

FRANCE PRO CONSULT

Uitsluitend en overal in Frankrijk

Immonieus

A LA UNE

Magazine

Mei 2023

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.



Schoorsteenveegcertificaat: verplichting voor de eigenaar die verkoopt

Voordat een woning wordt verkocht, is het noodzakelijk om een schoorsteenveegcertificaat voor de woning te verkrijgen. Naast brandpreventie maakt het schoonmaken van dit deel van de woning het mogelijk de verbrandingsinstallaties te controleren om zo de veiligheid van de bewoners te garanderen. Maar is dit verplicht? Wie is er verantwoordelijk voor? Hoe verkrijgt je een schoorsteenveegcertificaat?

Schoorsteenvegen: is dit verplicht vóór de verkoop?

Ja, het vegen van schoorstenen is verplicht vóór elke verkoop van onroerend goed. Deze verplichting is vastgelegd in een verordening van

de prefect of een gemeentelijk besluit en niet in een nationaal besluit.

In dit verband wordt het sterk aangeraden om jaarlijks twee machinale schoorsteenveegbeurten uit te voeren voor vaste brandstoffen (stookolie, hout, kolen, ...). In het geval van gasverwarming daarentegen is één controle per jaar meer dan voldoende.

Het schoorsteenveegcertificaat moet absoluut worden afgegeven door een deskundige op het gebied van de inspectie van verbrandingsinstallaties om de ontvankelijkheid ervan te garanderen. Bewaar het vervolgens totdat uw verzekeringsmaatschappij erom vraagt.

Wees ervan bewust dat het niet laten vegen van verbrandingsinstallaties een schending is van de hygiënevoorschriften van woningen. Dit kan beschouwd worden als een overtreding.

Waarom moet de schoorsteen worden geveegd?

Een onjuiste reiniging van interne of externe schoorstenen kan leiden tot storingen evenals het vrijkomen van gassen die gevaarlijk zijn voor de gezondheid. Het vegen van verbrandingsinstallaties verwijdert roet en verbrandingsresten die zich op de muren van het schoorsteenkanaal bevinden.

Thierry BIGUET

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

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

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

Het regelmatig laten vegen van uw schoorsteen zorgt er enerzijds voor dat brand wordt voorkomen. Anderzijds vermindert deze handeling de kans op koolmonoxidevergiftiging. Dit proces zorgt ervoor dat u en uw gezin thuis beschermd zijn.

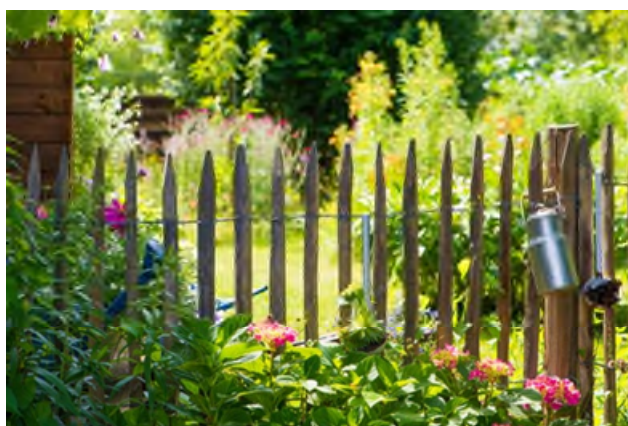
Wat zijn de te verwachten kosten voor het schoorsteenvegen?

De kosten van het schoorsteenvegen variëren en zijn afhankelijk van de schoorsteen, de mate van vervuiling van het rookkanaal en de tijd die nodig is voor het schoorsteenvegen. Zodra de handeling voltooid is, geeft de deskundige u een schoorsteenveegcertificaat om te bewaren. Bij een brandschadegeval zal uw verzekeraar u om dit document vragen.

Schoorsteenvegen kost doorgaans tussen de 50 en 90 euro.

Let op: bij schade aan derden is de kans groot dat u civiel- en strafrechtelijk aansprakelijk wordt gesteld. Bovendien kan de verzekeringsmaatschappij weigeren u te vergoeden als de deskundige vaststelt dat het schoorsteenvegen niet of onvoldoende is uitgevoerd.

Daarom is het noodzakelijk dat uw schoorsteenkanalen regelmatig worden geveegd. Vergeet echter niet bij gekwalificeerde en erkende deskundigen het certificaat te vragen waaruit blijkt dat de schoorsteen is geveegd.



Erfdienstbaarheden in onroerend goed

Thierry BIGUET

In voorlopige contracten en definitieve verkoopakten wordt bij een onroerendgoedtransactie stelselmatig melding gemaakt van erfdienstbaarheden. Waarom is dit belangrijk? Waar gaat het eigenlijk om? Kan een erfdienstbaarheid een eigendom in waarde doen verminderen?

Wat is een erfdienstbaarheid?

Een erfdienstbaarheid is een beperking die wordt gedragen door een onroerend goed tot gebruik en nut van een ander onroerend goed. Het eigendom dat de erfdienstbaarheid draagt, wordt "lijdend erf" genoemd. Het eigendom dat van de erfdienstbaarheid profiteert, wordt "heersend erf" genoemd.

De term "erf" betekent in het recht "terrein waarop men bouwt" en vertegenwoordigt in het algemeen een onroerendgoedeigendom.

Belangrijk punt: een erfdienstbaarheid is verbonden met een onroerend goed, niet met een persoon. Vanwege dit feit wordt de erfdienstbaarheid overgedragen van eigenaar op eigenaar.

Een erfdienstbaarheid kan zichtbaar of onzichtbaar zijn (zoals met name ondergronds) en het onderhoud ervan valt in het algemeen onder de verantwoordelijkheid van de begunstigde (het heersend erf). Er kan echter ook worden overeengekomen dat beide partijen verantwoordelijk zijn voor dit onderhoud.

Soorten erfdienstbaarheden

Wettelijke erfdienstbaarheden

Dit type erfdienstbaarheid is wettelijk bepaald. De wet voorziet bijvoorbeeld in een erfdienstbaarheid van doorgang wegens een ingesloten gebied of schrijft de in acht te nemen afstanden voor aanplantingen voor.

Natuurlijke erfdienstbaarheden

Een eigendom dat onder een ander eigendom ligt, is onderworpen aan de natuurlijke stroming van het water.

Conventionele erfdienstbaarheden

Zoals de naam al aangeeft, gaat het hier om een overeenkomst tussen twee eigenaren.

Erfdienstbaarheden van openbaar nut

Deze erfdienstbaarheid kan bijvoorbeeld inhouden dat aan de kust gelegen eigendommen verplicht worden toegang te verlenen tot de kustlijn of dat

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

winkeliers een deel van het trottoir voor hun zaak mogen gebruiken.

Enkele concrete voorbeelden

Hier volgen enkele concrete voorbeelden van erfdiensbaarheden die men kan tegenkomen.

Recht van overpad

Dit is waarschijnlijk de meest voorkomende erfdiensbaarheid. Het gaat om toestemming geven aan personen, voertuigen, dieren, een elektriciteitsnet, ... om over een bepaald gebied te lopen.

Erfdiensbaarheid van ondergrond

Dit is ook een recht van overpad, maar dan voor ondergrondse water-, elektriciteits- of gasnetwerken.

Erfdiensbaarheid van uitzicht

Er zijn minimumafstanden die in acht moeten worden genomen voor buitenopeningen in een gebouw. Dit om de privacy van elk individu te beschermen. Om hiervan af te wijken, is het mogelijk een erfdiensbaarheid van uitzicht te vestigen.

Zo kan een erfdiensbaarheid worden verleend door het lijdend erf.

Hierdoor kan eventueel de wettelijke verplichting worden omzeild en hoeven de normaal vereiste minimumafstanden niet nageleefd te worden.

Ladderrecht

Dit is een incidentele (niet-voortdurende) erfdiensbaarheid om een buurman toe te staan een steiger of een ladder te plaatsen om werkzaamheden aan zijn gebouw uit te voeren.

Als het niet mogelijk is voor een lijdend erf om zich te verzetten tegen een erfdiensbaarheid, is het wel mogelijk om schadevergoeding te eisen. Deze schadevergoeding moet in verhouding staan tot de veroorzaakte overlast. De schadevergoeding kan in een enkele keer of periodiek worden betaald. Als de partijen niet tot een overeenstemming komen, dan bepaalt de rechter de hoogte van de schadevergoeding.

- In het geval van een erfdiensbaarheid van ondergrond moet deze nauwkeurig op een landmeterplan worden geplaatst.

De plaats/positie, de diepte en het type bouwwerk moeten gedetailleerd worden geïnventariseerd.

Ontstaan en tenietgaan van een erfdiensbaarheid

Een erfdiensbaarheid vestigen

Er zijn verschillende manieren om een erfdiensbaarheid te "vestigen":

1. "Op titel". Dit betekent dat er een overeenkomst tot stand komt tussen twee eigenaren. Een notariële akte, gepubliceerd in het kadaster, is dan nodig om de overeenkomst een werkelijk wettelijk bestaan te geven.
2. Ten tweede. Als kan worden aangetoond dat er gedurende 30 jaar een feitelijke erfdiensbaarheid heeft bestaan op continue, ondubbelzinnige, openbare en eigendomsrechtelijke wijze (d.w.z. dat derde-getuigen de begunstigde van de erfdiensbaarheid hebben beschouwd als ware hij de eigenaar ervan).
3. "Door bestemming van de vader van de familie". In het geval van een splitsing van een eigendom waarbij er een zichtbaar en duurzaam bouwwerk is dat als een erfdiensbaarheid kan worden beschouwd en de splitsingsakte geen aanwijzing bevat die zich tegen de instandhouding ervan verzet (Voorbeeld: een geasfalteerd pad).

Duur van een erfdiensbaarheid

Normaal gesproken is een erfdiensbaarheid eeuwigdurend.

Een erfdiensbaarheid kan echter in verschillende gevallen tenietgaan.

- De erfdiensbaarheid verjaart door het "niet-gebruik gedurende dertig jaar". Dat wil zeggen dat deze verjaart als de erfdiensbaarheid gedurende 30 opeenvolgende jaren niet wordt gebruikt (en dit kan worden aangetoond).
- Een erfdiensbaarheid kan door een notariële akte worden opgeheven op dezelfde wijze als waarop zij werd gevestigd (d.w.z. met instemming van beide partijen).
- Wanneer het gebruik ervan onmogelijk is geworden (Voorbeelden: het gebouw dat de erfdiensbaarheid droeg, is vernield, het terrein is niet langer omheind, een waterbron is opgedroogd, ...)

Thierry BIGUET

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

- Wanneer het lijdend erf en het heersend erf in handen van dezelfde eigenaar zijn verenigd.

Een wettelijk recht van overpad in het geval van een ingesloten gebied kan niet tenietgaan.

Waarom is het belangrijk om erfdienstbaarheden te controleren?

Laten we het voorbeeld nemen van een erfdienstbaarheid van ondergrond op uw terrein die de doorgang van de afvalwaterleiding van uw buurman oplegt.

Zo'n erfdienstbaarheid van de ondergrond verplicht u om het gebied te vermijden als bouwgrond.

Vaarwel aan het mooie zwembad dat u in gedachten had voor deze locatie... Bovendien, als uw buurman, die de begunstigde is van deze erfdienstbaarheid, werkzaamheden aan zijn leidingen moet verrichten, moet u hem dat toestaan.

U kunt hem niet beletten uw mooie gazon te vernielen (ook al blijven de kosten voor het herstel ervan voor zijn rekening).

Zoals u zult hebben begrepen, is het dus beter dat uw eigendom niet door een erfdienstbaarheid wordt bezwaard.

Bovendien verminderen erfdienstbaarheden in het algemeen de waarde van het onroerend goed dat de erfdienstbaarheid draagt (het lijdend erf).

Het is dus van essentieel belang dat de koper naar behoren wordt geïnformeerd over de erfdienstbaarheden die het onroerend goed dat hij overweegt te kopen, kunnen bezwaren.

De verkoper moet de koper beslist op de hoogte brengen van het bestaan van dergelijke erfdienstbaarheden. Deze moeten ook worden vermeld in het voorcontract en in de door de notaris opgestelde verkoopakte.

Thierry BIGUET

Aanbeveling(en) van onze klanten



Promotie en begeleiding ij verkoop

Het is moeilijk om te weten wat je te wachten staat als je een huis in Frankrijk wilt verkopen. Thierry heeft ons van begin tot eind hierbij geholpen. Hij regelde wat geregeld moest worden, zorgde ervoor dat onze verwachtingen realistisch bleven en bleef rustig als het niet ging als gehoopt. Het komt goed, zei hij dan, ik weet het zeker!

Het kwam goed en zijn wij heel tevreden met hoe het is afgelopen.

Bedankt en merci.

Mark en Mireille

Begeleiding bij verkoop

Beste lezer,

Ik kan niet anders zeggen dat de verkoop van mijn huis in Frankrijk geweldig soepel is verlopen. Ondanks vele hobbels die er genomen moesten worden voelde ik me die hele periode geweldig gesteund door Thierry. Niets was te veel en regelmatig bij mijn zoveelste zucht zei Thierry: "Laat maar los daar ben ik voor!!!" En inderdaad met zijn kunde en wijsheid heeft hij mij door het doolhof geloodst. Wil je kopen of verkopen

Je bent bij Thierry aan het juiste adres.

Dank Thierry.

Olla

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 **W:** www.thierrybiquet.nl
Iban: NL89 INGB 0007 5383 25 **Bic:** INGBNL2A

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