



# Juridische aspecten bij aankoop

Aankoop van onroerend goed in  
Frankrijk

# Onderhandeling

- In Frankrijk is er niet zoals in Nederland een aankoopmakelaar en een verkoopmakelaar.
- Er is één makelaar die meestal een mandaat heeft getekend met de verkoper
- Het kan een *mandat simple* of een *mandat exclusif* zijn (bij mandat simple kun je dezelfde onroerende zaak bij meerdere makelaars te koop zien)
- Na bezoek van een huis met een makelaar moet je meestal een *bon de visite* ondertekenen

# Bod

- Als je interesse hebt, is het aan te raden meteen een bod te doen. Het bod is over het algemeen lager dan de vraagprijs en deze vraagprijs is geen vanaf prijs zoals dat in Nederland soms gebruikelijk is;
- De verkoper zal dan een tegenbod doen en je onderhandelt over de prijs. Een bod is niet bindend, maar is het begin van de onderhandeling;
- Volgens artikel **1583** van de Franse Code civil is een koop perfect tussen de partijen zodra er overeenkomst is over het *verkochte* en over *de prijs*;
- De verkoper is gebonden door het bod te accepteren;
- De koper kan eventueel een bod intrekken omdat hij na het tekenen van het voorlopig koopcontract ook 10 dagen heeft om zich zonder verdere verplichtingen terug te trekken uit de koop;
- Als een makelaar een huis te koop aanbiedt voor een bepaalde prijs en een koper een bod doet op die prijs, moet de verkoper het bod accepteren. Hij kan niet onderhandelen over een hogere prijs. Hij kan dit wel doen bij een bod dat lager is dan de prijs die met de makelaar vastgesteld is.

# Bod (vervolg)

- Een mondeling bod en een mondelinge acceptatie van het bod zijn geldig, maar moeten daarna wel voortgezet worden door voorbereidingen te treffen voor het voorlopig koopcontract of schriftelijk bevestigd worden.
- De koper heeft daar belang bij om te kunnen bewijzen dat zijn bod is geaccepteerd door de verkoper.
- Als er overeenkomst is tussen de verkoper en de koper over het verkochte en over de prijs, kan daarna het voorlopig koopcontract getekend worden.

# Dossier DDT en andere verplichte informatie

- De Franse wet beschermt de koper en de verkoper moet voordat het voorlopig koopcontract getekend wordt, zorgen voor de zogenaamde “diagnostics techniques” (gas- en elektrische installatie, termieten, asbest, lood, natuurlijke risico’s, het aantal vierkante meters volgens ‘loi Carrez”, het energieverbruik, etc. ) en als het een appartement betreft, allerlei informatie over de “copropriété”.VVE. Het is dus niet nuttig deze informatie te vragen aan de verkoper, het is een wettelijke verplichting.
- De verkoper is door overleggen van deze documenten gevrijwaard van garantie verborgen gebreken, mocht een deel van het huis niet geïnspecteerd zijn, heeft hij voor dat deel geen vrijwaring verborgen gebreken.

# Voorlopig koopcontract

- In het voorlopig koopcontract staat alle belangrijke informatie die van belang is voor de koper om de koop te willen sluiten;
- Het is belangrijk dat hier ook beschreven staat of alle bouwvergunningen en administratieve vergunningen zijn verkregen;
- Verder moeten het zogenaamde dossier DDT zijn overgelegd;
- De voorwaarden van de koop worden beschreven, opschortende voorwaarden. Er zijn wettelijke opschortende voorwaarden en particuliere opschortende voorwaarden.

# Voorlopig koopcontract (vervolg)

- *Compromis de vente* of *Promesse de vente*
- Bij het voorlopig koopcontract moeten alle belangrijke documenten als annex zijn toegevoegd (technische rapporten DDT, evt rapport Septictank, factuur schoorsteenvegen, facturen onderhoud verwarmingsketel, facturen eventuele werkzaamheden en eventuele bouwvergunningen, etc)
- Een *compromis de vente* is een overeenkomst tussen de verkoper en de koper waarin zij vastleggen de koop te sluiten onder bepaalde opschortende voorwaarden en zich allebei binden;
- Het compromis de vente wordt soms door de makelaar opgesteld
- Een *Promesse de vente* is een éézijdige belofte van de verkoper om de koop te sluiten onder bepaalde opschortende voorwaarden, waarbij alleen de verkoper gebonden is. De koper heeft de mogelijkheid deze belofte te accepteren, en de koop door te zetten, maar kan ook afzien van de koop (hij betaalt dan wel de 10% van de koopprijs als vergoeding voor deze belofte)
- Na tekenen van *Compromis de vente* of *Promesse de vente* heeft de koper (natuurlijke persoon, in geval van aankoop van onroerend goed met woonbestemming) 10 dagen om van de koop af te zien zonder reden en zonder financiële verplichtingen

# Opschortende voorwaarden

- In Frankrijk is sprake van opschortende voorwaarden ipv ontbindende voorwaarden;
- Een opschortende voorwaarde betekent dat als de voorwaarde niet wordt gerealiseerd, het contract wordt verondersteld nooit te hebben bestaan (de partijen zijn dan verder niet meer aan elkaar gebonden);
- Een ontbindende voorwaarde betekent dat het contract zoals het bestaat ontbonden wordt, met de eventuele consequenties van dien;
- Voorbeelden van opschortende voorwaarden: voorbehoud van financiering (lening verkrijgen, verkopen huis in Nederland), realiseren van bepaalde werkzaamheden of verkrijgen vergunningen of overleggen facturen, legale opschortende voorwaarden. Als belangrijke annexen op het moment van tekenen van het voorlopig koopcontract niet beschikbaar zijn, kan overleggen hiervan als opschortende voorwaarde worden opgenomen.

# Wettelijke opschortende voorwaarden

- Er zijn een aantal wettelijke opschortende voorwaarden, zoals :
- Dat er geen voorkeursrecht meer kan worden uitgeoefend
- Dat er geen gemeentelijke erfdiensbaarheid bestaat die DE ONROERENDE ZAAK ongeschikt zou kunnen maken voor het gebruik dat KOPER voornemens is eraan te geven.
- niet blijkt van het bestaan van een inschrijving van hypotheek voor een hoger bedrag dan de koopsom of van de bekendmaking van een besluit tot beslaglegging;
- niet blijkt van het bestaan van andere rechten dan die welke eventueel hierboven vermeld zijn, die de vrije beschikking over de ONROERENDE ZAAK belemmeren of de waarde ervan aanzienlijk kunnen verminderen

# Speciale opschortende voorwaarden

- Speciale opschortende voorwaarden kunnen bijvoorbeeld zijn:
- Voorbehoud van financiering (verkrijgen lening of verkoop onroerend goed in Nederland);
- Verkrijgen administratieve vergunningen (regularisatie door de verkoper of nieuwe vergunning voor een project van de koper);
- In orde maken bepaalde zaken etc.

# Nieuwe verplichtingen en regels

- Het koopcontract wordt in Frankrijk steeds langer, met elke keer nieuwe verplichtingen die in het kader van het milieu of de klimaatverandering worden gestemd:
- Verwijdering vuilnis (afval collecteren, vervoeren, opslaan, recycleren) en grondvervuiling;
- Wettelijke snoeiverplichting (struiken en bomen) – OLD (*obligation légale de débroussaillage*);
- Indicatie over verplichtingen ivm terugtrekking kust;
- PPA (plan protection atmosphère) ivm gebruik houtkachels of haard;
- Onroerend goed ligt in natuurregio (natura 2000, espace naturel sensible, regio met gevoelige flora en fauna, etc).

# Informatieverplichting

- **TOT STAND KOMING CONTRACT EN VERPLICHTING ELKAAR TE INFORMEREN**
- De partijen moeten verklaren dat de voorwaarden en modaliteiten van het contract te goeder trouw zijn onderhandeld
- dat ze alle belangrijke informatie die hen bekend is en die de beslissing van de andere partij om de koop te sluiten zou kunnen beïnvloeden hebben uitgewisseld
- Dat ze weten dat ze aansprakelijk kunnen worden gesteld in geval van niet uitvoeren van deze verplichtingen
- Dat deze informatie niet over de schatting van de waarde van het onroerend goed gaat, maar wel een directe link heeft met de inhoud van het contract en de hoedanigheid van de partijen.

# Periode tussen voorlopig koopcontract en overdracht

- Na tekenen van het voorlopig koopcontract is er meestal een periode van ongeveer 3 maanden;
- Tijdens die periode zullen de opschortende voorwaarden wel of niet worden gerealiseerd;
- De notaris vraagt dan ook de benodigde stukken op voor de verkoop ( gemeentecertificaat, hypothecaire staat, cadastrale plattegronden, 30 jaar eigendom garanderen (ivm verjaartermijn van 30 jaar), erfdiensbaarheden en toegang tot de onroerende zaak verifiëren, etc;
- De notaris notificeert de verkoop aan eventuele instanties die voorkeursrecht hebben, dit kunnen zijn de gemeente (meestal in stads- of dorpskern), SAFER (organisatie van het Franse ministerie van Landbouw, eventueel andere instanties (ivm speciale natuurgebieden (Espace Naturel Sensible)).

# Belangrijke elementen bij aankoop

- Verificatie bouwvergunningen en eventuele andere administratieve vergunningen;
- Verificatie technische rapporten en eventueel rapport septictank;
- Overleggen facturen van eventuele werkzaamheden of installatie- elementen ivm 10 jaren garantie;
- Verificatie eventueel recht van overpad, toegang, problemen in de omgeving (lawaai, geuren, etc);

# Recht van overpad

- In Frankrijk komt het probleem van recht van overpad veelvuldig voor.
- Het is een zakelijk recht dat verbonden is aan de onroerende zaak en niet aan de eigenaar. Het wordt dus doorgegeven bij verkoop.
- Het betreft soms oude wijngaarden of landbouwgronden, waarvoor jaren geleden een beslissing is genomen om een “lotissement” te realiseren. Daarna worden de percelen verkocht en worden door de burgemeester bouwvergunningen afgegeven. Omdat de achtergelegen percelen niet via de openbare weg bereikt kunnen worden, zijn de burens die eigenaar zijn van de voorliggende percelen verplicht overpad te verlenen.
- Volgens artikel 682 van de Code civil is dit een verplichting, maar moet er wel een vergoeding tegenover staan die proportioneel is aan de “schade” die de buurman die overpad moet verlenen ondervindt. Er moeten in een dergelijk geval drie dingen worden bekeken:

# Recht van overpad (vervolg)

- Betreft het echt een ingesloten perceel, of kan de buurman toch wel op een andere manier op het terrein komen? Waar loopt het traject en hoe breed is het pad? In principe moet het de kortste weg zijn om op het achterliggende perceel te komen, het traject zijn dat het minste last bezorgt en er moet natuurlijk rekening worden gehouden met gemeentelijke regelgeving (PLU). Daarna wordt gekeken welke vergoeding toegekend moet worden.
- Artikel 685 Code civil geeft aan dat na 30 jaar de breedte van het pad en de manier waarop het pad loopt vastgesteld zijn door gebruik. Als het 30 jaar niet gebruikt wordt, vervalt dat recht. Het recht van overpad zelf vervalt echter niet, zolang het perceel ingesloten is. De mogelijkheid om een vergoeding te vragen vervalt ook na 30 jaar. Dit kan voor een nieuwe eigenaar lastig zijn, omdat de “oude servitude” een recht van de boer was om naar zijn wijngaard te lopen. Als er daarna een aantal huizen op het door de boer verkochte perceel gebouwd worden, is de last die ondervonden kan worden een stuk zwaarder!

# Overdracht

- De overdracht (l'acte authentique) vindt over het algemeen ongeveer drie maanden later plaats, omdat de meeste banken er zo lang over doen om een lening te verstrekken en er een termijn van 2 maanden staat voor de meeste rechthebbers van voorkeursrecht en voor het afgeven van een gemeentecertificaat;
- De definitieve koopakte en dus de verandering van eigenaar wordt daarna ingeschreven in het kadaster (*service de publicité foncière*);
- Op het moment van overdracht moet de nieuwe eigenaar het huis verzekeren op zijn naam;
- Nadat je eigenaar bent geworden, moet je de zogenaamde "taxe foncière" betalen, naast de "taxe d'habitation", behalve als het huis je hoofdverblijf is.

# Declaratieverplichting (TH)

- Als u een tweede huis hebt in Frankrijk kent u hoogstwaarschijnlijk de lokale belastingen:  
**Taxe d'habitation** (belasting inwoners) en **taxe foncière** (belasting eigenaren).
- Sinds januari 2023 is de **taxe d'habitation** afgeschaft voor hoofdverblijven, maar niet voor tweede huizen of leegstaande huizen. Om de Franse belastingdienst in staat te stellen duidelijk te identificeren op welke woningen deze belasting van toepassing is, is er een nieuwe declaratieplicht ingevoerd (artikel 1418 CGI).
- Deze nieuwe declaratieplicht heeft gevolgen voor u als eigenaar. Zo moet u voor elk van uw panden (inclusief parkeerplaatsen, kelders, enz.) meedelen of het een hoofdverblijf of tweede woning betreft die u zelf bewoont en wanneer u de woning niet zelf bewoont, de identiteit van de bewoners en de periode van hun bezetting doorgeven (situatie per 1 januari 2023).

# Declaratieverplichting (vervolg)

- Om uw aangifte te vergemakkelijken zijn de bij de Belastingdienst bekende gegevens vooraf ingevuld. Het is belangrijk, ook in het geval de gegevens vooraf zijn ingevuld, om ervoor te zorgen dat de informatie over u correct is. Zo niet, dan moet u de informatie corrigeren. Na deze eerste aangifte is alleen bij verandering van situatie een nieuwe aangifte vereist.
- U heeft tot van 1 januari tot **30 juni** de tijd om de declaratie te doen op uw beveiligde inlogaccount op de website [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr), in het tabblad: "Biens immobiliers" (gérer mes biens immobiliers).
- Voor meer informatie kunt u de rubriek "Mijn onroerend goed beheren" op de website [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr) raadplegen. Als u hulp nodig heeft bij uw aangifte, kunt u bellen naar 0 809 401 401, van maandag tot vrijdag van 8u30 tot 19u, of rechtstreeks naar de lokale Franse belastingdienst om toegang te krijgen tot een inlogaccount en indien nodig te profiteren van persoonlijke ondersteuning.