

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.

Veillez répondre dans les cadres prévus à cet effet.

N°

Question III.1

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 ?

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

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 ?

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

N° ... > / ...

Question III.3

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 ?

<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
--

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 ?

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

N°

Question III.5

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

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

Question III.6

Madame VENMETRO Hillary veut acquérir un terrain rue de l'Acierie 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 ?

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

N° ...

Question III.7

La notaire DELUNE Claire est désignée par le juge des saisies pour vendre sur saisie-exécution 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 ?

.....
 onl

Question III.10

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?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question 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.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.14

Quel est le traitement fiscal d'une réduction de capital par remboursement des actionnaires ? Qu'en est-il si on rembourse la prime d'émission ? Comparez avec la réduction de capital par apurement des pertes.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.15

Monsieur DUSS Jacques, locataire d'un appartement, décède et laisse outre des dettes, l'appartement dans un état épouvantable, les meubles n'ayant plus aucune valeur. Le défunt ne laisse que peu d'actifs et une série de dettes. Madame DUSS Christiane, sœur du défunt, seule héritière, envisage de renoncer à la succession. Toutefois, Madame DUSS Christiane a honoré le coût des funérailles de son frère. Par correction, elle se propose de vider et nettoyer l'appartement. Madame DUSS Christiane vous consulte quant à savoir ce qu'elle peut et ne peut pas faire au risque de se voir imputer les dettes ? Quels conseils lui donnez-vous ? Quelle(s) démarche(s) le propriétaire devra-t-il faire, les cas échéant, pour récupérer la jouissance de son bien ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.16

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 ?

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

Question III.17

Monsieur DUFILS Damien entend obtenir l'annulation du testament de sa tante Madame LOUPS Louise (testament qui le déshérite) pour défaut de consentement. Il soutient que les facultés mentales de sa tante étaient altérées au moment où elle a dicté celui-ci à son notaire. Vous êtes consulté par Monsieur DUFILS qui entend faire annuler ce testament et envisage d'obtenir un certificat post-mortem pour asseoir son moyen. Qu'en pensez-vous ? Le peut-il ? Si la santé mentale de Madame LOUPS prêtait à inquiétude quelle aurait dû être l'attitude du notaire relativement à l'établissement du testament ?

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

N°

Question III.19

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.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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 ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.21

Un nu-proprétaire (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 ?

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

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.

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

N°

Question III.25

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, pourrait-elle vendre des lots non bâtis compris dans le périmètre de cette autorisation ?

<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
--