



CONCOURS 2024

ÉPREUVE ÉCRITE

Mons, samedi 9 mars 2024 (après-midi)

QUESTIONNAIRE n° III

QUESTIONS À CHOIX MULTIPLES

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

NOM.....

PRENOM.....

SIGNATURE.....

Masquez ensuite ce cadre par 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 2024 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS-NOTAIRES

ÉPREUVE ÉCRITE

Mons, samedi 9 mars 2024 (après-midi)

QUESTIONNAIRE n° III

QUESTIONS À CHOIX MULTIPLES

Ce troisième questionnaire contient vingt-cinq (25) questions, chacune assortie de quatre (4) propositions de réponse.

Ce questionnaire sera noté sur vingt-cinq (25) points.

- Il n'y a qu'une bonne réponse ;
- La bonne réponse vaut un point (1) ;
- Une absence de réponse est neutre (0) ;
- Une réponse erronée entraîne une sanction d'un demi-point (-0.5).

Vous devez reporter vos réponses sur le formulaire prévu à cet effet. Seul celui-ci servira à la correction.

Exemple : Vous souhaitez répondre B à la question n° #. Pour ce faire, vous noircissez la case suivante sur le formulaire de réponse.

#	A	
	B	
	C	
	D	

Avant de remplir le formulaire de réponses, vous pouvez bien entendu noter des réponses préliminaires sur le questionnaire.

Question 1

Alexis, de nationalité tchèque, se marie le 6 septembre 2022 à Maastricht avec Stefanie, de nationalité allemande. Les époux ne font pas choix d'un régime matrimonial. Leur premier domicile conjugal se trouve à Liège. Par le droit de quel État leur régime matrimonial est-il déterminé?

- A. Le droit allemand**
- B. Le droit hollandais**
- C. Le droit tchèque.**
- D. Le droit belge.**

Question 2

En 2020, vous avez reçu des conventions préalables au divorce par consentement mutuel de Virginie et Adrien. Ces conventions prévoyaient que le solde de la soulte à payer par Virginie à Adrien serait réglé en soixante mensualités de 250 € chacune. Une inscription conventionnelle en deuxième rang avait été prise sur sa maison à Namur pour garantir le remboursement de ce solde.

Pour payer une première partie de la soulte, Virginie avait souscrit un crédit de 50.000 € auprès de la banque Gripsous.

Virginie ne paye plus les mensualités du solde de la soulte depuis 6 mois. Adrien vous a donc demandé de lui délivrer une grosse afin qu'il puisse entamer les démarches pour récupérer les montants dus.

Deux mois après, la banque Gripsous vous réclame également une grosse relative au crédit de 50.000 € que Virginie a souscrit.

Que faites-vous ?

- A. Vous délivrez une grosse uniquement à Adrien.**
- B. Vous délivrez une grosse à Adrien et à la banque.**
- C. Vous délivrez une grosse à la banque moyennant une ordonnance du président du tribunal de première instance.**
- D. Vous délivrez une grosse à Adrien et à la banque moyennant une ordonnance du président du tribunal de première instance.**

Question 3

Lara, Pierre, Christophe et Aurélie vous consultent car ils souhaitent acheter une maison ensemble. Ils vous demandent si la copropriété indivise qui sera ainsi créée pourra être partagée en cas de différends entre eux. Quelle réponse est correcte ?

- A. Ce partage n'est pas possible.
- B. Ce partage n'est possible que dans le seul cas où ils sont tous d'accord.
- C. Ce partage est possible moyennant le respect d'un délai raisonnable.
- D. Ce partage n'est possible qu'avec l'autorisation du juge de paix.

Question 4

Une personne mise sous administration de biens est propriétaire d'une maison inhabitée et ne dispose pas des moyens financiers pour la rénover. L'administrateur des biens veut procéder à la vente. Laquelle de ces quatre affirmations est correcte ?

- A. La vente des biens immobiliers d'une personne mise sous administration de biens n'est possible de gré à gré que moyennant une autorisation du juge de paix.
- B. La vente des biens immobiliers d'une personne mise sous administration de biens n'est possible que dans le cadre d'une vente publique.
- C. La vente des biens immobiliers d'une personne mise sous administration de biens n'est jamais possible.
- D. La vente des biens immobiliers d'une personne mise sous administration de biens n'est possible qu'avec l'autorisation d'un juge du tribunal de la famille.

Question 5

Vous recevez la signification d'une saisie-arrêt conservatoire à charge d'un de vos clients sur la base d'une facture que ce dernier n'aurait pas payée à son créancier. Cette saisie-arrêt-conservatoire ne fait pas l'objet d'une autorisation du juge des saisies. Que faites-vous ?

- A. Vous ne faites rien, cette saisie-arrêt-conservatoire n'est pas valable, car il n'y a pas d'autorisation du juge des saisies.
- B. Vous adressez à l'huissier de justice ou au saisissant une déclaration de tiers saisi, car une saisie-arrêt-conservatoire est possible sur la base d'un titre privé.
- C. Vous adressez à votre client uniquement une déclaration de tiers saisi, car une saisie-arrêt-conservatoire est possible sur la base d'un titre privé.
- D. Vous adressez une lettre recommandée au saisissant en lui demandant d'obtenir un jugement au fond, car seule une telle décision vaut autorisation de saisie-arrêt-conservatoire.

Question 6

Les racines d'un arbre situé sur le fonds du voisin de votre client empiètent chez ce dernier. Peut-il les couper lui-même ?

- A. Non dans tous les cas, car le voisin est le seul à pouvoir les couper.
- B. Oui dans tous les cas, car elles se trouvent sur son terrain.
- C. Oui uniquement avec une autorisation du juge de paix.
- D. Oui si le voisin néglige de couper celles-ci après une mise en demeure.

Question 7

Cohabitants de fait, Damien et Anne viennent vous trouver car ils souhaitent acquérir ensemble une maison à Seraing et s'y installer avec les enfants d'Anne.

Damien n'a pas d'enfants et est propriétaire d'une maison dans laquelle la famille vit aujourd'hui et qu'il a rachetée à son ex-épouse dans le cadre de leur divorce. Anne a trois enfants et a hérité, avec sa sœur, de la nue-propriété d'un immeuble, au décès de sa maman. Son père, toujours en vie, en a conservé l'usufruit.

La maison que le couple souhaite acquérir coûte 160.000 € et a pour revenu cadastral non indexé un montant de 795 €. Le couple souhaite s'y domicilier dans le mois qui suit l'acte authentique et pouvoir y vivre le plus longtemps possible.

Quels sont les droits d'enregistrement dus par le couple lors de l'acquisition ?

- A. 20.000 €.
- B. 14.800 €.
- C. 9.600 €.
- D. 13.600 €.

Question 8

Laquelle de ces ventes d'immeubles de gré à gré peut être purgeante ?

- A. uniquement celle effectuée après autorisation du tribunal par le curateur de faillite.
- B. uniquement celle effectuée après autorisation du tribunal par le liquidateur d'une société.
- C. aucune de celles visées en A et B.
- D. chacune de celles visées en A et B.

Question 9

Actuellement en Région wallonne, la création d'un logement dans un immeuble existant, sans travaux nécessaires et sans permis :

- A. constitue une infraction continue.
- B. bénéficie d'une dépénalisation après 10 ou 20 ans selon les cas.
- C. constitue une infraction instantanée.
- D. bénéficie d'une présomption irréfragable de légalité si cette création est antérieure au 1^{er} mars 1998.

Question 10

Quels sont les ensembles d'actes suivants pour lesquels un acte d'hérédité doit être établi et transcrit ?

- A. acquisition en vertu d'une clause d'accroissement ; acquisition d'un usufruit successoral ; réversion d'usufruit ; extinction d'un usufruit successoral.
- B. acquisition d'un usufruit successoral ; acquisition à la suite d'un retour légal ; acquisition d'un usufruit successif.
- C. acquisition d'un usufruit successoral ; acquisition à la suite d'une clause de retour conventionnel ; acquisition suite à une clause de *fideicommiss de residuo* lié à une donation.
- D. extinction d'un usufruit successoral ; acquisition d'un usufruit successoral ; acquisition à la suite d'une clause de retour conventionnel.

Question 11

Vous êtes consulté(e) par la Ville d'Arlon qui souhaite vendre un excédent de voirie.

Votre confrère, notaire de l'acquéreur, vous propose de passer l'acte à distance par visioconférence conformément à l'article 9, § 3, de la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat.

Cela est-il légalement possible ?

- A. Oui, si en qualité de notaire de la Ville vous tenez la minute et que c'est l'acquéreur qui se fait représenter à l'acte par une procuration.
- B. Oui, si vous faites signer une procuration authentique par les représentants de la Ville, en faveur d'un collaborateur de l'étude du confrère le jour de l'acte.
- C. Non, car toutes les parties à l'acte doivent être présentes en même temps chez le notaire pour la signature.
- D. Non, car l'acte doit légalement être reçu dans les locaux de l'administration communale d'Arlon.

Question 12

Jacques possède une maison à Molenbeek-Saint-Jean. Il a signé le 2 novembre 2020 un bail de résidence principale d'une durée de 6 ans avec les époux Georges et Hélène. Les locataires sont domiciliés dans le bien.

Jacques voudrait mettre sa maison en vente et contacte son notaire à cette fin.

Quelle procédure Jacques doit-il suivre ?

- A. Jacques doit notifier aux locataires, par lettre recommandée avec accusé de réception, son intention de mettre la maison en vente.**
- B. Jacques doit notifier aux locataires, par lettre recommandée, son intention de mettre sa maison en vente et leur proposer de faire une offre s'ils sont intéressés par l'acquisition.**
- C. Jacques ne doit pas notifier aux locataires son intention de mettre en vente sa maison, mais bien notifier aux locataires la possibilité d'exercer leur droit de préemption.**
- D. Jacques doit notifier aux locataires, par lettre recommandée avec accusé de réception, son intention de mettre en vente sa maison. Dès qu'il a trouvé un acquéreur, Jacques doit informer les locataires du droit de préférence dont ils disposent.**

Question 13

Les statuts d'une société coopérative prévoient que, en cas de décès d'un coopérateur, le droit de vote lié aux actions qu'il détenait est suspendu jusqu'à ce que les héritiers soient agréés par la coopérative.

La coopérative convoque une assemblée générale pour changer la dénomination de la société.

Indiquez ce qui est correct :

- A. Les héritiers des actions du coopérateur défunt sont convoqués à l'AG, peuvent y assister et voter ; leurs actions sont comptabilisées dans le quorum de présence et de vote.**
- B. Les héritiers des actions du coopérateur défunt sont convoqués à l'AG, peuvent y assister mais ne peuvent pas voter ; leurs actions sont comptabilisées dans le quorum de présence mais pas de vote.**
- C. Les héritiers des actions du coopérateur défunt ne sont pas convoqués à l'AG ; leurs actions sont comptabilisées dans le quorum de présence mais pas de vote.**
- D. Les héritiers des actions du coopérateur défunt ne sont pas convoqués à l'AG ; leurs actions ne sont comptabilisées ni dans le quorum de présence ni dans celui de vote.**

Question 14

En Région de Bruxelles-Capitale, un terrain frappé d'alignement :

- A. ne pourra accueillir une construction qu'alignée sur les constructions voisines du même côté de la voirie.**
- B. ne pourra accueillir une construction qu'alignée sur une des constructions voisines du même côté de la voirie.**
- C. ne pourra accueillir une construction qu'alignée sur la construction qui lui fait face.**
- D. n'est pas constructible.**

Question 15

Justine et Alexandre viennent vous consulter car ils ont souscrit par écrit un bail commercial de 8 mois qu'ils ont fait enregistrer pour ouvrir un « pop-up store » (un commerce temporaire) et y commercialiser des pralines et chocolats dans le quartier piétonnier de Marche-en-Famenne.

Malheureusement, le succès n'est pas au rendez-vous et 4 mois après la conclusion du bail, ils souhaiteraient y mettre fin et arrêter l'activité. Que leur répondez-vous ?

- A. Ils peuvent y mettre fin, à tout moment, moyennant la notification d'un préavis d'un mois.**
- B. Ils ne peuvent pas y mettre fin avant l'expiration du terme convenu.**
- C. Malgré le prescrit du bail, sa durée est de 9 ans et Justine et Alexandre ne peuvent y mettre fin qu'à l'expiration de chaque triennat, moyennant un préavis de 6 mois.**
- D. Ils peuvent y mettre fin, à tout moment, moyennant la notification d'un préavis de trois mois.**

Question 16

Dans un testament notarié, le testateur habitant en Belgique :

- A. peut dans tous les cas prévoir que sa succession sera réglée en application du droit français.**
- B. peut prévoir que sa succession sera réglée en application du droit français uniquement s'il a la nationalité française au moment de la rédaction du testament.**
- C. peut prévoir que sa succession sera réglée en application du droit français s'il a la nationalité française au moment de la rédaction du testament ou à son décès.**
- D. peut prévoir que sa succession sera réglée en application du droit français s'il est originaire d'une des anciennes colonies françaises, sans avoir la nationalité française.**

Question 17

Dans des conventions préalables au divorce par consentement mutuel, sous certaines conditions fixées par la loi :

- A. les parties peuvent déclarer ne rien régler quant à la question de l'autorité sur la personne et l'administration des biens de leurs enfants mineurs communs et du droit aux relations personnelles des père et mère avec eux.**
- B. les parties peuvent déclarer que le père ne paiera aucune contribution aux frais d'entretien et de formation des enfants mineurs qui vivront chez la mère.**
- C. les parties peuvent déclarer que le père ne paiera plus de contribution aux frais d'entretien et de formation des enfants mineurs aussi longtemps que ceux-ci ne respectent pas les relations personnelles avec le père un week-end sur deux.**
- D. les parties peuvent déclarer que l'immeuble qu'ils ont acheté en commun restera indivis pendant cinq ans à dater de la signature desdites conventions préalables.**

Question 18

Le tribunal de première instance d'Eupen a rendu, dans sa langue de procédure, un jugement ordonnant la liquidation partage d'une indivision fortuite. Une notaire de Malmedy est désignée. Dans quelle langue doit-elle dresser les actes qui se rapportent à cette procédure ?

- A. Français.**
- B. Allemand.**
- C. Français avec traduction en allemand.**
- D. Français ou allemand au choix du notaire.**

Question 19

Maître Aurélie, notaire de résidence à Ath, est désignée par le tribunal pour procéder à la liquidation de la succession d'Axelle. Maître Philippe, spécialiste de la matière et notaire associé de Maître Aurélie, se propose de remplir cette mission. Ce changement de notaire :

- A. est possible de plein droit et sans désignation nouvelle.**
- B. nécessite une autorisation de la chambre des notaires.**
- C. nécessite de dresser un acte signé par toutes les parties pour constater leur accord sur le changement de notaire.**
- D. nécessite une nouvelle désignation prononcée par le tribunal qui a désigné Maître Aurélie.**

Question 20

La durée d'un droit de superficie est :

- A. d'un maximum de 27 ans.
- B. d'un maximum de 50 ans.
- C. perpétuelle, uniquement lorsque et tant que ce droit est constitué par le propriétaire du fonds à des fins de domanialité publique.
- D. perpétuelle, lorsque et tant que ce droit est constitué par le propriétaire du fonds à des fins de domanialité publique.

Question 21

Une SRL a été constituée par acte passé en votre étude le 10 mai 2022. Elle est déclarée en faillite le 26 février 2024. Le curateur vous demande de lui communiquer le plan financier qui vous a été remis lors de la constitution.

Devez-vous lui communiquer ce plan financier ?

- A. Non dans tous les cas.
- B. Oui dans tous les cas.
- C. Oui, à condition que vous ayez examiné le plan financier vous-même.
- D. Oui, à condition que vous ayez fait examiner le plan financier par un réviseur d'entreprise.

Question 22

La loi fixe le délai maximum pour rubriquer et le montant à partir duquel il faut le faire. Quelle réponse est exacte ?

- A. Délai maximum de 2 mois et montant à partir de 10.000 €.
- B. Délai maximum de 4 mois et montant à partir de 2.500 €.
- C. Délai maximum de 4 mois et montant à partir de 10.000 €.
- D. Délai maximum de 3 mois et montant à partir de 5.000 €.

Question 23

Le propriétaire d'un immeuble désire vendre ce dernier qui fait l'objet d'une saisie pénale ordonnée par un juge d'instruction dans le cadre d'un dossier instruit du chef de blanchiment d'argent.

La demande de levée de cette saisie doit être adressée :

- A. à la chambre du conseil.**
- B. au procureur du Roi.**
- C. à la chambre des mises en accusation.**
- D. au juge d'instruction.**

Question 24

En Belgique, combien d'entités fédérées possèdent-elles la compétence de régler la matière de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire ?

- A. 2.**
- B. 3.**
- C. 4.**
- D. 5.**

Question 25

Quel pourcentage du chiffre d'affaires moyen des trois dernières années de leur étude les notaires doivent-ils verser au fonds notarial ?

- A. 0,10 %**
- B. 0,20 %**
- C. 0,25 %**
- D. 0,50 %**