

FRANCE PRO CONSULT

Voor iedereen

Uitsluitend en overal in Frankrijk

Immonieus

A LA UNE

Magazine

Oktober 2022

**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.



## De diagnose 'verwerking van afvalwater' van uw onroerend goed

De diagnose 'verwerking van afvalwater' is een van de verschillende onderzoeken die een onroerendgoed-eigenaar moet uitvoeren voordat hij zijn eigendom in de verkoop zet. De diagnose wordt uitgevoerd op eigendommen die uitgerust zijn met een onafhankelijk afvalwaterzuiveringssysteem.

Om de effecten van het grote probleem van bodemverontreiniging te verzachten, verplicht de Loi sur l'eau (Waterwet) die sinds 30 december 2006 van kracht is, alle eigenaren om een diagnose 'verwerking van afvalwater' te laten uitvoeren, met als doel toekomstige kopers te controleren en te informeren over de methode van de opvang en de verwerking van afvalwater in de woning die zij op het punt staan te kopen.

### 1. Definitie van de diagnose 'verwerking van afvalwater'

Een diagnose 'verwerking van afvalwater' is een door een deskundige uitgevoerd onderzoek dat dient om de goede staat en de goede werking van zelfstandige afvalwaterzuiveringssystemen te garanderen.

Door middel van een strenge controle-audit kunnen problemen in verband met de waterafvoer worden opgespoord. In het geval dat u uw onroerend goed wilt verkopen, is een diagnose 'verwerking van afvalwater' verplicht.

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

## 2. Hoe wordt de diagnose 'verwerking van afvalwater' uitgevoerd?

Het wordt aangeraden om een diagnose 'verwerking van afvalwater' te laten uitvoeren op het moment dat u besluit uw huis te verkopen.

In tegenstelling tot andere **verplichte diagnoses** zoals de **diagnose 'energieprestatie'** of de **diagnose 'elektriciteit'**, wordt de diagnose 'verwerking van afvalwater' niet uitgevoerd door een onafhankelijke deskundige, maar door het SPANC.

Deze organisatie organiseert controles van niet-collectieve afvalwaterzuiveringsvoorzieningen in uw gemeente. U moet daarom vooraf contact met hen opnemen om een afspraak te maken met een van hun deskundigen.

Voor een diagnose 'verwerking van afvalwater' komt een deskundige ter plaatse en onderzoekt het systeem voor de opvang en de verwerking van afvalwater in uw woning. De elementen die in het bijzonder de aandacht van de diagnosesteller vragen, zijn:

- De hoogte van het bezinksel in de tank;
- De aanwezigheid van bepaalde storingen en andere problemen vanwege het onderhoud;
- De werking van het afvoersysteem en de aanwezigheid van gezondheidsrisico's;
- De verschillende onderdelen waaruit de installatie bestaat;
- De correcte toepassing van eerdere aanbevelingen en de diverse aangebrachte wijzigingen, enz.

Om het verloop van het bezoek van de deskundige te vergemakkelijken en ervoor te zorgen dat de diagnose daadwerkelijk op naam staat van de eigenaar van de woning, kunnen verschillende bewijsstukken worden verlangd, zoals oude certificaten van overeenstemming met de voorschriften met betrekking tot de verwerking van afvalwater, die de eigenaar in zijn bezit heeft.

Aan het einde van het bezoek stelt de diagnosesteller een gedetailleerd verslag op over de staat van de niet-collectieve afvalwaterzuiveringsinstallatie en brengt hij verslag uit over de punten die zojuist zijn gecontroleerd.

Thierry BIGUET

Ook worden de verschillende waarnemingen met betrekking tot het proces van opvang en verwerking van afvalwater en eventuele aanbevelingen ter verbetering van de installatie geregistreerd.

Dit rapport dient als diagnose 'verwerking van afvalwater' en moet worden toegevoegd aan het dossier van technische diagnoses. Dit dossier bevat de verschillende verplichte certificaten die de verkoper bij de ondertekening van het voorcontract ter beschikking van de koper moet stellen.

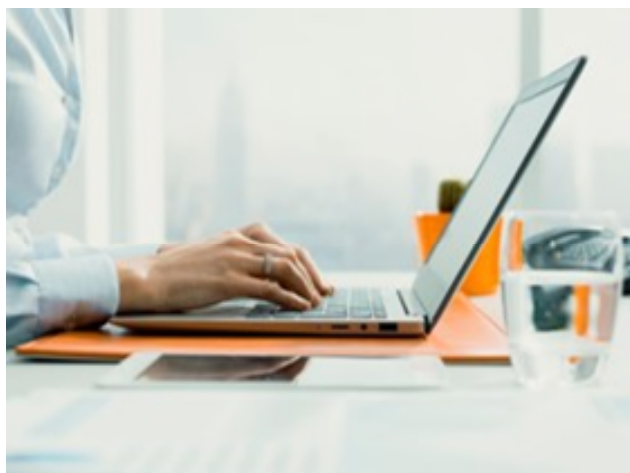
## 3. Geldigheidsduur van de diagnose 'verwerking van afvalwater'

De diagnose 'verwerking van afvalwater' is 3 jaar geldig, vanaf de datum van de uitvoering ervan. De diagnose maakt het dus mogelijk om uw huis in deze periode te verkopen.

Let op: bij de ondertekening van het voorcontract, of het nu gaat om een voorlopige koopakte of een verkoopbelofte, moet de diagnose 'verwerking van afvalwater' op dat moment geldig zijn.

Het oude certificaat dat door de vorige eigenaar is geleverd, kan niet worden gebruikt om de goede werking van de afvalwaterzuivering te bewijzen, omdat de eigenaar in geval van gevaar voor de gezondheid niet gedekt zal zijn en dus beschuldigd kan worden van verborgen gebreken, wat zal leiden tot de annulering van de verkoop of tot financiële sancties (de wet kan de eigenaar dwingen de verplichte renovatiewerkzaamheden van zijn waterzuiveringsinstallatie te financieren).

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!



## De authentieke akte op een elektronische drager

Een droom die werkelijkheid is geworden

### Wat is een digitale akte?

In een tijd waarin alles versnelt, waarin computers alomtegenwoordig zijn in ons dagelijks leven en ons oplossingen bieden om de dienstverlening aan cliënten te verbeteren, heeft het notariaat de digitale authentieke akte ingevoerd.

Een akte waarvan de authenticiteitskenmerken (datumvastheid, uitvoerbaarheid en bewijskracht) behouden blijven, maar die volledig gedigitaliseerd is.

### Wat verandert er voor de cliënt?

Voor de cliënt staan de juridische kwaliteit en de kennis van de notaris altijd klaar. Daar verandert niets aan.

Alleen het medium is anders. Papier verdwijnt en wordt vervangen door een computerbestand met dezelfde garanties inzake veiligheid, bewaring en beschikbaarheid.

De technische middelen die het notariaat hiervoor gebruikt, zijn uiterst veilig en daarom is de notariële elektronische handtekening de eerste die in Europa wordt erkend.

### Maar hoe gaat dit concreet gebeuren?

- De notaris stelt de akte op, zoals nu, via redactiesoftware. Vervolgens scant hij alle bijlagen om ze digitaal bij de akte te voegen. Dat geheel vormt de te regulariseren akte.
- Tijdens de afspraak voor de ondertekening presenteert de notaris de akte aan de cliënt op een scherm. Het lezen van de akte gebeurt rechtstreeks op dit scherm en kan worden gevolgd door alle partijen van de overeenkomst. Maar, het is op het moment van ondertekening dat de grote veranderingen plaatsvinden.
- 
- Zodra alle wijzigingen zijn aangebracht, verklaart de notaris immers de inhoud van de akte en de bijlagen geldig. Deze validering gebeurt met de computerhulpmiddelen voor handtekeningen, die toegankelijk zijn dankzij de "Real"-sleutel van de notaris (gecodeerde computersleutel die de identificatie en de handtekening van de notaris bevat en eruitziet als een USB-sleutel), beschermd met een geheime code.
- Wanneer deze validatie heeft plaatsgevonden, verschijnt de akte op een tablet waarop de handtekeningen van de verschillende partijen kunnen worden gezet, met behulp van een digitale pen.
- De datum en plaats van ondertekening worden vervolgens geldig verklaard en de cliënten ondertekenen de akte en de bijlagen rechtstreeks op de tablet.
- Zodra de verschillende handtekeningen zijn verzameld, is het aan de notaris om de akte te ondertekenen, opnieuw met behulp van zijn Real-sleutel, gevalideerd door zijn geheime code.
- De cliënt kan daarna digitaal een kopie van dit document ontvangen.

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.thierrybiquet.nl](http://www.thierrybiquet.nl)  
**Iban:** NL89 INGB 0007 5383 25 **Bic:** INGBNL2A

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

## Wat gebeurt er daarna?

De ondertekeningsceremonie is dan voorbij. Deze duurde minder dan 5 minuten, in tegenstelling tot de 20-30 minuten die voorheen nodig waren.

Zodra de digitale handtekening van de notaris is gezet, wordt de akte authentiek.

Vervolgens wordt de akte automatisch en onmiddellijk naar de speciale servers van het notariaat gestuurd in een soort digitale kluis (de 'Minutier Central'), waartoe alleen de ondergetekende notaris toegang heeft. Vanuit deze digitale omgeving kan hij te allen tijde de akte en de bijlagen opvragen en kopieën afgeven.

Sinds enkele maanden is de akte op een elektronische drager een feit geworden. Notarissen en hun medewerkers kijken meer dan ooit naar de toekomst. Een toekomst ten dienste van hun cliënten.

Via via werden we getipt om even contact te zoeken met Thierry van France Pro Consult, en wat ben ik blij geweest met die tip!

France Pro Consult is de ultieme combi tussen Nederlands en Frans, de Nederlandse nuchterheid richting ons en de kennis van de Franse processen en de souplesse, aanhoudendheid en het geduld dat blijkbaar nodig is om dingen voor elkaar te krijgen bij de Franse notarissen en ambtenaren.

## Kasper en Liselotte

## Aanbeveling(en) van onze klanten



## Begeleiding bij aankoop van twee woningen

Als echte Hollanders dachten wij de Franse papierwinkel die hoorde bij de aanschaf van ons vakantiehuisje wel even zelf te kunnen regelen (scheelt toch geld).

Na enkele maanden waren we los van tientallen loze beloftes van notarissen, makelaars en zelfs de gemeente eigenlijk nog geen steek verder.

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.thierrybiquet.nl](http://www.thierrybiquet.nl)  
**Iban:** NL89 INGB 0007 5383 25 **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) **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