

N°



CONCOURS 2018

ÉPREUVE ÉCRITE

Liège, samedi 24 février 2018 (matin)

QUESTIONNAIRE n° III
QUESTIONS A CHOIX MULTIPLES

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 lettres capitales !) la phrase suivante : “Il ne sera tenu aucun compte des réponses libellées d’une autre manière que selon les instructions ci-jointes”.

.....



CONCOURS 2018 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS-NOTAIRES
ÉPREUVE ÉCRITE

Liège, samedi 24 février 2017 (matin)

QUESTIONNAIRE n° III
QUESTIONS A CHOIX MULTIPLES

Ce troisième cahier contient 15 questions d'égale pondération. Il sera noté sur 15 points.
Entourez la bonne réponse.

Une seule réponse est exacte.

Cotations : - bonne réponse : 1 point
 - Mauvaise réponse : -0,5 point
 - Absence de réponse : 0 point

Question III.1

Un prêt hypothécaire est consenti entre particuliers. L'acte de prêt stipule qu'en cas de remboursement anticipé, une indemnité de remploi de 12 mois sera due au prêteur. Cette indemnité :

- a) Sera annulée ;
- b) Sera réduite à 3 mois ;
- c) Sera réduite à 6 mois ;
- d) Sera maintenue à 12 mois.

Question III.2

Un promoteur souhaiterait que vous indiquiez dans l'acte de base que les garages, qui sont des lots à part entière disposant de quotités distinctes dans les parties communes, ne puissent être revendus qu'à des copropriétaires d'appartements de la même résidence. Comment réagissez-vous ?

- a) Vous lui indiquez que cela ne pose pas de problème car toute personne qui acquerra un bien dans la résidence aura connaissance de l'acte de base et l'aura donc accepté ;
- b) Vous lui indiquez que cela ne pose pas de problème car le garage doit être considéré comme un accessoire de l'appartement ;
- c) Vous lui indiquez que cela n'est pas possible car l'entité-appartement doit obligatoirement être liée à l'entité-garage ;
- d) Vous lui indiquez que cela n'est pas possible car cela constitue une clause d'inaliénabilité non limitée dans le temps.

Question III.3

Dans le cadre d'une vente d'immeuble, vous recevez une saisie-arrêt conservatoire formée entre vos mains pour sûreté d'une créance de 10.000 euros à charge du vendeur, pour le compte duquel vous détenez 23.000 euros. Vous avez par ailleurs reçu une notification fiscale pour 7.000 euros et le fichier central des avis, que vous aviez consulté comme vous le permet la loi, révèle une cession de rémunération pour un montant de 2.000 euros. Quel montant bloquez-vous ?

- a) 10.000 euros ;
- b) 17.000 euros ;
- c) 19.000 euros ;
- d) 23.000 euros.

Question III.4

Qu'est-ce que le GAFI ?

- a) Un organisme régional wallon octroyant des subsides agricoles et forestiers ;
- b) Un organisme intergouvernemental élaborant des mesures de lutte contre le blanchiment de capitaux ;
- c) L'organisme spécialisé dans la délivrance et la coordination des audits et inventaire amiante ;
- d) Un département de l'Observatoire Foncier wallon chargé du contrôle des comptes d'affectation des subsides émanant du Faeder.

Question III.5

Combien d'actes sont passés annuellement en Belgique, par combien de notaires, aidés de combien de collaborateurs ?

- a) Environ 500.000 actes, par près de 1.500 notaires, aidés d'un peu plus de 6.000 collaborateurs ;
- b) Environ 750.000 actes, par près de 1.300 notaires, aidés d'un peu plus de 9.000 collaborateurs ;
- c) Environ 900.000 actes, par près de 1.500 notaires aidés, d'un peu plus de 7.000 collaborateurs ;
- d) Environ 1.100.000 actes, par près de 1.300 notaires aidés, d'un peu plus de 8.000 collaborateurs.

Question III.6

Quel est le coût annuel patronal moyen d'un employé administratif notarial (temps plein) travaillant dans une étude wallonne, employé de catégorie 2A qui a 5 ans d'ancienneté ?

- a) Entre 12.000 et 20.000 euros ;
- b) Entre 22.000 et 30.000 euros ;
- c) Entre 42.000 et 50.000 euros ;
- d) Entre 62.000 et 70.000 euros.

Question III.7

Vous souhaitez licencier un employé de l'étude mais vous ne disposez pas de liquidités nécessaires au paiement de l'indemnité de licenciement. Pouvez-vous recourir à un financement bancaire ?

- a) Oui ;
- b) Non ;
- c) Oui, si vous obtenez l'autorisation préalable du Président de la Chambre Nationale ;
- d) Oui, si vous obtenez l'autorisation préalable du Président de la Commission de Contrôle de comptabilité.

Question III.8

Qu'est-ce qu'un bail glissant ?

- a) Un bail de courte durée en Région wallonne prenant automatiquement fin au décès du preneur ;
- b) Un bail de résidence principale consenti à une AIS en Région wallonne cessible à des personnes précarisées ;
- c) Un bail consenti à une association qui donne le bien à son tour en location à des personnes précarisées socialement en Région de Bruxelles-Capitale ;
- d) Un bail commercial de courte durée (pop-up store) consenti à une association qui peut le céder à son tour en Région de Bruxelles-Capitale.

Question III.9

Lors de la vente d'un immeuble en cours de construction, le vendeur souhaite être totalement déchargé de ses obligations en matière de PEB. Des formalités particulières doivent-elles être réalisées ?

- a) Faire établir un certificat PEB en fonction de l'état actuel du bien ;
- b) Faire établir une déclaration PEB provisoire ;
- c) Aucune formalité n'est nécessaire ;
- d) Faire établir un audit énergétique.

Question III.10

Un droit de préemption prévu par le CoDT fait-il l'objet d'une transcription à la conservation des hypothèques ?

- a) Oui dans tous les cas ;
- b) Non ;
- c) Oui, à l'exception des biens agricoles ;
- d) Oui, à l'exception des biens d'une personne morale de droit public.

Question III.11

Monsieur VOLAGE et Madame BORGNE sont mariés sous le régime légal belge à défaut de contrat de mariage. Ils ont construit et financé pendant le mariage la villa de leurs rêves sur un terrain qu'ils avaient acquis chacun pour une moitié cinq ans avant leur mariage. Cette villa leur a servi de logement familial, Madame BORGNE y exerçant accessoirement une activité professionnelle d'ophtalmologue. Vous êtes chargé de la liquidation du régime matrimonial de ces époux. Madame BORGNE sollicite l'attribution préférentielle de cet immeuble. Vous répondez :

- a) Que l'attribution préférentielle n'est pas possible, le bien étant un immeuble mixte (logement et cabinet médical) ;
- b) Que l'attribution préférentielle n'est pas possible, l'immeuble n'étant pas commun ;
- c) Que l'attribution préférentielle n'est pas possible, l'immeuble n'étant affecté qu'accessoirement à l'activité professionnelle de Madame Borgne ;
- d) Que l'attribution préférentielle n'est pas possible, aucun contrat de mariage ne fixant les conditions d'attribution préférentielle de cet immeuble mixte (logement et cabinet médical).

Question III.12

Monsieur CHANGEANT et Madame SECRETE ont signé le 14 février 2015, en votre étude, un contrat de mariage de séparation des biens pure et simple contenant un pacte Valkeniers aux termes duquel ils se privent mutuellement de tous droits successoraux. Le 3 janvier 2018, Monsieur CHANGEANT, vexé de n'avoir pas vu ses deux enfants depuis de longs mois, vous consulte pour rédiger un testament authentique instituant légataire universelle la toujours très douce Madame SECRETE. Vous lui répondez :

- a) Qu'il faut préalablement modifier le contrat de mariage et supprimer le pacte Valkeniers ;
- b) Qu'il faut préalablement modifier le contrat de mariage et amender le pacte Valkeniers ;

- c) Qu'il faut préalablement modifier le contrat de mariage, supprimer le pacte Valkeniers et insérer une institution contractuelle ;
d) Qu'il est possible de rédiger le testament qu'il souhaite sans autre formalité.

Question III.13

Une personne morale est l'associée unique d'une SPRL depuis plus de deux ans. Il en résulte que :

- a) L'associé unique est tenu à l'égard de tous les créanciers de la SPRL ;
b) La société est dissoute de plein droit ;
c) Une personne morale ne peut pas être associée d'une SPRL, de sorte que la société est sans associé depuis deux ans ;
d) Le Tribunal de commerce peut désigner d'office un administrateur provisoire de la société.

Question III.14

Monsieur COUNE Albert décède le 1^{er} décembre 2013 et laisse un actif net de 300.000 euros. De son mariage avec sa première épouse, DESSUN Isabelle, prédécédée, le défunt avait eu deux enfants, Bernard et Cloé. Bernard a un fils, Damien, et Cloé a deux enfants, Elsa et Hyacinthe.

De son second mariage avec Madame DESERT Anne-Marie, dont il a ensuite divorcé, il a un fils, Raymond, lequel a deux enfants : Josette et Gilles. Raymond renonce à la succession de son père. Liquidez la succession.

- a) Bernard et Cloé : chacun $\frac{1}{2}$ PP ;
b) Anne-Marie : $\frac{1}{1}$ US - Bernard et Cloé : chacun $\frac{1}{3}$ NP - Josette et Gilles : chacun $\frac{1}{6}$ NP ;
c) Anne-Marie : $\frac{1}{1}$ US - Bernard et Cloé : chacun $\frac{1}{2}$ NP ;
d) Bernard et Cloé : chacun $\frac{1}{3}$ PP - Josette et Gilles : chacun $\frac{1}{6}$ PP.

Question III.15

Monsieur BLOND et Madame BLONDE, tous deux résidents en Belgique et de nationalité belge, se sont mariés à l'Ile Maurice le 14 février 2014 lors d'un voyage romantique. Ils ont effectué une déclaration devant l'officier d'état civil mauricien par laquelle ils ont opté pour la séparation des biens. Ils n'ont pas signé de contrat de mariage en tant que tel mais leur livret de mariage mentionne "conventions matrimoniales : régime légal de séparation des biens". Sous quel régime sont-ils mariés ?

- a) Ils ne sont pas mariés selon le droit belge ;
b) Ils sont mariés sous le régime de la séparation des biens selon le droit mauricien ;
c) Ils sont mariés sous le régime de la séparation des biens selon le droit belge ;
d) Ils sont mariés sous le régime légal belge de communauté.