

N°

CONCOURS 2011 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS-NOTAIRES

ÉPREUVE ÉCRITE

Bruxelles, samedi 5 mars 2011 (après-midi)

QUESTIONNAIRE n° III

QUESTIONS COURTES

Ce troisième cahier contient trente questions auxquelles vous devez répondre *brièvement*, une réponse par oui ou par non étant *insuffisante*. Il sera coté sur 25. Vous serez cotés sur l'ensemble des réponses aux questions, leur rédaction et leur motivation. Il sera tenu compte de vos connaissances juridiques, de votre compétence et de votre créativité.

Veillez répondre dans les cadres prévus à cet effet.

Question III.1

Vous êtes notaire et recevez avant la signature d'un acte de vente une opposition amiable de la part d'un créancier du vendeur.

Quelle doit-être votre position ? Justifiez.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.2

Un notaire est désigné par ordonnance du Tribunal de Première Instance pour procéder aux opérations de liquidation partage d'un régime de communauté de biens de deux ex-époux qui sont les seuls associés d'une société en nom collectif. Après la désignation du notaire, mais avant qu'il entame les opérations de liquidation-partage, la société en nom collectif est déclarée en faillite.

Cela a-t-il une influence sur la liquidation partage ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.3

Pour quel(s) type(s) de sociétés, constituée(s) obligatoirement par acte notarié, peut-on assurer la continuité de la gestion en nommant un gérant statutaire dont le mandat ne peut être révoqué que dans les hypothèses visées par le Code des sociétés ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.4

Un notaire écrit à un bureau d'études ce qui suit : *«Par la présente, je vous confirme notre entretien téléphonique d'hier aux termes duquel je vous demande de réaliser une étude orientée du sol pour un bâtiment industriel situé en Flandre, appartenant à la société Lion. Je joins, en annexe à la présente, la matrice cadastrale et le plan. Vous pourrez venir chercher les clés du bâtiment à mon étude à partir de demain.»*

L'étude du sol est réalisée par le bureau d'études mais, peu de temps après, la société Lion est déclarée en faillite. Le bureau d'études se retourne alors vers le notaire et lui demande de supporter le coût de cette étude du sol.

Qu'en pensez-vous ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.5

L'acquéreur d'un immeuble constate après la signature du compromis de vente l'existence d'une infraction urbanistique qui est toutefois «régularisable». Il demande au vendeur une diminution du prix de vente qui correspond au coût de la régularisation de l'infraction urbanistique. Le jour fixé pour la signature de l'acte, aucun accord n'est trouvé entre les parties et l'acquéreur refuse de comparaître devant le notaire et de signer l'acte dans ces conditions.

Qu'en pensez-vous ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.6

Un immeuble doit, à nouveau, être exposé en vente publique suite à une folle enchère, l'adjudicataire n'ayant pas pu payer le prix de l'adjudication. Malheureusement, le vendeur dudit immeuble décède avant que la nouvelle séance d'adjudication suite à folle enchère n'ait eu lieu.

Expliquez, en ce qui concerne cette vente publique, de quoi se composera la succession du vendeur et pour quel montant.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.7

Quand un notaire peut-il faire référence, dans un acte authentique, à une procuration transcrite dont il n'annexe pas le brevet ou une expédition de la minute audit acte ?

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

Question III.8

Monsieur A et Madame B, qui ne sont ni mariés ni cohabitants légaux, ont acquis ensemble un immeuble avec une clause de tontine. Monsieur A et Madame B revendent par après ensemble cet immeuble alors que Monsieur A est au stade terminal d'une longue maladie. Le compromis de vente stipule que le transfert de propriété de l'immeuble n'aura seulement lieu que lors de la signature de l'acte authentique et du paiement du prix chez le notaire. Monsieur A décède entre la date du compromis de vente et celle fixée pour la signature de l'acte authentique. Madame B exige alors de recevoir la totalité du prix de vente mais C, qui est l'héritier de A, se présente chez le notaire et exige que la quote-part de A dans le prix de vente revienne à la succession de celui-ci. Qu'en pensez-vous ?

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

Question III.9

Monsieur X et son frère Monsieur Y sont propriétaires, suite à une succession, d'une grange à La Roche-en-Ardenne, située en zone d'habitat à caractère rural. Ils souhaitent la diviser en trois parties, destinées à devenir des habitations, à savoir une partie pour Monsieur X, une partie pour Monsieur Y et une partie pour leur neveu, Monsieur Z.

Ils vous demandent quel est le délai pour notifier cette division par lettre recommandée aux différentes autorités compétentes.

Que leur répondez-vous ?

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

Question III.10

On débloque les comptes bancaires du défunt. A la demande de chaque héritier, le receveur de l'enregistrement ou le notaire peut dresser une attestation d'hérédité ou un acte de notoriété.

Dans quelles hypothèses le notaire est-il seul habilité à le faire ?

Peut-il également refuser d'instrumenter et dans quel(s) cas ?

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

Question III.11

Une commune est propriétaire d'une école communale.
Ce bien fait-il partie du domaine public de la commune ?

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

Question III.12

Que faut-il faire en vue de la dématérialisation des titres au porteur d'une société en commandite par actions et quelle est la sanction en cas d'inobservation de la loi ?

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

Question III.13

Quelles sont les conséquences pour l'acquéreur d'un bien loué à titre de résidence principale qui ne notifie pas de congé au locataire pour occupation personnelle dans le délai légal suite à la passation de l'acte authentique ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.14

Dans quelle langue devez-vous rédiger une déclaration de succession déposée :

- a) en Région de Bruxelles-Capitale
- b) en Région wallonne
- c) en Région flamande

Justifiez.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.15

Un entrepreneur introduit une demande d'agrément auprès du ministre compétent et l'obtient après la signature du premier compromis de vente de l'immeuble à appartements multiples qu'il construit mais avant la signature de l'acte authentique de vente.
Quelle garantie doit-il fournir dans le cadre de la loi Breyne pour cette première vente ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.16

Une personne morale nommée administrateur dans une société peut-elle désigner deux représentants permanents avec pouvoir d'agir séparément ?
Ladite personne morale peut-elle être représentée par deux personnes si elle est désignée comme administrateur-délégué ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.17

Un immeuble est loué pour partie à titre commercial et pour partie à titre de résidence principale dans le cadre du même bail.

Quel est le régime applicable à ce bail ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.18

Un propriétaire de terres agricoles apprend que l'agriculteur qui exploitait ses terres en personne physique les exploite désormais en qualité d'associé gérant d'une société agricole.

Que peut faire le propriétaire ?

Justifiez.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.19

A quel moment le notaire peut-il faire transcrire un état liquidatif dans le cadre d'une procédure de liquidation-partage judiciaire ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.20

Le notaire Draume est désigné par ordonnance du Juge des Saisies pour procéder à la vente sur saisie exécution immobilière d'un immeuble faisant l'objet d'un bail commercial. Le bail a été consenti le 1^{er} janvier 2004 et a été enregistré le 7 juillet 2006. L'exploit de saisie a été transcrit le 3 juillet 2006.

Le bail commercial est-il opposable :

- au créancier saisissant ?
- à l'adjudicataire ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.21

Monsieur Maillard vend à Monsieur Colinet un immeuble à Ath pour le prix de 130.000 €. Un compromis de vente est établi sous la condition suspensive que Monsieur Colinet obtienne un crédit de 130.000 €. Peu de temps après, Monsieur Colinet avise Monsieur Maillard qu'il a fait toutes les diligences nécessaires pour obtenir un crédit hypothécaire à concurrence de 180.000 € mais que ce crédit lui a été refusé par la banque. Monsieur Maillard met malgré tout Monsieur Colinet en demeure de signer l'acte authentique de vente.

Qu'en pensez-vous ?

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

Question III.22

Monsieur Vaestink vient vous consulter en vue d'établir un testament. Etant sous administration provisoire, il est accompagné de son administrateur. Celui-ci vous explique que Monsieur Vaestink n'est pas totalement incapable de gérer ses biens et que, selon l'ordonnance du Juge de Paix, il peut gérer seul les avoirs placés sur un compte bancaire particulier sur lequel sont versés les loyers de ses immeubles et sa pension. L'administrateur provisoire vous remet son accord écrit pour que Monsieur Vaestink vous dicte son testament. Qu'en pensez-vous ?

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

Question III.23

En janvier 2000, Monsieur Vanderbeek a fait installer, au moyen de fonds propres, une nouvelle cuisine dans un immeuble commun entre son épouse et lui. Le prix converti en euros était de 10.000 € pour le matériel, 2.500 € pour la main d'œuvre et 6% de TVA, soit au total 13.250 €. En novembre 2010, Monsieur Vanderbeek divorce et réclame, dans le cadre de la liquidation partagée de son régime matrimonial, une récompense de 13.250 €. Son ex-épouse reconnaît qu'il a investi des fonds propres mais n'accepte pas la récompense. Elle estime que la valeur de la cuisine est proche de zéro, se basant sur le fait qu'un équipement de cuisine a une durée de vie moyenne, suivant statistiques, de 7 à 10 ans.

Que doit faire le notaire liquidateur ?

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

Question III.24

Une contribution alimentaire fixée dans le cadre de conventions préalables à divorce par consentement mutuel peut-elle être encore modifiée après que le divorce soit coulé en force de chose jugée ?

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

Question III.25

Peut-on valablement prévoir dans des conventions préalables à divorce par consentement mutuel qu'un des époux ne devra rien verser à l'autre époux pour l'enfant commun du couple ?

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

Question III.26

Albert a hérité il y a cinq mois d'un appartement à Bruxelles. Bernard vous informe qu'il souhaite acquérir cet appartement et vous charger de rédiger le compromis de vente. A quoi devez-vous être attentif pour ne pas que Bernard rencontre des problèmes après la signature de l'acte de vente ?

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

Question III.27

Quittances :

- a) Qui doit se procurer les carnets de reçus et où ?
- b) Quand un notaire doit-il délivrer un reçu ?
- c) Doit-on établir des reçus pour des paiements effectués par le notaire lui-même pour lui-même ou pour des tiers ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.28

Donnez un aperçu des obligations qu'un notaire doit remplir chaque trimestre ou devrait respecter pour bien gérer son étude d'un point de vue financier et comptable.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question III.29

Une saisie-exécution immobilière est pratiquée sur les biens immobiliers d'une exploitation agricole.

Le permis d'environnement et le quota laitier sont-ils inclus dans cette saisie ?

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

Question III.30

Monsieur A, marié sous le régime de la séparation des biens pure et simple, a des dettes. Un créancier pratique une saisie sur la part indivise de Monsieur A dans un immeuble appartenant à celui-ci et à son épouse. Un notaire est désigné par Le Tribunal pour exposer en vente publique le bien. Peu après, le divorce est prononcé entre Monsieur A et son épouse et le même notaire est désigné par le Tribunal pour procéder aux opérations de liquidation partage du régime matrimonial.

Le notaire doit-il joindre les deux procédures et verser le produit de la vente du bien indivis dans la masse de la liquidation partage ?

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