

# FRANCE PRO CONSULT

Uitsluitend en overal in Frankrijk

## Immonieus

A LA UNE

## Magazine

Mei 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.



### Onroerend goed: 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.

### 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 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.

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)  
**Iban:** NL89 INGB 0007 5383 25

**W:** [www.thierrybiguet.nl](http://www.thierrybiguet.nl)  
**Bic:** INGBNL2A

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

## 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 woninghuur-overeenkomst 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.

Thierry BIGUET

- 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.



## Uw grond verdelen in bouwkavels

### Bouwgrond – u bent verkoper:

Grond kan onverkoopbaar blijken te zijn (of moeilijk te verkopen) simpelweg omdat het terrein te groot is.

In dat geval kan de beste oplossing zijn om de grond te verdelen in bouwkavels.

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

Hieronder staan de te nemen stappen:

### **Is het mogelijk om grond te verdelen om er een bouwkegel van te maken?**

Sinds enkele jaren constateren wij een vermindering van het aantal bouwgronden. Dit tekort wordt uiteraard vergezeld door een forse prijsstijging. Voor grondeigenaren is de verleiding dus groot om een perceel van de grond los te maken met als doel enkele liquide middelen te ontvangen. Deze verdeling is niet zonder gevolgen en er zijn veel valkuilen.

### **Welke voorwaarden moeten nageleefd worden om de grond over te kunnen dragen?**

Allereerst is het passend om de stedenbouwkundige regels die van toepassing zijn op uw eigendom, te raadplegen. Deze raadpleging moet verplicht vergezeld gaan door een bezoek van de stedenbouwkundige dienst van uw gemeente. Ondanks een gunstig bestemmingsplan kan een gemeente toch anders beslissen en een verdeling weigeren. Het gaat erom onnodige uitgaven te vermijden. Het is ook verstandig om de relevantie van deze verdeling in te schatten en het overblijvende eigendom niet in waarde doen verminderen.

### **Op welke manier moet u handelen om het perceel te creëren?**

De volgende fase bestaat uit een landmeter opdracht geven voor het opstellen van een projectplan, van een tegenstrijdige afbakening met de burens en om het verzoek bij de gemeente in te dienen voor de vooraangifte of melding van de verdeling. De gemeentes kunnen u ook vragen om een bodemonderzoek bij deze vooraangifte of melding te voegen. De gemeente beschikt over een maand om u een antwoord te sturen, met uitzondering van bijzondere gevallen (historisch monument-zone, bouwvergunning ...).

### **Welke voorzorgsmaatregelen moet u nemen voordat u nieuwe burens verwelkomt?**

Het is ook verstandig om te denken aan de toekomstige samenwoning met uw nieuwe burens. De verkoop moet ook discussies opnemen wat betreft de toekomstige omheiningen (tot het eigendom of in mede-eigendom): wie betaalt deze omheiningen? Hoe hoog mogen ze zijn? U kunt ook, als verkoper, aan uw koper eisen opleggen, met betrekking tot de hoogte van het toekomstige huis of openingen... Het spreekt voor zich dat elke eis een consequentie heeft voor de prijs.

Thierry BIGUET

### **Op welke manier maakt de notaris deze transactie veiliger?**

De keuze van uw koper of eerder de voorwaarden van uw koper zijn ook erg belangrijk. U moet zich ervan verzekeren, voordat er een voorlopige koopakte wordt getekend, dat het plan van uw kopers afgestemd is op de stedenbouwkundige regels die op uw grond van toepassing zijn. Op straffe van tijdsverlies van meerdere maanden! LET OP de belastingwetten! Tijdens een verdeling van bouwgrond kunt u onderworpen zijn aan de belasting op overwaarde, zelfs als het uw hoofdverblijf betreft. Daarom is het zo belangrijk om een ter zake kundig advies van uw notaris in te winnen.

U heeft het begrepen; het project om uw grond te verdelen in percelen is geen rustig kabbelend beekje en bevat veel valkuilen.

### **Bouwterrein – u bent koper:**

#### **Het vrijstaande terrein:**

Vrijstaande grond kiezen geeft u zeker meer 'vrijheid' dan een verkaveld terrein, maar u moet nog systematischer te werk gaan en 'nieuwsgierig' zijn dan in het kader van een aankoop van verkaveld terrein dat meer omringd is.

Bepaalde technische documenten helpen u bij uw keuze. Het eerste document is het 'Plan Local d'Urbanisme (PLU)', ofwel het bestemmingsplan. Dit document laat u zien of het mogelijk is om te bouwen op de grond. Het bestemmingsplan is te raadplegen bij de gemeente. In dit document worden alle bouwregels van de gemeente nader verklaard en er wordt rekening gehouden met het voorkomen van natuurlijke risico's.

Het tweede document dat u beslist moet raadplegen is het 'certificat d'urbanisme' (uittreksel uit het bestemmingsplan), dat wordt afgegeven door de gemeente of door de directie van de bestemmingsplannen. In dat document wordt nader verklaard:

- de bebouwbaarheid van de grond,
- de toegestane bouwdichtheid, dat wil zeggen de oppervlakte die het huis kan bereiken rekening houdend met de omvang van het terrein,
- het bedrag van de 'taxe locale d'équipement' (lokale belasting)
- de administratieve beperkingen op het recht van eigendom (erfdienstbaarheden)

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

- van algemeen nut, bestaan van een recht van voorkoop)
- de mogelijkheden van aansluiting (EDF-netwerk, water ...)
- de vermelding dat de grond wel of niet gelegen is in een zone van voorkoop.

Al deze informatie maakt het u mogelijk om uw project veiliger te maken en om vanaf de start te weten of uw verzoek voor een bouwvergunning conform de eisen van het terrein zijn.



## Het woord is aan Thierry

### Is een Franse notaris aansprakelijk voor zijn notariële akten, in tegenstelling tot Nederlandse notarissen?

#### Verschillen met Nederlandse notarissen:

Een notaris in Frankrijk is volledig aansprakelijk voor zijn notariële akten. In tegenstelling tot Nederlandse notarissen, die in bepaalde omstandigheden een beperktere aansprakelijkheid kunnen hebben, dragen Franse notarissen burgerlijke, disciplinaire en in sommige gevallen strafrechtelijke aansprakelijkheid bij fouten, vergissingen of tekortkomingen in de uitoefening van hun functie.

#### Aansprakelijkheid van de Franse notaris:

1. Burgerlijke aansprakelijkheid:

- Indien een notaris een fout of nalatigheid begaat die schade berokkent aan een cliënt (bijvoorbeeld een fout in een verkoopakte, het weglaten van een essentiële clause, gebrek aan advies), kan hij gerechtelijk worden vervolgd en moet hij de benadeelde partij schadeloos stellen.
- Notarissen zijn verplicht verzekerd via een beroepsaansprakelijkheidsverzekering.

2. Disciplinaire aansprakelijkheid:

- De Kamer van Notarissen (Ordre des Notaires) kan een tuchtprocedure starten tegen een notaris in geval van een beroepsfout (bijvoorbeeld schending van de zorgplicht, het opstellen van een onregelmatige akte, enz.).
- De sancties kunnen variëren van een waarschuwing tot ontzetting uit het ambt.
- 

3. Strafrechtelijke aansprakelijkheid:

- Een notaris kan strafrechtelijk worden vervolgd in geval van fraude, vervalsing van documenten, medeplichtigheid aan misbruik van kwetsbare personen, witwaspraktijken, enz.

#### Verschillen met Nederlandse notarissen:

- In Nederland zijn notarissen ook aansprakelijk, maar deze aansprakelijkheid kan in bepaalde gevallen minder zwaar wegen, vooral wanneer de fout geen gevolg is van opzet of grove nalatigheid.

Thierry BIGUET

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

- Het Nederlandse systeem legt meer nadruk op transparantie en het voorkomen van belangenconflicten, dan op een strikte individuele aansprakelijkheid.

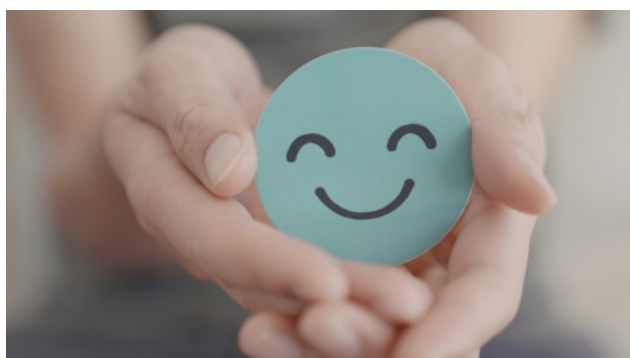
### Conclusie:

Een Franse notaris draagt een zwaardere verantwoordelijkheid dan zijn Nederlandse collega, vooral wat betreft de rechtsgeldigheid van de akten en de bescherming van cliënten.

Nu we inmiddels volop genieten van ons huis, kunnen we niet anders dan iedereen bij de aankoop van een huis in Frankrijk de betrouwbare en deskundige begeleiding toewensen van France pro consult.

**Harald en Ellen**

### Aanbeveling(en) van onze klanten



### Begeleiding bij aankoop

Via vrienden zijn we in contact gekomen met France pro consult en vanaf het eerste contactmoment met Thierry waren we onder de indruk van zijn grondige kennis van de Franse vastgoedmarkt.

De professionele begeleiding die we vervolgens kregen gedurende het aankoopproces van ons huis in Normandië gaven ons rust en vertrouwen. Met name de hulp bij de juridische en administratieve aspecten in een voor ons vreemde taal waren van groot belang en we hadden dit niet zonder hem kunnen doen. Ook bij onverwachte momenten schoot Thierry onmiddellijk te hulp en bleef altijd op de achtergrond aanwezig.

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)  
**Iban:** NL89 INGB 0007 5383 25

**W:** [www.thierrybiguet.nl](http://www.thierrybiguet.nl)  
**Bic:** INGBNL2A

**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](mailto:info@franceproconsult.com)  
**Iban:** NL89 INGB 0007 5383 25

**W:** [www.thierrybiguet.nl](http://www.thierrybiguet.nl)  
**Bic:** INGBNL2A

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