



*Que cette nouvelle année 2022, soit pour vous et vos proches,
pleine de paix, de sérénité, et de bonne santé.*

Passez une très Bonne Année !

Immonieus

A LA UNE

Magazine

December 2021

Advies en begeleiding bij aan-/verkoop van uw Franse huis – Overdracht, aan-/verkoop van aandelen SCI (Frans vennootschap) – Afhandelen van erfenis – Afhandelen van scheiding

Nieuws voor iedereen die erover denkt om een Franse woning aan te schaffen. Ook voor diegene die al in het bezit zijn van een Franse woning. Nieuws op juridisch en praktisch gebied, educatief en interessant maar vooral zeer actueel.



Een bod uitbrengen

Om de onderhandeling te versnellen of aan de verkoper te laten zien dat u interesse heeft in zijn eigendom, kunt u een bod uitbrengen.

Dit kan mondeling of schriftelijk worden gedaan.

Thierry BIGUET

Afhankelijk van uw situatie, kunt u mondeling of schriftelijk een bod doen

In alle gevallen is een bod tot aankoop niet verplicht. Het bod moet echter opgesteld worden met een makelaar, zodat het alle noodzakelijke elementen voor uw informatie bevat evenals de clausules die u beschermen.

In tegenstelling tot de schriftelijke versie verplicht het mondelinge bod tot aankoop u nergens toe. Dit type bod wordt aangeraden als u twijfels heeft.

De keerzijde hiervan is dat de verkoper zich ook nergens toe verplicht en de mogelijkheid behoudt om zijn eigendom aan elke andere geïnteresseerde voor te stellen.

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

France Pro Consult - Boterweg 25 - 7371 GK Loenen (GLD) – Pays Bas
E: info@franceproconsult.com
Iban: NL89 INGB 0007 5383 25

W: www.thierrybiguet.nl
Bic: INGBNL2A

W: www.france.nl

T: +31(0)55-5053285
KvK: NL 08125531
BTW: NL029234.219B01

Wat is de inhoud van een schriftelijk bod tot het aankopen van een woning?

- De beschrijving van het goed, zijn oppervlakte, zijn ligging ...
- De aankoopprijs.
- De geldigheidsduur van het bod, tussen 5 en 10 dagen.
- De manieren waarop de verkoper kan reageren (aangetekende brief met ontvangstbevestiging of via een deurwaarder).
- De duur van de terugtrekkingstermijn.
- De opschortende voorwaarden (verkrijgen van een lening, van een bouwvergunning, ...).
- De financiering van het eigendom (krediet, bedrag van persoonlijke inbreng, ...).

De verplichtingen van een bod tot aankoop

Het schriftelijke bod tot aankoop van een onroerend goed verplicht u vanaf het moment dat dit bod door de verkoper aanvaard wordt. Wees dus erg voorzichtig bij het opstellen van het bod.

Een schriftelijk bod verplicht u tot het kopen van het onroerend goed

Het mondelinge bod verplicht u nergens toe tegenover de verkoper. Daartegenover staat dat de verkoper niet aan u gebonden is en het eigendom dus aan meerdere personen kan voorstellen.

Aan de andere kant verplicht het schriftelijke contract u vanaf het moment dat de verkoper het bod heeft aanvaard binnen de toegestane termijn.

Vanaf het moment dat uw terugtrekkingstermijn is verstreken en u van gedachten bent veranderd, dan heeft de verkoper het recht om schadevergoeding en rente van u te eisen.

Daarom is het erg belangrijk om zorgvuldig en voorzichtig te zijn. Uw makelaar staat klaar om u hierover adviseren.

In welk geval kunt u zich terugtrekken?

- Zolang de verkoper niet schriftelijk heeft gereageerd op het bod.
- Zolang de verkoper het bod niet schriftelijk heeft aanvaard en binnen de toegestane termijn.
- Als de verkoper u een schriftelijk tegenvoorstel doet, in welk geval uw eerste bod tot aankoop vervalt.

Op papier lijkt de formulering van een bod tot aankoop u te verplichten als koper, voor zover de overeenkomst formeel wordt vanaf het moment dat de verkoper dit bod aanvaardt.

De ondertekening van het voorlopige koopcontract wordt overigens gepland na de concretisering van het bod tot aankoop. Daarentegen heeft u in dit stadium nog steeds de mogelijkheid om u terug te trekken.

Niet na het formuleren van het bod tot aankoop als zodanig, maar na afloop van de terugtrekkingstermijn van 10 dagen die u wettelijk wordt verleend.

Na de ondertekening van het voorcontract kunt u de verkoop dus afzeggen en terugkomen op uw besluit om het eigendom te kopen, zonder enige reden en zonder dat er een boete wordt toegepast.



Terugtrekking

De VERKOPER heeft zijn huis in de verkoop gezet. Nadat de verkoopbelofte is ondertekend, trekt de KOPER zich terug.

Thierry BIGUET

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

France Pro Consult - Boterweg 25 - 7371 GK Loenen (GLD) – Pays Bas
 E: info@franceproconsult.com
 Iban: NL89 INGB 0007 5383 25

W: www.thierrybiguet.nl
 Bic: INGBNL2A

W: www.france.nl

T: +31(0)55-5053285
 KvK: NL 08125531
 BTW: NL029234.219B01

De VERKOPER wil weten of hij de 10.000 euro die als garantie is gestort, kan ontvangen.

Het is gebruikelijk om tijdens de ondertekening van een verkoopbelofte tussen 5 en 10% over te maken als vergoeding voor het vastleggen/blokkeren.

Dit is een variabel bedrag, waarover onderhandeld kan worden. Deze vergoeding dient vooral om de oprechtheid van de koper aan te tonen, namelijk zijn verplichting.

Heeft hij het recht om zich terug te trekken?

Hij kan zich terugtrekken tijdens de terugtrekkingstermijn of wanneer hij niet kan voldoen aan de opschortende voorwaarden, dat wil zeggen wanneer hij er niet in slaagt om een lening af te sluiten bij een bank.

In die gevallen neemt de koper zijn waarborgsom terug. Daarentegen, als hij niet het nodige heeft gedaan om aan de voorwaarden te voldoen, om duidelijk te zijn:

Als hij bijvoorbeeld geen lening heeft aangevraagd bij een bank, of wanneer hij simpelweg geen zin meer heeft om het huis te kopen, dan wordt hij aansprakelijk gesteld.

In die situatie legt de notaris de gevolgen uit van de nalatigheid van een van de partijen of van de weigering om zonder reden te ondertekenen.

Wanneer zij onderhands geen overeenstemming bereiken, dan is het aan de rechter om te beslissen aan wie deze vergoeding moet worden overgemaakt.

Dit gaat dus niet automatisch. In alle gevallen geeft de terugtrekking reden tot het betalen van enkele honderden euro's, voor de terugbetaling van de administratieve kosten en voor de vergoeding van de notaris voor het uitgevoerde werk.

Thierry BIGUET

Aanbeveling van onze klanten



Begeleiding en afhandeling bij aankoop van een boerderij in Le Vendee

Thierry Biguet heeft ons tijdens een zeer langdurig en lastig traject begeleidt, tot onze volle tevredenheid.

Hij heeft ons veel werk uit handen genomen en ons steeds het vertrouwen gegeven dat, ook al zouden wij iets over het hoofd zien, hij dat zeker niet deed.

Alle communicatie met de betreffende Franse personen en instanties verliep via hem, al dan niet op eigen initiatief. In het hele proces heeft hij elke stap met ons overlegd en voorzien van kundig advies.

Zonder France Pro Consult was onze aankoop denk ik niet gelukt!

Rachel en Maurik

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

France Pro Consult - Boterweg 25 - 7371 GK Loenen (GLD) – Pays Bas
 E: info@franceproconsult.com
 W: www.thierrybiguet.nl
 Iban: NL89 INGB 0007 5383 25

Bic: INGBNL2A

W: www.france.nl

T: +31(0)55-5053285
 KvK: NL 08125531
 BTW: NL029234.219B01

France Pro Consult

Uitsluitend en overal in Frankrijk

De werkzaamheden concentreren zich op alle cliënten (zowel privé als zakelijk) die belangstelling hebben voor onroerend goed in Frankrijk.

Ons kantoor verbindt de traditionele waarden van dienstverlening en begeleiding aan de eisen die de huidige, kritische cliënt stelt.

Gedegenheid en flexibiliteit, grondige vakkennis en een persoonlijke relatie met de cliënt vormen het visitekaartje van France Pro Consult.

Dankzij onze jarenlange ervaring op deze specifieke terreinen, zowel in Frankrijk als in Nederland, bieden wij u een optimale samenwerking, begeleiding en steun. Het resultaat – een tevreden cliënt heeft de hoogste prioriteit. Een snelle en adequate werkwijze is daarom noodzakelijk.

Duidelijke afspraken vooraf maken de relatie tussen onze cliënten en ons kantoor open en helder. Het persoonlijk contact tussen de cliënt en France Pro Consult staat voorop.

Een beknopt overzicht van onze toegevoegde waarde

Taal: Iedereen weet dus precies wat hij/zij tekent. Ondersteuning bij afhandeling van de notariële akten. Gevoelige en gecompliceerde clausules van de definitieve akten zullen door ons vertaalbureau worden vertaald. Alles in duidelijke taal, dus u weet en begrijpt alles wat u tekent. Afspraken, zowel schriftelijk als verbaal, met alle betrokken partijen (notaris, verkoper), zullen door ons bureau geregeld/behandeld worden.

Besparende kosten: Niemand hoeft naar Frankrijk te reizen om het voorlopige koopcontract, volmachten etc. te ondertekenen. Het voorlopige koopcontract, volmachten etc. zullen in Nederland ondertekend worden in onze aanwezigheid.

Vraagbaak: Geen gebrek aan communicatie, u kunt ons gebruiken als klankbord. Wij zijn de vraagbaak en maken u wegwijs in het oerwoud van alle Franse regeltjes. Wij maken ze begrijpelijk en toegankelijk, wij hebben antwoorden op uw vragen. U kunt ons te allen tijde bellen, om welke reden dan ook.

Waarom France Pro Consult & Thierry BIGUET? De beheersing van de Franse taal is zonder twijfel in ons voordeel. Andere factoren zijn ook belangrijk zoals onze visie, deskundigheid, beschikbaarheid, betrokkenheid en onze lange ervaring en kennis van de juridische en fiscale aspecten betreffende vastgoed in Frankrijk.

De afhandeling van de aankoop/verkoop, erfenis, scheiding en alle andere notariële en administratieve formaliteiten, kan zonder een goede beheersing van de Franse taal en regelgeving een tamelijk ingewikkelde zaak worden.

In het Nederlands is de taal op Juridisch en notarieel gebied niet eenvoudig, maar in het Frans is het voor de gewone Nederlander nauwelijks te volgen. Voorbereiding en begeleiding is derhalve niet alleen nuttig, maar van wezenlijk belang.

Thierry BIGUET

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

France Pro Consult - Boterweg 25 - 7371 GK Loenen (GLD) – Pays Bas
E: info@franceproconsult.com
Iban: NL89 INGB 0007 5383 25

W: www.thierrybiguet.nl
Bic: INGBNL2A

W: www.france.nl

T: +31(0)55-5053285
KvK: NL 08125531
BTW: NL029234.219B01