



CONCOURS 2022

ÉPREUVE ÉCRITE

Louvain-la-Neuve, samedi 19 février 2022 (matin)

QUESTIONNAIRE n° II

CONNAISSANCES DE BASE

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 2022 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS-NOTAIRES

ÉPREUVE ÉCRITE

Louvain-la-Neuve, samedi 19 février 2022 (matin)

QUESTIONNAIRE n° II

QUESTIONS DE CONNAISSANCE DE BASE

Ce deuxième cahier contient dix (10) questions d'égale pondération auxquelles vous devez répondre brièvement en justifiant votre réponse. Une réponse par oui ou par non est insuffisante. Il sera noté sur vingt (20) 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 hors cadre.

Question II.1

Monsieur Dupont est déclaré en faillite par jugement du tribunal de l'entreprise d'Anvers du 4 février 2022.

Le failli est seul propriétaire d'un immeuble sis à Mons, qui fait partie de la masse faillie.

Le juge commissaire vous a désigné pour procéder à la vente publique de l'immeuble.

Répondez brièvement aux différentes sous-questions en numérotant vos réponses.

- 1) Par qui doit être approuvé votre cahier des charges ?
- 2) Qui doit signer le cahier des charges ?
- 3) Votre cahier des charges doit-il faire l'objet d'une sommation ?
- 4) Devez-vous être requis pour adjudger ?
- 5) La vente est-elle purgeante ? Dans l'affirmative, de quels créanciers faut-il tenir compte dans l'acte d'ordre ?
- 6) Dans quelle langue le cahier des charges doit-il être rédigé ?
- 7) Vous n'avez pas réussi à fixer l'adjudication dans les 6 mois du prononcé de l'ordonnance. Que devez-vous faire ?
- 8) Faudra-il signifier un extrait de l'acte d'adjudication au failli ?

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

Nº

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 is no text or other markings on the paper.

Question II.2

Monsieur GEORGES et Madame LAMAN sont propriétaires d'une maison à Liège, chacun à concurrence d'une moitié indivise. Le revenu cadastral de cette maison est de 560,00 €. La maison vaut 110.000,00 € pour la totalité en pleine propriété.

Monsieur GEORGES et Madame LAMAN viennent vous consulter car ils se séparent. Ils ne sont ni mariés, ni cohabitants légaux.

Monsieur GEORGES vous explique qu'il s'est remis en ménage avec Madame NOUVELLE. Leur intention est que Madame NOUVELLE rachète la part de Madame LAMAN dans la maison. Madame NOUVELLE n'est propriétaire d'aucun immeuble.

Le nouveau couple va résider dans la maison.

- 1) Comment sera taxée l'opération ? Ils vous précisent qu'ils ne comptent pas se marier.
- 2) Après six ans, Monsieur GEORGES revient vous consulter car l'ambiance au sein du couple n'est plus bonne. Il souhaite reprendre la part de Madame NOUVELLE dans l'immeuble évalué à 160.000,00 €, dont le revenu cadastral est resté inchangé. Ils n'ont entretemps acquis aucun autre immeuble.
Comment sera taxée l'opération ?
- 3) Comment se calculeraient les droits d'enregistrement si Madame NOUVELLE reprenait le bien ?

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

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 is no text or other markings on the paper.

Question II.3

Marie est décédée le 1^{er} mai 2021. Elle laisse comme héritiers ses deux enfants : Jacques et Sylvain.

Marie a fait plusieurs donations de son vivant :

- Le 1^{er} juillet 2015, elle a donné un compte-titres à Jacques en pleine propriété d'une valeur de 150.000,00 €. La donation a été réalisée par préciput. En 2019, Marie entend parler des pactes sur succession future. Elle en discute avec son notaire qui lui propose de signer un acte pour transformer la donation en une donation en avancement d'hoirie. Cet acte est signé entre Marie et Jacques en janvier 2020. Cependant, aucun formalisme particulier n'a été respecté. Le compte-titres est estimé à 160.000,00 € au jour du décès.
- Le 1^{er} juillet 2020, elle a donné une maison de campagne à son fils Sylvain. La donation a été réalisée avec réserve d'usufruit, sans précision sur son caractère rapportable ou non. La valeur du bien au jour de la donation était de 150.000,00 € et la valeur au décès est de 180.000,00 €.

Elle laisse une somme de 100.000,00 € à son décès. Elle n'a pas de dette.

Liquidez cette succession.

Aucun calcul d'indexation ne doit être réalisé. Vous pouvez vous contenter d'indiquer que le montant est indexé.

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

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 is no handwriting or other markings on the paper.

Question II.4

Trois amis, ayant chacun une activité professionnelle dans le domaine de l'info-graphisme avec diverses compétences reconnues, veulent créer leur propre société sous la forme d'une SRL et sollicitent votre aide.

Ils vous interrogent sur :

1. Le montant minimum du capital et les manières de le constituer ;
2. La finalité du plan financier ;
3. Les conditions de distribution des dividendes.

Que leur répondez-vous ?

.....

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 is no text or other markings on the paper.

Question II.5

En 2017, vous avez conseillé et aidé Madame GELADAL qui souhaitait reprendre l'exploitation en personne physique d'un restaurant. Malheureusement, à la suite à la crise sanitaire, elle a été dans l'obligation de faire aveu de faillite, faillite déclarée ouverte par jugement publié au Moniteur belge du 15 mai 2021.

Le 20 décembre 2021, Madame GELADAL revient vous voir car elle souhaiterait recommencer une activité d'indépendante dans l'Horeca. Sans nouvelle du curateur, elle se demande ce qu'il est advenu de la possibilité de demander l'effacement du solde de ses dettes, dont le curateur lui avait parlé à l'ouverture de la faillite.

Que lui répondez-vous ?

.....

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.

Question II.6

Par acte reçu le 1er novembre 2017, Marc et Sophie achètent une maison à Namur et sollicitent le bénéfice de la réduction des droits d'enregistrement à 6%.

Marc se domicilie immédiatement dans le bien, tandis que Sophie reste domiciliée chez ses parents.

Ils se marient le 3 août 2018 et Sophie établit son domicile dans leur maison le 15 septembre 2018. Sophie retourne vivre chez ses parents et y établit son domicile le 05 avril 2021 ; Marc conserve son domicile dans la maison de Namur.

Le Bureau de la Sécurité juridique réclame à Sophie un complément de droits d'enregistrement et une amende parce qu'elle n'a pas respecté l'obligation de domiciliation ininterrompue dans le bien pendant trois ans.

Que conseillez-vous à Sophie ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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 is no text or other markings on the page.

Question II.7

Par acte reçu le 15 janvier 2020, Luc a acheté une maison d'habitation au prix de 100.000,00 €.
Après 18 mois de travaux intenses, Luc a pu emménager dans sa maison ; le changement de domicile est intervenu le 1er juillet 2021.

Quelques mois après son emménagement, Luc vient trouver son notaire.

Un voisin lui propose de racheter la maison au prix de 202.500,00 €. Ce voisin est très pressé (sa fille doit emménager dans le bien). Il impose que l'acte soit passé au plus tard le 15 avril 2022 et que l'immeuble soit libre d'occupation le jour de l'acte.

Cela ne pose aucun problème à Luc car il n'avait toujours pas loué sa première maison qu'il souhaitait conserver comme placement.

Luc explique au notaire qu'il a fait lui-même la majorité des travaux mais qu'il a gardé la facture du chauffagiste de 5.000,00 € et l'ensemble des tickets de caisse pour les matériaux pour un montant total de 40.000,00 €.

Il ne veut pas rater l'affaire mais s'interroge sur l'importance de la taxe à l'occasion de la revente.

Quelles informations chiffrées lui donnez-vous ?

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 is no handwriting or other markings on the paper.

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

Question II. 8

Le notaire LAMBERT, de résidence à Nivelles, est consulté dans le cadre de la liquidation de la succession de Monsieur Jacques LEBON, décédé le 03 août 2021.

Le défunt était veuf et n'avait pas eu d'enfant. Il était l'ainé d'une famille de trois enfants. Ses frères, Luc et Marc LEBON, sont toujours en vie.

Caroline et Stéphanie MARCHAND se présentent en l'étude du notaire avec un testament olographe libellé comme suit :

« En cas de décès, tous mes biens reviendront à mon vieil ami Oscar MARCHAND.

Le 14 novembre 2015,

(Signé Jacques LEBON)».

Leur père Oscar MARCHAND étant décédé le 01 janvier 2019, elles sollicitent le bénéfice du testament à leur profit.

Que doit répondre le notaire LAMBERT ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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.9

Monsieur Marcel DURCOIN vous consulte dans le cadre de la rédaction de son testament olographe. Il vous expose être divorcé, mais en cohabitation légale avec Madame Flore GOUSSENS. Il est locataire d'un appartement à Arlon, et nu-propiétaire d'un appartement à Namur par suite du décès de son père. La mère de Monsieur Marcel DURCOIN exerce actuellement l'usufruit sur l'appartement situé à Namur. Monsieur Marcel DURCOIN vous explique que sa cohabitante légale, Madame Flore GOUSSENS, apprécie particulièrement la Ville de Namur. Monsieur Marcel DURCOIN souhaite dès lors, dans son testament, léguer l'usufruit de l'appartement situé à Namur à sa cohabitante légale.

Quels sont les conseils que vous lui donnez à cette occasion ?

.....

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 is no text or other markings on the paper.

Question II.10

Madame Isabelle JENFAUTRE, accompagnée de ses trois filles, prend rendez-vous en votre étude aux fins de procéder à l'ouverture de la succession de son époux, Monsieur Marcel GERARDI. A cette occasion, Madame Isabelle JENFAUTRE vous remet un testament entièrement dactylographié par son défunt époux, daté et signé par les soins de ce dernier. Aux termes dudit testament, le défunt lègue à son épouse la plus forte quotité disponible en pleine propriété de sa succession. La veuve et les trois filles du défunt, seules héritières légales et réservataires, vous font part de leur accord quant à l'exécution dudit testament.

Que proposez-vous aux héritières ?

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

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 is no text or other markings on the paper.