

DE KOOP VAN EEN FRANS HUIS (3)



Ton Steinz

Na eerdere artikelen over de fase voorafgaande aan het koopcontract (compromis de vente) en het koopcontract zelf, ga ik in op de Franse notaris.

Allereerst krijgt een koper de eigendom van een Frans huis op een andere manier dan bij ons. In Nederland tekenen wij een koopcontract en daarna bij de notaris de transportakte. Hierbij gaat de eigendom over op het moment waarop de notaris de transportakte inschrijft in het kadaster. In Frankrijk gaat de eigendom echter al over op het moment waarop koper en verkoper het schriftelijk en onvoorwaardelijk eens zijn. Theoretisch kan dat al doordat u met de verkoper een A-4tje tekent waarop de namen van partijen staan, het huis en de prijs. De betaling hoeft hierbij nog niet plaatsgevonden te hebben. In de praktijk wordt dit echter zo geregeld dat u de eigendom pas krijgt bij ondertekening van de notariële akte. Aldus vindt de eigendomsoverdracht al bij de notaris plaats. Dat geldt overigens alleen voor de ondertekenende partijen. Voor de werking tegenover derden moet de akte in het kadaster (bureau des hypothèques) worden ingeschreven. Daarover mag de notaris twee maanden doen, anders krijgt hij een boete. In Nederland is er dus maar één moment van eigendomsoverdracht en in Frankrijk zijn er twee.

Een tweede verschil bestaat eruit dat in Frankrijk, de notaris door de verkoper wordt aangewezen. De koper heeft echter het recht om een eigen notaris aan te wijzen die het dossier vanuit zijn optiek behandelt. De kosten koper nemen hierdoor niet toe omdat beide notarissen deze onderling verdelen. Doordat aan een Frans huis zeer vaak gecompliceerde aspecten verbonden zijn, is een eigen notaris vaak nuttig en nodig. Hij kan bijvoorbeeld allerlei zaken nagaan die anders verborgen blijven. Bedenk echter dat hij meestal alleen Frans spreekt en geen kennis heeft van het Nederlandse recht en de verhouding daarvan met het Franse recht. U hebt dus pas echt wat aan een eigen notaris wanneer u deze goed instrueert of laat instrueren.

De taak van een Franse notaris is veel uitgebreider dan bij ons. Daardoor heeft hij na de ondertekening van het compromis ten minste twee maanden nodig voordat de akte kan worden getekend. Zo moet hij bij de gemeente een certificat d'urbanisme opvragen waarin de planologische status van het huis staat. In wat voor een zone ligt het bijvoorbeeld. Gaat het om een agrarische zone dan gelden er andere regels dan in een bewoond gebied. Hoeveel meter kunt u eventueel nog bouwen. Er staat ook in of er een monument in de buurt is en dat heeft gevolgen voor een bouwvergunning wanneer u nog iets zou willen aanbouwen. Daarnaast moet de notaris bij het kadaster nagaan of er erfdienstbaarheden zijn (komt in Frankrijk veel voor) en andere gegevens zoals een hypotheek. Ook hebben de gemeenten en andere organisaties vaak een voorkeursrecht en dan moet de notaris, via een aanschrijving, vragen of men dit wil uitoefenen. De antwoordtermijn bedraagt maximaal twee maanden, maar kan in de praktijk worden bekort. Zo zijn er meer zaken.

De Franse notaris doet zijn werk in principe goed maar laat door de overstelpende hoeveelheid formaliteiten – Frankrijk is helaas overgereguleerd - ook wel eens een steek vallen. Er zitten ook meer zwakke broeders tussen dan bij ons en er heerst een geheel eigen cultuur. Wij hebben dan ook heel wat gevallen meegemaakt waarbij een correctie nodig was.

Bijzonder is ten slotte dat hij de makelaarsfunctie kan uitoefenen. U ziet dat doordat hij een vitrine heeft met aanbiedingen. Zijn commissie is lager dan die van een makelaar, ca 3% versus 5 à 6%. Bedenk ook dat in Frankrijk maar ca 45% van de huizen via een makelaar wordt verkocht. Verkopers doen dat ook veelvuldig zelf via sites als www.pap.fr. Wanneer u het complete aanbod in een gebied wilt kennen zult u dan ook langs drie wegen te werk moeten gaan: via een makelaar, via de sites voor particulieren en via de notarissen en hun site www.immonot.fr.

(wordt vervolgd)

Ton Steinz
Steinz & Dijkstra Advocaten
Eemnesserweg 11-07
1251 NA Laren
www.steinz-dijkstra.nl
info@steinz-dijkstra.nl

Steinz & Dijkstra Advocaten
www.steinz-dijkstra.nl