

CONCOURS 2014 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS-NOTAIRES

ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 22 février 2014 (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 coté sur 25. Vous serez cotés 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.

Veillez répondre dans les cadres prévus à cet effet.

N°

Question III.1

Depuis le 1er janvier 2014, quels sont les critères pour qu'un paiement en espèces puisse être accepté par le notaire ?

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

Question III.2

Par arrêt du 13 décembre 2012, la Cour constitutionnelle a retenu « qu'il ressort tant de la loi relative à l'organisation du notariat que de ses travaux préparatoires que le devoir de conseil du notaire ne se distingue pas selon qu'il agit en tant qu'officier public ou en tant que conseiller juridique. Quelle que soit la qualité dans laquelle il agit, le notaire est, en effet, tenu d'accomplir sa mission de recherche et d'information avec la même objectivité, indépendance, probité et impartialité. Comme l'indique également l'article 9 de la loi de ventôse, la désignation du notaire par la personne qui recourt à ses services relève d'un choix guidé par la confiance qu'elle lui porte, y compris lorsqu'il s'agit de lui confier une mission d'authentification ». La Cour ajoute « rien ne permet d'exclure que, hormis le cas où il est commis par voie de justice, la responsabilité du notaire à l'égard du client qui lui confie l'établissement d'un acte authentique soit de nature contractuelle ». Quel est le principal enseignement de cet arrêt ?

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

N°

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

Question III.5

Paul Naref a conclu avec Marc Tini un compromis de vente portant sur un immeuble sis Place Saint-Lambert à Liège qui a fait l'objet d'une confiscation par arrêt de la cour d'appel de Liège du 14 septembre 2013 passé en force de chose jugée. Ils vous consultent pour la passation de l'acte authentique de vente dès lors que l'arrêt est définitif. Qu'en pensez-vous ?

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

Question III.6

La validité d'un compromis de vente d'immeuble peut-elle être remise en cause par l'acheteur lorsque le vendeur a choisi de se faire représenter par un mandataire incapable lors de la signature du compromis de vente ? Justifiez.

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

N°

Question III.9

Gino RANGE avait été précédemment marié avec Deby GOUDI dont il est divorcé depuis quelques années. Les conventions préalables à divorce par consentement mutuel (sur base desquelles le divorce est intervenu) stipulaient l'engagement par Gino Range de payer à son ex-épouse une pension alimentaire. Il avait été, par ailleurs, stipulé que le bénéfice de l'assurance vie appartenant à Monsieur (placement) garantirait à son ex-épouse une rente équivalente à cette pension s'il devait lui prédécéder. Gino Range décède le 1er novembre 2013 en laissant trois enfants. Cette assurance devra-t-elle être prise en compte pour la détermination de la masse des droits successoraux des héritiers réservataires ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.10

Monsieur Dick CHUIPALAT (de Gosselies) prend l'initiative, en milieu urbain de construire un mur qui empiète sur le fonds de son voisin, Karl Hage, sans même avoir consulté celui-ci. Karl Hage pourra-t-il exiger la démolition de ce mur ? Qu'en serait-il si la construction était constitutive d'une infraction pénale (absence de permis d'urbanisme) ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

N°

Question III.11

Le 10 juin 1989, Madame Chapeau concède un droit d'emphytéose pour une durée de 99 ans à la société anonyme ZITA sur son terrain sis à Haren (Ville de Bruxelles). Le canon annuel est à l'époque de 120.000 BEF.

La SA ZITA y construit un immeuble de bureau avec parking et y mène une paisible croissance.

En décembre 2013, la SA ZITA doit déménager et a trouvé un acquéreur pour son immeuble et son droit d'emphytéose pour un prix de 1.000.0000 € en indemnisation des constructions et moyennant la reprise du canon annuel jusqu'à son terme. Le canon indexé est actuellement de 4000 €.

Calculez les droits d'enregistrement sachant que l'acte de cession sera signé le 10 avril 2014.

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

Question III.12

Une demande de permis de lotir introduite dans une commune wallonne le 1er décembre 2009 fait l'objet d'une décision d'octroi le 29 septembre 2010. Quelles règles de péremption s'appliquent à ce permis ?

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

N°

.....
.....

Question III.13

Monsieur et Madame LATOTALE s'occupent de leur petite fille, Julie (née de père inconnu), depuis que celle-ci a un an. En effet, la mère de Julie séjourne régulièrement en centre de désintoxication et n'est manifestement pas en mesure de prendre sa fille en charge. Julie a, à présent, 14 ans et les grands-parents souhaiteraient « officialiser » cette situation, de façon à leur permettre de disposer de l'autorité parentale sur leur petite-fille.

Sans pour autant rompre tout lien entre Julie et sa mère, quelle(s) solution(s) pouvez-vous proposer à Monsieur et Madame LATOTALE pour répondre à leur attente ? Moyennant quel consentement ? Justifiez.

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

Question III.14

En Région de Bruxelles-Capitale, un permis d'urbanisme peut-il toujours être cédé avec le terrain auquel il est afférent ?

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

N°

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

Question III.15

Les époux Rorive étaient mariés sous un régime de communauté. Avant d’entreprendre les démarches relatives à leur divorce par consentement mutuel devant le tribunal de première instance de Liège, ils avaient souhaité procéder au partage amiable, sous seing privé, de leurs biens meubles et immeubles communs situés en Italie. Il fut ainsi décidé d’attribuer l’ensemble de ces biens à l’épouse. Lors de la rédaction des conventions préliminaires, Monsieur Rorive entend que les biens situés en Italie soient soumis au partage. Madame, quant à elle, s’y refuse se prévalant de la convention. Qu’en pensez-vous ?

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

Question III.16

Monsieur HOLLANDE et Madame VESPA sont mariés depuis de nombreuses années sous le régime de la séparation de biens. Les époux sont propriétaires d’un immeuble avenue Molière à Uccle, acquis par Madame Vespa à concurrence de 60% et Monsieur Hollande 40%. Les affaires de ce dernier périclitent et l’immeuble doit être vendu suite à la faillite de Mr Hollande. Madame Vespa vient vous consulter car le curateur lui a fait part de son intention de vendre le bien. Quelle réponse allez vous donner à Mme Vespa ?

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

N°

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

Question III.17

Un propriétaire met en vente une large prairie en zone agricole et un bois situé en zone forestière (objet d'une parcelle cadastrale unique), à Ciney. Seule la moitié de la prairie (limitée par une clôture en bois) est occupée par un fermier, lequel paie chaque année depuis 4 ans au propriétaire un modique loyer. Le contrat de bail à ferme identifie de manière précise les limites de la partie de prairie donnée en bail. Le notaire peut-il mettre en vente le bois et la partie libre de la prairie sans en informer le locataire ? Selon quelles modalités ?

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

Question III.18

Un immeuble fait l'objet d'une promesse unilatérale de vente le 1er janvier 2010, pour un prix 500.000 euros. L'option d'achat est finalement levée par l'acquéreur le 1er janvier 2012. En raison de difficultés qui ne sont pas liées à la faute de l'une ou l'autre des parties, l'acte authentique est finalement passé le 1er janvier 2014.

Le vendeur, sain d'esprit, décède accidentellement le 1er février 2014. Ses héritiers estiment que la maison a été vendue pour un prix bien trop faible. Un expert immobilier en estime en effet la valeur, aussi bien en 2010, 2012 et 2014, à 1.300.000 euros au minimum. Les héritiers vous consultent peu après le décès. Peuvent-ils remettre en cause la vente ?

N°

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

Question III.19

Monsieur Albert Haus décède en laissant comme héritiers ses trois enfants : Fernand, le fils aîné, Maurice et Madeleine. Sa succession comprend un buste en marbre qui est le portrait de son père, l'éminent pénaliste, le professeur J.J. Haus. Dans son testament, le professeur Haus avait exprimé le souhait de voir conserver ce buste de génération en génération à l'aîné de la famille. Respectueux de ce vœu, les descendants de J.J. Haus avaient remis le buste d'abord au fils aîné du défunt, Charles Haus, ensuite au fils aîné de ce dernier, Albert Haus, aujourd'hui décédé. Fernand Haus le réclame en sa qualité d'aîné. Maurice Haus y consent. En revanche, Madeleine désire acquérir le buste pour le remettre à l'Université de Paris. Selon vous, à qui doit être attribué le buste ?

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

Question III.20

Sylvain Etiré, de nationalité française, rencontre dans les jardins de la villa Borghèse à Rome, José Paldire, sujet espagnol. C'est le coup de foudre. Immédiatement, ils décident de s'établir ensemble Via Cavour (Italie). Après plusieurs mois de vie commune passés dans la ville éternelle, Sylvain et José s'unissent le 6 décembre 2013 à Paris. Pour vivre comme des princes

N°

et pour pouvoir déguster des lacquements, ils fixent, après la célébration du mariage, leur résidence conjugale à Liège. N'ayant pas conclu de contrat de mariage, les jeunes époux vous consultent afin de connaître la loi applicable à leur régime matrimonial. Qu'allez-vous leur répondre ?

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