

FRANCE PRO CONSULT

Uitsluitend en overal in Frankrijk

Immonieus

A LA UNE

Magazine

November 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.



Offre d'achat

Het ondertekenen van een schriftelijk bod is een zeer belangrijke juridische handeling die de koper aanzienlijk bindt. Het is van groot belang om deze beslissing niet lichtvaardig te nemen, want als het aanbod eenmaal is ondertekend, wordt het een vaste verbintenis die vaak moeilijk zonder boete kan worden geannuleerd.

Voordat je tekent, is het essentieel om alle clausules van het bod te begrijpen, inclusief eventuele opschortende voorwaarden, deadlines en eventuele financiële verplichtingen. Een zorgvuldige bestudering van de voorwaarden van het aanbod, de juridische implicaties en de gevolgen van herroeping is daarom essentieel om

misverstanden of onaangename verrassingen te voorkomen.

Het wordt sterk aangeraden om advies in te winnen om er zeker van te zijn dat het aanbod in jouw belang is en geen verborgen risico's met zich meebrengt.



Eerste stappen in het regelen van een erfenis

Wanneer iemand overlijdt, moet men eerst vaststellen of deze persoon schriftelijke bepalingen heeft opgesteld, zodat het mogelijk is om de erfenis te regelen volgens zijn laatste wensen, terwijl tegelijkertijd de wettelijke regels nageleefd worden.

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

Eerste stappen bij het regelen van een erfenis
De rol van de notaris is op dat moment van groot belang. Hij staat u bij met advies, voorlichting en ondersteuning.

Wanneer komt de notaris in beeld na een overlijden?

In de dagen en weken na het overlijden van een persoon moeten zijn naasten zijn overlijden aangeven bij verschillende organisaties en bestuursorganen waar deze persoon aan was verbonden: pensioenfonds, verhuurder, bank, ... Het is verstandig om al vrij snel contact op te nemen met de notaris van uw keuze. De erfgenamen beschikken namelijk slechts over zes maanden vanaf de datum van het overlijden – dat is de datum van het openvallen van de erfenis – om een aangifte van successiebelasting op te stellen, aangezien deze de successierechten produceert, en te versturen naar de belastingdienst. Het is beter om geen vertraging op te lopen bij het naleven van deze verplichting. Bij gebrek moeten er boetes vanwege tijdsoverschrijding worden betaald.

Moet u altijd een notaris raadplegen?

De tussenkomst van een notaris is altijd wenselijk, maar niet altijd verplicht. Deze tussenkomst is pas verplicht wanneer er een aangifte van successiebelasting moet worden opgesteld, hetgeen betekent dat de waarde van de erfenis hoger is dan 5000 euro of dat de erfenis een onroerend goed bevat. In dat geval kan alleen de notaris overgaan tot de formaliteiten die vereist zijn voor het veranderen van eigenaar.

Hoe komt u erachter of er een testament bestaat?

Als de overledene zijn testament heeft bewaard, dan is dit waarschijnlijk terug te vinden tussen zijn papieren. Hij kan ook een authentiek testament hebben opgesteld bij zijn Nederlandse of Franse notaris.

In het laatste geval zal er door de notaris een vermelding van een testament bij het notaris kantoor zijn geregistreerd in het Fichier central des dispositions de dernières volontés (FCDDV), een digitale database die de verwijzingen bevat naar geregistreerde testamenten van alle Franse notarissen.

Wat moet u doen met het testament dat bij de overledene is teruggevonden?

U moet dat testament voorzichtig naar de notaris brengen die een proces-verbaal van beschrijving zal opstellen en het testament zal laten registreren. De notaris raadpleegt eveneens het *Fichier central des dernières volontés* (Centrale database van laatste wensen), omdat er andere bepalingen kunnen zijn opgenomen (ander testament, schenking tussen echtgenoten, ...).

Wat te doen wanneer u niet weet of de overledene een testament heeft opgesteld?

Het raadplegen van de FCDDV door de notaris zal al een nuttige aanwijzing geven. Als er later een testament wordt gevonden, na het regelen van de erfenis, moet dat testament worden toegepast en moet de reeds uitgevoerde verdeling opnieuw aan de orde worden gesteld, met mogelijk ernstige gevolgen.

De overledene kan niets hebben bepaald. Men zegt dan dat de erfenis *ab intestat* is, wat betekent "zonder testament". Regels bepaald door het burgerlijk wetboek stellen dan vast aan wie de goederen van de overledene moeten toekomen. Dat is de opvolging van de erfenis.

Is de echtgenoot in het bijzonder beschermd?

Met of zonder testament profiteert de echtgenoot of echtgenote van een wettelijke bescherming op meerdere niveaus, met name verbonden aan het huwelijksstelsel dat door de echtgenoten is aangenomen, met of zonder huwelijkscontract. Er kan ook een **schenking tussen echtgenoten** bestaan, die de **rechten van de langstlevende echtgenoot** versterkt.

Let op, de partner met een samenlevingscontract is aanzienlijk minder bedeed dan de getrouwde partner: als er geen testament is, heeft de partner met samenlevingscontract nergens recht op. Wat betreft de samenwonende partner; deze wordt beschouwd als een derde, dat wil zeggen een persoon die geen enkel recht heeft om aanspraak te maken op de erfenis.

Thierry BIGUET

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!



Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

Verklaring die de voltooiing en overeenstemming van werkzaamheden bewijst – Daact

De houder van een stedenbouwkundige vergunning (of de persoon die de werkzaamheden heeft begeleid, bijvoorbeeld de architect) moet een verklaring (DAACT) sturen naar de gemeente, waarin wordt bewezen dat de werkzaamheden zijn voltooid en in overeenstemming zijn met de voorschriften, om het einde van de werkzaamheden aan te kondigen.

Deze verklaring is verplicht voor alle werkzaamheden die het onderwerp zijn van een bouwvergunning, een planologische toestemming of het indienen van een verklaring voorafgaand aan de werkzaamheden.

De DAACT is een document waarmee het mogelijk is om bij de gemeente aan te tonen dat:

- de werkzaamheden zijn voltooid,
- deze werkzaamheden in overeenstemming zijn met de verleende stedenbouwkundige vergunning.

Deze verklaring is verplicht voor de werkzaamheden die het onderwerp zijn:

- van een bouwvergunning,
- van een planologische toestemming,
- of van een verklaring voorafgaand aan de werkzaamheden.

Thierry BIGUET

De DAACT moet aangeven of de voltooiing het volgende betreft:

- het geheel van de werkzaamheden,
- of een onderdeel van de werkzaamheden volgens een goedgekeurd programma (bijvoorbeeld, in het geval van spreiding van de werkzaamheden in het kader van de bouw van woningen in toekomstige staat van voltooiing).

Wanneer de werkzaamheden per onderdeel worden uitgevoerd, gaat de DAACT alleen over deze specifieke uitvoeringen. Er zijn dus evenveel DAACTS te sturen naar de gemeente als er onderdelen zijn van de uit te voeren werkzaamheden.

De DAACT moet ingediend worden door middel van een formulier

- Verklaring die de voltooiing en overeenstemming van werkzaamheden bewijst

Maakt het mogelijk om de voltooiing van uw werkzaamheden aan te geven evenals hun overeenstemming met de verleende vergunning. Dit dossier (formulier en verklaringen) moet in 3 exemplaren worden gerealiseerd en rechtstreeks bij de gemeente, waar het terrein zich bevindt, worden ingediend of worden verstuurd via aangetekende brief met handtekening voor ontvangst.

Behandelingstermijn:

- Algemeen geval
De gemeente beschikt over een termijn van 3 maanden vanaf de datum van ontvangst van de DAACT om de overeenstemming van de werkzaamheden aan te vechten. *Na deze termijn kan de gemeente de overeenstemming van de werkzaamheden niet meer aanvechten.*
- Historisch monument of beschermde sector
De gemeente beschikt over een termijn van 5 maanden vanaf de datum van ontvangst van de DAACT om de overeenstemming aan te vechten van de werkzaamheden aan een gebouw dat ingeschreven is als historisch monument of dat in een beschermde sector ligt.

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

Na deze termijn kan de gemeente de overeenstemming van de werkzaamheden niet meer aanvechten.

Controle van de werkzaamheden

Als de ambtenaren van de gemeente een afwijking constateren binnen de termijnen van 3 en 5 maanden volgend op de verleende vergunning, dan kan de gemeente:

- de houder van de stedenbouwkundige vergunning in gebreke stellen; hij moet dit dan verhelpen door de noodzakelijke werkzaamheden uit te voeren,
- hem verzoeken om een aangepaste bouwvergunning in te dienen.

Let op: als het niet mogelijk is om de afwijking in overeenstemming te brengen met de voorschriften, dan kan de gemeente de sloop van de bouw opleggen.

Afwezigheid van besluit van de gemeente

Wanneer er geen enkel besluit wordt genomen binnen de termijn van 3 of 5 maanden, dan kan de vergunninghouder een bewijs aanvragen waarin wordt bevestigd dat de werkzaamheden in overeenstemming zijn met hun vergunning. Deze aanvraag moet naar de gemeente worden gestuurd via de post (normaal of aangetekend). Dit bewijs (wanneer het niet wordt aangevochten) wordt binnen 15 dagen afgegeven.

In het geval de gemeente weigert of niets laat horen, is het verstandig om een bewijs aan te vragen bij de prefect van uw departement.

Aanbeveling(en) van onze klanten



Thierry BIGUET

Promotie en begeleiding bij verkoop

Na 18 jaar van ons huis in de Dordogne te hebben genoten en ook van de stilte, rust en de natuur, hebben wij vorig jaar besloten om het huis te verkopen. De reden van verkoop is toch wel het ouder worden en de afstand van ruim 1200 km, wat voor steeds zwaarder werd. Dan komt de vraag om de hoek kijken, hoe gaat een verkoop in Frankrijk? Wij waren er al snel achter, dat de verkoop van een woning in Frankrijk niet te vergelijken is en ook heel anders is dan de verkoop van een huis in Nederland. En dan ook nog de Franse taal!!! want dat is zeker een must die je goed moet spreken in verband met allerlei wetten en regeltjes waar je aan moet voldoen. We waren sinds 2007 al geabonneerd op 'A LA UNE' van FRANCE PRO CONSULT en hadden al heel veel positieve berichten gelezen over Thierry Biguet.

Wij hebben toen een afspraak gemaakt voor een kennismakings gesprek in Loenen. We werden heel hartelijk ontvangen en Thierry heeft ons uitgelegd wat France Pro Consult voor ons kon betekenen,.

Een fijne bijkomstigheid is en wat ook heel prettig is, dat er een vaste prijs voor de werkzaamheden is, zodat er nadien geen verrassingen zijn, voor wat betreft de kosten. De door ons aangeleverde foto's en plattegrond van het huis zijn op de website geplaatst van France Pro Consult en ook op diverse andere verkoopsites. Wij hebben zelf de bezichtigingen gedaan en uiteindelijk is ons huis verkocht aan Nederlanders. Op ons aanraden heeft Thierry ook voor de kopers heel veel zaken geregeld.

Thierry heeft voor ons alle formaliteiten geregeld o.a een controle van de septic tank, een totale controle van de installatie's in en buitens huis enz, enz. .Het zou voor ons dermate moeilijk zijn geworden, wanneer we alles zelf uit hadden moeten zoeken. Thierry heeft dan ook alles geregeld, van voorlopige koopakte tot betalingen. Wij willen Thierry dan ook hartelijk bedanken voor de goede afwikkeling en zullen Thierry zeker aanbevelen.

Thierry, merci van Joke en Ben

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.thierrybiguet.nl
Iban: NL89 INGB 0007 5383 25 **Bic:** INGBNL2A

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