



Immonieus

A LA UNE

Magazine

Januari 2022

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.



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 vervreemdingsintentieverklaring.

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

Thierry BIGUET

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)

Dit recht van voorkoop komt tot stand door beraadslaging van de gemeenteraad in de gemeentes uitgerust met een plan voor ruimtelijke

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

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.

Thierry BIGUET



Moet de voorkoop gevreesd worden?

Wanneer iemand een onroerend goed aankoopt, kan de koper zich vervangen zien worden door een andere speler, vanwege de rechten van voorkoop die uitgeoefend worden. Nader verklaard.

Onroerend goed: moet de voorkoop gevreesd worden?

DIA, DPU... wat gaat er schuil achter deze afkortingen?

- De DPU, droit de préemption urbain, het stedelijk voorkeursrecht, is ingesteld in de jaren 1980 om lokale overheden in staat te stellen bepaalde projecten te realiseren (inrichting, plaatsing van voorzieningen, ...) door met voorrang een onroerend goed te kopen dat gelegen is in bepaalde zones die zijn vastgelegd in het stadsontwikkelingsplan. Dit recht kan volledige gebouwen, grond en huizen betreffen. Wanneer de DPU wordt 'versterkt', kan het zich ook richten op appartementen in mede-eigendom, om sociale woningen te creëren. Om erachter te komen of dit betrekking heeft op het onroerend goed dat u verkoopt of koopt, moet u een uittreksel uit het bestemmingsplan aanvragen bij de gemeente.
- De gemeenten (of de territoriale openbare instellingen die hen vertegenwoordigen) worden geïnformeerd over lopende verkopen via een DIA, déclaration d'intention d'aliéner, een intentieverklaring

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

tot vervreemding. Dit is een document dat aan hen is overhandigd door de notaris in het kader van het samenstellen van het verkoopdossier van het onroerend goed. Deze formele procedure is zeer belangrijk, omdat verzuim hiervan kan leiden tot de nietigverklaring van de verkoop.

Wat gebeurt er wanneer de gemeente gebruikmaakt van haar recht van voorkoop?

- De gemeente die de DIA ontvangt, beschikt over een termijn van twee maanden om te beslissen.
- Wanneer zij besluit in voorkoop te nemen – een beslissing die de gemeente moet onderbouwen –, gebeurt dat tegen de prijs die door de verkoper is bepaald. In dat geval wordt de koop gesloten onder deze voorwaarden. Als de gemeente een lagere prijs biedt, kan de verkoper deze aanvaarden, of eisen dat de verkoopprijs door de rechter wordt bepaald, of hij kan afzien van de verkoop.
- De uitoefening van het recht van voorkoop is vrij marginaal: in 2006 bleek uit een rapport dat 0,6% van de DIA's aanleiding was tot voorkoop. Toch leiden deze dossiers vaak tot geschillen.

Is de DPU het enige recht van voorkoop?

- Er bestaan vergelijkbare mechanismen in agrarische gebieden ten behoeve van de SAFERs (société d'aménagement foncier et d'établissement rural: instantie die belast is met herindelingen via de aankoop van landbouwgronden), in 'kwetsbare natuurgebieden', in voor toekomstige bebouwing gereserveerd gebied (zone d'aménagement différencié/ZAD), in beschermde sectoren voor winkels en ambachtelijke ondernemingen... Al deze rechten van voorkoop worden 'gezuiverd' onder verantwoordelijkheid van een notaris.

Beschikt een huurder over een recht van voorkoop?

- Ja, in het geval van woninghuurovereenkomst kan de huurder voorrang hebben bij het kopen van zijn woning, met name wanneer hem een opzegging vanwege

verkoop is overhandigd, ten minste zes maanden voor het einde van zijn huurcontract. Als hij het onroerend goed niet wil kopen, dan moet hij de woning verlaten bij het einde van zijn huurcontract.

- Maar het onroerend goed kan ook bewoond worden verkocht. In dat geval wordt het huurcontract voortgezet met de nieuwe eigenaar; er is dan geen recht van voorkoop.

Zijn er andere gevallen waarin iemand anders de plaats in kan nemen van de koper?

- Een voorkeursrecht kan iemand het recht voorbehouden om met voorrang te kopen.
- Bijvoorbeeld, in het geval van een schenking van onroerend goed, kan een ouder bedingen dat in geval van verkoop door de begiftigde, zijn broers en zusters als koper kunnen optreden. Ook in dit geval behoort de opdracht om dit recht te zuiveren aan de notaris, die alle nodige uitleg zal geven.

Aanbeveling van onze klanten



Promotie, onderhandeling, afhandeling Plus-Value en begeleiding bij verkoop

Nadat we besloten hadden ons huis in Bazincourt sur Saulx te verkopen en we ons georiënteerd hadden wat de Franse overheid en instanties van ons zouden verwachten, begon het ons wel enigszins te duizelen.

Via enkele kennissen, die goede ervaring hadden opgedaan bij de verkoop van hun huis

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

in Frankrijk, hebben wij ook contact opgenomen met France Pro Consult.

Na de intake, met inachtneming van de corona beperkingen, waren er in mei de eerste geïnteresseerden om ons huis te bezichtigen. Deze geïnteresseerden hadden hun informatie van de vele sites gehaald, waar France Pro Consult onze woning op gezet had.

Met goede begeleiding en adviezen konden we in september de koopovereenkomst tekenen. Ook de administratieve afhandeling werd zeer goed ondersteund en op onze vragen werd altijd een antwoord gevonden.

Wij willen Thierry Biquet en Shelly dan ook heel erg hartelijk bedanken voor hun inzet bij de verkoop van ons huis in Frankrijk.

Gerard en Riet

Ondanks de veelal digitale procedures en de enorme onwetendheid van de kopers, werd alles op een hele deskundige manier en met veel geduld, humor en vertrouwen door Thierry opgepakt.

Thierry en zijn team zijn enorm goed bereikbaar en hebben ons heel goed bijgepraat over soms moeilijke situaties, dat is echt meer dan de moeite van het vermelden waard.

Wij danken France Pro Consult voor de inzet en kunnen toekomstige kopers of verkopers van een Frans huis Thierry warm aanbevelen.

Bert & Hetty



Promotie, onderhandeling, afhandeling Plus-value en begeleiding bij verkoop

In het voorjaar van 2021 hebben we besloten ons Franse huis aan vrienden te verkopen. Met hulp en uitgebreide kennis van Thierry is dit tot een goed resultaat gekomen.

Omdat het tijdens de Corona epidemie plaats had, betekende dit vaak lastige situaties, die Thierry op rustige en deskundige wijze op z'n Frans wist te begeleiden.

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.thierrybiquet.nl
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