**CONCOURS 2017**

ÉPREUVE ÉCRITE

Namur, samedi 11 mars 2017 (matin)

QUESTIONNAIRE n° I

Questions ouvertes

*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 (matinée)

QUESTIONNAIRE n° I

Questions ouvertes

Ce cahier contient huit questions d’égale pondération. 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 reprises au verso.**

**Question I.1**

Vous êtes consulté par un couple. Monsieur est propriétaire d’un terrain à bâtir. Monsieur et Madame souhaitent construire ensemble une maison sur le bien. La construction sera financée par les deux parties, chacune pour une moitié. Quelle(s) solution(s) existe(nt) pour sécuriser Madame ?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Question I.2**

Vous êtes chargé de recevoir un acte de vente d’un bien situé en Région wallonne. Le vendeur vous expose que ce bien a abrité un établissement de nettoyage à sec. Comment réagissez-vous ?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Question I.3**

Aux termes d’un acte de donation du 10 mars 2016 avec réserve d’usufruit et clause de retour conventionnel, un père de famille a donné les parts de sa SPRL PUBLITRESFAIM, dont le siège est établi à Anvers, à ses deux enfants. Donateur et donataires ont toujours été domiciliés en Région Wallonne. Les donataires vous consultent pour recevoir vos conseils. Ils souhaitent maintenant céder la totalité des parts au groupe chinois XIEXIE. Ce groupe propose un prix très nettement supérieur à toutes leurs estimations.

Peuvent-ils vendre ces parts aujourd’hui ? A quelles conditions ? Examinez les aspects civils et fiscaux.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Question I.4**

Vous êtes nommé pour liquider le régime matrimonial de Monsieur X et Madame Y. Ceux-ci étaient mariés sous le régime de la communauté.

A titre provisoire, le tribunal de la famille :

- avait autorisé Monsieur X à occuper l’immeuble indivis ;

- l’avait condamné au payement d’une pension alimentaire à Madame Y.

Dans ses revendications, Madame Y réclame une indemnité d’occupation à Monsieur X. Quel est votre avis sur ce point ?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Question I.5**

Le 1er décembre 2016, Monsieur X et Madame Y (née le 1er janvier 1966) vous consultent dans le cadre d’un projet de divorce par consentement mutuel. Ils sont mariés en régime de séparation de biens. Ils ont des domiciles séparés depuis le 1er mai 2016. Les revenus imposables de 2016 de Mr X seront de l'ordre de 180.000 euros.

Les parties souhaitent que Monsieur X paie à Madame Y un capital alimentaire de 100.000 euros avant le 1er janvier 2017.

Comment réagissez-vous ?

Votre réponse serait-elle différente si les revenus imposables de Monsieur X étaient de 60.000 euros ?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Question I.6**

Vous êtes consultés par Monsieur NOTACHOC et Madame COMPLICACIC, tous deux Ouzbeks, mariés en 2015 au Kazakhstan où ils résidaient alors comme étudiants. Ils viennent d'être engagés par une Spin-off de l'Ulg et comptent s'établir durablement en Belgique. Ils vont acquérir un bel immeuble, contracter un crédit ensemble et voudraient introduire une demande de naturalisation. Ils savent qu'ils n'auront pas d'enfants et voudraient que vous rédigiez un contrat de mariage belge de communauté universelle avec clause d'attribution totale. Ils souhaitent également faire choix de la loi belge pour leur succession.

Que conseillez-vous ? Quels sont les éléments spécifiques à insérer dans l’acte ?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Question I.7**

Monsieur X, particulier non assujetti à la TVA, achète un terrain sis à Soignies le 30 mars 2010 pour le prix de 30.000 euros. Les frais de l’acquisition sont de 6.500 euros TVAC. Il y fait ériger 2 maisons identiques qu’il souhaite revendre à l’état de gros-œuvre fermé. Le coût total des constructions s’élève à 150.000 euros hors TVA.

Par acte du 28 mars 2015, une de ces maisons est vendue à Madame Y moyennant un prix de 120.000 euros.

Le 28 décembre 2016, le compromis de vente de la seconde construction à Monsieur et Madame Z vous a été remis. Le prix convenu est de 140.000 euros. Les parties souhaitent signer l’acte authentique le 13 mars 2017.

Détaillez les conséquences fiscales chiffrées de ces opérations.

Que pouvez-vous conseiller aux parties pour la vente à intervenir ?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Question I.8**

Vous recevez sous pli recommandé le document en annexe dans le cadre d’une procédure de saisie-exécution immobilière (pièce n° 1).

1) En date du 16 février 2017, le conseil du saisi vous écrit pour expliquer qu’il entend contester en justice les opérations de saisie et vous demande de suspendre votre mission. Le conseil du créancier poursuivant ne l’entend pas ainsi et vous demande de poursuivre. Comment réagissez-vous ?

2) Ultérieurement, vous faites procéder à la signification au saisi de la sommation de prendre connaissance du cahier des charges et d’assister à l’adjudication (pièce n° 2).

a) Quel est le dernier jour utile pour former contredit à votre cahier des charges ?

b) Vous recevez un contredit manifestement dilatoire le lendemain du jour de la signification de ladite sommation. Le créancier, agacé par les tentatives dilatoires du saisi, vous demande de poursuivre et de ne pas tenir compte de ce contredit. Comment réagissez-vous ?

3) La veille de la séance d’adjudication, vous recevez une citation en référé d’extrême urgence, à la requête du saisi, vous interdisant de vendre. Le créancier poursuivant vous demande quant à lui de tenir la séance. Comment réagissez-vous ?

4) Une fois l’adjudication devenue définitive en l’absence de surenchère, quelle formalité devez-vous accomplir ?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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