

FRANCE PRO CONSULT

Voor iedereen

Uitsluitend en overal in Frankrijk

Immonieus

A LA UNE

Magazine

Juli 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.



Afwijkingen en aandoeningen van o.a. elektriciteit, gas en termieten - deel 1

Leer meer over de cijfers met betrekking tot verschillende aandoeningen en over oplossingen om ze te verhelpen.

Cijfers over elektriciteit

2/3 van de woningen vertoont tekenen van elektriciteitsveiligheid. Jaarlijks zijn er 80000 branden in Frankrijk die veroorzaakt worden door elektriciteit.

De taak van de diagnosesteller

De diagnose wordt verdeeld in een honderdtal controle- en meetpunten, wat het mogelijk maakt

Thierry BIGUET

om de risico's in te schatten, die de veiligheid van goederen en personen kunnen aantasten.

Afwezigheid van aarding

79% van de eigendommen heeft afwijkingen. Het aarden beschermt tegen indirect contact met elektrische apparaten, door de lekstroomsterkte naar de aarde te leiden.

Aanwezigheid van verouderd materiaal

74% van de woningen bevat materiaal dat te oud is (stopcontacten, schakelaars, geleiders...) en dat onvoldoende de veiligheid verzekert. Het materiaal van voor de jaren 1980 wordt meestal beschouwd als verouderd.

Afwezigheid van een beveiligingsvoorziening tegen overstroom

Geconstateerd in meer dan 40% van de woningen, Afwezigheid van stoppen en hoofdzekeringen, Ontoereikendheid van het kaliber. Deze afwezigheid van beveiliging is een van de grootste oorzaken van kortsluiting en brand.

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

Niet-naleven van veiligheidsvoorschriften in badkamers

61% van de badkamers heeft ten minste één onveilig punt afwezigheid van equipotentiale verbinding, ongeschikte elektrische apparaten die zich in de buurt van waterpunten bevinden of die de aanwijzingen van minimale beveiliging niet naleven...

Cijfers over gas

98% van de ongelukken met gas wordt veroorzaakt door verouderde installaties, onvoorzichtig gedrag of de afwezigheid van onderhoud aan de apparaten. Meer dan 2000 vergiftigingsgevallen zijn waargenomen in het seizoen 2014-2015.

De taak van de diagnosesteller

De diagnose gas heeft een dubbel doel: koolmonoxidevergiftiging voorkomen en gaslekken, die brand en explosie kunnen veroorzaken, verhinderen. Deze diagnose maakt het mogelijk om de risico's die goederen en personen in gevaar kunnen brengen, te identificeren.

Staat van de verbindingbuis

Een van de veel voorkomende oorzaken van ernstig en onmiddellijk gevaar, die een afsluiting ten gevolge heeft, is een slechte staat of ontoereikendheid van de buis die de gasinstallatie (bijvoorbeeld de verwarmingsketel) verbindt met het rookkanaal. Deze laten controleren door een vakman is een noodzakelijke voorzorgsmaatregel.

Flexibele pijp in slechte staat of verouderd

Met het oog op veiligheid wordt geadviseerd om regelmatig de verbindingspijp in gasinstallaties te vervangen. Hun levensduur kan variëren van vijf jaar voor een rubberen pijp tot levenslang voor een flexibele metalen pijp.

Flexibele pijp

Onbegrensde bruikbaarheid voor de flexibele metalen pijp.

Kranen met ring als verlengstuk

In onbruik geraakt sinds 1 juli 2015. Deze kranen bevatten een niet-demontabel rubberen aanzetstuk en blijven erg gangbaar. Voor het gasnet worden deze kranen automatisch beschouwd als een ernstig en onmiddellijk gevaar.

Ventilatie van de ruimtes

Ventilatie is noodzakelijk om de goede werking van de gasinstallaties te verzekeren, evenals de afvoer van verbrandingsproducten van de niet-aangesloten apparaten (bijvoorbeeld kookplaten). De aan- en afvoer van lucht moet aanwezig zijn en niet afgesloten worden.

Aansluitingsverbindingen niet afgesloten

Het uiteinde van de gaskraan en van aansluitingsleidingen moet afgesloten worden met een vastgeschroefde of gesoldeerde stop, hetgeen niet altijd het geval is in leegstaande woningen.

Afwezigheid van periodiek onderhoud

Het is verplicht om de verwarmingsketel periodiek te laten onderhouden. Deze jaarlijkse controle blijkt dubbel voordeel te hebben: de controle maakt het mogelijk om niet of slecht functioneren van het apparaat te voorkomen, en dankzij een aangepaste afstelling zorgt de controle voor energiebesparing (van 8 tot 12% volgens het Ademe). Dit onderhoud moet worden uitgevoerd door een vakman.

Hoe te verhelpen?

Sommige afwijkingen kan men gemakkelijk zien aankomen, zoals een afgesloten ventilatie of een verouderde gaspijp. Regelmatig onderhoud van de apparaten zorgt ervoor dat tegenvallers voorkomen kunnen worden.

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

Cijfers over termieten

In 2015 zijn 3912 gemeenten besmet volgens de FCBA, dat is 700 meer dan tien jaar geleden.

Wanneer de besmetting niet ontdekt en niet op tijd behandeld wordt, kan deze een gebouw aanzienlijk verzwakken.

De taak van de diagnosesteller

De diagnose termieten moet verplicht aangehecht worden aan de verkoopbelofte en aan de authentieke akte, wanneer het eigendom zich in een risicozone bevindt, afgebakend door de prefect. Uitgevoerd als een echt onderzoek door het hele gebouw, bestaat de taak uit het lokaliseren van zichtbare besmettingssporen en van wijzigingen die door termieten zijn veroorzaakt.

Verspreiding voorkomen

Noodzakelijke voorzorgsmaatregelen om het risico op besmetting te verkleinen: Een goede ventilatie, met name in vochtige ruimtes, en afwezigheid van klimplanten aan de buitenmuren.

Verspreiding voorkomen

Hout of plantenafval niet in de nabijheid van het gebouw opslaan.

Reactief zijn

Een in elkaar gezakte plank of dak, hout dat hol klinkt, een gebladderd schilderij of vervormingen achter het behang zijn allemaal tekenen die de aanwezigheid van termieten kunnen verraden. Voordat ze nog meer schade aanrichten, is het beter om contact op te nemen met een gecertificeerd vakman, om de complete diagnose van het eigendom uit te voeren.

Termietenvallen

Zonder het absolute wapen te zijn tegen besmetting, verzekeren deze vallen met aas, die

Thierry BIGUET

geplaatst worden in de omgeving van het gebouw, toezicht en kunnen zo ze een waarschuwing geven.

Cijfers over huiszwammen

Volgens de FCBA zijn er momenteel 2284 gemeenten geïnventariseerd; dat zijn er 1790 meer dan in 2005. De huiszwam wordt voortaan vermeld in de voorschriften. Voor elke verkoop in een risicozone afgebakend door de prefect moet de koper geïnformeerd worden.

Het optreden van de huiszwam heeft te maken met een waterstoornis. De huiszwam kan de structuur van een gebouw flink verslechteren, binnen een tijdsbestek van een à twee jaar, zeker wanneer deze profiteert van gunstige omstandigheden.

Bron: <http://guide.agendadiagnostics.fr/>



Cijfers over de DPE, lood en asbest - deel 2

Cijfers over de DPE

180 kWh/m² per jaar: dat is het gemiddelde verbruik van het Franse onroerend goed in 2015, wat gelijk is aan **klasse D**. (bron: Ademe)

De taak

De DPE (diagnostic de performance énergétique – diagnose van energieprestatie) is gewijzigd in 2013

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

en levert een schatting van het energieverbruik en de uitstoot van broeikasgassen. De diagnose geeft eveneens aanbevelingen voor energieverbetering en advies over goed gebruik van energie. Afhankelijk van het soort gebouw is deze schatting gebaseerd ofwel op een modelvorming van de ruimtes, ofwel op het werkelijke verbruik.

De jacht op energieverlies

Energieverlies ligt overal verscholen. Voordat u erover denkt om de verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie in het sanitair te vernieuwen, verdient het de voorkeur om de isolatie van uw woning te versterken en de ventilatie te optimaliseren.

Dakisolatie

Het dak is de zwakke schakel: in een niet-geïsoleerd huis wordt geschat dat 25 à 30% van het warmteverlies via het dak verloopt. Wanneer er geen isolatie is of verouderde isolatie, dan wordt aangeraden om deze isolatiewerkzaamheden eerst uit te voeren, temeer daar dit niet de grootste kostenpost is. Deze werkzaamheden kunnen bovendien de energierekening aanzienlijk verlagen en de klassering van de woning verbeteren.

Muren

Muurisolatie is verantwoordelijk voor 20 tot 25% van het warmteverlies volgens het Ademe. Er zijn twee isolatie-oplossingen: via de binnenkant of via de buitenkant. Deze werkzaamheden moeten goed uitgevoerd worden: een slecht uitgedachte renovatie kan het optreden van aandoeningen, zoals de huiszwam, bevorderen!

Planken

Het isoleren van de planken op de ondergrond maakt het mogelijk om het energieverlies te verbeteren.

Deuren en ramen

De ramen en deuren vertegenwoordigen slechts 10 tot 15% van het energieverlies, mits er geen sprake is van enkel glas. Dit is dus geen begrotingspost die als eerste behandeld moet worden.

Luchtverversing

Een onbeheerde ventilatie veroorzaakt evenveel energieverlies als de muren. Bij afwezigheid van dichtheid bij open haarden, afzuigkappen, elektriciteitsomhulsels, is de luchtinvoer talrijk. De installatie van een ventilatie met goede prestaties, van het type VMC, biedt een werkelijk voordeel. Deze ventilatie moet bovendien bijdragen aan de luchtkwaliteit in de woning.

Verwarmingssysteem

De oude verwarmingsketel vervangen door een beter presterend model verbetert aanzienlijk de energieprestatie van de woning. Zo dragen ook de installatie van een programmeerbare kamerthermostaat en van thermostaatkranen, voor een vriendelijke prijs, bij aan deze verbetering.

Nieuwe DPE

Wanneer de renovatiewerkzaamheden zijn uitgevoerd, wordt het aangeraden om een nieuwe DPE te laten uitvoeren, die wellicht de energieklasse van de woning kan verbeteren.

Cijfers over lood

Lood is een gevaarlijk gif. Zelfs in kleine doses kan een regelmatige blootstelling verschillende onherroepelijke aandoeningen veroorzaken, met name bij jonge kinderen en bij zwangere vrouwen. 877000 woningen bezitten ten minste één eenheid van de diagnose die hoger is dan het voorgeschreven niveau (bron: InVS).

De taak van de diagnosesteller

De CREP (Constat de risque d'exposition au plomb – Verklaring van het risico op blootstelling aan lood) heeft twee doelen: de bekleding (en met name de

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

verf) die lood bevat, lokaliseren, en situaties aangeven waarin risico bestaat van chronische loodvergiftiging bij kinderen en van aantasting van het gebouw (ongezond woonklimaat).

Waar vindt men lood?

In woningen van voor 1949 blijft lood erg gangbaar; men vindt het in de verf van loodwit, waar dit gebruikt werd, omdat het goed dekkend was, maar ook in de buitenverf, vanwege zijn corrosiewerende vermogen. Dat verklaart waarom de wetgeving een diagnose verplicht stelt zowel bij de verkoop als bij de verhuur van woningen van voor 1949. Tot en met 1994 bevatte sommige verf, die met name bestemd was voor buitengebruik, nog steeds lood.

In geval van niet-versleten bekleding

Oude verf van lood, waaroverheen een nieuwe laag verf zit, in goede staat, levert op zich geen gevaar op. De eigenaar moet ervoor zorgen dat dit goed onderhouden wordt, om verslijting te voorkomen, en moet voorzorgsmaatregelen treffen wanneer hij aan het werk gaat met bekleding van lood (masker, stofafzuiging...).

In geval van versleten bekleding

Tekenen van veel voorkomende verslijting zijn: blaarvorming, afbrokkeling, scheurtjes, spleten. Men beschouwt in die gevallen het risico op blootstelling aan lood onmiddellijk. Daartoe strekkende werkzaamheden voor weghalen of afsluiten moeten dan door gespecialiseerde bedrijven worden uitgevoerd.

De risico's

Naast het opsporen van deze bekleding maakt de diagnose het ook mogelijk om de bijbehorende gezondheidsrisico's in te schatten. De bekleding wordt geklasseerd volgens 4 niveaus: niveau 0 komt overeen met een lagere concentratie dan de wettelijke drempel van 1mg/cm². De drie andere niveaus vermelden een overschrijding van deze drempel (Niveau 1: + niet-versleten bekleding.

Niveau 2: + bekleding raakt versleten. Niveau 3: + versleten bekleding).

Ook in het water...

Lood komt ook voor in drinkwater. Bij twee tot drie miljoen woningen in Frankrijk wordt nog water aangevoerd door loden waterleidingen. Welnu, sinds eind 2013 is de wetgeving aangescherpt, door de maximale hoeveelheid lood in het drinkwater terug te brengen van 25 naar 10 µg/l. Daarom beantwoordt de diagnose lood aan een dubbele bezorgdheid: ervoor zorgen dat het aangevoerde water overeenkomt met de wettelijke voorschriften, en eventuele oorzaken herkennen van het overschrijden van de drempel.

Cijfers over asbest

80 kg per bewoner, dat is de schatting van de hoeveelheid asbest in Frankrijk. Begin jaren 70 werd meer dan 100000 ton per jaar gebruikt, met name in de bouw.

Het materiaal

Geen ander materiaal is zo gereguleerd als asbest, sinds het verbod erop in de bouw in 1997. Dat laat zien hoeveel aandacht dit onderwerp krijgt van de autoriteiten. Dat is legitiem, volgens de gezondheidsautoriteiten, aangezien er 100000 doden verwacht worden door asbestvergiftiging vanaf nu tot 2050.

De taak

Er bestaan meerdere soorten asbestverslagen: een voor de verkoop van woningen, een voor de verkoop van andere typen gebouwen evenals voor de gemeenschappelijke ruimtes van collectieve gebouwen (DTA of diagnostic technique amiante). En een voor de privéruimtes van collectieve gebouwen (DA-PP of dossier amiante parties privatives).

Asbest in goede staat

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 aanwezigheid van asbest in een ruimte is niet per se een direct gevaar. Het hangt allemaal van het materiaal af en van de staat waarin het zich bevindt. Asbestcement of vezelcement stoot veel minder uit dan velouteren of isoleren. In goede staat kan asbest op zijn plek blijven, zonder risico voor de bewoners. Uiteraard op voorwaarde dat er niets met deze materialen wordt gedaan.

Staat van conservering

Materiaal dat zich in goede staat bevindt, kan in de loop der tijd verslijten. Die kans wordt groter wanneer het materiaal blootgesteld is aan factoren van aantasting zoals schokken, botsingen en trillingen. De diagnosesteller evalueert de staat waarin elk materiaal of product zich bevindt, hetgeen wettelijke verplichtingen of beheersaanbevelingen tot gevolg heeft: periodieke controle, stofgehaltemaatregelen en/of verwijderings- of inkapselingswerkzaamheden.

Verplichting tot verwijderen

De wet schrijft asbestverwijdering alleen voor bij materialen en producten die zich in een slechte staat bevinden, die wellicht 'spontaan' asbestvezels kunnen afgeven. Deze materialen en producten moeten verwijderd of ingekapseld worden door professionele en gecertificeerde asbestverwijderaars.

Geen volledig onderzoek

Als een verkoopverklaring geen asbest heeft ontdekt, betekent dit niet direct dat de ruimtes geen asbest bevatten. De diagnose die tijdens de overdracht wordt overhandigd, is gebaseerd op een niet-uitputtend onderzoek van een beperkte lijst met materialen en producten. Voor elke renovatie- of sloopwerkzaamheden verplicht de wet een ander soort onderzoek, dat wel volledig is.

Asbestafval

Platen van vezelcement in de tuin, plastic tegels of platen op de zolder... Wanneer deze materialen dateren van voor 1997, dan zijn ze waarschijnlijk

van asbest: ze moeten zorgvuldig gehanteerd worden en naar een gespecialiseerde stortplaats gebracht worden.

Bron: <http://guide.agendadiagnostics.fr/>



Promotie en begeleiding bij verkoop

Nee, erg gemakkelijk hebben we het Thierry niet gemaakt...We hadden de nodige ervaring met onroerend goed in Nederland, en 19 jaar geleden kochten we een huis in de prachtige Haute-Loire rechtstreeks van de eigenaar. Dit huis zouden wij nu wel eventjes aan de man brengen zonder zo'n dure Franse makelaar, die tot wel 8% commissie durft te vragen.

Jaja..., we kwamen erachter dat er in 19 jaar heel veel veranderd is; zo veel dat het voor een toch redelijk onderlegde amateur niet meer te doen is. Waar de verkoopakte in 2002 nog 12 kantjes telde waren dat er nu welgeteld 279!

Wat een geluk dat we Thierry ontdekt hebben; ja... letterlijk ontdekt. Met zijn kunde en ervaring heeft hij het niet nodig om groot te adverteren, maar als je hulp zoekt bij de verkoop van je huis in Frankrijk kom je toch al snel bij France Pro Consult terecht.

Omdat we zelf toch ook nog wat invloed op het verkoopproces wilden uitoefenen kwamen we op het idee onze "eigen" notaris mee te nemen. Dit was voor Thierry geen enkel probleem, en noemde dit zelfs gebruikelijk. Achteraf bleek dit een volkomen overbodige actie, want in zijn netwerk kan hij een beroep doen op de beste professionals met kennis van de Nederlandse mores.

Voor klantenwerving heeft Thierry deze recensie niet nodig, maar voor ons is het een manier om hem nog eens hartelijk te bedanken voor zijn onvermoeibare inzet.

Wim en Ria Dröge

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

Thierry BIGUET

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