N° ……

commission de nomination pour le notariat

CONCOURS 2021

ÉPREUVE ÉCRITE

Liège, samedi 27 février 2021 (matin)

QUESTIONNAIRE n° II

CONNAISSANCES DE BASE

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

NOM.....

PRENOM.....…

SIGNATURE.....

<u>Collez ensuite sur ce cadre un autocollant ci-joint</u>

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".*

.....

.....

N° ……

commission de nomination pour le notariat

CONCOURS 2021 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS-NOTAIRES

ÉPREUVE ÉCRITE

Liège, samedi 27 février 2021 (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 au verso.

N° ……

<u>Question II.1</u>

Monsieur David HOF et Madame Ava NACLUB, belges, domiciliés à Namur et cohabitants légaux depuis le 2 février 2016, ont acquis moitié/moitié un immeuble à Namur, Impasse du Tabac, numéro 6, le 15 février 2016 avant de se séparer le 28 février de la même année suite aux infidélités de Monsieur HOF. Vous êtes chargé(e) de liquider et partager l'indivision immobilière. Monsieur HOF a quitté la Belgique fin 2016 avec sa nouvelle compagne pour CUBA, d'où il ne répond plus à aucun courrier ni postal ni électronique. Madame NACLUB vous prouve qu'elle a financé seule l'acquisition en supportant toutes les mensualités du crédit depuis 2016. Elle prouve également avoir payé de ses deniers personnels les frais d'acte, l'acompte et la différence entre le montant emprunté et le prix de l'immeuble. Votre état liquidatif fait droit à la demande de Madame de se voir attribuer la propriété exclusive de l'immeuble de Namur. Monsieur ne contredit ni ne conteste dans les délais légaux ; toutes les formalités ont été strictement observées. Il demeure silencieux et absent depuis l'ouverture du dossier judiciaire.

Un jugement sera-t-il nécessaire pour attribuer l'immeuble à Madame ensuite de votre état liquidatif ? Justifiez.

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

N° ……

<u>Question II.2</u>

Une dame vous contacte dans le contexte suivant. Elle vous signale être copropriétaire, à parts égales avec son compagnon, d'une maison sise à Namur, pour l'avoir acquise à l'occasion d'une vente publique, il y a un peu moins de quatre ans, pour le prix total de 325.000 euros. Au regard des difficultés financières de son compagnon, elle a assumé dans une grande mesure, sinon exclusivement, la charge de l'emprunt hypothécaire et a contribué au financement de travaux qui ont notablement accru la valeur vénale de cet immeuble.

Confronté à une situation d'endettement professionnel, son compagnon a obtenu, en décembre 2019, du tribunal de l'entreprise compétent, le bénéfice d'une procédure de réorganisation judiciaire dans la perspective de nouer un accord collectif avec ses créanciers. Cet accord, d'une durée de trois ans, a été homologué par le tribunal le 24 février 2020.

Dans ce contexte, Madame envisage la cession, en sa faveur, des parts indivises de son compagnon moyennant évaluation à la valeur d'acquisition, sa motivation étant de récupérer la totalité de la maison à son nom, afin de la vendre ensuite, la plus-value lui permettant de récupérer les avances faites à son compagnon. Elle escompte un prix de revente de 525.000 euros.

Comment réagissez-vous ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

N° ……

<u>Question II.3</u>

Vos clients ont acquis un terrain il y a un an de Monsieur JAMBIER, avec application des droits d'enregistrement, et les bâtiments y érigés de la S.R.L. « MARTIN A PARIS », avec application de la TVA. L'immeuble se trouve en Région de Bruxelles-Capitale.

Ils désirent maintenant revendre le tout (terrain et bâtiment). Le bâtiment peut encore être considéré comme neuf du point de vue de la TVA à laquelle ils ne sont pas assujettis. Ils désirent soumettre la vente du bâtiment à la TVA afin de pouvoir la récupérer (art. 45, § 1, C.TVA).

Peuvent-ils soumettre la cession du terrain aux droits d'enregistrement et celle du bâtiment à la TVA ? Explicitez les formalités à accomplir et les conditions à respecter.

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

N° ……

<u>Question II.4</u>

Un client vous demande de lui brosser un tableau comparatif des éléments essentiels du statut des cohabitants légaux par rapport à celui des époux mariés. Il vous indique notamment être atteint d'un cancer en phase terminale et vouloir protéger sa compagne. Il précise avoir souscrit une jolie assurance groupe, via son employeur, au bénéfice de cette dernière, dont les revenus sont assez faibles. Il conclut en vous rappelant qu'il ne parle plus à ses deux enfants, nés de sa première union.

Que lui expliquez-vous ?

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

N° ……

<u>Question II.5</u>

Monsieur Victor TUDEMAIRE exploitait en personne physique un commerce de détail d'articles de pêche. Il a été déclaré en faillite par jugement du tribunal de commerce (aujourd'hui de l'entreprise) du 24 septembre 2018.

Les parents de Monsieur TUDEMAIRE étaient propriétaires ensemble d'une maison d'habitation. Suite au décès de son père survenu en juillet 2016, Monsieur TUDEMAIRE, fils unique, a hérité de la moitié en nue-propriété de la maison familiale, sa mère, conjoint survivant, disposant d'une moitié en pleine propriété et recevant par succession la totalité de l'usufruit.

La mère de Monsieur TUDEMAIRE est décédée à son tour le 10 octobre 2018.

Par ordonnance prononcée le 12 juillet 2020, vous avez été désigné(e) par le juge commissaire à la faillite pour vendre l'immeuble. En vertu de l'article 1193 ter du Code judiciaire, vous établissez le projet d'acte que le curateur va ensuite soumettre par requête au tribunal de l'entreprise en vue d'obtenir l'autorisation de vente de gré à gré.

Qui ferez-vous comparaître à l'acte et comment répartirez-vous le prix de vente ?

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

N° ……

<u>Question II.6</u>

Vous êtes Président(e) de la Chambre des Notaires de votre Compagnie. Un beau matin, le Président de la Commission de contrôle des comptabilités vous appelle et vous informe qu'à l'occasion d'un contrôle qui vient d'être effectué chez le notaire SANSCRUPULE, il a été découvert des prélèvements injustifiés sur des comptes tiers, prélèvements ayant servi à payer le prix d'achat du nouveau véhicule du notaire précité. Ce dernier vous indique qu'il est disposé à rembourser les montants prélevés.

Quelles sont les premières mesures que vous envisagez ?

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

N° ……

<u>Question II.7</u>

Vous êtes consulté(e) dans le cadre d'une succession par le fils unique de la défunte. Ce dernier vous informe vouloir renoncer à la succession de sa mère, ayant toujours résidé à Tournai, afin que ses deux enfants héritent directement et supportent le moins de droits de succession. L'héritage se compose uniquement d'un compte bancaire de quatre cent mille euros (400.000 €).

Dans cette hypothèse, quels seront les droits de succession à payer par les deux petits-enfants dans la succession de leur grand-mère ?

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

N° ……

<u>Question II.8</u>

Vous êtes consulté(e) par un client, père de trois enfants. Il est propriétaire d'un grand terrain à bâtir sis à Bastogne, qu'il souhaiterait diviser en trois parcelles afin d'en donner une à chacun de ses enfants.

D'un point de vue urbanistique, à quoi devez-vous penser ?

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

N° ……

Question II.9

Marc, Matthieu et Marie-Madeleine, actifs dans le secteur de la communication, vous consultent car ils souhaitent s'associer pour créer une agence de concepteurs multimédias. Ils envisagent de fonder une société sous forme de SRL dans laquelle ils seraient, à part égales, actionnaires-fondateurs.
Matthieu et Marie-Madeleine, frère et sœur, ont hérité d'une coquette somme d'argent qu'ils décident d'apporter à la société.
Marc n'a pas de fonds disponibles mais est un infographiste réputé et un artiste reconnu ; il propose donc de contribuer à la société par son travail et son savoir-faire.

Est-ce possible ? Dans l'affirmative, sous quelles conditions ?

……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……

N° ……

<u>Question II.10</u>

Monsieur et Madame DEWIT et leurs enfants, de nationalité belge, résident depuis de nombreuses années à Amsterdam. Leur fils Carl, âgé de 15 ans, a hérité d'un appartement situé à Bruxelles. Ils consultent le notaire DUCHEMIN de résidence à Wavre car ils ont trouvé un acquéreur pour ce bien. Ils savent que, dans ce contexte, une autorisation de justice est nécessaire mais ignorent comment s'y prendre.

Quel est le droit applicable à cette situation ? Quel est le tribunal compétent ?

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……