



FRANCE PRO CONSULT

Uitsluitend en overal in Frankrijk

Immonieus

A LA UNE

Magazine

Maart 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.



Welke verplichtingen en welke rol heeft de notaris tijdens een verkoop?

Bij de verkoop van een onroerend goed zijn er drie partijen vereist: de verkoper, de koper en de notaris. Hoewel bekend is dat de notaris onmisbaar is bij een verkoop, is het vaak niet duidelijk wat zijn rol precies inhoudt.

Waarom bemiddelt hij? Welke verplichtingen en verantwoordelijkheden heeft hij?

De rol van een notaris tijdens de verkoop van een onroerend goed:

Thierry BIGUET

Als ministerieel ambtenaar en deskundige op het gebied van het vastgoedrecht is de notaris belast met het waarmerken/legaliseren van authentieke aktes: bij de verkoop van onroerend goed is het zijn taak erop toe te zien dat de ondertekening van de voorlopige koopovereenkomst en de authentieke koopakte zo vlot mogelijk en volgens de wet verloopt.

Het notarisberoep is onderworpen aan regels van een strikte beroepsethiek en de notaris verplicht zich tot het naleven hiervan door voor de rechtbank een eed af te leggen.

De gehele verkoop van onroerend goed kan aan de notaris worden toevertrouwd: de ondertekening van het voorcontract, van de voorlopige koopovereenkomst, van de authentieke koopakte, de administratieve formaliteiten, de berekening van de belastingen, de betaling aan de belastingdienst, de aangifte van de onroerendgoed-overwaarde, etc.

Het onweerlegbare bewijs van de notaris

Het inschakelen van een notaris is noodzakelijk voor het bewijzen van de geldigheid van akten, met name eigendomsbewijzen: hij heeft een rol van onweerlegbaar bewijs. Met andere woorden, in het geval van een vastgoedgeschil bewijst de notaris de echtheid van de juridische aktes, op een voor de wet onbetwistbare wijze. Hij stelt vastgoedtransacties veilig door de akten te

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

verzamelen, ze te waarmerken/legaliseren en ze gedurende 75 jaar op zijn kantoor te bewaren. Na deze termijn wordt het eigendomsbewijs bewaard in de nationale archieven.

De rechtsgeldigheid van de verkoop

De rol van de notaris bestaat erin de rechtsgeldigheid van de verkoop te garanderen: de verkoop moet niet alleen geldig zijn tussen de verkoper en de koper; de geldigheid van de verkoop moet ook openbaar zijn. Zo wordt elke eigendomsoverdracht gepubliceerd in het hypotheekregister, om inroepbaar te zijn tegen derden, om de verkoop veilig te stellen en om te bewijzen wie de echte eigenaar van het onroerend goed is. Alleen de notaris is bevoegd om de eigendomsoverdracht bekend te maken. Zijn rol is dus onmisbaar tijdens een verkoop, een schenking of een nalatenschap van onroerend goed.

Het doel van de notaris is ook om eventuele latere onenigheid over de verkoop te voorkomen. De notaris moet dus alle benodigde documenten verzamelen, zoals de identiteit van de partijen of de onroerendgoed-diagnoses, om aan de koper en de verkoper de zekerheid van de verkoop te garanderen.

De plicht van de notaris bij een verkoop

Als professional in vastgoedrecht heeft de notaris een plicht te adviseren en te informeren. Het maakt niet uit of hij door de koper of de verkoper is gekozen: zijn rol houdt neutraliteit en onpartijdigheid in. De notaris is verplicht om aan de verkoper en de koper de verschillende mogelijkheden bij een verkoop uit te leggen, evenals de gevolgen van elke handeling, alsmede de voorschriften betreffende de onroerendgoed-verkoop.

De verantwoordelijkheid van de notaris bij een verkoop

Bij de verkoop van een onroerend goed is de notaris civielrechtelijk, tuchtrechtelijk en strafrechtelijk aansprakelijk/verantwoordelijk.

In geval van nalatigheid bij het opstellen van de verkoop en de controles, heeft u het recht om hem civiel verantwoordelijk/aansprakelijk te stellen. Indien hij onjuiste feiten heeft vastgesteld, is hij strafrechtelijk aansprakelijk: hij wordt beschuldigd van 'valsheid in (openbare) geschrifte'. In geval van het niet-nakomen van de ethische regels van het beroep kunt u zijn tuchtrechtelijke verantwoordelijkheid aanvechten.

Thierry BIGUET

Bij een geschil kunt u zich dus wenden tot de Chambre départementale des notaires, vervolgens tot de rechtbank voor civiele zaken of de strafrechtbank, afhankelijk van de door de notaris begane overtreding.

Bij een verkoop moet de notaris verschillende verplichtingen nakomen:

- de adviesplicht; Wat zijn adviesplicht betreft, kan de notaris zich niet van zijn verantwoordelijkheid ontheffen op grond van de deskundigheid/kennis van zaken van de koper.
- het naleven van het beroepsgeheim;
- het verzamelen en bewaren van de juridische documenten die nodig zijn om de verkoop geldig te verklaren;
- het opstellen van de authentieke verkoopakte.

Ten slotte: De notaris moet nagaan en garanderen dat de akte en de verstrekte gegevens op de juiste manier zijn begrepen.

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!



Internationale erfenis: de Europese erfrechtverklaring

Wanneer een naaste overlijdt in het buitenland, is het niet altijd makkelijk om erachter te komen welke wet van toepassing zal zijn op de erfenis; bijvoorbeeld die van het geboorteland of die van het land waarin de naaste verblijft. Dat heeft wel degelijk gevolgen. De nationale regelgeving met betrekking tot erfopvolging varieert aanzienlijk tussen de verschillende lidstaten, evenals de wetten met betrekking tot het aanwijzen van erfgenamen, het vaststellen van aandelen en wettelijke erfdelen... Daarom is er, met de bedoeling om de grensoverschrijdende erfenschappen te vereenvoudigen, op 4 juli 2012 een nieuwe regelgeving aangenomen in de Europese Unie. Deze tekst voert met name de Europese erfrechtverklaring in.

Wat is de Europese erfrechtverklaring?

De Europese erfrechtverklaring is een document waarmee het mogelijk is voor de persoon die het aanvraagt, om te bewijzen dat hij erfgenaam is, in de hele Europese Unie, met uitzondering van drie landen: het Verenigd Koninkrijk, Ierland en Denemarken.

Het heeft dus betrekking op de zogenaamde 'grensoverschrijdende' of 'internationale' erfenschappen, dat wil zeggen alle erfenschappen waarbij sprake is van een 'buitenlands karakter', bijvoorbeeld een persoon die een eigendom heeft in het buitenland, of die zijn verblijfplaats in een ander land heeft dan in zijn geboorteland.

Hoe kunt u een Europese erfrechtverklaring verkrijgen?

Elke erfgenaam, legataris, executeur-testamentair of beheerder van een erfenis kan een aanvraag indienen voor een Europese erfrechtverklaring. In

Thierry BIGUET

Frankrijk moet de aanvrager zich richten tot een notaris die hem, tegen parafering of ontvangstbewijs, een gecertificeerd afschrift overhandigt, overeenkomstig de Europese erfrechtverklaring. Dit afschrift is 6 maanden geldig.

Om het formulier van de Europese erfrechtverklaring van informatie te voorzien, heeft de notaris enkele bewijsstukken nodig, zoals de overlijdensakte van de overledene, uw geboorteakte, het trouwboekje... die hem uw hoedanigheid in de erfenis bewijzen, evenals uw recht om dit document aan te krijgen.

Wanneer komt de Europese erfrechtverklaring van pas?

De Europese erfrechtverklaring maakt het u mogelijk om uw hoedanigheid van erfgenaam te bewijzen in het buitenland en om uw rechten of gezag uit te oefenen in andere lidstaten. Dit document wordt in alle lidstaten erkend. De Europese erfrechtverklaring informeert u ook over de wet die van toepassing is op de erfenis; alle goederen van de overledene zijn sinds 17 augustus 2015 onderworpen aan dezelfde wet, ongeacht in welk land deze goederen gesitueerd zijn. Deze wet is de wet van het land waarin de overledene zijn verblijfplaats had, behalve wanneer hij heeft voorzien, met name per testament, dat de wet die van toepassing is op het geheel van zijn goederen, de wet is van zijn geboorteland. Voorbeeld: iemand met de Nederlandse nationaliteit overlijdt in Frankrijk, het land waar hij gewoonlijk verblijft.

Welke wet zal van toepassing zijn op zijn erfenis?

Wanneer er geen testament is, dan is de wet van de verblijfplaats van toepassing, in dit geval de Franse wet.

Als de overledene een testament heeft opgesteld waarin hij heeft gekozen voor de erfwet van zijn geboorteland, dan is het de Nederlandse wet die van toepassing is.

De overledene bezat goederen in Frankrijk en in Nederland, is dan de Franse wet van toepassing op de goederen in Frankrijk en de Nederlandse wet op de goederen in Nederland?

Nee, slechts één wet is van toepassing op het geheel van de goederen.

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

Wat is de geldigheidsduur van de Europese erfrechtverklaring?

Het certificaat is geldig gedurende zes maanden en kan worden gebruikt in de 25 lidstaten van de Europese Unie die de Europese Verordening hebben aangenomen.

De afgifte van deze Europese erfrechtverklaring heeft als doel om de afwikkeling van internationale erfenissen te vereenvoudigen en te versnellen. Let op: daarentegen heeft de Europese erfrechtverklaring geen enkele invloed op de fiscale regels met betrekking tot de erfopvolging. Elke lidstaat behoudt haar regels met betrekking tot erfenissen.

Voor welke erfenis kan met een Europese erfrechtverklaring aanvragen?

Een Europese erfrechtverklaring kan aangevraagd en gebruikt worden voor de erfenis van vanaf 17 augustus 2015 overleden personen.

Aanbeveling(en) van onze klanten



Begeleiding bij verkoop

De verkoop van mijn HUIS.

Na een aantal jaren te hebben genoten van mijn woning in Frankrijk heb ik uiteindelijk toch besloten mijn huis te verkopen. Maar waar begin je met de verkoop van een huis in Frankrijk? Welke stappen moet je nemen en wat is handig te doen? Thierry weet als geen ander hoe het er in Frankrijk aan toe gaat. Hij kent de juiste kanalen en beheerst de Franse taal waardoor al het regelwerk op de juiste manier uit handen wordt genomen.

Het hele verkoopproces is op een hele vriendelijke, duidelijke en prettige wijze verlopen! Ik wil France Pro Consult/ Thierry hiervoor bedanken. Dus een woning kopen of verkopen in Frankrijk?

Benader Thierry Biguet; van harte aanbevolen!

Michiel

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