

DE KOOP VAN EEN FRANS HUIS (2)



Ton Steinz

In het vorige nummer beschreef ik de eerste fase nadat u het over de prijs eens geworden bent. Dan is een offre d'achat aan te bevelen, omdat aan de verkoper daarmee de verleiding wordt ontnomen om het huis vóór aan het koopcontract, toch nog aan een ander te verkopen. Deze keer het koopcontract.

Anders dan in Nederland, bestaat er in Frankrijk geen landelijk standaardexemplaar dat in een overleg tussen vele instanties, tot stand is gekomen. Frankrijk kent namelijk niet het poldermodel, terwijl er ook meer dan 15 makelaarsorganisaties zijn met ieder een eigen versie. Het exemplaar dat het meest evenwichtig is, is het **compromis de vente**, een tweezijdige overeenkomst. Andere vormen zijn de eenzijdige **promesse de vente** (belofte tot verkoop) of een uitgebreid **offre d'achat** (aanbod tot koop). Deze geven echter veel te weinig rechten en verplichtingen, zodat het compromis te verkiezen is.

Inmiddels zijn er in Frankrijk vele bijlagen verplicht gesteld. Zo moeten er officiële rapporten zijn over asbest, termieten (die het huis ongemerkt kunnen opeten), loodhoudende verf (die gevaarlijk kan zijn voor kinderen), de gas- en elektra-installatie en in het algemeen de riolering. Dit zijn punten waarmee een koper zich meestal niet bezig houdt. Ook moet er een rapport over mogelijke energiebesparing zijn, waarmee u kunt beslissen om maatregelen te nemen. Met name de riolering is een onderwerp waar Nederlanders niet aan denken, omdat die bij ons goed geregeld is. In Frankrijk hebben echter circa 600.000 huizen helemaal geen riolering, terwijl bij andere een aftandse fosse septique kan bestaan. Pas over jaren zal er overal een gemeentelijk riool zijn. Deze rapporten - soms zijn er maar een paar nodig - moeten gereed zijn wanneer het compromis aan u wordt voorgelegd. Anders hebt u een onvoldoende beeld van het huis en kunt u niet verantwoord beslissen.

Hoewel u dus over veel wordt geïnformeerd, zijn de Franse koopcontracten toch zeer verkopergericht. Een verkoper tekent zich bijvoorbeeld geheel vrij voor alle verborgen gebreken en meldt, wanneer u naderhand op een (enigszins) zichtbaar gebrek wijst, dat u dat zelf maar had moeten ontdekken. Juridisch gaat het hier om de zogenaamde **onderzoeksplicht van de koper** die in Frankrijk zwaarder is dan bij ons. Aldus is het nodig dat u nog meer over het huis te weten komt en daarover vragen stelt. Het beste is daartoe in het compromis een paragraaf met verklaringen op te nemen die de verkoper moet afleggen. Zo moet er niets aan het huis verbouwd zijn zonder bouwvergunning. Ook moeten er geen aanschrijvingen van de overheid zijn of procedures lopen. Welke erfdiensbaarheden zijn er precies en hebben anderen voorkeursrechten op het huis? Zo zijn er nog andere punten, mede afhankelijk van de leeftijd en de staat van het huis. Ten slotte is de verklaring nuttig dat hij u alles heeft gemeld dat van belang voor u kan zijn. Indien hij deze verklaringen leest en ze niet allemaal kan onderschrijven, hoort u vanzelf over eventuele problemen. Dat is dan ook het doel van de voorfase: **u moet volledig geïnformeerd zijn voordat u het compromis tekent**. Is er wat dan hoeft dat op zichzelf nog geen ramp te zijn, omdat u dat mee kunt nemen bij uw beslissing – bijvoorbeeld tot prijsverlaging - en daarmee rekening kunt houden bij uw budget. Het voorkomen van wellicht dure verrassingen achteraf, is dus het voornaamste doel van deze fase.

Makelaars hanteren in het algemeen summiere standaardexemplaren die niet met al het bovenstaande rekening houden. U moet het compromis dus aanvullen waarbij u tevens uw specifieke wensen kunt laten opnemen, bijvoorbeeld dat er vóór de overdracht een bouwvergunning zal zijn verleend voor bepaalde werkzaamheden. Ook dat u nog een rapport door een architect over de bouwkundige staat zult laten maken dat, wanneer dat gebreken vertoont, desgewenst zal leiden tot de annulering van de koop. De Franse notaris staat er in het algemeen voor open om deze aanpassingen op te nemen zodat een compromis van zijn had de voorkeur verdient.

(wordt vervolgd)

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

