N° ……

CONCOURS 2015 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS-NOTAIRES

ÉPREUVE ÉCRITE

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

QUESTIONNAIRE n° II
CLAUSES ET CONSULTATIONS

Ce cahier contient six 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 II.1</u>

Lors de la passation d'un acte authentique de vente de gré à gré d'un immeuble sis en Région wallonne, vous apprenez que le bien vendu est équipé de panneaux photovoltaïques que les vendeurs ont fait placer, à leurs frais, il y a 2 ans. Les parties vous expliquent que ces panneaux font partie de la vente et que l'acquéreur reprend tous les droits du vendeur découlant de ceux-ci. Rédigez la clause que vous insérez dans votre acte de vente.

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

N° .....

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

N° ……

<u>Question II.2</u>

Vous êtes chargé de rédiger l'acte de cession de droits indivis par Madame RENARD Olivia au profit de Monsieur ROGER Pierre, chacun propriétaire d'une moitié indivise dans un immeuble sis à Namur. Il est convenu entre les parties que Monsieur ROGER Pierre continuera le remboursement du crédit hypothécaire souscrit par les parties auprès de la banque CRESUS, à l'entière décharge de Madame RENARD et paiera à cette dernière une somme de 50.000 euros dans un délai de deux ans à compter de la signature de l'acte.
Rédigez la clause que vous insérez dans l'acte de cession de droits indivis afin de régler ces questions.

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

N° .....

N° ……

<u>Question II.3</u>

Rédigez la clause d'un contrat de mariage de communauté prévoyant une attribution optionnelle des biens communs au survivant.

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

N° .....

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

N° ……

<u>Question II.4</u>

Dans le cadre d'une procédure de divorce par consentement mutuel dont les parties vous ont chargé du règlement transactionnel, celles-ci se sont entendues pour maintenir l'immeuble d'habitation familiale en indivision.
Les parties souhaitent que Madame puisse continuer à occuper l'immeuble jusqu'à la fin des études de leur fils unique âgé de 19 ans à charge pour Madame de supporter seule le remboursement du crédit hypothécaire et l'ensemble des charges afférant à l'immeuble.
L'idée des parties est que le remboursement du crédit hypothécaire par Madame couvre l'indemnité d'occupation qui pourrait être dû de sorte que cette solution n'engendre pas de décompte particulier entre les parties.
Etablissez la clause que vous suggérez d'insérer dans les conventions transactionnelles entre les parties en prévoyant les différents cas de figure et les modalités qu'il convient de préciser.

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

N° ……

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

N° ……

<u>Question II.5</u>

La SPRL dénommée KING JULIAN (avec un capital de 18.600 euros représenté par 100 parts sociales), ayant son siège social à 1000 Bruxelles, Quai aux Briques 12, doit procéder à une augmentation de capital pour le porter de 18.600 euros à 100.000 euros, avec création de 81.400 parts sociales.
Monsieur MELMAN, associé titulaire de 99 parts sociales et gérant de la société, fera apport de son immeuble à cette occasion. L'immeuble est du reste occupé par la société en vertu d'un contrat de bail. L'immeuble est valorisé dans le rapport spécial du réviseur d'entreprises à 160.000 euros et l'apport sera entièrement rémunéré en droits sociaux.
La société comporte deux associés, Monsieur Melman pour 18.599 parts et son épouse Madame Gloria pour 1 part.
L'acte d'augmentation est fixé le 05 mars 2015, date à laquelle Monsieur MELMAN sera à l'étranger. Il vous demande de rédiger une procuration au profit de son associé pour le représenter à cette assemblée.

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

N° .....

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

N° .....

Question II.6

A. Dans le cadre d'un compromis de vente d'un immeuble en rente viagère, rédigez un pacte commissoire exprès relatif au paiement de la rente au crédirentier.

B. Dans le cadre de l'établissement d'un bail d'habitation n'étant pas la résidence principale du preneur, rédigez un pacte commissoire exprès relatif au paiement du loyer.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

N° .....

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