



commission de nomination
pour le notariat



CONCOURS 2013

ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 9 mars 2013 (après-midi)

QUESTIONNAIRE n° IV
ACTE À CORRIGER

Vous devez découvrir maximum 20 fautes dans le projet d'acte.

Donnez une courte explication pour chaque faute avec la référence légale et la mention du numéro de la ligne où se situe la faute.

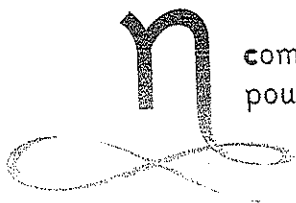
Dans le cas où la faute se répèterait, considérez-la comme une faute unique et ne la prenez pas plusieurs fois en considération.

Des éventuelles erreurs linguistiques, de style ou de frappe, ainsi que des erreurs de calculs n'ont pas d'importance, pas plus que d'éventuelles erreurs de majuscules ou des espaces en blanc.

Ce questionnaire sera noté sur 25 points.

Veillez 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



1 **BAIL A VIE** **répertoire numéroté**
2 **L'AN DEUX MILLE TREIZE,**
3 **Le 04 janvier,**
4 Devant nous, **Steve JOBS,** notaire associé de la société de notaires "Steve
5 JOBS et Bill GATES, notaires associés", société civile à forme de SPRL, dont le
6 siège est établi à Wavre, rue de la Burdinale, n°2/A, et **Louis van MOND,** notaire
7 de résidence à Charleroi, la minute du présent acte restant au protocole du
8 premier nommé.

9
10 **Ont comparu:**

11 **I. PARTIES**

12
13 **De première part :**

14 Monsieur **Laurent LECRENIER,** né à Mons le treize décembre mil neuf cent
15 soixante-neuf CI 590-6916848-19 et NN 691213-16104, et son épouse Madame
16 **Anne C. ANTOINE,** née à Liège le vingt-sept juin mil neuf cent soixante-deux CI
17 590-9916822-90 et NN 620627-22626, tous deux domiciliés à (4480) Engis.

18 Epoux mariés à Arlon le seize avril mil neuf cent nonante, sous le régime
19 légal à défaut de contrat de mariage, ainsi qu'ils le déclarent.
20 Ci-après dénommés "**LE BAILLEUR**".

21
22 **et de deuxième part :**

23 Monsieur **DUPONT Martin Léopold,** né à Bressoux le treize mars mil neuf
24 cent quarante-sept, célibataire, domicilié à Auderghem (1160 - Bruxelles),
25 Boulevard du Souverain, 288 boîte 17/20 - CI 591-4447940-10 et NN 470313-
26 355.29

27
28 Ci-après dénommé "**LE PRENEUR**".

29 Lesquels comparants ont déclaré:

30 **La partie de première part déclare louer en BAIL À VIE le bien suivant à**
31 **la partie de deuxième part :**

32 **DÉSIGNATION DU BIEN.**

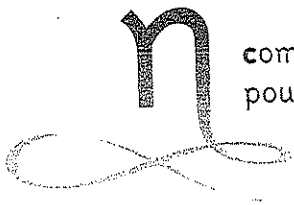
33 **Commune d'Auderghem – 18^{ème} division.**

34 Dans un complexe immobilier, dénommé "Résidence du Notaire" et situé
35 boulevard du Souverain, 288, érigé sur une parcelle de terrain cadastrée section
36 B, numéro 638/R, l'appartement de type "C", situé au neuvième étage, coté
37 gauche, face à l'entrée de la résidence, portant le numéro 17/20, d'une superficie
38 approximative de nonante-six mètres carrés, comprenant :

39 **En propriété privative et exclusive:**

40 Un hall d'entrée, un placard, un living et cuisine en façade, dégagement
41 de nuit, lavatory, salle de bains et deux chambres sur façade postérieure, et en
42 sous-sol la cave numéro 9c;

43 **En copropriété et indivision forcée :**



44 Mille-un/cent millièmes, en ce compris le terrain, quotité qui sera portée
45 à neuf cent vingt-cinq/cent millièmes si le complexe comporte douze étages.
46 (Revenu cadastral : 981 euros).

47

48

49

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

50 Le bien appartient à Monsieur Laurent LECRENIER et Madame Anne
51 ANTOINE, prénommés, pour l'avoir acquis des consorts Jean, Luc, Mathieu et
52 Marc PIRE aux termes d'un acte d'achat reçu par le notaire Steve JOBS soussigné,
53 en date du premier avril deux mil onze, transcrit aubureau des hypothèques
54 de Bruxelles le vingt avril suivant sous la référence

55

BAIL.

56 Les parties conviennent expressément que non seulement les dispositions
57 de l'article 3, §§ 2 à 4 de la loi du vingt février mil neuf cent nonante et un
58 relative au bail de résidence principale mais également les autres articles de la
59 dite loi ne seront pas applicables au présent bail, de sorte que le présent bail
60 sera régi par le droit commun du bail nonobstant le fait que le bien constituera la
61 résidence principale du preneur.

62

63 Le bailleur garantit que l'immeuble donné en location est propre à la
64 destination qui lui est ainsi donnée. Il est précisé comme condition essentielle de
65 la validité du présent bail que les règlements de police administrative permettent
66 cette destination.

67

LOYER.

68 Le présent bail est conclu et consenti pour et moyennant la somme
69 unique de **40.000 euros**, que le preneur paie à l'instant au bailleur, savoir :

70

- Vingt-deux mille (22.000 €) euros en espèce ;

71

- Dix-huit mille euros (18.000 €) au moyen d'un chèque certifié tiré
sur la banque GIN du compte 123-4567891-01.

72

73 Ce montant forfaitaire représente la totalité des loyers à venir jusqu'à
74 expiration du bail, au décès du preneur.

75

GARANTIE.

76 Afin d'assurer le respect de ses obligations, le preneur remettra au
77 bailleur, au plus tard dans les quinze jours de la signature des présentes, une
78 garantie locative d'un montant de mille euros (1.000 €) en espèces, qui sera
79 conservée par le bailleur jusqu'à la fin du présent bail et ne sera restituée au
80 preneur ou à ses ayants droits ou ayants cause (sans intérêt) que pour autant
que le bien soit rendu dans un parfait état locatif.

81

HYPOTHEQUE.

82 Le preneur a été informé de l'existence d'une hypothèque sur l'immeuble
83 en faveur de la Banque ATRODESOS, garantissant le prêt fait pour le
84 financement de son acquisition par le bailleur.

85

CLAUSES, CHARGES ET CONDITIONS.

86

a). Durée.

87

Le présent contrat est conclu pour la vie du preneur et est soumis aux

88 dispositions du Code civil sous réserve des conditions contractuelles des
89 présentes.

90 Il se terminera au décès du preneur, de plein droit et sans qu'il y ait lieu
91 de donner congé à cet effet.

92 **b). État des biens.**

93 Le preneur prendra le bien loué dans l'état d'achèvement prévu par le
94 plan dressé par l'architecte.

95 Il s'engage à le maintenir et à le remettre dans le même état à la sortie.
96 Aucun état des lieux ne sera dressé, les parties reconnaissant dès à présent que
97 le bien est en parfait état et ne souffre d'aucun défaut.

98 **c). Relogement.**

99 En cas d'incendie ou destruction partielle ou totale des bâtiments par
100 force majeure ou autrement, le propriétaire ne sera pas tenu de reloger le
101 preneur dans l'attente de la restauration. Le preneur devra se reloger par ses
102 propres moyens durant ce temps.

103 Mais en cas de sinistre, le propriétaire s'engage à réparer l'immeuble
104 aussi rapidement que possible au moyen de l'indemnité d'assurance pour
105 pouvoir reloger rapidement le preneur et permettre la continuation du bail.

106 **d). Réparations.**

107 Il est expressément convenu que le preneur est tenu d'user de la chose
108 louée en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le
109 bail.

110 Incombent au preneur les réparations locatives de même que toutes les
111 grosses réparations nécessaires à l'usage normal du bien, par exemple, sans que
112 cette énumération soit limitative :

- 113 - le ramonage des cheminées ;
- 114 - l'entretien de tous les appareils de chauffage, d'électricité, d'eau,
115 de gaz, des installations sanitaires, de leurs décharges et égouts, des tuyauteries
116 intérieures des chauffe-eau et des volets ;
- 117 - les réparations courantes, sauf si la détérioration est due à la
118 vétusté, à un vice propre ou à une panne non imputable au preneur ;
- 119 - les réparations à faire aux âtres, contrecœurs, chambranles et
120 tablettes de cheminée ; au récrépiage du bas des murailles des appartements
121 et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre ; aux pavés et carreaux des
122 chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés ; aux vitres, à moins
123 qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidents extraordinaires et de
124 force majeure, dont le preneur ne peut être tenu ; aux portes, croisées, planches
125 de cloison ou de fermeture de boutique, gonds, targettes et serrures, l'entretien
126 et le remplacement des accessoires du chauffage central.

127 Dès leur survenance, le preneur doit signaler au bailleur, par lettre
128 recommandée, les dégradations survenues au bien loué, dont les réparations
129 sont à sa charge. À défaut, il ne pourra ultérieurement prétendre à des
130 dommages et intérêts pour cause de dommage à sa personne ou à ses biens et
131 pourra en outre être tenu pour responsable de toute aggravation des dégâts.

132 Si, durant le bail, la chose louée nécessite des réparations urgentes, qui
 133 ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir,
 134 quelqu'incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles
 135 se font, d'une partie de la chose louée.

136 Toutefois, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail
 137 sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura
 138 été privé

139 **e.) Assurance.**

140 Le preneur sera tenu de faire couvrir ses risques locatifs et son mobilier
 141 en tout temps par une bonne compagnie d'assurance et de justifier du paiement
 142 des primes à toute demande du propriétaire.

143 **f.) Changements dans l'immeuble - Sous-location.**

144 Le preneur ne pourra faire aucun changement à l'immeuble donné en
 145 location. Il pourra sous-louer, en tout ou en partie, celui-ci sans autorisation
 146 préalable écrite du bailleur.

147 **g.) Visites du bailleur.**

148 Une fois par an, le bailleur, son représentant ou son mandataire auront le
 149 droit de visiter le bien donné en location, moyennant rendez-vous avec le
 150 preneur.

151 **h.) Frais.**

152 Tous les frais, droits et honoraires en ce compris les droits proportionnels
 153 d'enregistrement à résulter des présentes seront à la charge du preneur.

154 **i.) Impôts.**

155 Le précompte immobilier relatif à l'immeuble sera à charge du preneur.

156

157 **Lecture de l'article 203.**

158 Le notaire soussigné donne lecture de l'article 203 premier alinéa du Code
 159 des droits d'enregistrement.

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

CERTIFICAT D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie avoir identifié les parties au vu de leur carte
 d'identité.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est expressément
 dispensé de prendre inscription pour quelque cause que ce soit lors de la
 transcription des présentes.

DONT ACTE.

Fait et passé, date que dessus.

Le notaire déclare qu'un projet du présent acte a été communiqué aux
 parties avant ce jour, lesquelles déclarent avoir pu en prendre connaissance.

Et lecture partielle et commentée faite tant du présent acte que de ses
 annexes étant le certificat PEB du bien établi par l'expert SACHAUFFE à Bruxelles,
 les parties ont signé devant nous, notaires.