

FRANCE PRO CONSULT

Uitsluitend en overal in Frankrijk

Immonieus

A LA UNE

Magazine

December 2025

Advies en begeleiding bij aan-/verkoop van uw Franse huis – 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.



Terugtrekking

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

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/blokken. 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

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!



Het recht van voorkoop (DPU)

Als op het onroerend goed dat te koop is gezet, een recht van voorkoop rust, dan is de notaris belast met het informeren van de openbare instanties over de ondertekening van de voorlopige koopakte of de verkoopbelofte door middel van de vervreemdings-intentieverklaring.

Als de openbare instantie besluit om het goed in voorkoop te nemen, dan verifieert de notaris die belast is met het opstellen van de akte, of alle procedures worden nageleefd.

Het recht van voorkoop kan gedefinieerd worden als de mogelijkheid die aan een natuurlijk persoon of rechtspersoon wordt toegekend om zich in de plaats te stellen van de koper (of schenker in sommige gevallen) van een onroerend goed dat door zijn eigenaar in de verkoop is gezet (of is geschonken).

De verschillende rechten van voorkoop

De verschillende rechten van voorkoop die door de wetgevende macht worden toegekend, worden uitgeoefend met het doel om, in het algemeen belang, acties en handelingen met betrekking tot inrichting te realiseren, die zeer breed gedefinieerd zijn.

De houders van een recht van voorkoop zijn in principe de gemeente en de openbare ondernemingen voor intergemeentelijke samenwerking.

Het recht van voorkoop kan betrekking hebben op terreinen van welke aard dan ook, maar ook op individuele huizen, gebouwen in mede-eigendom en appartementen.

- Het stedelijk recht van voorkoop (*droit de préemption urbain*: DPU)

Thierry BIGUET

Dit recht van voorkoop komt tot stand door beraadslaging van de gemeenteraad in de gemeentes uitgerust met een plan voor ruimtelijke ordening (*plan d'occupation des sols*: POS) of een lokaal bestemmingsplan (*plan local d'urbanisme*: PLU).

- Het recht van voorkoop uitgeoefend in gebieden met uitgestelde aanleg (*zones d'aménagement différé*: ZAD)

Deze gebieden zijn gecreëerd door de prefect of door beraadslaging van de instelling met beslissingsrecht van de openbare onderneming voor intergemeentelijke samenwerking met eigen fiscale positie waarvan de bevoegdheid door de wet wordt erkend.

De wet bepaalt dat de handeling die beslissend is enerzijds voor een grote stedelijke herontwikkeling en anderzijds voor een onderneming van nationaal belang, een ZAD kan afbakenen op zijn gebied en de houder aan te wijzen van het toekomstige recht van voorkoop.

- Het recht van voorkoop in kwetsbaar natuurgebied, gecreëerd door het departement

Bij wijze van uitzondering belemmert het bestaan van een constructie de uitoefening van het recht van voorkoop niet, vanaf het moment dat het terrein een voldoende afmeting heeft om openstelling ervan voor het publiek te rechtvaardigen (artikel 215-11 van de *Code de l'urbanisme* - wetboek van stedelijke ruimtelijke ordening).

Let op: Er bestaat ook een recht van voorkoop ten gunste van huurders van een gehuurd leeg woonverblijf dat hun hoofdverblijf is. De eigenaar van het onroerend goed dat in verhuur wordt gegeven, die besluit om het te verkopen, moet namelijk de woning met voorrang aan zijn huurder aanbieden.

Het voorkeurrecht is ook een soort recht van voorkoop die het mogelijk maakt aan de vennoten om met voorrang de aandelen te kopen van een andere vennoot, die de vennootschap wenst te verlaten.

Algemene voorwaarde van het recht van voorkoop
Om het recht van voorkoop te kunnen toepassen, moeten de onroerende goederen absoluut gelegen zijn in een zone van voorkoop.

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!



Het woord is aan Thierry

Moet een beëdigd vertaler worden ingeschakeld wanneer een van de partijen bij een notariële akte in Frankrijk een buitenlandse nationaliteit heeft?

Ja, bij het verlijden van een notariële akte in Frankrijk is het verplicht dat de notaris een beëdigd vertaler-tolk inschakelt wanneer een of meerdere partijen (mede-eigenaars, kopers, verkopers, etc.) de Franse taal niet voldoende beheersen.

Waarom is dit verplicht?

De notaris is wettelijk verplicht te waarborgen dat alle partijen de inhoud en de juridische bereik van de akte volledig begrijpen. Dit maakt deel uit van zijn wettelijke zorgplicht en zijn rol in het garanderen van juridische veiligheid.

Juridische grondslag:

- Artikel 57 van het decreet nr. 71-941 van 26 november 1971 betreffende akten opgemaakt door notarissen:

"Wanneer een van de partijen de Franse taal niet begrijpt, wordt de akte verleden in aanwezigheid van een tolk, gekozen in onderling overleg tussen de notaris en de betrokken partij, of bij gebrek daaraan, aangewezen door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg."

- De notaris kan daarnaast verlangen dat de akte ook schriftelijk wordt vertaald in de taal van de betrokken partij, als aanvulling op de mondelinge tussenkomst van de tolk.

Thierry BIGUET

Belangrijke aandachtspunten:

Het is niet toegestaan dat een familielid of vriend van de buitenlandse partij als tolk optreedt, tenzij deze persoon beëdigd is.

Alleen een erkende beëdigd vertaler-tolk (inschreven bij het Franse Hof van Beroep of via de officiële lijst van beëdigd vertalers) mag optreden bij het verlijden van een akte.

Samengevat:

Ja, wanneer een partij de Franse taal niet machtig is, is de tussenkomst van een beëdigd vertaler wettelijk vereist. De notaris draagt hiervoor de verantwoordelijkheid en kan de akte niet rechtsgeldig verlijden zonder deze tussenkomst.

Uitgevoerde werken zonder administratieve vergunning meer dan 10 jaar geleden – een probleem bij verkoop?

Ja, werkzaamheden die zonder administratieve vergunning zijn uitgevoerd meer dan 10 jaar geleden kunnen bij de verkoop van een onroerend goed een probleem vormen, afhankelijk van verschillende factoren. Hieronder volgt een juridisch en praktisch overzicht (voornamelijk gebaseerd op het Franse recht):

1. Verjaring van inbreuken

In Frankrijk verjaren inbreuken op de stedenbouwkundige regelgeving (zoals werken zonder bouwvergunning of voorafgaande verklaring) doorgaans na een termijn van 10 jaar.

Dit houdt in:

- De overheid kan na het verstrijken van deze termijn geen vervolging meer instellen.
- Echter, de onregelmatigheid van de uitgevoerde werken wordt hierdoor niet ongedaan gemaakt: het pand blijft technisch gezien in strijd met de stedenbouwkundige regels.

2. Gevolgen voor de verkoop

Zelfs wanneer de inbreuk is verjaard:

- Kan de notaris vragen stellen over de zonder vergunning uitgevoerde werkzaamheden.

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

- Kan een koper terughoudend zijn bij de aankoop van een woning waarvan delen niet conform de regelgeving zijn uitgevoerd – dit geldt met name bij uitbreidingen, veranda's, garages die tot woonruimte zijn omgevormd, enz.
- Kan de koper in de toekomst bij controle of bij het uitvoeren van nieuwe werkzaamheden geconfronteerd worden met moeilijkheden bij het regulariseren of verkrijgen van nieuwe vergunningen.

3. Wat te doen in een dergelijk geval?

Hieronder enkele praktische aanbevelingen:

- Probeer alsnog een regularisatie aan te vragen bij de dienst ruimtelijke ordening, ook al zijn de werken meer dan 10 jaar oud. Zo kan de situatie in overeenstemming worden gebracht met de regelgeving.
- Informeer de koper op transparante wijze over de uitgevoerde werken, hun aard, de datum van uitvoering, en het feit dat er geen vergunning werd verkregen.
- Schakel een notaris of vastgoedprofessional in om dit gevoelige punt correct op te nemen in de verkoopakte.

Samenvatting:

Ja, het uitvoeren van werken zonder vergunning kan een obstakel vormen bij de verkoop, zelfs meer dan 10 jaar later, vooral wanneer de koper of diens notaris de onregelmatigheid ontdekt. Het is in veel gevallen aan te raden om vóór verkoop te proberen te regulariseren of het punt openlijk met de koper te bespreken.

Aanbeveling(en) van onze klanten



Promotie en Begeleiding bij verkoop

In 2005 besloten wij een vakantie huis te kopen in de Dordogne. Dáár komt uiteraard heel wat bij kijken.

Thierry heeft ons toen uitstekend begeleid op een prettige en toegankelijke manier, zodat we meteen fijn konden genieten van ons huis. Dát hebben we inmiddels 20 jaar gedaan! Wat een heerlijke tijd hebben we op die prachtige plek doorgebracht.

Vorig jaar vonden we het tijd, gezien onze leeftijden, om ons huis in de verkoop te doen. Hoe dit aan te pakken? Wie zou ons kunnen helpen? Tja, dat was niet zo moeilijk, Thierry natuurlijk! Na 20 jaar contact gezocht . Hij was nog steeds dezelfde en ook heeft hij op dezelfde prettige manier het hele verkoop proces begeleid. Binnen het jaar was ons huis verkocht en..... met zo min mogelijk stress. Thierry..... héél veel dank daarvoor.

Jaap en Libert

Thierry BIGUET

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

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

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