



COMMISSION DE NOMINATION DE LANGUE FRANÇAISE
POUR LE NOTARIAT

Rue des Bouchers, 67
B 1000 BRUXELLES
Tél. 02 506 46 44 Fax 02 506 46 49 info@bcn.not.be

CONCOURS 2002 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS NOTAIRES

ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 9 mars 2002 (matinée)

QUESTIONNAIRE n° II
ACTE À CORRIGER

Ce questionnaire est coté sur 20 points.

En raison du congé de maladie de son premier clerc, le notaire Jean-Aymar de Thoux, de résidence à Rochefort, a confié la préparation d'un acte de vente à Gaston Lagaffe, un jeune stagiaire, qui lui a remis le projet figurant aux pages suivantes.

Le notaire a pris soin de relire soigneusement et de corriger ce projet. Il y a décelé plus de vingt erreurs. Les unes étaient des erreurs de droit ; d'autres constituaient des lacunes d'informations ; d'autres encore se présentaient comme des violations des règles légales de rédaction d'actes. Le notaire ne s'est pas attaché à apporter au projet des améliorations de langage, d'en revoir le style ou d'améliorer la rédaction lorsque ce n'était pas légalement indispensable.

*À votre tour, décelez **vingt erreurs (pas plus !)** et, pour chacune d'elles, dites pourquoi il s'agit d'une erreur.*

* *
*

1 **PROJET D'ACTE DE VENTE**

2 L'AN DEUX MILLE DEUX,
3 Le vingt-deux février,
4 Devant Moi, Jean-Aymar DE THOUX, notaire de résidence à Wavre, qui inscrit le présent
5 acte dans son répertoire, et Pierette VAN HET BEGIN, notaire associée de résidence à
6 Bruxelles,

7 ONT COMPARU :

8 *De première part :*

9 A) Monsieur Jean-François Gérard **GRANDEBOURSE**, pensionné, né à Namur le 17 mai
10 1937, cette identité étant établie au vu de son permis de conduire numéro 147821 ;
11 Registre national 370517-504-94), époux de Madame **BUISSERET** Claudine Mi-
12 reille, ménagère, née à Liège le six janvier mil neuf cent cinquante-quatre, ci-après
13 partie intervenante, dont l'identité est établie au vu de sa carte d'identité numéro 012
14 0026520 78), domiciliés à Bonlez, rue de la Faille, 37 ; mariés à Namur le quinze
15 avril mil neuf cent septante-huit, sous le régime légal à défaut de contrat de mariage
16 et affirmant ne pas avoir fait de déclaration de maintien ni modifié ledit régime à ce
17 jour ; et

18 B) Monsieur **BIENVENU** Jean Édouard, né à Jodoigne le neuf janvier mil neuf cent
19 quatre-vingt-cinq, célibataire, domicilié à Wavre, Chaussée de Louvain, 54, ici
20 re-présenté par sa mère et tutrice légale, Madame **PIRSON** Josette Carmen, née à
21 Erps-Kwerps, le 8 janvier 1958 (RN 580108-323-16), juriste, domiciliée à Wavre,
22 Chaussée de Louvain, 54 ;

23 Ci-après qualifiés invariablement “ **le vendeur** ” ;

24 *Et d'autre part :*

25 La société anonyme **MEGIC**, dont le siège social est établi à Otti-
26 gnies-Louvain-la-Neuve, rue du diplôme, 35, et dont l'inscription au registre de
27 commerce de Nivelles est en cours, société constituée suivant acte reçu par le notaire
28 DE THOUX, soussigné, le vingt janvier deux mille deux, dont un extrait sera déposé
29 prochainement au greffe du Tribunal de commerce de Nivelles en vue de sa publi-
30 cation aux annexes du *Moniteur Belge* ; ici représentée, conformément à l'article 18
31 des statuts, par son administrateur-délégué, Monsieur **MEGANCK** Thierry, Charles,
32 Antoine, administrateur de sociétés, domicilié à Lasne, Chemin des ornières, 2, dé-
33 signé aux dites fonctions aux termes de l'acte de constitution précité ;

34 Ci-après qualifiée invariablement “ **l'acquéreur** ” ;

35 Lesquels comparants, présents ou représentés comme précisé ci-dessus, ont requis le
36 notaire instrumentant soussigné de dresser acte authentique de la convention suivante, di-
37 rectement intervenue entre parties :

38 Par les présentes, le vendeur déclare avoir vendu sous les garanties ordinaires de
39 droit et pour franc, quitte et libre de toutes charges hypothécaires ou privilégiées ou
40 em-pêchements quelconques, à la société anonyme **MEGIC**, comparante d'autre part,
41 l'immeuble ci-après décrit :

42

COMMUNE DE BONLEZ (deuxième division Bonlez)

43 Un immeuble de rapport avec dépendances et terrain, sis rue de la Faille, 37, cadastré
44 d'après titre Section B, numéros 154/T/4 et 153/N/3 pour une contenance d'après titre de
45 cinq ares cinquante-huit centiares.
46

47
48
49

ORIGINE DE PROPRIETE

50 À l'origine, le bien prédécrit appartenait à Monsieur Jean-François
51 GRANDEBOURSE, préqualifié de première part sub A), alors qu'il était célibataire, à
52 concurrence de moitié indivise en pleine propriété, et à Monsieur Joseph Fernand
53 BIENVENU, ingénieur à Bonlez, à concurrence de l'autre moitié en pleine propriété, pour
54 en avoir fait l'acquisition dans les susdites proportions de Monsieur Jan ZEEGOED,
55 fonctionnaire à Gand, en vertu d'un acte reçu par Me Olivier DEWEERDT, de résidence à
56 Gand, le vingt-six juillet mil neuf cent soixante-sept, transcrit au Bureau de la conserva-
57 tion des hypothèque de Nivelles, le premier août mil neuf cent soixante-sept, volume
58 7857, numéro 12.

59 Monsieur Joseph BIENVENU, prénommé, en son vivant célibataire, est décédé à
60 Wavre, le huit avril mil neuf cent nonante-cinq, sans laisser d'héritiers réservataires. Aux
61 termes de son testament olographe daté à Bonlez, le neuf décembre mil neuf cent no-
62 nante-deux, déposé au rang des minutes du notaire Luc PIRLETTE, de résidence à Wavre,
63 en vertu d'un acte de son ministère en date du deux mai mil neuf cent nonante-cinq, le
64 défunt avait institué en qualité de légataire universel son frère, Monsieur Victor-Léopold
65 BIENVENU, juriste à Wavre, à charge pour ce dernier de délivrer divers legs particuliers,
66 parmi lesquels un legs de ses droits indivis dans le bien prédécrit en faveur de son neveu,
67 Monsieur Jean BIENVENU, comparant de première part, sub B).

68 L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède, à l'appui de
69 laquelle il ne pourra exiger d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes.

70
71
72

CONDITIONS

La présente vente a été consentie et acceptée sous les charges, clauses et conditions
suivantes :

1. Propriété – Jouissance – Charges

73 Le bien vendu est actuellement occupé par le vendeur, étant le comparant de pre-
74 mière part sub A).

75 L'acquéreur en aura la propriété à compter de ce jour, ainsi que la jouissance par la
76 prise de possession réelle et effective au plus tard dans les cinq mois à compter des pré-
77 sentes, à charge pour lui de payer et supporter, à compter de son entrée en jouissance,
78 toutes les contributions, taxes et charges mises ou à mettre sur le bien vendu.
79

2. État du bien vendu – Servitudes

80 Sous réserve de ce qui sera précisé ci-après, l'acquéreur prendra le bien vendu dans
81 son état actuel, sans garantie des vices du sol ou du sous-sol et sans pouvoir prétendre à
82 aucune indemnité ni réduction du prix pour mauvais état des bâtiments, vices apparents
83 ou cachés, réparations, défaut d'entretien, usure ou autres causes.

84 Il est souligné que la cabine électrique et les deux chaudières avec leurs citernes à
85 mazout, qui ont été aménagées dans le bien vendu à l'initiative du vendeur de première
86 part sub A), par les sociétés anonymes *Electrochok* à Wavre et *Burnoil* à Bruxelles, dans
87 le courant du mois de juin deux mille un, présentent des défauts qui font l'objet
88 d'une procédure introduite par ledit vendeur devant le Tribunal de première instance de
89 Nivelles et dont l'acquéreur reconnaît être parfaitement au courant. Ce dernier est su-
90 brogé dans tous les droits, actions et obligations dudit vendeur se rapportant à cette
91 procédure et toutes les garanties restant éventuellement dues par les entrepreneurs,
92 sous-traitants et architectes du chef de travaux d'aménagement ou autres travaux dans
93 l'immeuble vendu sont transférées au profit de l'acquéreur.
94

95 L'acquéreur prendra en outre le bien vendu avec toutes les servitudes actives et pas-
96 sives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, dont il pourrait être avantageé ou
97 grevé, sauf à l'acquéreur à profiter des unes et à se défendre des autres, à ses frais, risques
98 et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui et sans que la présente clause
99 puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers
100 et non prescrits ou en vertu de la loi.
101

102

103

104 À ce sujet, le vendeur déclare qu'il n'a pas grevé le bien vendu de servitudes quel-
105 conques, qu'il n'a pas connaissance de l'existence de servitudes particulières et que son
106 titre de propriété ne mentionne l'existence d'aucune servitude ni condition spéciale.

107

3. Superficie

108

109 La superficie ci-dessus n'est pas garantie et la différence en plus ou en moins par
110 rapport à la superficie réelle, excédât-elle un vingtième, fera profit ou perte pour
l'acquéreur sans indemnité ni réduction du prix.

111

4. Assurances

112

113 L'acquéreur fera son affaire personnelle pour faire assurer le bien vendu contre les
114 risques qu'il souhaite faire couvrir et il déclare prendre dès ce jour toutes dispositions
115 utiles à ce sujet sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Ce dernier pourra résilier dès ce jour les polices d'assurance existantes.

116

5. Urbanisme

117

118 *Ce passage du projet du stagiaire n'est pas reproduit ici ; il reprenait sans erreurs ni*
119 *omissions les clauses imposées par le CWATUP et les obligations d'information incom-*
120 *bant au notaire en matière d'urbanisme. L'absence de ce passage ne peut être considérée*
ici comme une faute.

121

PRIX

122

123 Les parties ont déclaré aux notaires prémentionnées que la présente vente a été
conclue pour et moyennant le prix de QUATRE CENT QUINZE MILLE EUROS.

124

QUITTANCE

125

126 Le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, antérieurement aux présentes, à
127 titre d'acompte sur le prix de vente, la somme de QUARANTE ET UN MILLE CINQ
128 CENTS EUROS. Dont quittance, faisant double emploi avec toute autre quittance déli-
vrée antérieurement pour le même objet.

129

Le vendeur reconnaît avoir reçu à l'instant le solde du prix de vente comme suit :

130

- SEPTANTE-TROIS MILLE CINQ CENT EUROS en espèces, dont quittance ; et

131

132 - TROIS CENT MILLE EUROS au moyen d'un chèque numéro 75.064 tiré sur la Banque
Maxima à Bruxelles, dont quittance sous réserve d'encaissement.

133

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

134

Monsieur le Conservateur du bureau des hypothèques est expressément dispensé de

135

prendre inscription d'office lors de la transcription d'une expédition des présentes.

136

FRAIS

137

138 Les frais, droits et honoraires des présentes seront payés et supportés par
l'acquéreur, qui s'y oblige.

139

ÉLECTION DE DOMICILE

140

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domi-

141

ciles respectifs et siège indiqués plus haut.

142

DECLARATIONS FISCALES

143 Après que le notaire instrumentant ait donné lecture de l'article 62, paragraphe 2 et
144 de l'article 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, les vendeurs déclarent, à la de-
145 mande expresse qui leur en a été faite par le notaire instrumentant, que seule Madame
146 Claudine BUISSERET est assujettie de plein droit à ladite taxe, pour la perception de la-
147 quelle elle est immatriculée sous le numéro BE 425.531.674.
148

149

150

151 En outre, l'acquéreur reconnaît que le notaire instrumentant a donné lecture du
152 premier alinéa de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement.

153 Enfin, les parties déclarent que la convention sous seing privé de cette vente entre
154 elles a été conclue avant le trente et un décembre deux mille un.

155

CERTIFICAT D'IDENTITE

156

157 Le notaire instrumentant soussigné confirme qu'il a constaté l'identité du ven-

158

DECLARATIONS DIVERSES

159

160 Les parties déclarent ne pas avoir introduit à ce jour de requête en règlement collec-

161

162 tif de dettes. Madame Claudine BUISSET, prénommée, est intervenue au présent acte et recon-

163

164

DONT ACTE

Fait, passé et commenté lieu et date que dessus.

165

166

167

168

169

170

171

172

Les parties déclarent avoir reçu le projet du présent acte et en avoir pris connais-

sance le quinze janvier dernier.
Et après lecture intégrale des dispositions du présent acte visées par la loi, les par-

ties ont signé avec Moi, notaire instrumentant et Maître VAN HET BEGIN, notaire inter-

* *

*

Réponses :

N°	LIGNE	MOTIVATION	
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	

9	
10	

Réponses :

N°	LIGNE	MOTIVATION	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	

19	
20	

