



CONCOURS 2025

ÉPREUVE ÉCRITE

Liège, samedi 8 mars 2025 (matin)

QUESTIONNAIRE n° I

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 2025 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS-NOTAIRES

ÉPREUVE ÉCRITE

Liège, samedi 8 mars 2025 (matin)

QUESTIONNAIRE n° I

QUESTIONS OUVERTES

Ce cahier contient deux questions. Il sera noté sur vingt-cinq (25) points. Il sera tenu compte de vos connaissances juridiques et de votre compétence.

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 I.1. ATTENTION : cette question comprend sept parties constituant une seule et même question.

Un agriculteur pensionné décède. Il avait trois enfants (Karel, Luc et Mia). Ils ne veulent pas reprendre la vieille ferme familiale (sise à Hérinnes [Herne], en Flandre), dont l'écurie et la porcherie délabrée sont considérées comme des dépendances. En revanche, Nathalie, la filleule du fils sans enfant (Luc), qui a passé une partie de son enfance à la ferme et qui a pu y garder ses chevaux, est intéressée par le rachat du bien. Olivier, son petit ami, veut participer à cette acquisition. Ils projettent tous deux d'y habiter. Pour les besoins de la succession, la ferme et ses 60 ares de terres ont été estimés selon expertise à 380 000 euros et la prairie non attenante de 80 ares, qui, elle, est située de l'autre côté de la route, à Enghien (Wallonie), a été évaluée à 30 000 euros.

Karel et Mia, qui ont tous deux des enfants, considèrent que la ferme et la prairie valent ensemble 600 000 euros. Ils trouvent que l'expertise a nettement sous-évalué leur valeur réelle. Ils veulent obtenir chacun 200 000 euros à la fin des opérations.

Luc est actuellement domicilié dans la ferme, et veut garder la prairie, qu'il estime à 60 000 euros. Il souhaite avantager sa filleule (mais pas son petit ami !). À la fin des opérations, il veut conserver la prairie et 20 000 euros et souhaite dans la mesure du possible conserver la jouissance perpétuelle d'un box à chevaux. La prairie que Luc veut garder est louée à un tiers en vertu d'un contrat sous signature privée conformément au bail à ferme.

Nathalie et Olivier ne peuvent financer que 420 000 euros pour la ferme (en ce compris le crédit qu'ils souscrivent ensemble). Nathalie possède déjà une moitié de la maison de son père en nue-propriété. Olivier possède seulement un appartement qu'il vient de vendre pour 210 000 euros. Il peut affecter ce montant au paiement du prix d'acquisition. Nathalie a une épargne de 90 000 euros qu'elle peut investir dans le prix d'acquisition. La ferme a besoin d'être rénovée en profondeur. Un permis sera nécessaire à cet effet. Pour faire face aux frais de l'acte d'acquisition et de la rénovation, Olivier et Nathalie disposent d'autres économies.

Nathalie se rend dans votre étude pour vous demander conseil. Elle rencontre votre stagiaire et lui remet déjà 3 000 euros en espèces provenant de la vente d'un cheval. Le stagiaire établit une quittance du mieux qu'il peut et y porte la mention « acompte », comme Nathalie le lui a demandé.

A. Comment faut-il organiser les mutations pour répondre aux attentes financières de Karel, Luc et Mia ? Dans quel cas faut-il insérer une clause pour ordre dans le crédit ? (4 points)

Q 1 A.

Q 1 A.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

B. Faut-il adapter la solution si Luc veut garder la jouissance perpétuelle d'un box pour chevaux ? Si oui, décrivez comment cela peut être réalisé et expliquez les implications au niveau de la rédaction de l'acte. (2 points)

Q 1 B.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Q 1 B.

This image shows a full page of white paper with horizontal dotted lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for handwriting practice. There are no margins, text, or other markings on the page.

C. Quels sont les droits d'enregistrement dus sur les mutations envisagées ?

Indiquez les droits d'enregistrement dus en cas de situation inverse, c'est-à-dire si la ferme était sise en Wallonie et la prairie en Flandre. (2,4 points pour réponses wallonnes et 0,6 pour réponses flamandes).

Q 1 C.

[illegible]

D. Le droit de préemption doit-il être proposé au locataire de la prairie ? (1 point)

Q 1 D.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

E. Si la ferme était en Wallonie, pour quels types de travaux devront-ils obtenir un permis ? (1 point)

Q 1 E.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

F. Quelles sont les obligations du notaire dans le cadre de la législation anti blanchiment ? Énoncez-en cinq. (2,5 points)

Q 1 F.

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.

G. Après la passation de l'acte, le locataire de la prairie vient demander une copie de l'acte. Pouvez-vous la lui remettre ? Expliquez et justifiez la base légale. (1,5 point)

Q 1 G.

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, text, or other markings on the paper.

Question I.2. ATTENTION : cette question comprend cinq parties constituant une seule et même question.

Maître Jean Lecémieu, domicilié à Bruges et avocat ayant son cabinet à Furnes, est administrateur de Madame Hilde Nancérien, domiciliée à Oostduinkerke. Madame Nancérien est copropriétaire, avec sa sœur Tine, à parts égales, d'un chalet en Ardennes, à Durbuy, qu'elles ont acquis il y a longtemps.

Comme son entretien et les réparations coûtent de plus en plus cher et que Madame Nancérien ne se rend plus jamais sur place, l'administrateur souhaite procéder à la vente de ce bien.

Tine est d'accord et n'est pas intéressée par un éventuel rachat du bien.

A. L'administrateur vous demande à vous, notaire à Bruges, comment il doit aborder la vente sous l'angle pratique et procédural à la suite de l'incapacité de l'une des copropriétaires. Il donne la préférence à une vente de gré à gré. (4 points)

Q 2 A.

[illegible]

[illegible]

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

B. Un acquéreur s'est manifesté. Une vente de gré à gré peut être envisagée. L'acquéreur a désigné un notaire à Durbuy et il est convenu que ce dernier tienne la plume. Maître Lecémieu vous fait toutefois savoir qu'il préfère ne pas se déplacer jusqu'à Durbuy parce que cela lui prendrait trop de temps. Que pouvez-vous lui conseiller ? (2 points)

Q 2 B.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Q 2 B.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

C. L'acquéreur ne maîtrise pas le néerlandais et demande de préparer l'acte en français. Les vendeurs, dont l'administrateur, sont d'accord. Quelle est votre réaction ? (1 point)

Q 2 C.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

D. L'acte de vente a été signé. Maître Lecémieu désire que l'argent soit transféré le plus rapidement possible sur le compte de son administré. Il vous communique le numéro de compte et vous demande quand les fonds seront disponibles.

À quoi devez-vous faire attention si vous transférez cet argent ? (1 point)

Q 2 D.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

E. Si la sœur Tine réclame à Hilde le remboursement de frais de gestion (frais de déplacement, entretien du jardin, facture d'électricité, assurance...) du chalet, quelles sont les étapes de la procédure à suivre avant de transférer des fonds ? (2 points)

Q 2 E.

.....

.....

.....

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.