



CONCOURS 2024

ÉPREUVE ÉCRITE

Mons, samedi 9 mars 2024 (après-midi)

QUESTIONNAIRE n° IV

Droit immobilier

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° IV

DROIT IMMOBILIER

Ce cahier contient six (6) questions, soit cinq (5) questions courtes (3 points chacune) et une clause (10 points).

Ce questionnaire sera noté sur vingt-cinq (25) points. Il sera tenu compte de vos connaissances juridiques et de vos compétences.

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 1

La vente d'une maison d'habitation en Région wallonne, faisant partie d'un ensemble de 5 maisons autorisées par le même permis d'urbanisme, doit-elle faire l'objet de formalités particulières ?

Détaillez.

Q1.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question 2

Brigitte a acheté un appartement neuf à Woluwe-Saint-Lambert le 29 septembre 1980.

Il correspond aux plans accompagnant l'acte de base, qui régit les parties communes de l'immeuble.

En 2020, Brigitte cherche à revendre son appartement et vous choisit comme notaire.

La Commune vous fait savoir que cet appartement est juridiquement inexistant, car il ne correspond pas aux plans qui ont été annexés à la demande de permis de construire l'immeuble, introduite en 1979.

Que faites-vous ?

[illegible]

[illegible]

Question 3

Jan, résidant aux Pays-Bas, vous consulte ce jour pour vendre une maison située à Visé, que son père lui a donnée par acte du 25 février 2022.

Il vous déclare avoir un amateur pour un prix de 349.000 € et avoir accepté son offre. Il vous demande de rédiger le compromis de vente.

En lisant son titre de propriété, vous remarquez que le père de votre client avait lui-même acquis la maison au prix de 205.000€ par acte d'un de vos confrères du 15 décembre 2019.

Dans l'acte de donation, la valeur *pro fisco* déclarée était également de 205.000 €.

Dans le cadre de la préparation du dossier, il vous remet des factures relatives à des travaux de rénovation réalisés après la donation. Les factures émises par des entrepreneurs représentent un total de 23.000 €.

Sur quels points particuliers devez-vous attirer l'attention du vendeur ? Quelles sont vos obligations ?

[illegible]

Q3.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question 4

Louis occupe les terrains de Jean depuis le 1 janvier 2001 en vertu d'un bail à ferme écrit de 9 ans et valable en la forme. Jean est décédé et ses trois fils, Pierre, Jacques et Marc, vous consultent parce qu'ils souhaiteraient savoir :

- A. Quand vont-ils pouvoir récupérer les terrains libres de bail et d'occupation, et selon quelles formalités ?
- B. Si à terme Louis est laissé dans les lieux, comment et quand Pierre, Jacques et Marc pourront-ils récupérer les terrains libres ?
- C. Pierre, Jacques et Marc vous précisent également que Louis a un fils qui souhaite poursuivre l'exploitation. Que risquent-t-ils ? Comment Pierre, Jacques et Marc pourraient-ils être certains de récupérer les biens libres de bail ?

- D. Six mois plus tard, ils vous consultent à nouveau et vous informent qu'ils ont reçu sur le compte en indivision en janvier 2024 un paiement de fermage de la part d'un agriculteur qui n'est ni celui qui louait leurs terrains à l'origine, ni le fils de ce dernier. Ils expliquent également que l'ancien agriculteur, Louis, qui occupait les lieux a arrêté et remis son exploitation non pas à son fils mais, en juin 2023, au fils de son voisin, Laurent. C'est Laurent qui vient de verser le fermage. Laurent vous a déclaré être titulaire du bail qui lui a été cédé par Louis, preneur originaire.

Pierre, Jacques et Marc souhaitent maintenant mettre les terrains en vente et s'interrogent sur le sort à réserver au bail ?

- E. Votre réponse serait-elle différente si Pierre, Jacques et Marc vous consultent après avoir reçu 3 paiements de fermage ? Précisez.

Q4.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Q4.....

Question 5

Vous êtes notaire de résidence à Kraainem et chargé(e) de recevoir un acte de donation par deux ex-époux, Philippe et Nathalie, d'un immeuble sis à La Roche-en-Ardenne estimé 200.000,00 € et d'un appartement à Knokke estimé 500.000,00 € à leur trois fils Arnaud, Benjamin et Cédric.

Les deux immeubles appartiennent à concurrence de moitié à chacun des ex-époux.

Philippe est domicilié en Région flamande depuis 3 ans et Nathalie a toujours été domiciliée en Région de Bruxelles-Capitale.

Dans un deuxième temps, Benjamin rachète les parts indivises de Cédric dans l'ensemble des biens.

Ensuite, Arnaud et Benjamin se partagent les biens entre eux. L'immeuble de La Roche est attribué à Arnaud et l'appartement de Knokke revient à Benjamin.

Les frais de l'opération sont supportés par la masse.

- A. Quel sera le bureau compétent pour enregistrer l'acte de donation ?
- B. Quelle est la Région compétente pour taxer les donations ?
- C. Comment est taxée l'opération entre Cédric et Benjamin ?
- D. Lors du partage entre Arnaud et Benjamin, comment est taxée l'opération ?

[illegible]

.....

.....

.....

.....

Question 6 (5 clauses à rédiger)

Vous êtes consulté(e) par Jacqueline, 71 ans, qui vous indique avoir conclu un accord avec Didier et Jean concernant la vente de son appartement sis à Verviers, rue de la Fin du Monde, n° 44/0008.

Jacqueline vous indique vouloir garder la jouissance du bien le plus longtemps possible, percevoir une rente pendant 20 ans et un bouquet de 10.000 €.

La valeur vénale de l'appartement est estimée à 170.000 €.

Q.6.A Rédigez la clause « prix ».

Q.6.B. Rédigez la clause « terme »

Q.6.C. Rédigez la clause « solidarité et indivisibilité »

Q.6.D. Rédigez la clause « cession de la rente »

Q.6.E. Rédigez la clause « inscription d'office et conventionnelle »

Q6.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

[illegible]

Q6.....

Q6.....