		- 1
		1
		1
		- 1

	·	
	P; 13 >> 14 1 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	

No	 >	-	

Les époux SAIME-TANT, de nationalité belge, se sont mariés en Belgique sans contrat de mariage. Ils avaient acquis une maison à Saint-Gilles avant de partir s'installer en France. Ils ont modifié leur régime matrimonial en France et adopté un régime de séparation de biens. L'acte prévoit l'attribution du bien de Saint-Gilles à Madame TANT. Toutes les formalités ont été accomplies en France.

Y a-t-il des formalités à accomplir en Belgique ? Si oui, lesquelles ?

	Ē		-
			1
			1
			1
		4	
			ļ

<u> </u>			

N°

Question III.4

Dans les cas suivants, le notaire doit-il veiller à disposer d'un certificat PEB (en Région Wallonne) :

- 1. vente d'un bien cadastré « habitation de vacances », étant une caravane résidentielle sur roue :
- 2. vente d'une partie commune dépendant d'une copropriété;
- 3. cession de droits indivis sans effet déclaratif du partage portant sur une maison d'habitation;
- 4. vente publique sur licitation judiciaire autorisée par le tribunal ayant constaté l'impossibilité du partage en nature ;
- 5. constitution d'un bail à vie sur un chalet ;
- 6. vente d'une maison insalubre sans installation de chauffage?

	· ·
••	
	No. of the control of
••	
1	
• •	

• •	
	•••
ì	

	····

	,

			****	*	
Nº	••	-	-		. •

Quelles sont les conséquences en cas de non-conversion	des	titres	au Ţ	orteur	d'une	société
non cotée après le 31 décembre 2013 ?						

	and the second
	and the second
	w.

*********	1

Question III.6

Madame VENMETRO Hillary veut acquérir un terrain rue de l'Aciérie à Saint-Josse. L'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE) vous informe que le terrain est en procédure de validation en catégorie 0. Qu'est-ce à dire ? Comment réagissez vous ?

»to		-	No.
14.	••••	/	

La notaire DELUNE Claire est désignée par le juge des saisies pour vendre sur saisieexécution immobilière un immeuble situé dans sa commune. Lors de la préparation du dossier, elle constate sur l'état hypothécaire :

- une inscription hypothécaire du 22 mars 2007 au profit de la banque IGC contre le saisi ;
- une inscription hypothécaire du 19 octobre 2010 au profit de l'Etat belge, Recette des contributions directes, contre le saisi ;
- une transcription du 28 décembre 2007 d'une saisie immobilière conservatoire ou « saisie pénale » (articles 35 *bis* et 89 du Code d'instruction criminelle) contre le saisi, à la requête du juge d'instruction auprès du tribunal de première instance ;
- une transcription du 12 octobre 2009 d'une saisie-exécution immobilière du 2 octobre 2009, à la requête de la société anonyme IGC contre le saisi ;
- une transcription du 30 avril 2010 d'un commandement préalable à saisie-exécution immobilière du 27 avril 2010 à la requête de la société anonyme ARTI contre le saisi ;
- une transcription du 26 octobre 2010 d'une saisie conservatoire du 10 octobre 2010, à la requête de ARTI contre le saisi.

A quoi le notaire doit-il être attentif avant de procéder à la vente publique?

		1
		:

oJ		
9		

		1

	·	- 1

	*******************************	Ì
	***************************************	- 1
••••••		- [
	******************	- [
*********		ì
	*******************************	- 1

Madame VRANKEN Elisabeth, célibataire sans enfant, vit avec sa maman Madame COLLA Odette, elle-même veuve de Monsieur VRANCKEN Achille. Madame VRANCKEN Elisabeth décède sans laisser de testament connu. Sa seule famille encore en vie est constituée de sa maman précitée et d'une cousine VRANCKEN Cécile, fille de VRANCKEN Albert, luimême frère d'Achille. Qui hérite de Madame VRANCKEN Elisabeth et suivant quelle(s) quotité(s)?

	,
	en e
·······	

Question III.9

Quelle(s) formalité(s) le notaire doit-il réaliser lorsqu'il a clôturé un acte d'ordre établissant la répartition du prix de vente d'un bien suite à saisie-exécution immobilière? Existe-t-il un délai pour l'accomplissement de cette formalité? La solution est-elle différente si l'acte d'ordre établit la répartition du prix de vente d'un bien sur faillite?

<u>o</u> l		

	*.	
/		

No	٠.	_	

Quels sont les droits d'enregistrement perçus, en Région wallonne, sur un procès-verbal de vente publique définitive actant l'adjudication d'un bien à un colicitant, suivi immédiatement d'un procès-verbal d'élection de command dressé par le même notaire au profit d'un tiers ne bénéficiant pas de la réduction des droits d'enregistrement, le cahier des charges prévoyant la possibilité d'élire command?

0 1 2	
	<u> </u>
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	

,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	,,,

Ouestion III.11

Vous recevez par acte authentique une procuration en brevet par Monsieur DUSS Jean-Claude à l'effet de renoncer à une succession.

Outre le droit d'écriture et les droits d'enregistrement dus, vous réclamez 125 euros à titre d'honoraires. Quel montant, TVA comprise, réclamez-vous à Monsieur DUSS? Précisez votre calcul.

,	
,	

Dans le contrat de bail commercial qui vous est soumis, est reprise une clause très claire et très explicite interdisant toute cession ou sous-location du bail. Dans quel(s) cas et à quelle(s) condition(s) le preneur qui vous consulte pourrait-t-il néanmoins céder son contrat de bail ? Justifiez.

		The second secon		
	;			
	•			
٠.	••••			
٠.	*****			
Ì			•	
١,	*****			
1				
1	*****			
1				*******
1				
1.			!	******
1				
١.	*****************			
				186646

				,
İ	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,			
1				********
١				
-				

Question III.13

Une commune wallonne se porte acquéreuse d'un immeuble en vue d'y établir la maison communale. Pour la passation de l'acte :

- Comment doit-elle procéder pour choisir le notaire instrumentant?
- Quelles sont les personnes qui qualitate qua, doivent intervenir à l'acte pour représenter la commune ?
- Un document doit-il être joint à l'acte?
- Quelle est la perception des droits d'enregistrement de l'acte?

		- 1
		- 1
Į.		- 1
		- 1
1		
١.	********	- 1
1 7		
1		- 1
		1
1		1
1 .	reversively.	Ų
1 '		
1		-)
1		
1		- 1
1	,,,,,,,,,	
1	*******	
1		
ļ		
ı		
- 1		
1	********	
1		
- 1		
1		
- 1		
- 1	**********	
- 1		
į		
1		
- 1		
- 1	***************************************	
1		
- 1		
- 1		
- 1		
ļ		
- 1		
- 1		
- 1		
- 1		
- 1		
- 1		
- 1		
- 1		
- 1		
ı		
- 1		
- 1		
ì		
- 1		
- 1	***************************************	9
. 1		4

		~ ~	
N°	••		

<u>Question 111:14</u> Quel est le traitement fiscal d'une rédu	ction de capital par remboursement des actionnaires?
Qu'en est-il si on rembourse la prime d	l'émission ? Comparez avec la réduction de capital par
apurement des pertes.	
l'appartement dans un état épouvant Le défunt ne laisse que peu d'actifs du défunt, seule héritière, envisage d Toutefois, Madame DUSS Christia correction, elle se propose de vide	r et nettoyer l'appartement. Madame DUSS Christiane elle peut et ne peut pas faire au risque de se voir imputer ez-vous? Quelle(s) démarche(s) le propriétaire devra-t-il
Time, tes eur 1	

Des époux mariés sous le régime de séparation de biens pure et simple veulent divorcer par consentement mutuel. Ils ont acheté ensemble, par moitié, une maison, évaluée aujourd'hui à 350.000 euros. Madame possède, en outre, en propre, deux appartements. Ils conviennent, dans le cadre de leurs conventions transactionnelles préalables à divorce par consentement mutuel, que la maison sera attribuée à Madame, et que l'un des deux appartements de Madame, estimé quant à lui à 230.000 euros, sera attribué à Monsieur. Du point de vue des droits d'enregistrement, quelle serait la meilleure façon d'y arriver et à quel coût ?

droits d'enregistrement, quelle serait la mellieure laçon d'y diffi	
,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	And the second
···············	
	eren eren eren eren eren eren eren eren
•••••••	

Ouestion III.17 Monsieur DUFILS Damien entend obtenir l'annulation du tant LOUPS Louise (testament qui le déshérite) pour défaut de confacultés mentales de sa tante étaient altérées au moment où et Vous êtes consulté par Monsieur DUFILS qui entend faire au d'obtenir un certificat post-mortem pour asseoir son moyen. Qu'en pensez-vous? Le peut-il? Si la santé mentale de Mada quelle aurait dû être l'attitude du notaire relativement à l'étal	lle a dicté celui-ci à son notaire. nnuler ce testament et envisage ame LOUPS prêtait à inquiétude
1	

N٥		~	**	

Monsieur TOUTPROCHE Luc vient d'acquérir une maison. Après quelques jours, il constate dans le mur de son voisin situé à la limite de son fonds, une fenêtre s'ouvrant chez lui. En outre, son voisin, qui n'a pas d'accès carrossable à son jardin, soutient qu'il dispose d'une servitude de passage par le bien de Monsieur TOUTPROCHE depuis toujours et qu'elle doit donc être respectée même si celle-ci n'est écrite nulle part Monsieur TOUTPROCHE, qui vient de signer son acte d'achat en votre étude, vient vous trouver pour connaître les conséquences de la situation rencontrée avec son voisin? Qu'en est-il du maintien de la fenêtre? Si les aménagements ont été faits sans autorisation administrative, le problème est-il identique? Monsieur TOUTPROCHE peut-il s'opposer à la servitude de passage?

		٦
		1
		1
1		1
	•	1
1		1
	·	1
1		
********		1
		- 1
1		- }
********		1
		-
ĺ		- 1
		- 1
1		-
		1
		- 1
		ļ
		- 1
*********		- 1
		- 1
1		J

1		

\		

Monsieur DUSS Stéphane et Madame POUCE Lucie acquièrent, en dehors des liens du mariage, un immeuble en indivision. L'acte authentique dressé par le notaire LOUIS Paulo dispose notamment : «en vue de garantir à son co-acquéreur l'exercice paisible de ses droits dans le bien acquis, chaque acquéreur s'interdit d'aliéner ses propres droits, à quelque titre que ce soit, ou de les affecter en hypothèque autrement que de commun accord, aussi longtemps que la convention d'accroissement restera en vigueur, soit durant trois ans, renouvelable tacitement ».

Avant l'expiration de ce délai de trois ans, Monsieur DUSS Stéphane entend sortir d'indivision. Qu'en pensez-vous ? Le peut-il ? Cette convention est-elle valable au regard des contraintes du Code civil ? Expliquez.

	İ
	.1
	1
Question III.20 Monsieur DEVOS Raymond a acquis par un acte de vente portant mobilisation par anticipation des bois de haute futaie mis en coupe réglée. Le créancier hypothécaire du terrain l'apprend et entend faire annuler cette vente. Il vous consulte. Qu'en pensez-vous ? La vente pouvait-elle avoir lieu ?	
COLLECTION OF THE PROPERTY OF	

3.70		
N		

Un nu-propriétaire (devenu entre temps plein propriétaire par suite de l'extinction de l'usufruit) peut-il demander la résolution ou la réduction d'un bail commercial authentique de plus de neuf ans consenti par l'usufruitier? Si oui, à quelles conditions?

						
				:	Ų.	\$4
.,						
,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,						
		14,4		-		
,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,						
,,,,,,,,,,,,						
						.
	•••••					
	******************	***********	**********	**************		
						·•
***************************************						,.
	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,			•••••		

Question III.22

A quelles conditions un propriétaire de terres agricoles qui souhaite les louer en vertu de la loi sur les baux à ferme pourrait-il disposer d'un fermage plus important que le fermage légal? Dans quel(s) cas le propriétaire est-il dispensé de mentionner dans sa déclaration d'impôt le revenu cadastral de ces biens? Justifiez.

	······································
.	······································
.	
-	

	•
NTO 1	
N°1	••
,	

La société VENDEBIENS a acquis, en sa qualité de marchand de biens, un immeuble à Ixelles en août 2003. Vous recevez en février 2013 un projet de compromis de vente de cet immeuble à la société KIACHÈTE. La société KIACHÈTE, bien connue sur la place bruxelloise pour acquérir et vendre des biens, souhaite préciser dans le compromis que celui-ci est fait en sa qualité de marchand de biens et sous la condition suspensive d'obtention d'un crédit. Quel(s problème(s) cela peut-il poser ? Justifiez.
Probleme(s) cent peut a peut a peut a

······································

Question III.24

La banque TOUTEPERDUE envisage de pratiquer une saisie-exécution contre un débiteur défaillant. Pour des raisons inexplicables, elle ne retrouve pas la grosse de l'acte que vous aviez reçu en son temps et qui lui a pourtant bien été communiquée par vos soins. Afin de ne pas perdre de temps, la banque vous demande de lui expédier une autre grosse à ses frais. Quelle réponse devrez vous fournir à la banque ? Quels seront, le cas échéant, les démarches nécessaires à la procédure ? Justifiez.

ſ		
	*,,	y

1	410710110110110111111111111111111111111	
	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	*******

	4,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	
		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,

		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,

» TO		
10	, Care	

Madame Thérèse PONSABLEDUMATOS est propriétaire d'un terrain de deux hectares et demi sis à Durbuy. Le bien est repris en zone d'habitat au plan de secteur.

Madame PONSABLEDUMATOS entend rentabiliser ce bien en y construisant douze maisons d'habitation.

Elle vous demande ce qu'elle doit obtenir comme autorisation et, si elle peut construire, quelles sont les obligations de droit administratif à remplir éventuellement avant de procéder à la cession des maisons.

Que répondez-vous ? Que conseillez-vous ? Nonobstant l'octroi de l'autorisation, pourraitelle vendre des lots non bâtis compris dans le périmètre de cette autorisation ?

The state of the s	<u></u>