N° ……

CONCOURS 2015 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS-NOTAIRES

ÉPREUVE ÉCRITE

Louvain-la-Neuve, samedi 28 février 2015 (matinée)

QUESTIONNAIRE n° I

QUESTIONS OUVERTES

Ce cahier contient huit questions d'égale pondération. Il sera noté sur 25 points. Il sera tenu compte de vos connaissances juridiques, de votre compétence et de votre créativité.

Veuillez répondre dans les cadres prévus à cet effet, d'une écriture aisément lisible.

N° ……

<u>Question I.1</u>

Dans cadre d'une procédure de saisie exécution immobilière, vous constatez que le saisi est en faillite. Quelle attitude adoptez-vous ? Distinguez votre réponse suivant les différents cas de figure.

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

N° ……

……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……

N° ……

<u>Question I.2</u>

Monsieur MIHOU Nicolas, veuf de Madame LAUTEN Maria, est décédé à Namur, le 10 février 2014.

Il laisse :

- Ses trois enfants : Myriam, Johanna et Grégoire ;
- Les deux enfants de sa fille Johanna : Loan et Dorian ;
- Les deux filles de son fils Grégoire : Philippine et Carmen ;
- Sa mère : MERIE Josepha ;
- Sa nièce : Bertha, fille de son frère prédécédé, MIHOU Jonathan.

Johanna décède le 23 mars 2014.

Myriam a renoncé à la succession car elle estime avoir déjà reçu assez car son père lui avait fait don en 2007 d'une somme de 150.000 euros en argent afin d'acquérir un immeuble. Cet immeuble vaut 250.000 euros au moment du décès. Un extrait de compte établissant le versement pour un montant de 150.000 euros du compte de Monsieur MIHOU sur le compte de Myriam a été retrouvé dans les documents du défunt.

Le défunt a laissé divers biens pour 400.000 euros, dont un studio sis à Liège occupé par sa mère, estimé à 50.000 euros.

Les frais funéraires, seul passif, s'élèvent à 5.000 euros.

Il ressort d'un acte notarié daté du 16 mars 2008 que le défunt avait fait donation à sa nièce Bertha d'une toile de maître valant au jour de la donation 10.000 euros. Elle est estimée 20.000 euros au jour du décès.

La comptabilité du défunt établit avec certitude que celui-ci avait fait don en 2010 d'une somme de 5.000 euros à l'ASBL de son quartier « Sauver le chêne centenaire ».

Monsieur MIHOU Nicolas avait rédigé un testament olographe, déposé chez le notaire MOURON, stipulant ce qui suit :

« Je soussigné, MIHOU Nicolas, domicilié à Namur, déclare révoquer toutes dispositions de dernières volontés que j'aurais pu faire antérieurement aux présentes.

Je laisse à mon petit-fils, Loan, une somme de 40.000 euros afin qu'il puisse financer les études de pilote dont il rêve.

Enfin, je souhaite que l'ASBL « Sauver le chêne centenaire » reçoive 10.000 euros.

Namur, le 19 octobre 2003.

Nicolas Mihou. »

Liquidez cette succession et justifiez votre réponse.

N° ……

……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……

N° ……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

N° ……

Question I.3

Vous êtes appelé à réaliser un acte de vente d'un bâtiment industriel situé à Engis (Province de Liège). Lors de la signature de l'acte authentique, à sa lecture, vous constatez avec les différentes parties que certains documents sont manquants.
Pour chacun des documents ci-après repris, précisez si vous recevez l'acte authentique et le cas échéant à quelles conditions nonobstant leur absence ?

a. Le contrat de livraison de gaz relatif à la citerne de gaz de 2.500 L se trouvant à l'arrière du bâtiment.

b. Le contrat de location des panneaux publicitaires se trouvant sur le pignon du bâtiment.

c. Le certificat PEB.

d. Le rapport de l'analyse de sol effectué à la requête des parties, lequel rapport révèle une pollution, bien connue de toutes les parties à l'acte.

Motivez votre réponse.

……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……

N° ……

N° ……

<u>Question I.4</u>

La SA ORTIS est administrée par un conseil d'administration composé de trois membres, étant :

- Monsieur Jean DUPONT,
- la SPRL-U JEAN DUPONT ayant comme représentant permanent Monsieur Jean Dupont
- la SA ARTIS ayant comme représentant permanent Monsieur Jean DUPONT.

Les nominations ont été régulièrement publiées dans le Moniteur belge tant pour ORTIS que pour la SPRLU et ARTIS.

La société anonyme ORTIS doit procéder à la vente d'un immeuble. Les statuts prévoient que la société est valablement représentée par deux administrateurs agissant conjointement.

Comment sera-t-elle représentée ? Justifiez votre réponse.

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

N° …………

………
………
………
………
………
………
………
………
………
………
………
………
………
………
………
………
………
………
………
………
………
………
………
………
………
………
………
………
………

N° ……

Question I.5

Monsieur BOER Roger a pris en location en 2008 en bail commercial relatif à un rez-de-chaussée de 200 m² situé avenue Louise à Bruxelles.

Après quelques mois, les affaires n'ont pas eu l'essor souhaité et Monsieur BOER Roger a sous-loué une partie du rez commercial à titre de résidence principale à Monsieur FRORE Alain.
En qualité de notaire instrumentant, vous êtes appelé à finaliser la vente par la société EIGENAAR, propriétaire du rez-de-chaussée. Les représentants de ladite société vous ont confirmé que le locataire commercial interviendrait à l'acte pour renoncer à son bail à compter de la signature de l'acte authentique.
Lors d'une visite sur place, les acquéreurs ont eu maille à partir avec Monsieur FRORE Alain qui réside dans les lieux, lequel n'entend manifestement pas quitter les lieux quoi qu'en dise le locataire principal.
Comment allez-vous aborder cette question et quels sont les droits auxquels Monsieur FRORE Alain peut prétendre ?
Sur quelle(s) base(s) le locataire principal pourrait-il (avant ou après la passation de l'acte authentique) mettre fin à l'occupation ?
En serait-il différemment si le locataire principal n'acceptait pas d'intervenir à l'acte authentique et refuserait en conséquence de renoncer au bénéfice du bail commercial ?
Le cas échéant, Monsieur FRORE Alain pourrait-il solliciter l'application des prorogations pour circonstances exceptionnelles ? Justifiez.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

N° …………

N° ……

<u>Question I.6</u>

a. Une convention entre les parties sur la répartition du prix peut-elle avoir une influence sur le partage des honoraires, ou ce dernier doit-il être déterminé par la valeur respective des droits de chacun ?

b. Un notaire procède à la passation d'un acte authentique de vente de gré à gré d'un immeuble précédemment exposé en vente publique par son ministère. Celui-ci entend tenir minute, toucher la totalité des honoraires, faire valoir l'honoraire de vente publique. Comment répondez-vous ? Quelle est le cas échéant la base normative de votre réponse ?

……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……

N° …………

N° ……

Question I.7

En votre qualité de notaire, vous êtes contacté par la police judiciaire d'Arlon qui enquête dans le cadre d'une opération de blanchiment d'argent à grande échelle.
La police vous demande dans ce cadre de lui communiquer les informations relatives au financement de l'opération menée par une société luxembourgeoise pour laquelle vous avez reçu un acte authentique dernièrement.
Elle souhaite connaître entre autre le mode de paiement (existence d'un acompte ou non ?) et le compte par le débit duquel les opérations ont été menées.
Pouvez-vous lui communiquer ces informations ?
Le cas échéant, à quelle(s) condition(s) ? Précisez quelle sera votre attitude. Justifiez.

……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……

N° ……

N° ……

<u>Question I.8</u>

Vous êtes appelé à recevoir un acte de vente d'une maison dont le prix net à revenir aux vendeurs s'élève à 100.000 €.
L'état hypothécaire révèle une inscription hypothécaire dont le solde dû au créancier s'élève à 105.000 €. Le créancier vous a donné mainlevée moyennant le paiement de l'intégralité du prix de vente sous déduction des frais de mainlevée.
Les formalités fiscales et sociales réalisées avant l'acte révèlent des notifications pour divers impôts d'environ 5.000 €. Les receveurs fiscaux n'acceptent pas de vous donner la mainlevée compte tenu des circonstances et de leurs doutes quant à la totale transparence de l'opération.
Quelles solutions avez-vous pour, le cas échéant, réaliser cet acte ?
Expliquez et justifiez.

……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……

N° …………