

# FRANCE PRO CONSULT

Uitsluitend en overal in Frankrijk

## Immonieus

A LA UNE

## Magazine

Juni 2024

**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.



## Stedenbouwkundige vergunningen

**Met een stedenbouwkundige vergunning kan de lokale overheid controleren of de werkzaamheden voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften. Afhankelijk van het type project en de locatie moet een aanvraag worden ingediend voor een vergunning (bouwvergunning, inrichtingsvergunning...) of voor een voorafgaande verklaring van werkzaamheden. Voordat aan de werkzaamheden wordt begonnen, wordt het aangeraden om een uittreksel van het bestemmingsplan aan te vragen om informatie te krijgen over de grond waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd.**

Een bouwvergunning is een bekende procedure, maar wanneer moet men die aanvragen? En hoe zit het met de voorafgaande verklaring? De *code de l'urbanisme* (het wetboek van stedelijke ruimtelijke ordening) definieert een hele lijst van situaties waarin een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

Als u werkzaamheden uitvoert waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is zonder de benodigde aanvraag te hebben ingediend, dan kan dat leiden tot administratieve procedures (die zelfs zo ver kunnen gaan als het betalen van dwangsommen) en strafrechtelijke sancties (aanzienlijke boetes, restauratie of sloop). Het is dus belangrijk om dit altijd van tevoren te controleren bij uw gemeente.

Uw burgemeester zal u hier graag over informeren en u hierbij helpen.

Het is noodzakelijk om een **bouwvergunning** aan te vragen als de geplande werkzaamheden aan een bestaand gebouw:

- leiden tot het creëren van een *vloeroppervlak* of een *grondinneming* van meer dan 20 m<sup>2</sup>,
- leiden tot het creëren van een vloeroppervlak of een grondinneming van meer dan 40 m<sup>2</sup> in stedelijke gebieden die vallen onder een *plan local d'urbanisme*

Thierry BIGUET

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

**France Pro Consult** - Boterweg 25 - 7371 GK Loenen (GLD) – Pays Bas  
**E:** [info@franceproconsult.com](mailto:info@franceproconsult.com) **W:** [www.thierrybiguet.nl](http://www.thierrybiguet.nl)  
**Iban:** NL89 INGB 0007 5383 25 **Bic:** INGBNL2A

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

(PLU - lokaal stedenbouwkundig plan) of vergelijkbaar document.

Echter, tussen 20 en 40 m<sup>2</sup> vloeroppervlak of grondinname is een bouwvergunning vereist wanneer de uitbreidingen de totale oppervlakte van het gebouw boven 170 m<sup>2</sup> brengen.

- of leiden tot het wijzigen van de draagconstructies of de gevel van het gebouw, wanneer deze werkzaamheden gepaard gaan met een verandering van gebruik (bijvoorbeeld omzetting van een commercieel pand in een woonpand),
- of een gebouw betreffen dat op de lijst van historische monumenten staat of in een beschermd gebied ligt.

Nieuwe constructies moeten worden voorafgegaan door de afgifte van een bouwvergunning, met uitzondering van constructies die zijn vrijgesteld van alle formaliteiten en constructies waarvoor een voorafgaande verklaring is vereist.

Een **voorafgaande verklaring van werkzaamheden** is noodzakelijk in de volgende gevallen:

- werkzaamheden die tussen 5 m<sup>2</sup> en 20 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte of grondinneming creëren. De drempel van 20 m<sup>2</sup> wordt verhoogd tot 40 m<sup>2</sup> als het gebouw zich bevindt in een stedelijk gebied van een gemeente dat gedekt wordt door een lokaal stedenbouwkundig plan (PLU) of een vergelijkbaar document (bijvoorbeeld een bodembestemmingsplan). Bij werkzaamheden die tussen 20 en 40 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte of grondinname creëren, is een bouwvergunning echter vereist als de totale oppervlakte of grondinname van het gebouw na voltooiing meer dan 170 m<sup>2</sup> bedraagt,
- opknappingswerkzaamheden of werkzaamheden die het uiterlijk van een gebouw veranderen,
- werkzaamheden die de bestemming van een gebouw veranderen (bijvoorbeeld het omzetten van een commercieel pand in een woonpand), zelfs als dit geen werkzaamheden met zich meebrengt.

Voor zover nodig, moet er rekening worden gehouden met de gevolgen van illegale bouw.

Een gebouw wordt als illegaal beschouwd als het is opgericht zonder toestemming (bouwvergunning of

besluit om geen bezwaar aan te tekenen tegen een verklaring van werkzaamheden) of zonder te voldoen aan de afgegeven bouwvergunning of de ingediende verklaring van werkzaamheden, in het bijzonder bij het ontbreken van een certificaat van overeenstemming of een verklaring van voltooiing en van overeenstemming, aangezien de uitgevoerde werkzaamheden niet in overeenstemming zijn met de voorschriften die zijn vastgelegd in de stedenbouwkundige vergunning:

I- Strafrechtelijke sancties: het strafrechtelijke feit verjaart drie jaar na voltooiing.

II- Civielrechtelijke sancties: de verjaringstermijn is tien jaar na voltooiing als de werkzaamheden zijn voltooid vóór 16 juli 2006 en twee jaar voor werkzaamheden die zijn voltooid vanaf 16 juli 2006. Tijdens deze periode kunnen derden gerechtelijke stappen ondernemen om aan te tonen dat ze persoonlijke schade hebben opgelopen als gevolg van een schending van een stedenbouwkundig voorschrift.

III- Administratieve sancties: deze sancties zijn niet onderworpen aan verjaring en hebben de volgende gevolgen:

A/ In geval van een aanvraag voor een bouwvergunning voor de constructie moet de huidige situatie worden geregulariseerd en dientengevolge moet voorafgaand aan de nieuwe vergunning een certificaat van overeenstemming worden aangevraagd voor de oorspronkelijke constructies, met de gevolgen die inherent zijn aan een mogelijke weigering van dit certificaat, wat dan zou betekenen dat de constructies weer in overeenstemming moeten worden gebracht. Als het gebouw echter meer dan tien jaar geleden is voltooid, kan de weigering van een bouwvergunning of van een verklaring van werkzaamheden niet gebaseerd zijn op de onregelmatigheid van het oorspronkelijke gebouw met betrekking tot de stedenbouwkundige wetgeving, tenzij het gebouw van dien aard is dat het de bewoners of derden in gevaar kan brengen, of als het zich in een beschermd landschap of een natuurpark bevindt.

B/ Gebouwen opgericht in strijd met de bepalingen die zijn opgenomen in de bouwvergunning kunnen in principe niet worden aangesloten op de collectieve distributienetwerken zoals: water, gas, elektriciteit, telefoon.

Thierry BIGUET

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

C/ In geval van schade aan het gebouw zal het zeer moeilijk zijn om het gebouw van rechtswege in identieke staat te herbouwen, tenzij bewezen kan worden dat het gebouwd is in overeenstemming met de bouwvergunning.

-----

De hoofdrolspeler is de burgemeester, die het best geplaatst is om de nodige informatie te verstrekken. Afhankelijk van de gemeente worden vergunningsaanvragen behandeld door de interne diensten van de burgemeester, of door de diensten van de gemeente of de agglomeratie, of door de diensten van het departementale beheer van de grondgebieden.

-----

## Aanbeveling(en) van onze klanten



### Begeleiding bij aankoop

Mocht u plannen hebben om in Frankrijk een aankoop te willen doen, zouden wij aanraden om dit in samenwerking met Thierry te doen.

We zijn een aankoop in Frankrijk gestart **zonder** de begeleiding van Thierry en liepen vast. Gelukkig zijn we via kennissen in contact gekomen met Thierry. Vanaf het eerste moment heeft hij ons ondersteund en het project tot een goed einde gebracht. Zonder Thierry had het ons mogelijk duizenden euro's gekost. Dat dit ons bespaard is gebleven, is aan zijn professionaliteit en kennis te danken.

### Jan en Yvette

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](mailto:info@franceproconsult.com) **W:** [www.thierrybiguet.nl](http://www.thierrybiguet.nl)  
**Iban:** NL89 INGB 0007 5383 25 **Bic:** INGBNL2A

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