



CONCOURS 2015 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS-NOTAIRES

ÉPREUVE ÉCRITE

Louvain-la-Neuve, samedi 28 février 2015 (après-midi)

QUESTIONNAIRE n° III

QUESTIONS DE CONNAISSANCE DE BASE

Ce troisième cahier contient 30 questions d'égle pondération auxquelles vous devez répondre brièvement en justifiant votre réponse. Une réponse par oui ou par non est insuffisante. Il sera noté sur 25 points. Il sera tenu compte de vos connaissances juridiques, de votre compétence et de votre créativité.

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

N°

Question III.1

Le 15 juillet 2005, Monsieur GOBERT Charles constitue une SPRL unipersonnelle GC CONSTRUCTIONS.
Le 02 mars 2006, Monsieur GOBERT Charles et la SPRL U GC CONSTRUCTIONS, dans laquelle il est toujours le seul associé, acquièrent un immeuble sis à Bertrix (Province de Luxembourg), respectivement à concurrence de 1% et 99%.
Le 26 novembre 2007, Monsieur GOBERT Charles cède toutes les parts de la société à Madame KOLIBRI Chantal, ainsi que ses droits indivis dans l'immeuble.
Vous êtes chargé de recevoir l'acte de cession de tous ses droits indivis par la SPRL GC Constructions au profit de Madame KOLIBRI, l'immeuble étant actuellement estimé à 100.000 euros.
Quel sera la perception des droits d'enregistrement ?

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

Question III.2

Citez deux types différents d'actes authentiques où la présence du Juge de Paix est nécessaire.

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

N°

Question III.3

Monsieur VRELO François a recueilli un usufruit éventuel dans la succession de son épouse, POTIER Bernadette. Leur fils, Vincent, a recueilli la nue-propriété. L'usufruit réel est exercé par la mère de Madame POTIER, Madame COPPIN Zulma.
Madame COPPIN Zulma et Messieurs VRELO François et Vincent vendent l'immeuble sur lequel porte cet usufruit éventuel.
Au décès de Madame COPPIN Zulma, quelle démarche relativement à cet usufruit éventuel devra être réalisée ?

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

Question III.4

Vous vendez un terrain agricole loué à un cultivateur. Celui-ci signe le compromis de vente dans lequel il est indiqué qu'il renonce à son droit de préemption et à son droit d'occupation. Pouvez-vous déclarer le bien libre dans l'acte ? Justifiez.

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

N°

Question III.5

Comment obtenir la transcription, sans frais, d'un plan annexé à votre acte de vente ?

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

Question III.6

En Région Wallonne, comment vendre un lot faisant l'objet d'un permis d'urbanisation avant que les charges d'urbanisme aient été réalisées ?

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

Question III.7

Les ex-époux DURANT-MOSSER ont divorcé par consentement mutuel. Ils décident chacun de faire un testament au profit de l'autre prévoyant qu'en cas de décès, l'usufruit de leur maison de campagne située à Durbuy reviendra à l'autre, la nue-propriété revenant à leurs héritiers légaux. Quelle sera le taux de taxation en droits de succession en Région wallonne que Madame MOSSER paiera au décès de Monsieur DURANT ? Distinguez le cas échéant les différentes hypothèses.

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

N°

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

Question III.8

Monsieur COUNE Albert décède le 01 décembre 2014 et laisse un actif net de 300.000 euros.
De son mariage avec Madame DESERT Anne-Marie, il avait eu un fils, Raymond, lequel avait eu deux enfants : Josette et Gilles. Monsieur COUNE Albert et Madame DESERT Anne-Marie sont divorcés. Raymond renonce à la succession de son père.
De son mariage avec sa seconde épouse, DESSUN Isabelle, le défunt avait eu deux enfants, Bernard et Cloé. Isabelle DESSUN est prédécédée.
Liquidez la succession.

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

Question III.9

Monsieur DRISS Jacques vend un bien situé à Namur à Madame LAURENTI Paule. Dans le compromis de vente, le vendeur a désigné le notaire PIUL de Namur et l'acquéreur le notaire NIROMA d'Arlon. Qui du notaire PIUL ou du notaire NIROMA gardera, en principe, la minute de l'acte de vente ? Distinguez les différentes hypothèses.

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

N°

.....

Question III.10

Vous êtes nommé comme notaire dans le cadre d'une liquidation judiciaire en vertu d'un jugement du 31 décembre 2014. Vous souhaitez obtenir des renseignements auprès d'un organisme bancaire, lequel ne vous répond pas. De quel(s) moyen(s) d'action disposez-vous ?

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

Question III.11

Monsieur GRANDCOEUR Joseph vous demande de préparer un acte de donation d'une maison lui appartenant au profit de sa petite fille, GATE Léonie, âgée de 5 ans.
Une formalité particulière est-elle nécessaire dans ce cas ?

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

Question III.12

Devez-vous sommer l'adjudicataire de prendre connaissance du procès-verbal d'ordre et d'y contredire ?
Expliquez brièvement votre réponse.

.....
.....

N°

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

Question III.13

En comptabilité notariale, quel est le montant que doit atteindre le volant de sécurité pour une étude qui réalise 391 actes sur une année. Justifiez.

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

Question III.14

Monsieur BIENMORT Bernard diligente une procédure en divorce sur la base de l'article 229, §3 du Code civil. Il avait établi un testament authentique par lequel il privait son épouse, Madame BIENVIVANTE Sophie, dont il vivait déjà séparé depuis un an, de tout droit dans sa succession. Le jour du prononcé du divorce, il est victime d'un AVC (accident vasculaire cérébral) et décède des suites de celui-ci 15 jours après. Précisez les droits de Madame BIENVIVANTE dans la succession de Monsieur BIENMORT sachant que les époux étaient mariés en séparation de biens et avaient deux enfants communs.

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

N°

Question III.15

- a. Si un héritier se refuse à opter, un créancier pourrait-il le forcer à prendre position ?
- b. Si un héritier décède avant d'avoir accepté ou refusé la succession, ses héritiers peuvent-ils opter ?

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

Question III.16

En Région Wallonne, quelle précaution prenez-vous avant de prêter votre ministère à la cession d'un bien sis dans le périmètre d'un site à réaménager ?

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

Question III.17

Monsieur RIBERY Francesco décède en laissant un fils unique majeur placé sous statut de protection judiciaire depuis le 1er décembre 2014. Précisez qui pourra prendre position quant à la succession de Monsieur RIBERY et selon quelle(s) procédure(s) ? Justifiez.

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

N°

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

Question III.18

Un héritier qui a accepté la succession souhaite par la suite la refuser car un testament inconnu jusqu'alors vient d'être découvert. Est-ce possible ?

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

Question III.19

Quels sont les effets assortis à la sommation de prendre connaissance du cahier des charges en cas de vente forcée d'un immeuble ?

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

N°

Question III.20

Dans le cadre d'une procédure judiciaire à l'encontre d'un client, une perquisition est exécutée en votre étude. Sont présents à cette occasion les inspecteurs de police, le Juge d'instruction et le Président de la Chambre provinciale dont vous dépendez. A cette occasion, les inspecteurs exigent de saisir une minute de votre protocole. Le peuvent-ils ? Le cas échéant, à quelle(s) condition(s) ? Justifiez.

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

Question III.21

Dans les cas suivants, pouvez-vous insérer dans un compromis de vente, une condition suspensive de :

- a. Du non-exercice du droit de préemption par le cultivateur si celui-ci dispose d'un tel droit ?
- b. Du paiement d'un acompte de 10 % sur le compte du Notaire instrumentant ?
- c. De l'obtention pour la signature de l'acte authentique au plus tard d'une attestation de sol de l'IBGE précisant que le bien n'est pas repris à l'inventaire des sols potentiellement pollués ?

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

Question III.22

Les donations entre époux pendant le mariage sont-elles révocables et si oui, selon quelle(s) formalité(s) ?

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

N°

Question III.23

Le procureur du Roi peut-il ouvrir la procédure d'absence ?

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

Question III.24

Un héritier qui vous a requis d'établir une déclaration de succession conteste la somme de 1.000 euros que vous lui réclamez. Quelle(s) juridiction(s) saisissez-vous et le cas échéant, selon quelle procédure ?

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

Question III.25

- a. Un successeur à titre particulier peut-il accepter sous bénéfice d'inventaire ?
- b. A quels héritiers un créancier peut-il réclamer le paiement d'une dette indivisible ?
- c. Les héritiers qui auraient diverti ou recelé des effets d'une succession peuvent-ils encore y renoncer ?
- d. Peut-on présumer une renonciation à une succession ?

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

N°

Question III.26

Lors de la signature de l'acte de vente d'un bien par une commune wallonne à un particulier, vous constatez que ni le bourgmestre, ni le directeur général, ni le directeur financier ne sont présents. Un employé communal se propose de se porter fort pour la commune. Qu'en pensez-vous ?

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

Question III.27

Vous êtes chargé de passer l'acte de vente de gré à gré d'un bien immeuble dépendant d'une succession recueillie par un héritier mineur et par un héritier majeur et capable, lesquels ont acceptés sous bénéfice d'inventaire dans le respect des règles légales. Quelle(s) procédure(s) est (sont) nécessaire(s) pour réaliser la vente ?

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

Question III.28

Quel est l'effet du décès de la partie saisie survenu depuis l'ordonnance qui désigne le notaire dans le cadre d'une vente forcée d'immeuble ?

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

N°

Question III.29

Citez trois actes de personnes morales dans lequel le notaire doit donner une attestation de légalité externe et/ou interne.

.....
--

Question III.30

En Région wallonne, peut-on construire sans permis d'urbanisme, une piscine extérieure enterrée de moins de 50 m² en zone d'habitat au plan de secteur mais en espace vert au plan communal d'aménagement ?

.....
--