N° ……

CONCOURS 2011 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS-NOTAIRES

ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 5 mars 2011 (matinée)

QUESTIONNAIRE n° I

QUESTIONS OUVERTES

Ce premier cahier contient huit questions. Il sera coté sur 25. Vous serez cotés sur l'ensemble des réponses aux questions, en fonction de leur rédaction et de leur motivation. Il sera tenu compte de vos connaissances juridiques, de votre compétence et de votre créativité.

Veuillez répondre dans les cadres prévus à cet effet.

N° .....

Question I.1

Vous êtes consulté pour constituer une société ayant un objet social qui est soumis à une législation spécifique pour sa constitution et qui ne peut être exercé qu'avec une autorisation. Cette autorisation n'est pas accordée. Pouvez-vous constituer la société ?
Est-ce comparable à la constitution d'une société qui aurait pour objet l'exercice d'une profession réglementée par la loi, telle que celle de médecin ou de comptable ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

N° ……

N° .....

Question I.2

Un propriétaire de nationalité néerlandaise vend son appartement en Belgique.
Quels sont les aspects fiscaux auxquels il faut être attentif ?
Voyez-vous une différence si le vendeur est une société commerciale de droit néerlandais ou une personne physique de nationalité néerlandaise ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

N° ……

N° .....

Question I.3

Il est précisé dans un contrat d'entreprise pour la construction d'une maison d'habitation que la réception définitive de l'immeuble ne pourra avoir lieu qu'au minimum six mois après sa réception provisoire. L'habitation est vendue avant que les travaux ne soient terminés avec la clause selon laquelle elle est vendue dans l'état où elle se trouve, bien connu de l'acquéreur. Le gros œuvre a déjà été accepté par le vendeur lors de la réception provisoire qui est intervenue avant la vente. L'acquéreur reprend les travaux avec le même entrepreneur et constate qu'il y a des vices. Il prie alors ledit entrepreneur d'y remédier gratuitement. L'entrepreneur affirme que les vices auraient du être signalés lors de la réception provisoire, que l'acquéreur a accepté le bien tel quel chez le notaire et que cette acceptation vaut également à l'égard des tiers. Il affirme en outre que le contrat d'entreprise initial ne confère pas un droit réel et que par conséquent l'acquéreur ne peut pas s'en prévaloir. Qu'en pensez-vous ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

N° ……

N° .....

Question I.4

Que doit contrôler un notaire qui reçoit l'acte de vente d'un appartement dans une ancienne maison de maître située en Région wallonne ou en Région de Bruxelles-Capitale (décrire la méthode à suivre et l'état du droit existant) ? Faut-il opérer une distinction selon qu'il s'agit du notaire appelé à recevoir l'acte de base de cet immeuble ou non ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

N° ……

N° .....

Question I.5

En Belgique, les officiers publics doivent dénoncer les délits. Et le notaire ? Doit-il, par exemple, dénoncer les clients qui lui demanderaient de réaliser un contrat de mariage alors qu'il sait que ledit mariage est simulé ? Et si un confrère reçoit quand même ce contrat de mariage alors que ce confrère sait parfaitement que le mariage est simulé, doit-on le dénoncer ? Expliquez.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

N° ……

N° .....

Question I.6

Monsieur Lenoir a divorcé par consentement mutuel, il y a de nombreuses années, ses conventions préalables à divorce ayant été rédigées par un avocat. Aux termes desdites conventions préalables à divorce par consentement mutuel, les époux ont renoncé à toutes les libéralités et à tous les avantages qu'ils s'étaient consentis et, en application de l'article 1287 du Code judiciaire, chaque époux a renoncé à tous droits dans la succession de l'autre époux. Durant le mariage, Monsieur Lenoir a cependant institué son épouse pour sa légataire universelle en vertu d'un testament authentique que vous avez reçu, en votre qualité de notaire. Que faites-vous de ce testament ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

N° ……

N° .....

Question I.7

X renonce à la succession de Y. Par après, X apprend qu'il est le bénéficiaire d'une assurance-vie contractée sur la tête de Y et que la compagnie d'assurance-vie veut lui verser une somme importante. X peut-il encore en bénéficier ? Les créanciers de la succession peuvent-ils le poursuivre ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

N° ……

N° ……

Question I.8

Décrivez brièvement quelles formalités et opérations comptables sont nécessaires pour le traitement du dossier de vente. Veillez à être le plus complet possible et à donner les principes, les numéros des postes comptables n'étant pas importants.

* 13/01/2011 : Mr Dubois et Mr Laforet signent un compromis de vente pour une habitation en Flandre, dans la périphérie bruxelloise d'une valeur de 250.000 €. Mr Laforet, l'acquéreur, paye un acompte (ou une garantie) de 25.000,- €, dont 5.000 € en espèces, 10.000 € par chèque bancaire et 10.000 € par virement bancaire sur le compte 000-0435679-22 sur le compte du notaire.

* La préparation de l'acte est entamée le 17/01/2011 : (1) recherche hypothécaire : l'état hypothécaire est demandé – (2) les renseignements cadastraux sont demandés – (3) les recherches fiscales et sociales sont effectuées – (4) l'attestation de non pollution du sol est demandée (bodemattest) – (5) l'attestation de conformité de l'installation électrique est demandée – (6) les renseignements urbanistiques sont demandés – (7) vérification du droit d' « habiter dans sa propre région ».

* 24/01/2011 : réception des renseignements cadastraux : 45 € sont payés par le compte courant de l'étude au cadastre, n°175, dont le décompte et l'approvisionnement est fait une fois par mois.

* 24/01/2011 : l'attestation de non pollution du sol est délivrée (bodemattest) et 32 € sont payés sur le compte de l'OVAM.

* 25/01/2011 : la Commune demande un paiement de 120 € pour la délivrance des informations urbanistiques.

* 28/01/2011 : l'état hypothécaire est délivré pour 52,63 € par le bureau des hypothèques sur le compte duquel le notaire verse régulièrement une provision.

* 31/01/2011 : la société ABC délivre le rapport relatif à la performance énergétique de la maison d'habitation et présente une facture de 195 €.

* 01/02/2011 : la société XYZ délivre l'attestation relative à l'installation électrique de la maison d'habitation et présente une facture de 120 €.

* 28/02/2011 : L'acte est passé et le solde du prix de vente est payé par un chèque.

* Les frais de l'acte (*ils sont présumés justes et vous ne devez pas les vérifier !*) se présentent comme suit :

- honoraires : 2.448,66 €
- droits d'enregistrement : 22.500,00 €
- droit d'écriture : 50 €
- état hypothécaire : 52,63 €
- attestation du sol (bodemattest) : 32 €
- transcription hypothécaire : 122,50 €
- état hypothécaire complémentaire : 35,23 €
- renseignements cadastraux : 45 €
- renseignements urbanistiques : 120 €

N° .....

- rapport performance énergétique du bâtiment : 195 €
- attestation pour l'installation électrique : 120 €
- droits de rôle : 6,20 €
- frais dossier, courrier, téléphone, vacations : 450 €

* Les intérêts du compte rubriqué pour l'acompte s'élèvent à 12,30 € nets.
* Question subsidiaire : quel montant devez-vous remettre au vendeur ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

N° ……