

In dit artikel beschrijf ik aan de hand van een voorbeeld een situatie die kan voorkomen bij scheiding van een Nederlands stel dat ook een huis had in Frankrijk:

Jan en Mieke hebben allebei de Nederlandse nationaliteit, zijn in 1980 gehuwd in Nederland in algemene gemeenschap van goederen en in 2015 in Nederland gescheiden, zonder convenant. Zij hadden samen zowel een huis in Nederland als in Frankrijk. Zij woonden de laatste jaren in Frankrijk.

Omdat de scheiding in Nederland heeft plaatsgevonden hebben zij in Nederland een notariële akte laten opstellen waarin onder andere staat vermeld dat de Franse woning gezamenlijk eigendom blijft, ieder voor de helft.

Mieke mag in de woning blijven wonen, zonder huurvergoeding en zonder dat hier een termijn aan verbonden is. Beiden dragen voor de helft bij in de onderhoudskosten en belastingen.

Maar op een gegeven moment wordt de relatie slechter en wil Jan eigenlijk ook wel profiteren van het Franse huis. In Frankrijk is verder niets geregeld. Een Nederlandse notariële akte wordt niet zomaar geaccepteerd in het buitenland, al is het maar omdat de regels in ieder land anders zijn.

Omdat zij gescheiden zijn vallen zij onder het Franse regime van *indivision*.

Het huis is dus nog steeds eigendom van beiden, ieder voor de helft, maar in een situatie van *indivision* (onverdeeld eigendom). Volgens de Franse wet kan niemand verplicht worden in een *indivision* te blijven (artikel 815 Code civil) en zelfs als de Nederlandse notariële akte erkend zou worden, moet wel rekening worden gehouden met de Franse regels (in principe voor 5 jaar of totdat het huis verkocht is en met een huurvergoeding behalve als er op een andere manier compensatie is).

Het is dus mogelijk dat één van de onverdeeld eigenaars bij de rechtbank verzoekt om verdeling.

Om dit te vermijden is het mogelijk om bij een Franse notaris een *convention d'indivision* op te laten stellen. Hierdoor kunnen afspraken worden vastgelegd over kosten en vergoedingen en zijn de onverdeeld eigenaars verplicht in de periode die vastgesteld is in de overeenkomst in deze *indivision* te blijven, behalve als beiden besluiten het huis te verkopen of tussen hen te verdelen (met betaling van een geldbedrag aan de partner die het huis niet toebedeeld krijgt).

Het is natuurlijk ook mogelijk het huis aan een derde te verkopen of dat één van de partners de andere uitkoopt.

Bij verkoop van het huis aan een derde:

Het huis kan te koop worden gezet en de koper betaalt de notariskosten (dus de 5,8% registratiekosten + *émoluments* van de notaris = ongeveer 7 à 10% van de koopprijs).

De opbrengst wordt dan na aftrek van kosten en eventuele meerwaarde tussen beide eigenaren verdeeld.

Bij uitkoop door één van de echtgenoten:

Hier geldt voor toebedeling van het huis aan één van de echtgenoten voor het betalen van de *soulte* (bedrag van uitkopen) een gunstig registratietarief.

De andere echtgenoot betaalt niet 5,8% zoals bij een "gewone verkoop" maar alleen het *droit de partage* van 2,5%, dat sinds 1 januari 2021 voor verdeling van onverdeelde goederen bij scheiding of verbreken van een PACS 1,8% is.

Deze 1,8% worden berekend over de netto waarde van het verdeelde onroerend goed, *soulte* (restbedrag) en meerwaarde vallen hier ook onder, waardoor de *droit de vente d'immeubles* van 5,8% niet hoeft te worden betaald.