



CONCOURS 2024

ÉPREUVE ÉCRITE

Mons, samedi 9 mars 2024 (matin)

QUESTIONNAIRE n° I
QUESTIONS OUVERTES

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

<p>NOM.....</p> <p>PRENOM.....</p> <p>SIGNATURE.....</p>
--

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 2024 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS-NOTAIRES

ÉPREUVE ÉCRITE

Mons, samedi 9 mars 2024 (matin)

QUESTIONNAIRE n° I QUESTIONS OUVERTES

Ce cahier contient deux parties. 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.

Vous ne devez-vous référer à la législation pertinente que lorsqu'on vous le demande.

Question I.1 - Cette question comprend 4 parties de la même question

Dans le cadre d'une procédure de saisie-exécution immobilière contre la SRL PLUSDARGENT, vous êtes désigné(e) par une ordonnance du 20 octobre 2023 afin de procéder à l'adjudication d'un immeuble saisi ainsi qu'aux opérations d'ordre.

Ladite ordonnance a été rendue en faveur de la SRL Chauffage Z et n'est plus susceptible de recours.

Ladite SRL a fait signifier un commandement préalable à saisie exécution immobilière en date du 10 juillet 2023, transcrit le 15 juillet suivant et un exploit de saisie-exécution immobilière a été signifié en date du 2 septembre 2023, transcrit au Bureau de sécurité juridique le 3 septembre suivant.

L'état hypothécaire mentionne la Deutsche Bank en qualité de premier et seul créancier hypothécaire, ainsi que la transcription des commandements et saisie exécution immobilière du créancier poursuivant.

Le cahier des charges a été reçu en date du 15 janvier 2024 et la sommation d'en prendre connaissance et d'y contredire s'il échet a été réalisée le 22 janvier 2024 auprès de tous les créanciers inscrits et transcrits.

Mention marginale de cette sommation a été réalisée au Bureau de sécurité juridique le 25 janvier suivant.

Le cahier des charges de la vente publique BIDDIT fixe la clôture des enchères au 5 mars 2024.

En date du 4 mars 2024, le débiteur effectue un virement sur votre compte d'un montant permettant de désintéresser le créancier poursuivant et de couvrir l'ensemble des frais de la procédure.

Le créancier hypothécaire, qui n'a pas d'arriéré de paiement, ne souhaite pas poursuivre la procédure en cours.

Toujours en date du 4 mars 2024, vous êtes contacté par l'huissier de justice DELARGENT qui vous transmet un jugement définitif de condamnation pour un montant principal de 45.000€ rendu en faveur de la SRL Menuiserie FULLPOGNON, à l'encontre du même débiteur saisi.

L'huissier de justice DELARGENT vous demande où en est la procédure de saisie-exécution et si vous acceptez que son client y soit associé.

Il vous précise que son client souhaite poursuivre la vente et requérir l'adjudication.

N°

C. Que lui répondez-vous et que lui conseillez-vous ?

Q 1 A.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

D. Autre hypothèse : Le créancier hypothécaire premier inscrit vous a bien requis de poursuivre la procédure suite au désintéressement du créancier poursuivant.

Conformément au cahier des charges, le créancier hypothécaire accepte l'enchère la plus élevée et vous confirme qu'il sera présent pour requérir l'adjudication définitive et signer le procès-verbal à la date mentionnée au cahier des charges, soit le 14 mars 2024.

En relevant un nouvel état hypothécaire, vous constatez toutefois que l'administration de la TVA a pris une inscription hypothécaire en date du 8 mars 2024.

Comment poursuivez-vous la procédure ?

Q 1 B.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

N°

E. L’huissier de justice DELARGENT vous adresse la sommation de prendre connaissance du cahier des charges et vous constatez que le délai d’un mois avant les enchères n’est pas respecté car ledit huissier a tardé à faire la sommation aux créanciers et à la SRL saisie.

Que faites-vous ?

Q 1 C.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

N°

D. Sur la base des éléments suivants, pourriez-vous effectuer la répartition des fonds à reprendre dans le procès-verbal d'ordre ?

Veillez à imputer les montants dans l'ordre et à justifier la sûreté ou le privilège éventuel du créancier concerné.

- Prix d'adjudication : 180.000€
- Forfait de frais à charge de l'adjudicataire : 14,35% soit 25.830€
- Créancier poursuivant : SRL Menuiserie FULLPOGNON : 45.000€
- Créancier hypothécaire Deutsche Bank pour un solde restant dû de 105.000€
- Prime d'assurance incendie : 600€
- Coût du Certificat PEB 250€ TVAC
- Coût du Contrôle de l'installation électrique : 180€ TVAC
- Coût réel de la vente (honoraires, frais et débours, droits d'enregistrement et d'hypothèques) : 28.000€
- Frais de publicité : 1.050 TVAC
- Frais d'arriérés de copropriété (syndic) : 5.000€
- Créances alimentaires (contributions alimentaires impayées dues aux enfants) : 4.500€

Suite aux notifications fiscales que vous avez réalisées dans le cadre de la vente, vous avez reçu les retours suivants :

- La TVA pour un montant principal de 9.500€
- Le SPF Finances (Impôt des personnes physiques) pour un total, en principal, de 7.500€
- L'O.N.S.S. pour un montant privilégié (pour lequel elle dispose d'un titre exécutoire) de 5.600€ et pour un solde non privilégié de 1.200€
- La Ville de Namur : 150€

Suite à la consultation du fichier des saisies (créanciers autres que ceux identifiés ci-dessus) :

- Saisie mobilière Proximus pour une créance toujours actuelle de 5.000€

Créancier ayant fait opposition sur le prix au sens de l'article 1642 du Code judiciaire :
SRL Tout pour le carrelage pour 5.100€

Coût du procès-verbal d'ordre et quittance : 5.500€

Q 1 D.
--

N°

Question I.2 - Cette question comprend 2 parties de la même question

Julie, domiciliée à Namur, décède *ab intestat* le 1 juillet 2020. Elle a 50 ans au moment de son décès.

Elle était mariée avec Thomas sous le régime de la séparation de biens. Thomas est âgé de 55 ans au moment du décès de son épouse.

Elle laisse comme héritiers outre son mari :

- Sa mère : Jacqueline, âgée de 75 ans ;
- Son beau-père, troisième mari de sa mère : Philippe ;
- Sa demi-sœur, fille de sa mère et du second mari de sa mère : Nathalie ;
- Sa demi-sœur, fille de sa mère et du premier mari de sa mère : Caroline ;
- Son demi-frère, fils de son père et de la seconde épouse de son père : Gauthier ;
- Son demi-frère, fils de son père et de la seconde épouse de son père : Benoit.

Suite au récent décès de son père, son beau-père Philippe, l'avait adoptée simplement. Philippe vivait avec sa mère depuis 5 ans et était marié depuis 3 ans.

Elle laisse comme biens dépendant de la succession :

- Un immeuble sis à Namur qu'elle avait acquis avec son conjoint et qui vaut 400.000 € au moment du décès. Cet immeuble est le logement familial ;
- Des meubles meublants qui appartiennent à la défunte et à son conjoint. Ils sont évalués à 5.000 € ;
- La nue-propiété d'un immeuble à Liège qu'elle a reçue de sa mère le 15 juin 2005 et qui vaut, en pleine propriété, au moment de la succession, 250.000 €. Aucune condition spéciale n'était prévue dans l'acte de donation. La maison a une valeur locative de 1.250 €/mois ;
- Des comptes bancaires à son seul nom pour un montant total de 200.000 € ;
- Une voiture immatriculée à son nom valant 10.000 € ;
- La facture de funérailles a été payée par une assurance.

A. Liquidez la succession.

Q 2 A.

N°

Q 2 A.

A large rectangular area containing horizontal dotted lines for writing.

Q 2 A.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

B. Calculez les droits de succession de Thomas et Philippe.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

N°



CONCOURS 2024

ÉPREUVE ÉCRITE

Mons, samedi 9 mars 2024 (matin)

QUESTIONNAIRE n° II
ACTE A CORRIGER

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

NOM.....
PRENOM.....
SIGNATURE.....

Masquez ensuite ce cadre par l'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

ÉPREUVE ÉCRITE

Mons, samedi 9 mars 2024 (matin)

QUESTIONNAIRE n° II

ACTE A CORRIGER

Indiquez 20 erreurs ou omissions dans ce projet, même si vous pensez qu'il y en a davantage. Enumérez-les en justifiant brièvement votre avis et en faisant référence, si possible, à la (aux) disposition(s) juridique(s) pertinente(s), ainsi qu'en indiquant le numéro de la ligne où l'erreur ou omission apparaît. Si une erreur ou omission se reproduit, ne la relevez qu'une seule fois.

Les éventuels défauts de langue, de style et d'orthographe ne relèvent pas de ces omissions ou erreurs, pas plus que l'utilisation incorrecte des majuscules ou l'apparition de cases ou de lignes vides.

Répondez dans les cadres prévus à cet effet en écrivant lisiblement. Ce qui apparaîtrait en dehors des cadres ne sera pas évalué. Limitez-vous à une erreur/omission par cadre sur votre feuille de réponse. Si vous en écrivez plus d'une par section, seule la première erreur/omission sera prise en compte dans l'évaluation.

Ce questionnaire sera noté sur 25 points.

1 L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
2 Le vingt-cinq mars
3 Par-devant Moi, Maître Henri Van Riet, notaire de résidence à Malines,
4 exerçant son ministère au sein de l'association de notaires 'Henri Van Riet & Hilde
5 Mandvlechts' dont le siège est établi à Malines, remplaçant mon confrère Maître
6 Antoine Du Roseau, notaire de résidence à De Haan, légalement empêché.
7 **ONT COMPARU :**
8 1. Madame **LAMMENS Jeanne**, née à Gand le vingt-neuf octobre mil
9 neuf cent quarante-sept, numéro de Registre national 47.10.29-050.40, veuve de
10 Monsieur Du Roseau Paul et confirmant ne pas avoir fait de déclaration de
11 cohabitation légale, domiciliée à 1020 Bruxelles, rue de Louvain 1.
12 Ci-après dénommée « **la donatrice** » ou « **l'usufruitière** ».
13 2. Madame **DU ROSEAU Rosalie**, née à Duffel le dix-huit décembre
14 mil neuf cent septante-deux, numéro de Registre national 72.12.18-005.07,
15 divorcée et confirmant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale,
16 domiciliée à 1745 Opwijk, Stationsstraat 8/B301, fille de la donatrice.
17 Ci-après dénommée « **le second donataire** ».
18 3. Monsieur **BERGER Jacques**, né à Opgrimbie le vingt-quatre février
19 deux mille six, numéro de Registre national 06.03.24-030.05, célibataire et
20 confirmant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domicilié à 3800
21 Saint-Trond, Romeinsebaan 25, petit-fils de la donatrice, agissant en représentation
22 de sa mère prédécédée DU ROSEAU Melanie, fille de la donatrice.
23 Ci-après dénommé « **le troisième donataire** ».
24 4. Monsieur **DU ROSEAU Antoine**, né à Duffel le dix-huit décembre
25 mil neuf cent septante-quatre, numéro de Registre national 74.12.18-008.06, époux
26 de Madame L'OISEAU Désirée, domicilié à 8420 De Haan, Weyenberg 18, fils de
27 la donatrice.
28 Marié à Malines le dix-huit août deux mille dix-huit sous le régime de
29 la séparation de biens pure et simple en vertu du contrat de mariage passé par-devant
30 le notaire Maître Hilde Fermon à Opwijk le vingt-quatre février deux mille dix-huit
31 et non-modifié à ce jour.
32 Ci-après dénommé « **le donataire** ».
33 Comparants sous 2, 3 et 4, ci-après dénommés conjointement « **les**
34 **héritiers présomptifs** ».
35 **MENTION LÉGALE**
36 Sans préjudice des précisions apportées ci-après sous le titre
37 « Exigences de forme », le notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur
38 l'existence éventuelle d'intérêts contradictoires ou de dispositions déséquilibrées et
39 les a informées que chaque partie est libre de désigner un autre notaire ou de se faire
40 assister par un conseil. Il en est fait mention dans le présent acte conformément à la
41 loi.

42 **EXPOSÉ PRÉALABLE**

43 Les comparants déclarent vouloir faire usage de la possibilité, prévue
44 aux articles 4.254 et suivants du Code civil, d'établir un pacte successoral global.

45 Dans ce but, ils déclarent qu'un équilibre a été constaté entre eux,
46 compte tenu des donations et autres avantages que la disposante leur a déjà accordés
47 précédemment et dont ils jouissent en vertu du présent acte, ainsi que de la situation
48 de chacun d'eux.

49 Ces donations, avantages et situations sont selon la déclaration des
50 parties les suivants :

51 Les héritiers présomptifs déclarent que les dons manuels dont ils ont
52 joui jusqu'à présent ont toujours été faits pour un même montant et durant une
53 même période ou simultanément.

54 Les héritiers présomptifs déclarent et reconnaissent réciproquement que
55 leurs parents/grands-parents du côté maternel, et par conséquent aussi la disposante,
56 leur ont offert à tous les mêmes possibilités de suivre des formations universitaires
57 de leur choix et en prime la possibilité de suivre des formations de spécialisation de
58 leur choix, sans égard au coût de ces formations ou à la nécessité qu'elles
59 impliquaient de séjourner à l'étranger.

60 Les héritiers présomptifs déclarent et reconnaissent réciproquement que
61 leurs parents se sont toujours montrés prêts à leur venir en aide dans la pratique en
62 fonction des besoins de chaque enfant (par exemple en matière de garde d'enfants
63 pendant les vacances et autres).

64 Les héritiers présomptifs déclarent et reconnaissent réciproquement que
65 leurs parents les ont toujours traités en toute égalité en termes de donations et de
66 disposition à leur venir en aide dans la pratique.

67 Les héritiers présomptifs déclarent et reconnaissent que la disposante
68 s'est mise avec eux en quête d'une solution pour permettre à ses enfants et petit-
69 enfant de sortir d'indivision pour plusieurs biens immeubles. La disposante a choisi
70 pour ce faire de faire don à son fils de trois quarts de l'habitation familiale à titre de
71 donation rapportable, à charge pour lui de verser deux tiers de la valeur de la nue-
72 propriété de ce bien à sa sœur et à son neveu, dans le but que cette donation soit
73 définitivement exemptée de rapport ou de réduction entre les héritiers présomptifs.

74 La disposante inclut pour cette raison la donation visée ci-après dans un
75 pacte successoral global.

76 **DONATION AVEC CHARGE**

77 La donatrice déclare par la présente donner à titre de donation
78 rapportable, de sorte que le donataire sera, au décès de la donatrice, tenu de
79 rapporter la donation dans la succession conformément aux règles prévues par le
80 Code civil, à son fils, Monsieur **DU ROSEAU Antoine**, prénommé.

81 Ci-après dénommé « **le donataire** », ici présent et déclarant accepter
82 avec gratitude cette donation de **TROIS QUARTS en nue-propriété** du bien décrit
83 ci-après :

84 **DESCRIPTION DU BIEN**

85 **VILLE DE NAMUR, quatrième division**

86 Une maison d'habitation sur et avec terrain et dépendances, sise avenue
87 Reine Astrid numéro 158 (anciennement numéro 176), cadastrée selon le titre sous
88 section F, numéro 631B3, d'une superficie selon le titre et le cadastre de trois ares
89 et nonante centiares (3 a 90 ca).

90 Revenu cadastral non indexé : neuf cent et deux euros (902,00 €).

91 Ci-après dénommée « le bien donné ».

92 **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

93 Le bien décrit ci-avant appartenait originairement à Monsieur DU
94 ROSEAU Paul et son épouse Madame LAMMENS Jeanne, à Namur, pour l'avoir
95 acquis chacun pour la moitié indivise de Madame VAN REETH Germana Joanna
96 Victoria et sa fille Madame HENDERICKX Viviane Catherina Victoria, ensemble
97 à Namur, en vertu de l'acte reçu par le notaire Jozef Clerens, de résidence à Malines,
98 le dix mars mil neuf cent septante-cinq, transcrit au bureau de conservation des
99 hypothèques de Namur le vingt-six mars mil neuf cent septante-cinq dans le livre
100 7923, sous le numéro 30.

101 Monsieur DU ROSEAU Paul est décédé à Bonheiden le 25 avril 2023
102 en laissant comme héritiers légaux son épouse Madame LAMMENS Jeanne,
103 prénommée, ses enfants et petit-fils, Madame DU ROSEAU Rosalie, Monsieur DU
104 ROSEAU Antoine et Monsieur BERGER Jacques. Conformément aux dispositions
105 du testament olographe de Monsieur DU ROSEAU Paul, la part du défunt dans
106 l'habitation susmentionnée, à savoir la moitié, revient pour moitié en pleine
107 propriété et pour l'autre moitié en usufruit à sa veuve, et pour moitié en nue-
108 propriété à ses deux enfants et à son petit-fils BERGER Jacques en représentation
109 de l'enfant prédécédé du défunt, DU ROSEAU Melanie.

110 Par acte reçu le 21 décembre 2023 par-devant le notaire Hilde
111 Mandvlechtsers à Malines et transcrit au bureau de sécurité juridique de Namur le
112 27 décembre 2023 sous le numéro de formalité 045-T-27-12-2023-07104, Madame
113 DU ROSEAU Rosalie et Monsieur BERGER Jacques ont cédé leurs droits dans le
114 bien décrit plus haut, à savoir chacun un douzième en nue-propriété, à Monsieur
115 DU ROSEAU Antoine.

116 En conséquence, ladite habitation sise à Namur, avenue Reine Astrid
117 158 appartient actuellement à Madame LAMMENS pour trois quarts en pleine
118 propriété et pour un quart en usufruit, et à son fils DU ROSEAU Antoine,
119 prénommé, pour un quart en nue-propriété.

120 Le donataire déclare se satisfaire de cette origine de propriété et ne
121 demander aucun autre titre qu'une expédition du présent acte.

122 **SITUATION HYPOTHÉCAIRE**

123 Vu l'arriéré des bureaux Sécurité juridique et l'impossibilité d'obtenir
124 un certificat hypothécaire dans le délai imparti, le bien est donné grevé de toutes les
125 éventuelles dettes, hypothèques, inscriptions ou transcriptions au bénéfice de tiers.

126 **CONDITIONS, CHARGES ET MODALITÉS DE LA** 127 **DONATION**

128 Cette donation est en outre faite et acceptée sous les clauses et
129 conditions suivantes :

130

Propriété – jouissance – usage

131

132

Le donataire acquiert la nue-propiété de trois-quarts indivis du bien donné à dater de ce jour. Il en obtiendra la jouissance et l'usage et en supportera les charges au décès de la donatrice, qui s'en réserve l'usufruit sa vie durant.

133

134

État – superficie – servitudes

135

136

137

138

139

Le bien est donné sous garantie comme de droit, dans l'état dans lequel il se trouve, sans garantie quant à la nature du terrain ni à la qualité des constructions ; le donataire déclare à ce sujet avoir suffisamment examiné la propriété et l'accepter avec tous ses vices apparents et cachés, sans que la donatrice n'en soit garante.

140

141

142

Le bien est donné sans garantie quant à la superficie mentionnée (du terrain), même si la différence venait à excéder un vingtième en faveur ou en défaveur du donataire.

143

144

145

146

147

Le bien est par ailleurs donnée avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes ou non-apparentes qui l'avantagent ou le grèvent. Le donataire est à cet égard subrogé dans les droits et obligations de la donatrice. Explicitement interrogée à ce sujet par le notaire instrumentant, la donatrice a confirmé ne pas avoir elle-même conféré de servitude sur le bien.

148

149

150

151

152

Police d'assurance

Les parties conviennent de maintenir la police d'assurance existante, mais d'informer la compagnie d'assurances du transfert de propriété. Les primes dues pour l'assurance restent à la charge de la donatrice en sa qualité d'usufruitière.

153

154

155

156

157

158

Équipements d'utilité publique

Tous les contrats existants relatifs à la fourniture de gaz, d'eau et d'électricité ou à tout autre service de distribution restent au nom de la donatrice en sa qualité d'usufruitière.

159

160

161

162

163

164

165

166

167

Les compteurs, conduites et autres appareils installés dans le bien et appartenant à des tiers ne font pas partie de la présente donation.

Conditions particulières

Selon un acte passé reçu par le notaire Charles Peeters à Jambes et portant l'attribution définitive de terrains constructibles en date du 3 février 1886, le bien décrit ci-avant jouit d'un passage d'une largeur de deux mètres et cinquante centimètres vers la rue Henri Lemaître et doit en outre permettre l'accès aux parcelles plus éloignées (en l'occurrence les habitations connues comme étant les numéros 150 à 156 inclus de l'avenue Reine Astrid).

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

En ce qui concerne ces conditions, le donataire déclare avoir reçu une copie de l'acte susmentionné.

Le donataire est subrogé dans les droits et obligations de la donatrice concernant les conditions, charges et clauses particulières susmentionnées, pour autant qu'elles soient encore d'application.

Donation avec charge au profit des second et troisième donataires

La donation est faite à charge pour le donataire de payer dans les deux semaines à dater de ce jour à sa sœur, Madame DU ROSEAU Rosalie, prénommée, et à son neveu, Monsieur BERGER Jacques, la somme de 92.700 € chacun. Ce montant a été fixé compte tenu de l'évaluation du bien en pleine propriété à quatre cent cinquante mille euros (450.000,00 €), soit trois cent trente-sept mille cinq cents euros (337.500,00 €) pour trois quarts en pleine propriété, soit deux cent septante-huit mille cent euros (278.100,00 €) pour trois quarts en nue-propiété.

178 Le donataire déclare accepter cette charge. Les second et troisième
179 donataires déclarent également accepter cette charge en leur faveur.

180 **Interdiction d'aliéner et d'hypothéquer**

181 À titre de condition à la présente donation, les parties ont explicitement
182 convenu que le donataire ne pourra aliéner le bien donné décrit ci-avant du vivant
183 de la donatrice ni à titre onéreux ni à titre gratuit, ni l'hypothéquer, ni l'apporter
184 dans une communauté matrimoniale ni dans quelque autre communauté, de sorte
185 que le bien devra en tout temps demeurer un bien personnel, sauf accord explicite,
186 préalable et écrit de la donatrice.

187 **Donation avec charge au profit de la donatrice**

188 Si la donatrice venait à tomber dans l'indigence et à ne plus être en
189 mesure de pourvoir elle-même à ses besoins, les donataires seraient tenus de
190 prendre en charge les coûts des soins de la donatrice.

191 Les comparants conviennent que la donatrice doit être considérée
192 comme indigente à partir du moment où ses effets et liquidités sont réduits à un
193 montant inférieur à cent cinquante mille euros.

194 Si la donatrice ou son représentant ou administrateur n'est pas
195 satisfait(e) de la manière dont les donataires ou l'un d'eux s'acquitte(nt) de la
196 charge susmentionnée, tant la donatrice que, le cas échéant, son administrateur ou
197 représentant pourront requérir les donataires de s'acquitter de manière forfaitaire de
198 la charge imposée, en effectuant des versements mensuels au compte de la
199 donatrice. Le montant mensuel est fixé à mille euros. Ce montant mensuel est
200 indexé, et ce pour la première fois avant son premier versement. L'indexation se
201 fait sur la base de l'indice santé, l'indice de base étant celui du mois de décembre
202 2023 et le nouvel indice celui du mois précédant la date anniversaire de la demande
203 de participation forfaitaire. Les donataires sont solidairement tenus au paiement de
204 ce montant mensuel, diminué de sa quote-part, chacun d'eux ayant le droit de
205 recouvrer ce montant mensuel auprès des autres donataires.

206
207 En cas de prédécès de l'un des donataires, ses héritiers sont tenus de payer leur
208 quote-part de la contribution aux coûts des soins inhérente à la donation, ou le cas
209 échéant leur quote-part dudit montant mensuel. Néanmoins, la donatrice ne pourra
210 exiger cette contribution que huit jours après la signification du présent acte aux
211 héritiers du donataire prédécédé conformément à l'article 4.98, §2 du Code civil.

212 La donatrice déclare avoir été informée de l'influence que la présente
213 donation peut avoir sur des interventions comme la « garantie de revenus aux
214 personnes âgées.

215 **Réserve d'usufruit**

216 Comme indiqué plus haut, trois-quarts indivis de la nue-propriété du
217 bien sont immédiatement transférés au donataire. La donatrice se réserve l'usufruit
218 à vie en application des articles 3.146 et suivants du Code civil, et ce sous les
219 conditions suivantes :

220 L'usufruit s'étend à tout ce qui viendrait à se substituer au bien donné
221 par subrogation, investissement ou réinvestissement, à quoi les conditions, charges
222 et modalités qui suivent s'appliquent également.

223 À titre de charge de la présente donation, la donatrice réserve l'usufruit
224 à vie en sa propre faveur. En conséquence, l'usufruit sur les biens donnés ou sur ce

225 qui viendrait à s'y substituer par subrogation, investissement ou réinvestissement
226 ne s'éteindra qu'après le décès de la donatrice, de sorte que le donataire n'acquerra
227 la pleine propriété qu'à ce moment.

228 Le donataire s'engage explicitement à respecter en tout temps les droits
229 de l'usufruitière, à savoir la donatrice.

230 L'usufruitière est explicitement dispensée des obligations de constituer
231 une sûreté pour les engagements qu'elle a contractés vis-à-vis du donataire.

232 Les parties se dispensent réciproquement de l'obligation de faire une
233 description des biens au sens de l'article 3.150, alinéa 1^{er} du Code civil.

234 Sont considérés comme fruits, tout fruit civil au sens des articles 3.42
235 et 3.146 du Code civil.

236 Tous les TRAVAUX OU AMÉLIORATIONS que la donatrice apporterait
237 pendant la durée de son usufruit au bien donné seront réalisés à ses frais. À la fin
238 de l'usufruit, ces améliorations, quelle qu'en soit la nature, deviendront la propriété
239 du donataire, sans aucune indemnité.

240 Pendant toute la durée de l'usufruit, la donatrice se chargera de toutes
241 les RÉPARATIONS devant nécessairement être réalisées dans le bien donné. Les
242 grosses réparations visées aux articles 3.153 et 3.154 du Code civil restent à charge
243 du donataire.

244 La donatrice s'engage à entretenir le bien en bon père de famille.

245 **Droit de retour conventionnel**

246 La donatrice déclare explicitement avoir été informée par le notaire
247 soussigné de la possibilité de convenir d'un retour conventionnel en cas de prédécès
248 du donataire, avec ou sans descendants. Elle déclare explicitement **ne pas vouloir**
249 **prévoir ce droit de retour dans le présent acte de donation.**

250 **PACTE SUCCESSORAL GLOBAL**

251 Compte tenu de l'ensemble de ces donations, avantages et situations,
252 les comparants déclarent qu'il existe entre eux un équilibre parfait.

253 Les comparants déclarent explicitement accepter cet équilibre et
254 consentir au présent pacte successoral global.

255 Les héritiers présomptifs reconnaissent avoir été parfaitement informés
256 par le notaire soussigné du fait que le consentement au pacte **emporte**
257 **renonciation, dans le chef de chacun d'eux, à l'action en réduction et à la**
258 **demande de rapport portant sur les libéralités visées par le présent acte, telles**
259 **que décrites en détail ci-avant.**

260 Ils déclarent également avoir été informés par le notaire soussigné des
261 dispositions de l'article 4.256, §§ 1-4 du Code civil, qui prévoit que « nonobstant
262 la renonciation à l'action en réduction visée à l'alinéa 1^{er}, la valeur des donations
263 mentionnées dans le pacte conformément à l'article 4.254, §1^{er}, est comprise dans
264 la masse de calcul visée à l'article 4.153. La renonciation à l'action en réduction ne
265 peut avoir pour conséquence de faire subir aux libéralités consenties à des tiers une
266 réduction plus importante que celle qu'elles auraient subie en l'absence d'une telle
267 renonciation. ».

268 MODALITÉS DU PACTE SUCCESSORAL

269 Découverte d'une donation non déclarée dans le pacte

270 Les comparants rappellent que le présent pacte a été entendu et accepté
271 par toutes les parties sur la base des donations et avantages décrits ci-avant et, le
272 cas échéant, de leur situation respective.

273 Dans le cas où l'on viendrait à découvrir que l'une ou l'autre partie au
274 pacte aurait bénéficié d'une donation qui n'a pas été déclarée dans le présent acte,
275 les parties conviennent que le pacte restera valable et continuera à produire les effets
276 visés à l'article 1100/7, §6, premier alinéa à l'égard des libéralités visées par le
277 pacte. La donation non déclarée dans le pacte continuera pour sa part à relever de
278 l'application des règles de rapport et de réduction prévues par le droit commun en
279 matière de successions et de donations.

280 Survenance de nouveaux héritiers présomptifs

281 Les héritiers présomptifs reconnaissent avoir été informés par le notaire
282 soussigné des dispositions des articles 4.257 et suivants du Code civil, qui prévoient
283 que « la survenance, postérieurement au pacte, de nouveaux héritiers présomptifs
284 en ligne directe descendante qui seraient appelés à la succession de leur propre chef
285 est sans incidence sur la validité du pacte, mais celui-ci demeure sans effet à leur
286 égard. À l'égard des héritiers visés à l'alinéa 1^{er}, les donations visées dans le pacte
287 sont, pour les besoins de la réduction et du rapport, présumées consenties
288 conjointement à l'ensemble des héritiers présomptifs en ligne directe descendante
289 parties au pacte. ».

290 Perte de la qualité d'héritier présomptif

291 Les comparants conviennent que si l'on venait à découvrir après la
292 signature du présent acte qu'un héritier présomptif n'a pas cette qualité, le présent
293 pacte restera valable et continuera à produire les effets à l'égard des comparants qui
294 conservent la qualité d'héritier présomptif.

295 Les comparants déclarent avoir été informés par le notaire soussigné
296 que le présent pacte ne produira plus ses effets à l'égard de celui qui aura perdu la
297 qualité d'héritier présomptif, alors qu'il emporte renonciation, dans le chef des
298 autres comparants, à l'action en réduction et à la demande de rapport portant sur les
299 libéralités visées par le présent acte. Les libéralités accordées à celui qui aura perdu
300 la qualité d'héritier présomptif conserveront néanmoins leur validité et seront
301 traitées au moment de la liquidation de la succession de la disposante selon les
302 règles du droit commun et en particulier selon la règle de l'article 4.256 du Code
303 civil qui dispose que la renonciation à l'action en réduction ne peut avoir pour
304 conséquence de faire subir aux libéralités consenties à des tiers une réduction plus
305 importante que celle qu'elles auraient subie en l'absence d'une telle renonciation.

306 Annulation, résolution ou révocation d'une donation visée par le pacte

307 Les comparants déclarent avoir été informés par le notaire soussigné
308 des dispositions des articles 4.173 et suivants du Code civil concernant la révocation
309 de donations pour inexécution des conditions ou pour cause d'ingratitude.

310 Ils déclarent en outre avoir été informés par le notaire soussigné de la
311 possibilité d'annulation ou de révocation d'une donation.

312 Les comparants conviennent que l'équilibre entre les héritiers
313 présomptifs, tel que décrit ci-avant et entendu et accepté par les parties, est compris

314 comme l'équilibre tel qu'il existe à la date de la signature du présent pacte. En
315 conséquence, ils conviennent que l'annulation, la résolution ou la révocation, par la
316 donatrice, de l'une ou l'autre de ces donations n'aura aucune influence sur la
317 validité du présent pacte et qu'ils renoncent, pour autant que nécessaire, à invoquer
318 sa nullité de ce chef.

319 Droit de retour conventionnel

320 Les comparants conviennent que l'équilibre entre les héritiers
321 présomptifs, tel que décrit ci-avant et entendu et accepté par les parties, est compris
322 comme l'équilibre tel qu'il existe à la date de la signature du présent pacte. En
323 conséquence, ils conviennent qu'en cas de retour d'un bien donné dans le
324 patrimoine de la donatrice en vertu d'un droit de retour conventionnel lié à un don
325 manuel ou bancaire, ce retour n'aura aucune influence sur le pacte et qu'ils
326 renoncent, pour autant que nécessaire, à invoquer sa nullité de ce chef.

327 Condition résolutoire

328 Il est consenti au présent acte et celui-ci est accepté sous la condition
329 résolutoire de l'application à la succession de la disposante d'un autre droit que le
330 droit belge.

331 Information

332 Les héritiers présomptifs reconnaissent avoir été informés par le notaire
333 soussigné :

334 1) que le présent pacte emporte dans le chef des signataires
335 l'acceptation anticipée de la succession visée ;

336 2) que le présent pacte n'engagera pas celui qui vient à la succession
337 par représentation des signataires ;

338 3) que la renonciation aux droits à une succession non encore ouverte
339 que le présent pacte emporte dans le chef des signataires peut uniquement être
340 révoquée par le renonçant dans le cas suivant : si le bénéficiaire de la renonciation
341 a attenté à la vie du renonçant ;

342 Sauf s'il en a été convenu autrement dans le présent pacte, la révocation
343 ne produit ses effets qu'à l'égard de la renonciation faite par le renonçant à
344 l'avantage du bénéficiaire.

345 La révocation n'a jamais lieu de plein droit. La demande en révocation
346 doit être formée dans les deux ans à compter du jour du fait imputé par le renonçant
347 au bénéficiaire, ou du jour où le fait a pu être connu par le renonçant, et au plus tard
348 le jour de la clôture de la liquidation-partage de la succession.

349 EXIGENCES DE FORME

350 Conformément au Code civil, le notaire soussigné a envoyé le 5 février
351 2024 à toutes les parties, qui le reconnaissent, un courrier par lequel il :

352 1) a communiqué le projet du présent acte ;

353 2) a prévu une réunion en vue d'exposer à toutes les parties la teneur du
354 pacte et ses effets ;

355 3) a informé chaque partie de la possibilité dont elles disposent de
356 désigner chacune un conseil distinct ou d'avoir avec lui un entretien individuel.

357 Les parties reconnaissent en outre que cette réunion a eu lieu par-devant
358 le notaire Mandvlechtsers le 7 mars 2024 à 14 heures en l'étude, soit au terme d'un
359 délai d'un mois à compter du jour où le projet du présent acte a été communiqué et
360 plus de quinze jours avant la signature du présent acte, et que le notaire soussigné
361 Van Riet leur a durant cette réunion rappelé la possibilité dont elles disposent de
362 désigner chacune un conseil distinct ou d'avoir avec lui un entretien individuel.

363 Chaque partie reconnaît en outre avoir été informée par le notaire
364 soussigné de la possibilité de demander l'intervention d'un autre notaire pour
365 l'assister lors de la passation de l'acte.

366 Conformément aux prescriptions du Code civil, le présent pacte sera
367 inscrit par le notaire soussigné au registre central des testaments.

368 **SITUATION ADMINISTRATIVE**

369 **Aménagement du territoire – urbanisme**

370 **a) Généralités**

371 Pour le cas où la propriété susmentionnée ferait l'objet d'une
372 expropriation totale ou partielle, d'un réaligement, d'exigences urbanistiques ou
373 d'autres arrêtés ou règlements des autorités de quelque nature que ce soit, le
374 donataire devra se conformer à toutes les prescriptions sans possibilité d'exercer
375 contre la donatrice quelque recours que ce soit du chef de la perte de terrain, d'un
376 refus de permis de bâtir ou pour quelque autre motif.

377 **b) Déclarations de la donatrice**

378 La donatrice déclare que les constructions ont été édifiées avant le 22
379 avril 1962 et sont réputées autorisées conformément à l'article D.VII.1^{er}bis du Code
380 du développement territorial; la donatrice déclare en outre ne pas avoir
381 connaissance d'infractions urbanistiques impliquant le bien donné. La donatrice
382 déclare qu'elle a obtenu un permis en 2015 pour la construction du garage menant
383 à la servitude de passage susmentionnée.

384 Pour toutes les modifications aux constructions et à leur affectation, le
385 donataire devra demander un permis aux services compétents en charge de
386 l'urbanisme. Pour le reste, tous les règlements en matière d'urbanisme devront
387 d'une manière générale être respectés.

388 En ce qui concerne la parcelle de terrain faisant partie de ce bien donné,
389 la donatrice déclare qu'il n'a pas été délivré d'autorisation urbanistique ni de permis
390 unique pour des actes urbanistiques, ni d'attestation urbanistique laissant présager
391 qu'un tel permis ou autorisation pourrait être obtenu(e), de sorte qu'il ne peut être
392 fourni aucune assurance quant à la possibilité de construire sur ledit bien ou d'y
393 établir une quelconque installation fixe ou mobile pouvant servir de logement.

394 De plus, il ne pourra être érigé sur la parcelle de terrain visée du bien
395 donné aucune construction ni aucune installation fixe ou mobile pouvant servir de
396 logement aussi longtemps que l'autorisation urbanistique ou le permis unique pour
397 actes urbanistiques n'aura pas été obtenu(e).

398 En cas de construction, le donataire devra se conformer aux règlements
399 et prescriptions existants et futurs, arrêtés ou à arrêter par les autorités compétentes,
400 et notamment à tous les alignements et directives déterminés soit par l'autorité
401 communale, soit par le service en charge de l'urbanisme, le tout sans aucune
402 intervention de la part de la donatrice ni recours contre la donatrice.

- 403 **Code du patrimoine**
404 [...]
405 **Occupation – mitoyenneté – expropriation**
406 [...]
407 **Réquisition d'immeubles à l'abandon**
408 [...]
409 **Contrôle de la qualité d'habitat – consultation du registre des**
410 **requêtes en réparation**
411 [...]
412 **Inoccupation – état d'abandon – inadéquation – inhabitabilité**
413 [...]
414 **Dispositions relatives à l'état du sol**
415 [...]
416 **Zone à risques d'inondations – évaluation aquatique**
417 [...]
418 **Dossier d'intervention ultérieur**
419 Interrogée par le notaire instrumentant quant à l'existence d'un dossier
420 d'intervention ultérieur établi pour la propriété décrite plus haut, la donatrice
421 répond par la négative et confirme qu'elle n'a pas été réalisé depuis le 1^{er} mai 2001
422 de travaux impliquant un ou plusieurs entrepreneurs et nécessitant l'établissement
423 d'un dossier d'intervention ultérieur.
- 424 **DÉCLARATIONS FISCALES**
425 **Dispense d'inscription d'office – Loi sur le gage**
426 Après avoir été informée par le notaire de la loi sur le gage du 11 juillet
427 2013, la donatrice déclare :
428 - que le bien donné ne comprend pas de biens mobiliers qui font partie
429 de la présente donation et qui sont grevés d'un droit de gage ou font l'objet d'une
430 réserve de propriété ;
431 - qu'il n'a pas non plus été incorporé au bien donné de biens grevés
432 d'un droit de gage ou faisant l'objet d'une réserve de propriété.
- 433 **Dissimulation du prix**
434 Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dissimulation du prix.
- 435 **Frais**
436 Tous les frais, droits et honoraires du présent acte sont à charge de la
437 donatrice et sont taxés *pro fisco* à douze mille six cent vingt-cinq euros.
- 438 **Domicile fiscal**
439 Afin de satisfaire aux dispositions légales et interrogée à ce sujet par le
440 notaire soussigné, la donatrice déclare avoir durant la période de cinq ans précédant
441 la présente donation établi sans interruption son domicile fiscal dans l'habitation
442 sise à 5000 Namur, avenue Reine Astrid 158 jusqu'au 21 septembre 2021, et ensuite
443 après cette date à 1020 Bruxelles, rue de Louvain 1.
- 444 **Droits d'enregistrement**
445 Les parties déclarent :
446 1. estimer pour le prélèvement du droit de donation proportionnel la
447 valeur du bien donné en pleine propriété à quatre cent cinquante mille euros, soit
448 **TROIS CENT TRENTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (337.500,00 €)**

449 pour trois quarts, **soit deux cent septante-huit mille cent euros pour la nue-**
450 **propriété ;**

451 2. que conformément à l'article 134, § 1, du Code des droits
452 d'enregistrement la charge susmentionnée de **cent quatre-vingt-cinq mille quatre**
453 **cents euros (185.400,00 €)** peut être déduite de la base imposable de la donation
454 principale, de sorte que la base imposable de la donation principale s'élève encore
455 à **cent cinquante-deux mille cent euros (152.100,00 €)**.

456 La charge susmentionnée est considérée comme une donation
457 secondaire, de sorte qu'elle est, en application de l'article 131bis du Code des droits
458 d'enregistrement également imposée au tarif des donations immobilières.

459 3. qu'il n'a pas été fait entre eux de donations établies par des actes
460 datant de moins de trois ans avant la date du présent acte de donation et ayant été
461 présentés à l'enregistrement ou soumis à l'obligation d'enregistrement.

462 4. que le lien de parenté suivant existe entre la donatrice et les
463 donataires : les donataires sont les enfants et petits-enfants de la donatrice.

464 **Droit de donation – enfants âgés de moins de vingt-cinq ans**

465 La donataire DU ROSEAU Rosalie déclare avoir trois enfants qui n'ont
466 pas encore l'âge de vingt-cinq ans, à savoir : 1) Julie Stappers, née à Uccle le 25
467 juin 2005 ; 2) Caroline Stappers, née à Uccle le 17 juillet 2007 ; 3) Pauline Stappers,
468 née à Uccle le 26 octobre 2009. Madame DU ROSEAU Rosalie demande la
469 réduction prévue à l'article 145 du Code des droits d'enregistrement.

470 **Droit de donation – saut de génération – déclaration fiscale de la**
471 **donatrice et des donataires**

472 La donatrice déclare :

473 Conformément au décret du 6 mai 2019 introduisant la procédure du
474 saut de génération dans le Code des droits d'enregistrement, les donataires déclarent
475 que les conditions sont remplies, à savoir :

476 - que la succession est localisée fiscalement en Région de Bruxelles-
477 Capitale ;

478 - que l'impôt de succession a été prélevé au tarif applicable pour une
479 attribution en ligne directe et entre époux ;

480 - que les donataires sont des descendants de la donatrice ;

481 - que la donation n'est soumise ni à une condition suspensive, ni à un
482 délai suspensif.

483 **Droits d'écriture (Code des droits et taxes divers)**

484 Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 €).

485 **DISPOSITIONS FINALES**

486 **Capacité**

487 Les parties déclarent chacune en ce qui la concerne avoir la capacité
488 requise pour poser le présent acte, ne pas faire l'objet d'une mesure de protection
489 ni d'une limitation au pouvoir de disposition, ni n'avoir introduit une requête en
490 vue d'un règlement collectif de dettes.

491 **Élection de domicile**

492 Les parties déclarent pour l'exécution du présent acte faire élection de
493 domicile en leurs domiciles respectifs mentionnés ci-avant.

494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522

Confirmation de l'identité et de l'état civil

Le notaire confirme l'exactitude de l'identité des parties sur la base des recherches effectuées au Registre national et de leurs cartes d'identité.

Intérêts contradictoires ou dispositions déséquilibrées

Les comparants reconnaissent avoir été informés par le notaire du droit selon lequel chaque partie est libre de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier lorsque des intérêts contradictoires ou des dispositions déséquilibrées sont constatés.

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur les obligations particulières imposées au notaire par l'article 9, §1^{er}, alinéas 2 et 3 de la loi contenant organisation du notariat.

Expédition de l'acte

L'original de l'acte restera déposé pendant une période d'au moins cinquante (50) ans auprès du notaire détenteur des minutes. Les parties ont été informées des possibilités de consulter le présent acte en ligne, soit sur naban.be, soit sur www.myminfin.be, soit sur www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten. Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur le fait que ce dernier site revêt un caractère authentique et a donc la même valeur probante qu'une copie signée envoyée par courrier ou par e-mail par le notaire.

Les parties déclarent se contenter de ces possibilités.

Les parties déclarent savoir que le notaire soussigné enverra à première demande (mais seulement après l'accomplissement des formalités requises par la loi) une copie officielle à l'adresse postale ou e-mail mentionnée dans la demande. Une première copie sera toujours délivrée gratuitement.

DONT ACTE.

Établi et passé à Malines en l'étude du notaire.

Et après que l'acte leur a été lu intégralement et commenté, les parties ont signé avec nous, notaire.

N°

N°	MOTIVATION
1	Ligne n°
2	Ligne n°
3	Ligne n°
4	Ligne n°
5	Ligne n°

N°

6	Ligne n°
7	Ligne n°
8	Ligne n°
9	Ligne n°
10	Ligne n°
11	Ligne n°

N°

12	Ligne n°
13	Ligne n°
14	Ligne n°
15	Ligne n°
16	Ligne n°

N°

17	Ligne n°
18	Ligne n°
19	Ligne n°
20	Ligne n°



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.

<p>NOM.....</p> <p>PRENOM.....</p> <p>SIGNATURE.....</p>
--

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	<input type="checkbox"/>
	B	<input checked="" type="checkbox"/>
	C	<input type="checkbox"/>
	D	<input type="checkbox"/>

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 dépenalisation 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 %



CONCOURS 2024

ÉPREUVE ÉCRITE

Mons, samedi 9 mars 2024 (après-midi)

QUESTIONNAIRE n° IV

**Droit familial et droit patrimonial
de la famille**

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 FAMILIAL ET DROIT PATRIMONIAL DE LA FAMILLE

Ce cahier contient six (6) questions, 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.

Veillez répondre dans les cadres prévus à cet effet, d'une écriture aisément lisible. Il ne sera pas tenu compte des réponses hors cadre.

N°

Question 1

Valéry et Olivia viennent vous trouver. Ils sont mariés et ont deux enfants, Pierre et Christophe. Ils souhaitent divorcer par consentement mutuel.

Valéry est actuellement en incapacité de travail et touche 1.250,00 € par mois de la mutuelle. Olivia gagne 1.000,00 € par mois comme aide-ménagère. Les allocations familiales s'élèvent à 310,00 € par mois et par enfant.

Dans le cadre de ce divorce, les époux veulent renoncer définitivement à toute pension alimentaire pendant le temps des épreuves et après divorce.

Concernant les enfants, que Valéry prendra chez lui tous les weekends, ils veulent fixer sa part contributive, à payer à Olivia, à 80,00 € par enfant et par mois compte tenu de la situation financière actuelle de Valéry.

Les parties vous déclarent que si la situation financière de Valéry devait changer, cette part contributive devrait pouvoir être revue.

Sur quoi faut-il attirer l'attention des parties concernant la pension alimentaire entre époux et quelles mentions légales devez-vous reprendre dans vos conventions préalables à divorce par consentement mutuel en ce qui concerne la contribution alimentaire des enfants ?

Q1.....

Q1.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Question 2

Julien et Patricia se sont mariés en 2020 sous le régime de la séparation de biens avec créance de participations aux acquêts.

Après plusieurs années de recherches, ils ont enfin trouvé la maison de leurs rêves, à Gembloux, pour le prix de 200.000 EUR.

Ils contractent ensemble un crédit auprès de la banque, pour un montant de 100.000 EUR.

Le solde du prix, les frais et quelques menus travaux d'aménagement sont financés par Patricia, au moyen de fonds qui lui sont donnés par ses parents, domiciliés à Mons, à hauteur de 130.000 €.

Que conseillez-vous à Patricia ?

N°

Question 3

Caroline et Paul sont mariés. Ils habitent à Anderlecht. Ils n'ont pas signé de conventions matrimoniales.

Caroline a hérité de la maison de son père à Liège. Elle voudrait en faire donation entre vifs à son fils unique Christophe mais continuer à la louer occasionnellement et y résider pendant les vacances.

Que lui conseillez-vous ?

Qu'en est-il de Paul?

Q3.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

N°

Q3.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question 4

Charles et son épouse Véronique vivent à Louvain-la-Neuve. Ils se sont mariés en 2010 et ont signé avant leur mariage un contrat de séparation de biens pure et simple devant leur notaire de famille.

Ils n’ont pas d’enfants.

Le patrimoine de Charles et Véronique est composé de leur maison familiale pour une valeur de 100.000 EUR et de leurs avoirs bancaires déposés sur un compte indivis à leurs deux noms, pour 100.000 EUR.

Charles a deux neveux Emile et Oscar, fils de sa sœur Maria prédécédée. Charles souhaite, à son décès, protéger au maximum son épouse Véronique, mais aussi qu’au décès de celle-ci, les biens de Charles reviennent à ses deux neveux Emile et Oscar.

Que conseillez-vous à Charles ?

Quelles sont les conséquences fiscales de l’opération ?

Q4.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

N°

Q4.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question 5

Par acte notarié du 21 février 2020, Jean fait donation à ses deux filles Caroline et Isabelle, pour 49 % chacune, ainsi qu’à leurs époux Pierre et Paul, pour 1 % chacun, de deux terrains de même valeur sis à Jodoigne, rue du Dragon 1 et 3.

Dans le même acte, les filles Caroline et Isabelle et leurs époux Pierre et Paul déclarent sortir de l’indivision ainsi créée, par l’attribution à Caroline et Pierre de chacun respectivement 50 % en propriété du terrain sis à Jodoigne, rue du Dragon 1 et à Isabelle et Paul de chacun respectivement 50 % en propriété du terrain sis à Jodoigne, rue du Dragon 3. Il n’y a pas de paiement de soulte.

Le divorce entre Isabelle et Paul est prononcé par jugement du 1 juin 2022, coulé en force de chose jugée et dûment transcrit.

Vous avez été désigné pour procéder à la liquidation de leur régime matrimonial (séparation de biens). Isabelle a révoqué toutes donations faites à son mari par un acte du 13 juin 2022.

Dans votre état liquidatif, vous attribuez une moitié de la valeur du terrain sis à Jodoigne, rue du Dragon 3, entretemps vendu, à Isabelle et l’autre moitié à Paul.

Isabelle vous envoie dans les délais un contredit dans lequel elle explique réclamer la totalité de la valeur. Elle considère avoir fait une donation immobilière de 24 % à Paul, son ex-époux, dans l'acte de partage. Or, elle soutient avoir révoqué toutes donations faites à son ex-époux.

Rédigez votre avis écrit sur ce contredit.

Q5.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question 6 (clause à rédiger)

Victoria et Alexandre viennent vous consulter le 9 mars 2023 car ils voudraient se marier.

Victoria a deux filles d'une précédente union et Alexandre n'a pas d'enfant.

Victoria ne veut pas que son mariage avec Alexandre ait un impact sur ses deux filles et qu'elles soient lésées par sa nouvelle union.

Ils décident de choisir le régime de séparation de biens mais Victoria n'est pas encore satisfaite.

Quelle clause pourriez-vous lui proposer ?

Rédigez cette clause de façon complète.

Q6.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Q6.....

Q6.....



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.

<p>NOM.....</p> <p>PRENOM.....</p> <p>SIGNATURE.....</p>
--

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”.

<p>.....</p> <p>.....</p>



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.

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 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.

<p>Q1.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
--

N°

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 ?

Q2.....
--

N°

Q2.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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.

N°

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 ?

Q3.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

N°

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 ?

N°

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 original.

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.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

N°

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 ?

Q5.....
--

N°

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

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



CONCOURS 2024

ÉPREUVE ÉCRITE

Mons, samedi 9 mars 2024 (après-midi)

QUESTIONNAIRE n° IV

Droit des personnes morales

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

NOM.....

PRÉNOM.....

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 DES PERSONNES MORALES

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.

Veillez répondre dans les cadres prévus à cet effet, d'une écriture aisément lisible. Il ne sera pas tenu compte des réponses hors cadre.

N°

Question 1

Vous recevez un projet de compromis de vente de la part d'une agence immobilière qui vous demande de lui faire part de vos remarques et observations.

Ledit projet reprend comme désignation de l'acheteur le paragraphe suivant :

« Gérard, né à Bruxelles, le 25 septembre 1965, époux de Madame Rigolet Solange, domicilié à 6640 Vaux-sur-Sûre, rue du Ciel, 8.

Gérard acquiert le bien au nom d'une société à constituer. »

Quelle est votre analyse de la clause proposée par l'agence et sur quels points attireriez-vous tout particulièrement l'attention de l'acquéreur ?

Q1.....
--

Question 2

Jean vous explique que la société coopérative « Pêche et Nature », dont il est le gérant, est active dans la protection de l’environnement, le commerce durable et le soutien aux producteurs locaux.

Elle compte environ 400 coopérateurs très actifs et impliqués dans les décisions stratégiques de la société.

Aux termes de débats nourris à l’assemblée générale ordinaire, il a été décidé à l’unanimité que la société coopérative « Pêche et Nature » absorberait la société coopérative « Nature et Chasse », laquelle a un objet similaire et est détenue à 100% par « Pêche et Nature ».

La société « Nature et Chasse » présente une perte de 50.000 EUR.

Jean vous dit qu’il souhaite éviter de devoir convoquer tous les coopérateurs, car il trouve cela fastidieux.

Que lui conseillez-vous ? Quels documents doit-il vous présenter ?

Q2.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

N°

Q2.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question 3

Les administrateurs d'une société vous consultent parce que leur société a été radiée d'office par jugement à la suite de la non-publication des comptes annuels pendant plusieurs exercices comptables.

La société est propriétaire d'immeubles.

Que leur conseillez-vous ?

Q3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

N°

Q3.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Question 4

Le notaire ALLEZGO est consulté par Thomas qui souhaite transférer le siège de sa SRL LESBONSPLANS de Namur, avenue du Palais 17 vers la France à Metz, rue du Centre 84.

Thomas est seul actionnaire de la société.

Précisez les éléments nécessaires pour ce transfert et les formalités à réaliser.

Q4.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

N°

Q4.....

A large rectangular area containing 20 horizontal dotted lines for writing an answer to question Q4.

N°

Question 5

Vous êtes consulté par Pierre, qui exerce sous la forme d'une société en commandite simple.

Dans le cadre de l'acquisition d'un bien immobilier, il souhaite la transformer en SRL.

Quelles sont les démarches et formalités à accomplir ?

Que devient le commanditaire ?

Que deviennent les fonds propres de la société en commandite simple ?

Q5.....

N°

Q5.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Question 6 : (3 clauses à rédiger)

Jean est l'unique actionnaire et administrateur d'une société de menuiserie, dénommée « TOUTEN-BOIS », qui emploie 4 ouvriers.

Jean, âgé de 62 ans, est marié et a un fils unique, Nicolas, qui vit à l'étranger et travaille dans un tout autre domaine.

Afin de préparer sa retraite et la transmission de son entreprise, Jean souhaiterait céder 20% de ses actions à Denis, l'un de ses ouvriers avec qui il travaille depuis plusieurs années et en qui il a toute confiance.

L'idée de Jean et de Denis est que ce dernier devienne administrateur de la société aux côtés de Jean et qu'il acquière petit à petit les actions de celle-ci pour en détenir la totalité lorsque Jean sera admis à la retraite.

Denis est célibataire et a une fille âgée de 2 ans.

Jean et de Denis viennent vous consulter car ils s'interrogent sur le sort des actions en cas décès de l'un d'eux, d'imprévu ou de mésentente dans le futur.

Q.6.A. Rédigez une clause d'agrément.

Q.6.B. Rédigez une clause sur un droit de préférence.

Q.6.C. Rédigez une clause sur un droit de suite.

Q6.....

A series of 24 horizontal dotted lines for handwritten responses.

N°

Q6.....

A series of horizontal dotted lines for writing.