



CONCOURS 2023

ÉPREUVE ÉCRITE

Namur, samedi 11 mars 2023 (matin)

QUESTIONNAIRE n° II

QUESTIONS OUVERTES

Complétez le cadre ci-dessous en lettres capitales et signez, s.v.p.

NOM.....

PRENOM.....

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 libellées d’une autre manière que selon les instructions ci-jointes”.

.....
.....



CONCOURS 2023 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS-NOTAIRES

ÉPREUVE ÉCRITE

Namur, samedi 11 mars 2023 (matin)

QUESTIONNAIRE n° II

QUESTIONS OUVERTES

Ce cahier contient deux parties d'égale pondération. Il sera noté sur trente (30) points. Il sera tenu compte de vos connaissances juridiques et de votre compétence.

Veillez à justifier chaque réponse.

Veillez répondre dans les cadres prévus à cet effet, d'une écriture aisément lisible. Il ne sera pas tenu compte des réponses hors cadre.

Question II.1

Monsieur Raymond DUMONT est décédé le 8 février 2023 en Espagne à l'âge de 75 ans, sans descendance.

Il avait acheté il y a une dizaine d'années une maison dans le sud de la France pour profiter d'une partie de sa retraite au soleil.

Il était également propriétaire d'un appartement à Liège, où il était domicilié, et revenait encore régulièrement en Belgique pour ses rendez-vous médicaux, les fêtes de famille, etc.

Vous êtes consulté par :

- Mme Jeannine BRAFFE, avec laquelle il avait fait une déclaration de cohabitation légale, et qui vous remet un testament olographe, aux termes duquel le défunt lui lègue une somme de 100.000,00 EUR. Ce testament est rédigé comme suit :

« Je soussigné Raymond DUMONT rédige mon testament comme suit :

Je révoque tout testament antérieur.

Je lègue à Madame Jeannine BRAFFE une somme de 100.000,00 euros.

Fait à Liège le 27 août 2021.

Signature »

- Mme Madeleine DUMONT, sa sœur, qui vous explique la situation familiale. Leur mère est décédée et leur papa, Gustave DUMONT, est encore en vie. Leur maman avait eu une fille d'une première union, Irma CAPELLA, domiciliée à Nice (France). Leur papa avait eu deux fils d'une première union, Jean et Joseph DUMONT, tous deux domiciliés à São Paulo (Brésil).

Lorsque vous lui donnez connaissance du testament, elle vous explique que son frère s'était récemment séparé de sa compagne.

Au registre national, vous constatez que Madame Jeannine BRAFFE a quitté le domicile conjugal de Liège le 3 janvier 2023. Cependant, ils n'avaient pas mis un terme à leur cohabitation légale.

Le patrimoine du défunt se compose au jour de son décès :

- De l'appartement de Liège, où le défunt est domicilié depuis 30 ans, estimé à 200.000,00 EUR. Il avait acquis cet appartement le 15 mars 1990.
- D'un appartement à Waterloo, mis en location, estimé à 300.000,00 EUR. Il avait reçu cet appartement en pleine propriété de son père, aux termes d'un acte de donation du 15 mars 1990. Cette donation ne comportait aucune clause particulière (aucune charge).
- D'une maison dans le sud de la France estimée à 200.000,00 EUR. Il avait acheté cette maison le 15 juillet 2013 avec l'argent perçu de son assurance-groupe.
- De liquidités pour un montant de 500.000,00 EUR.

2. Dans quel délai devez-vous déposer la déclaration de succession ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3. Quel est le droit applicable à la succession ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

4. Quels sont les formalités à accomplir pour que ce testament sorte ses effets ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

5. Un acte d'hérédité doit-il être rédigé ? Si oui, quels sont les frais et honoraires d'un tel acte ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

6. Madeleine DUMONT vous demande quelles formalités accomplir pour obtenir le déblocage des comptes. En effet, Jean DUMONT a besoin de liquidités.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

7. Faites le calcul des droits de succession en Belgique ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Nº

[illegible]

This image shows a single page of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no handwriting or other markings on the paper.

8. Madeleine DUMONT vous demande s'il y a lieu d'accomplir des démarches pour le bien situé dans le sud de la France

This image shows a single page of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Question II.2

Vous êtes chargé d'un dossier de vente publique sur saisie-exécution immobilière.

La société à responsabilité limitée PASDARGENT a été condamnée par jugement du 10 septembre 2018 à payer à la banque un montant de 55.000,00 EUR en principal, à majorer des intérêts et dépens. Ce jugement a été signifié au débiteur le 19 octobre 2018. Il n'y a eu ni opposition, ni appel.

Le 23 mars 2020, la banque fait signifier à la société PASDARGENT un commandement préalable à saisie-exécution immobilière de son appartement dans un immeuble à copropriété forcée situé à Bruxelles, rue d'Aix, 226. Ce commandement est transcrit le même jour.

Sans réaction du débiteur, la saisie-exécution immobilière est signifiée le 13 juin 2020 et transcrite le même jour.

Par ordonnance du 11 août 2020, vous êtes nommé par le juge des saisies en vue de procéder à l'adjudication et aux opérations d'ordre.

Les parties discutent d'une vente éventuelle du bien de gré à gré et d'un plan d'apurement de la dette.

Votre désignation a été prolongée à plusieurs reprises et, pour la dernière fois, le 6 décembre 2022.

Aucune solution amiable n'ayant été trouvée, la banque vous demande le 10 mars 2023 de rédiger votre cahier des charges.

Vous allez visiter le bien et constatez que la société saisie a loué l'appartement à une tierce personne qui habite effectivement le bien.

Le locataire vous remet un bail écrit sous signature privée d'une durée de 9 ans conclu le 15 mai 2021. Le bail a été enregistré le 2 juin 2021. Après analyse, aucune clause d'expulsion n'est reprise dans le bail.

Le locataire vous signifie qu'il refuse que quiconque pénètre dans son appartement et qu'il n'ouvrira la porte à personne.

Lors de la rédaction du cahier des charges, vous constatez que l'inventaire de l'état du sol reprend cet immeuble en catégorie zéro. Aucune reconnaissance de l'état du sol n'a été réalisée.

La séance d'adjudication BIDDIT est fixée le 3 juin 2023. La veille de celle-ci, le conseil de la société PASDARGENT vous fait parvenir la preuve du dépôt dans RegSol d'une requête sollicitant le bénéfice de la procédure de réorganisation judiciaire en application du livre XX du Code de droit économique.

Il vous demande d'arrêter les opérations de vente, alors que le créancier poursuivant exige de procéder à l'adjudication.

1. Dressez la ligne du temps de toute la procédure (depuis le commandement préalable jusqu'à la clôture du dossier) en tenant compte du fait qu'il n'y a eu aucun contredit.
Dressez cette ligne du temps en indiquant les délais sans les calculer (les feuilles peuvent être utilisées verticalement ou horizontalement – paysage ou portrait)

2. Que faites-vous face au refus du locataire de vous laisser pénétrer dans le bien pour les visites ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3. Le bail est-il opposable à l'adjudicataire ? Pourra-t-il occuper personnellement le bien ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Nº

4. Vous vous inquiétez de la reprise du bien en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol. La banque vous prétend que vous pouvez adjudger et que la reconnaissance de l'état des sols n'est pas obligatoire. Est-ce exact ?

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins or other markings on the paper.

5. La banque vous demande de supprimer la prime au profit de l'adjudicataire final dans votre cahier des charges ? Que lui répondez-vous ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

6. Pouvez-vous reprendre une clause de faculté de surenchère dans votre cahier des charges ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

7. Pouvez-vous adjuger le bien malgré le dépôt de la requête sollicitant le bénéfice de la procédure de réorganisation judiciaire au bénéfice de la société ?

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins or other markings on the paper.