

**CONCOURS 2017**

ÉPREUVE ÉCRITE

Namur, samedi 11 mars 2017 (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 2017 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS-NOTAIRES**

ÉPREUVE ÉCRITE

Namur, samedi 11 mars 2017 (après-midi)

QUESTIONNAIRE n° III

Questions de

connaissance de base

**Ce troisième cahier contient 25 questions d’égale 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.**

**Veuillez répondre dans les cadres prévus à cet effet, d’une écriture aisément lisible. Il ne sera pas tenu compte des réponses indiquées au verso.**

**Question III.1**

Quel est le coût spécifique d’une inscription d’office de 100.000 euros prise dans le cadre d’un acte de vente en rente viagère d’une maison estimée pro fisco 100.000 euros ?

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

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

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

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

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

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

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

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

**Question III.2**

Quelles sont les conditions pour qu’un notaire belge puisse établir un certificat successoral européen ?

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

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

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

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

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

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

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

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

### Question III.3

Un français décède à son domicile à Paris. Il laisse un testament olographe par lequel il institue son compagnon, avec lequel il est « pacsé », légataire universel. Le défunt était propriétaire d’une maison à Namur et d’un appartement à Bruxelles. Vous êtes consulté par le légataire. D’un point de vue fiscal belge, quels seront les droits applicables à cette succession ?

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

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

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

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

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

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

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

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

### Question III.4

Le statut de minorité prolongée est-il toujours applicable et si oui, jusqu’à quand ?

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

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

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

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

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

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

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

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

### Question III.5

Comment le notaire procède-t-il pour notifier les informations utiles à l’Observatoire foncier en cas de vente de parcelles agricoles ou d’un bâtiment agricole ?

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

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

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

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

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

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

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

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

### Question III.6

Une question préjudicielle peut-elle être introduite auprès de la Cour Constitutionnelle par :

1. Un particulier ;
2. Le Conseil d’Etat ;
3. Un Juge de Paix.

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

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

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

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

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

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

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

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

### Question III.7

La vente d’une maison d’habitation en Région wallonne, faisant partie d’un ensemble de cinq maisons autorisées par le même permis d’urbanisme doit-elle faire l’objet de formalités particulières ? Détaillez.

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

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

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

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

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

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

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

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

### Question III.8

Vous êtes chargé de liquider judiciairement la succession de Madame Penelope JOLICOEUR décédée d'un arrêt cardiaque dans le bar qu'elle exploitait avec son compagnon, Monsieur Amedeo MACRO. Lors de l'inventaire au domicile de la défunte, vous découvrez une mallette remplie de billets de banques pour 23.500 euros. L'un des 3 enfants de Madame JOLICOEUR, fonctionnaire au SPF finances, vous indique que cette somme provient de l'activité professionnelle de Madame JOLICOEUR, qu'elle fut correctement déclarée à l'IPP et que, bien entendu, elle figurera à l'actif successoral fiscal. Ses deux frères ricanent, mais n'émettent aucune observation. Le fils fonctionnaire, vous voyant hésiter, vous questionne alors sur vos intentions quant à cette situation ? Que répondez-vous et que faites-vous ?

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

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

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

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

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

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

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

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

### Question III.9

La veille de la séance d’adjudication sur saisie-exécution immobilière à charge d’une société commerciale, le conseil de cette dernière vous faxe la preuve du dépôt d’une requête en admission au bénéfice de la procédure de réorganisation judiciaire en application de la loi du 31 janvier 2009 relative à la continuité des entreprises. Il vous demande de ne pas tenir la vente, alors que le créancier poursuivant l’exige au contraire. Que faites-vous ?

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

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

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

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

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

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

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

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

**Question III.10**

Un client ayant fait une déclaration d’insaisissabilité de sa résidence principale doit contracter un crédit professionnel. La banque souhaite qu’il renonce à sa déclaration. Peut-il renoncer à cette déclaration exclusivement au profit de cette banque ?

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

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

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

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

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

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

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

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

### Question III.11

Madame Ella TOUPERDU vous consulte comme victime d'un détournement du notaire TOUFAUX. Celui-ci n'a pas remboursé le créancier hypothécaire lors de la vente de l'immeuble cossu qu'elle possédait à Knokke, mais a transféré les fonds comme ceux de nombreuses autres victimes sur un compte numéroté aux Iles Caïmans. L'avocat de Madame TOUTPERDU l'informe que malheureusement Maître TOUFAUX a disparu sous les tropiques et qu'il serait absolument insolvable. Il lui suggère d'abandonner.

Que lui conseillez-vous?

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

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

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

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

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

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

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

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

### Question III.12

Monsieur Alain VENTAIRE et Madame Lara MASSETTE vous consultent pour planifier leurs successions futures. Ils sont belges, résident à Liège où ils travaillent tous deux pour une compagnie d'assurances, en qualité de cadres supérieurs. Ils forment un couple de fait depuis 10 ans et n'ont pas d'enfant. Monsieur possède un bel immeuble à Liège et un studio à Knokke. Madame possède un immeuble de rapport à Bastogne. Le couple vit dans l'immeuble de Monsieur à Liège. Les économies communes du couple sont estimées à 10.000 euros. Leur employeur leur a fait souscrire une assurance groupe importante (environ 750.000 euros chacun) et ils se sont désignés réciproquement bénéficiaires. Ils souhaitent chacun que le survivant reçoive l'intégralité du patrimoine du prémourant. Ils vous demandent s'il existe fiscalement un avantage pour le mariage plutôt que la cohabitation légale en cas de décès ?

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

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

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

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

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

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

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

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

###### Question III.13

Vous êtes consulté par Monsieur VABIENTOTMOURIR. Il envisage de vendre sa maison en viager à la société BONNEAFFAIRE. A quoi devez-vous être particulièrement attentif ?

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

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

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

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

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

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

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

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

### Question III.14

Vous êtes appelé à recevoir un acte de constitution d’une SPRL starter « JE COMMENCE DEMAIN », en date du 16 mars 2017. Les constituants vous remettent un plan financier portant sur les exercices 2017 et 2018. Ce plan, établi par leurs soins, paraît sommaire.

Ce plan financier est-il valable ? Justifiez.

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

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

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

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

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

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

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

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

### Question III.15

Quels sont les recours du fermier dont le droit de préemption a été méconnu ?

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

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

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

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

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

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

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

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

### Question III.16

Quelles sont les conséquences sur le plan successoral de la déchéance de l’autorité parentale ?

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

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

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

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

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

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

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

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

### Question III.17

Vous êtes consulté dans le cadre de la succession de Monsieur X par sa fille unique, Madame Y.

Le défunt avait laissé un testament olographe léguant la totalité en usufruit de sa succession à sa cohabitante légale. Cette dernière a consulté votre confrère, le notaire Z, résidant dans la Province voisine.

Qui du notaire Z ou vous-même tiendra la minute dans ce dossier ?

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

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

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

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

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

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

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

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

### Question III.18

Que faut-il entendre par « chèque-habitat » en Région Wallonne ?

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

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

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

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

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

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

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

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

### Question III.19

Vous êtes confronté à un héritier qui refuse de prêter serment dans le cadre d’un inventaire. Comment surmontez-vous ce refus ?

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

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

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

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

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

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

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

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

### Question III.20

Aux termes d’un testament authentique, le défunt, ayant toujours vécu en Région Wallonne, avait institué légataire universelle une ASBL à charge pour elle de délivrer quatre legs particuliers, nets de droits :

* 400.000€ à Madame P. ;
* 400.000€ à Madame O. ;
* 200.000€ à Madame M. ;
* 200.000€ à Madame N.

Les légataires particuliers sont tous fiscalement étrangers au défunt.

L’actif net de la succession s’élève à 2.000.000€.

Que conseillez-vous à l’ASBL ? Justifiez.

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

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

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

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

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

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

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

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

### Question III.21

Un promoteur immobilier souhaite lotir un bien sis en Région wallonne le long d’une voirie équipée entre une usine et un garage. Quel(s) type(s) de permis faut-il ? Détaillez.

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

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

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

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

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

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

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

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

### Question III.22

Un notaire peut-il signer une requête - à déposer devant le Président du Tribunal de Commerce territorialement compétent - visant à la désignation d’un liquidateur d’une société ?

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

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

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

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

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

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

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

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

### Question III.23

Un compromis de vente d’un appartement neuf est signé le 10 novembre 2016.

L’acte est signé le 20 janvier 2017. Les fonds versés au notaire lui parviennent le lendemain. A quelle date la facture des honoraires doit-elle être établie ?

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

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

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

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

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

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

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

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

### Question III.24

Vous êtes chargé de rédiger un contrat de bail de résidence principale d’une durée de trois ans. Pouvez-vous y insérer une clause autorisant le preneur à résilier anticipativement le bail ?

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

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

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

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

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

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

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

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

### Question III.25

En Région de Bruxelles-Capitale, le titulaire d’un « petit » permis de lotir peut-il céder son permis et vendre tous les lots au même cessionnaire ? Quel(s) acte(s) le notaire doit-il recevoir ? Quelle serait la conséquence concernant la péremption ?

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

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

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

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

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

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

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

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