



CONCOURS 2025

ÉPREUVE ÉCRITE

Liège, samedi 8 mars 2025 (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 2025 POUR LE CLASSEMENT DES CANDIDATS-NOTAIRES

ÉPREUVE ÉCRITE

Liège, samedi 8 mars 2025 (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

Vous passez un acte de vente d'un immeuble dont les renseignements urbanistiques vous signalent qu'il s'agit d'une maison unifamiliale, en Région bruxelloise.

Au moment de la vente, la maison est occupée par huit étudiant(e)s.

S'agit-il d'une vente d'un immeuble en infraction ? Justifiez votre réponse.

Q1.....

Question 2

Les renseignements urbanistiques indiquent que le terrain que votre client souhaite acquérir se situe en zone d'aménagement communal concerté (ZACC).

Il vous demande s'il a une chance d'obtenir un permis d'urbanisme pour y construire une habitation.

Que lui répondez-vous ?

[illegible]

Q2

Question 3

Jacques a acheté une maison en 1985 à Koekelberg.

Il vient vous trouver car il veut la vendre et il a trouvé un acquéreur, Paul. Ils ont signé une offre. Il vous présente une convention sous signature privée, signée le 10 octobre 1985 par les 2 vendeurs Guy (90 ans) et Anne (87 ans), et Jacques (60 ans), en qualité d'acquéreur.

La convention sous signature privée reprend la mention d'enregistrement suivante :

*Enregistré à Koekelberg, 1^{er} bureau, le 22 octobre 1985, volume 14 folio 27 case 31 6 rôles sans renvoi.
Recu 84.000 francs belges.*

Aucun autre document n'est disponible.

Jacques vous demande, ce jour, de préparer l'acte notarié. Entretemps, Guy et Anne sont décédés mais Jacques vous précise que leurs enfants Olivier et Louis sont en vie.

Que lui répondez-vous ? Qu'en est-il si Louis ne répond pas aux sollicitations ?

Enumérez toutes les possibilités.

Q3.....

Q3.....

Question 4

Vous recevez un mail de Maître Dubarreau qui vous informe avoir été désigné en qualité de curateur à succession vacante pour la succession de Monsieur Durant. Cette succession comprend pour seul actif la maison d'habitation de ce dernier dont il était seul propriétaire. Maître Dubarreau vous consulte pour savoir si, complémentirement à l'autorisation de vente requise en vertu de l'article 1189 du Code judiciaire qu'il va introduire, un acte d'hérédité immobilier devrait être établi.

Justifiez votre réponse.

[illegible]

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

Question 5

Quelle est la différence essentielle entre la résiliation d'un contrat et sa résolution ? Développez brièvement.

Quelles sont, à propos de résiliation ou de résolution de baux, les spécificités majeures en matière de baux d'immeubles et quel est le nouvel article du code civil dont l'application en matière de baux d'immeubles est controversée ?

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

Q5.....

.....

.....

.....

.....

Question 6 (clause à rédiger)

Vous êtes sollicité(e) pour passer l'acte d'acquisition d'une maison d'habitation neuve. La vente intervient alors que l'immeuble n'est pas achevé. En effet, les abords de l'immeuble et la pente d'accès au garage doivent encore être réalisés.

Les parties vous requièrent de signer l'acte. Rédigez la clause.

En outre, le promoteur vous informe que l'isolation du pignon « est » se situe en surplomb du terrain du voisin. Celui-ci est disposé à collaborer mais souhaite rester plein propriétaire de son bien.

Que proposez-vous et qu'indiquez-vous dans l'acte ?

Q6

Q6.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

[illegible]

Q6.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....