

N°



CONCOURS 2016

ÉPREUVE ÉCRITE

Liège, samedi 5 mars 2016 (après-midi)

QUESTIONNAIRE n° III
CONNAISSANCES DE BASE

Complétez le cadre ci-dessous en lettres capitales et signez, s.v.p.

NOM

PRÉNOM

SIGNATURE

Collez ensuite sur ce cadre un autocollant ci-joint

En vue de déterminer, au besoin, votre identité, veuillez recopier (pas en capitales !) la phrase suivante : *“Il ne sera tenu aucun compte des réponses non remplies selon les instructions ci-jointes”.*

.....



CONCOURS 2015 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS-NOTAIRES

ÉPREUVE ÉCRITE

Liège, samedi 05 mars 2016 (après-midi)

QUESTIONNAIRE n° III

QUESTIONS DE CONNAISSANCE DE BASE

Ce troisième cahier contient 25 questions d'égal 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

Vous êtes chargé de procéder à la liquidation judiciaire d'une indivision existant entre Monsieur Gilles HESDÉPLUME et son épouse. Ceux-ci ont convenu de mettre en vente l'immeuble qui compose la masse indivise à liquider.

Vous avez, conformément à l'article 1214 § 1er du Code judiciaire, acté l'accord des parties dans le procès-verbal d'ouverture des opérations. Les jours et heures des visites de l'immeuble ont été fixés. L'une des parties vous empêche cependant d'accéder au bien.

De quels pouvoirs disposez-vous pour assurer la bonne organisation de ces visites ?

Dans la même hypothèse, qu'en serait-il :

1° si l'accord avait été acté devant le tribunal ?

2° en cas de désaccord des parties et que vous avez constaté que le bien n'est pas commodément partageable en nature et qu'aucun contredit n'a été formulé sur le principe de la vente ?

.....

Question III.2

Vous êtes membre de la Chambre provinciale.

Un de vos confrères est poursuivi pour les mêmes faits, à la fois devant une juridiction répressive et disciplinairement devant la chambre. Il soulève successivement deux moyens : « le criminel tient le civil en état » et « non bis in idem ».

Comment répondez-vous à ces deux moyens ?

.....

N°

.....

Question III.3

La Fondation privée «GENTIL POUR KIM » a été créée pour subvenir aux besoins d'un enfant handicapé, Kim. Monsieur GENTIL, administrateur de cette Fondation, vous demande de rédiger l'acte de dissolution de celle-ci, suite au décès de Kim le 01 mars 2015. L'actif net de cette fondation s'élève à 238.200 Euros. Quelle sera la procédure à suivre ?

.....

Question III.4

Vous êtes chargé de liquider la succession d'un commerçant. L'actif comprend un seul immeuble dans lequel s'exerçait l'activité commerciale du défunt. Un de ses enfants souhaite reprendre cet immeuble. Existe-t-il un moyen pour celui-ci de se le voir attribuer, l'entente entre les enfants étant mauvaise? Le cas échéant, sur quelle(s) base(s) et à quelle(s) condition(s) ?

.....
--

N°

Question III.5

Précisez 3 clauses usuelles d'un compromis de vente qui n'ont pas lieu d'être en cas de vente par un professionnel.

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

Question III.6

Un notaire exerce sa profession en société. Il construit un nouveau bâtiment destiné à accueillir son étude via une société immobilière dont il est l'actionnaire unique. Peut-il récupérer, dans le cadre de son activité notariale, la T.V.A. relative à la construction de son nouveau bâtiment ? Le cas échéant, précisez comment ?

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

Question III.7

Dans le plan comptable minimum normalisé à l'usage des notaires, que reprend

1. La classe 1 ?
2. La classe 6 ?
3. La classe 7 ?

--

N°

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

Question III.8

Le notaire peut-il radier par simple certificat ?
 Notez la(es) référence(s) légale(s) et complétez le tableau ci-dessous :

	OUI	NON	Référence légale
Une inscription hypothécaire conventionnelle			
Une inscription d'office			
Une transcription de saisie			
Une transcription d'une citation à comparaître (infraction urbanistique)			

Question III.9

De(s) quelle(s) manière(s) une veuve peut-elle désigner un tuteur pour ses enfants mineurs dans le cas où elle viendrait à décéder ?

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

Question III.10

1. Un commerçant peut-il déclarer insaisissable un droit de nue-propriété qu'il possède sur sa résidence principale ?

N°

- 2. Peut-on renoncer irrévocablement à faire à l'avenir une déclaration d'insaisissabilité ?
- 3. Le curateur à faillite peut-il renoncer à une déclaration d'insaisissabilité faite par le failli avant le prononcé de faillite?
- 4. Le décès du déclarant a-t-il un impact sur la déclaration d'insaisissabilité ?

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

Question III.11

Quelles sont les formalités à effectuer en matière de PEB lors de la vente d'un immeuble en cours de construction situé en Région Wallonne ?

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

Question III.12

Comment est calculée la contribution annuelle au Fonds notarial pour l'année 2016 d'une société de notaires constituée le 01er janvier 2015 par deux notaires qui exerçaient précédemment en personnes physiques ?

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

N°

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

Question III.13

Quand commence à courir le délai dans les cas suivants :

- En cas de signification par huissier de justice ?
- En cas de notification par pli recommandé sans accusé de réception ?
- En cas de notification contre accusé de réception ?

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

Question III.14

Dans quels cas les travaux d'aménagement intérieur et extérieur nécessitent-ils actuellement, en Région Wallonne, un permis d'urbanisme ?

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

N°

Question III.15

Monsieur Jacques SELER vend sa maison située à Bioul à Monsieur Paul HEMIQUE. Le compromis de vente qui stipule la faculté d'élire command est signé le mardi 2 février 2016. Monsieur HEMIQUE vient vous trouver le mardi 9 février avec Madame Rose MARTIN et vous demande de procéder à l'élection de command au profit de cette dernière. Pouvez-vous le faire ? Justifiez.

.....

Question III.16

Notaire dans la Province de Namur, vous êtes appelé à passer l'acte de vente d'une maison modeste située à Flawinne dont le revenu cadastral s'élève à 343 euros. Vous représentez l'acquéreur, le notaire du vendeur ayant sa résidence dans la Province du Luxembourg. L'acquéreur, qui finance cette première acquisition au moyen d'un prêt « social », est en droit de bénéficier d'une réduction d'honoraire conformément à la Loi. L'honoraire qui serait dû (sans réduction) s'élève à 1.398 euros hors TVA.

1. Quel sera l'honoraire que vous allez réclamer à l'acquéreur pour cette acquisition ?
2. Quel sera le montant de la facture que votre confrère intervenant pour le vendeur devra établir ?
3. Devez-vous assumer cette réduction in fine ou existe-t-il un moyen d'en être couvert et sur quelle(s) base(s) ?

.....

N°

.....

Question III.17

Les loyers d'une maison située à Molenbeek (Région de Bruxelles-Capitale) font l'objet d'une saisie-arrêt par le créancier DONALT.

Ensuite, cette maison fait l'objet d'une saisie-exécution-immobilière par le créancier hypothécaire premier inscrit XROB ?

A qui reviennent ces loyers ?

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

Question III.18

Monsieur X. décède en laissant son épouse et quatre enfants. Comment se répartit le produit d'une assurance-vie dont le bénéficiaire est désigné comme « le conjoint et les enfants » ?

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

Question III.19

Précisez la différence entre ayants droit et ayants cause ?

.....

N°

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

Question III.20

Par courrier recommandé du 01 février 2016, les actionnaires de la société anonyme NONAME ont été convoqués à une assemblée générale qui se tiendra le 14 février 2016 à 10H00 en l'étude du Notaire, avec pour ordre du jour :

« Rapports

Réduction du capital à zéro avec suppression des actions existantes

Augmentation du capital à concurrence de 100.000 Euros par apport en nature de la créance de Monsieur et Madame Durant contre la société et par émission de 100 actions attribuées à Monsieur Durant. »

La société comporte quatre actionnaires : Monsieur et Madame Durant, Monsieur Dupont et Monsieur Martin.

Monsieur Dupont et Monsieur Martin vous consultent sur la légalité de cette opération qui aura pour conséquence qu'ils ne seront plus actionnaires de la société.

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

Question III.21

Vous êtes requis pour procéder à une vente publique sur saisie exécution immobilière par ordonnance du 02 janvier 2015. Le procès-verbal d'adjudication sous réserve de surenchère est dressé le 10 juillet 2015 ? Quels sont les conséquences de cette adjudication ?

N°

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

Question III.22

Quels sont les conditions pour qu'un terrain soit constructible ?

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

Question III.23

Un compromis de vente au profit de la société SPRL DIKENEK et Fils a été établi sous condition suspensive de l'obtention d'un financement, lequel n'a pas encore été obtenu par la société. Monsieur DIKENEK, gérant de la société, vient vous consulter et vous signale qu'il souhaite faire l'acquisition en son nom personnel. Quelles sont les solutions qui s'offrent à vous pour modifier les conditions initiales de ce compromis ? Justifiez.

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

N°

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

Question III.24

Est-il possible que deux grosses d'un même acte soient délivrées ? Justifiez.

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

Question III.25

Vous êtes appelé à recevoir le mois prochain un acte d'achat d'un appartement situé à Tournai destiné à être aménagé en cabinet de dentisterie. Vous interrogez l'acquéreur sur sa situation patrimoniale personnelle et celui-ci vous répond qu'il est propriétaire des biens suivants :

- Avec sa compagne, un terrain à bâtir sur lequel il a commencé à ériger un immeuble (fondations et gros œuvre du rez) ;
- A son nom seul, un kot situé place des Wallons à Louvain-la-Neuve ;
- Avec ses deux sœurs, un appartement situé à Paris, hérité de ses parents tous deux décédés.

Quel sera le taux de perception ? Justifiez.

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

N°
