

Het vergeten grondstuk



1.000 m² meer dan gepland

De familie Clavan heeft in de Tarn-et-Garonne een mooi rustiek huis gevonden, dat door de verkoper met 7.000 m² grond wordt aangeboden. Men bezichtigt het met de verkoper en de Franse makelaar. Daarbij worden ook de grenzen van het terrein nagelopen, waarbij blijkt dat een deel van het terrein niet is afgescheiden. Ook grazen er enkele koeien voor het huis. De verkoper garandeert echter dat alles vrij en omheind zal worden opgeleverd. Daarna ontdekt de familie Clavan dat er nog een stuk grond van 1.000 m² ligt tussen het huis en de weg. Zij vragen of zij ook dat stuk kunnen kopen om te voorkomen dat een ander daarop iets zal bouwen. Na een paar uur meldt de makelaar dat ook dat stuk in de koop zal worden begrepen. Er wordt ten slotte een compromis de vente getekend.

'Ondermakelaar'

Na enige tijd blijkt dat het stuk grond waarop de koeien grazen, verpacht is aan de buurman, terwijl een ander deel van het verkochte in eigendom is bij de buurman. De landmeter moet hierbij het nodige ondernemen. De makelaar is van dit alles niet op de hoogte. Hij blijkt hierbij 'ondermakelaar' te zijn, omdat de verkoper alles in handen heeft gegeven van een andere makelaar. Dit komt in Frankrijk veel voor. Op zichzelf is daar niets tegen, maar vaak vergewissen ondermakelaars zich niet van alle ins en outs van een verkoop, waarbij het ook de vraag is of de hoofdmakelaar dat wel heeft gedaan. Alle betrokkenen bevinden zich nu op los zand. Na enige tijd sluit de verkoper een overeenkomst met de buurman om volledig mee te werken en ook de omheining te verzorgen.

Op zoek naar erfgenamen

Even later ontstaat er ruzie tussen de verkoper en de buurman en weigert deze laatste zijn medewerking. De datum van overdracht wordt hierdoor een keer uitgesteld, waarna de familie Clavan mij vraagt

om een sommatie uit te brengen. Dat geeft leven in de brouwerij en gelukkig lost de notaris de problemen tussen de verkoper en de buurman op. Er rijst echter nog een ander probleem rond de 1.000 m² grenzend aan de weg. Deze zou eigendom van een buurvrouw zijn. Wij checken dat en treffen een geheel andere naam aan van iemand die 150 jaar geleden is geboren. Het blijkt de opa van de buurvrouw te zijn. Ook blijkt dat de notaris die toen diens nalatenschap behandelde, vergeten is dit stuk grond aan een van de vier erfgenamen toe te delen. Helaas is dan Leiden in last. Het is nog steeds eigendom van deze vier erfgenamen. Twee van hen zijn inmiddels overleden en hebben acht kinderen nagelaten. Onbekend is waar zij zich bevinden. Om het stuk grond te leveren, moeten alle betrokkenen worden opgespoord met een verzoek om volmachten te tekenen. Hun belang is daarbij zeer klein c.q. negatief. Zij hebben immers aanspraak op circa € 200 per persoon, doch de kosten om alles in orde te maken zijn hoger. Het is hierbij jammer dat de makelaar zijn huiswerk zo slecht heeft gedaan.

Omdat deze situaties zich vaker voordoen, bestaan er in Frankrijk genealogische bureaus die alle gerechtigden opsporen. Zij worden op basis van 'no cure, no pay' betaald, indien zij met de volmachten afkomen. De beloningen zijn dan hoog.

Na veel commotie is de zaak inmiddels aldus geregeld, dat het huis en de 7.000 m² grond op naam van de familie Clavan staat. De omheining is er en de koeien zijn weg, maar onbekend is wanneer het laatste stuk van 1.000 m² zal worden overgedragen. Om de druk vast te houden is bepaald dat de notaris de volledige koopprijs onder zich houdt, totdat de verkoper de zaak met de buurvrouw heeft geregeld. Helaas is niet bekend wanneer dat het geval zal zijn.

■
Ton Steinz,
advocaat

Advocatenkantoor Steinz

begeleidt u juridisch bij de koop van uw Franse huis.

Eemnesserweg 11-07
 1251 NA Laren

Telefoon 035 - 5313143
 Telefax 035 - 5317330

www.steinz.nl
steinz@steinz.nl