

# Compromis de vente – c'est quoi?

Wanneer het eenmaal zover is dat u overeenstemming heeft bereikt over de koopprijs van een huis in Frankrijk, is het zaak om de koop formeel vast te leggen in een koopovereenkomst: het *Compromis de Vente*. Dit is een belangrijk document, want daarin worden alle verkoopafspraken zorgvuldig vastgelegd.

**H**ET COMPROMIS DE VENTE (CdV) – het Franse equivalent van de 'voorlopige koopovereenkomst' – is een onderhandse akte, een *acte sous seing privé*, wat betekent dat het een overeenkomst is waar geen formele notariële bekrachtiging voor benodigd is. Het CdV is een bilaterale overeenkomst tussen de koper en verkoper, waarin de koper zich verbindt de onroerende zaak te kopen en de verkoper belooft te verkopen. Maar het CdV moet nog wel wat meer informatie te bevatten. Na het bereiken van mondelinge overeenstemming over de prijs, ligt het initiatief voor het aanleveren van een concept CdV doorgaans bij de verkoper, die hiervoor zijn makelaar of een notaris inschakelt.

## Het eerste concept

Over het algemeen kan gesteld worden dat een concept CdV dat door een notaris

is opgesteld, met minder scepsis benaderd kan worden dan wanneer het een makelaar is die met een concept CdV op de proppen komt. En wanneer een verkoper of makelaar druk uitoefent om maar zo snel mogelijk te tekenen, moeten bij de koper alle alarmbellen afgaan en is de vraag wat de verkoper en makelaar te verbergen hebben. Het is verstandig u niet te laten opjagen door de verkoper. Trap niet in praatjes dat er in de tussentijd mogelijk een andere koper het huis voor uw neus kan wegkopen of dat het alleen een standaardcontract betreft. Neem de tijd om een CdV grondig te bestuderen en schakel desnoods een expert in die u kan bijstaan met het controleren van de inhoud van het CdV.

## Inhoud van het CdV

Het CdV zal in ieder geval de volgende onderdelen bevatten:

- Persoonlijke gegevens van de koper en verkoper: naam, geboortedatum en

- plaats burgerlijke staat, woonplaats en beroep
- Identificatie van het te kopen onroerende zaak: het adres en kadastrale omschrijving, afmetingen en grond- en woonoppervlakte
- De koopprijs, de prijs van eventueel mee verkochte roerende goederen, de makelaars- en (verwachte) notariële kosten, de aanbetaling, het boetedebieding voor als de koper of verkoper zich niet aan het contract houdt en de termijn waarbinnen de koop moet zijn afgerond
- Verklaringen van de verkoper
- Opschortende voorwaarden
- Korte rapportage over de bevindingen in het *Dossier Diagnostic Technique*
- Overige bepalingen

## Verklaringen van de verkoper

Het is van belang om in het CdV ook een aantal verklaringen van de verkoper op te nemen over de staat van het huis. Bijvoorbeeld dat de verkoper verklaart dat de verwarming in goede werkende staat verkeert, alle technische zaken rond het zwembad goed werken en dat er geen vervuiling is van de ondergrond. Een verkoper zal dergelijke verklaringen nooit op eigen initiatief in het CdV opnemen;

immers kan de verkoper er later op aangesproken worden en zijn ze dus niet zijn belang.

## Opschortende voorwaarden

Een opschortende voorwaarde die vaak terugkomt in het CdV is de opschortende voorwaarde voor financiering. Dit is in feite de ontsnappingsclausule waarbij de koper alsnog van de koop kan afzien, mocht het onverhoopt niet lukken om een hypotheek te krijgen. Andere voorbeelden van opschortende voorwaarden zijn het verkrijgen van een bouwvergunning of mogelijk geplande grote werken in de omgeving zoals hoogspanningsmasten, snelwegen of een vliegveld. Wanneer er niet aan een opschortende voorwaarde wordt voldaan, kan dat dus reden zijn voor de notaris om vast te stellen dat het CdV 'caduc' is.

## Overige bepalingen

In het CdV staan ook een aantal algemene bepalingen. Die gaan bijvoorbeeld over de gevolgen voor de koop indien de koper of verkoper tussentijds komt te overlijden. Maar ook de bepaling dat de

Het CdV is geen klein contractje, maar een uitgebreid document met flink wat bijlagen

verkoper verplicht is het huis in de bestaande staat te houden en als een goed 'huisvader' te beheren tot het moment van daadwerkelijke overdracht. Ook wordt beschreven

wat de consequenties zijn wanneer voor het moment van overdracht het huis, door welke oorzaak dan ook, schade oploopt.

## Dossier Diagnostic Technique

De verkoper is verplicht om, op zijn kosten, een aantal rapporten te laten maken over het huis. Dit *dossier technique* zijn de bijlagen die bij het CdV horen. Er moeten rapporten aanwezig zijn over:

- Asbest
- Houtetende insecten
- Loodhoudende verf
- Het elektrische systeem
- De gasinstallatie
- Aanwezigheid van schimmels
- De staat van de septic tank
- De exacte oppervlakte
- Natuurlijke en technische risico's
- Het energielabel
- Het beveiligingssysteem van het zwembad

## Rol van de notaris

Het CdV is dus geen klein contractje, maar een uitgebreid document met flink wat bijlagen. De koper moet er op letten dat alles aanwezig is, maar wordt daarbij ter zijde gestaan door de notaris. De notaris is als het ware de hoeder van het CdV en dient te controleren of alles conform de Franse wet verloopt. Zo controleert de notaris bijvoorbeeld of de verkoper daadwerkelijk eigenaar is van het huis dat hij verkoopt en of alle vergunningen voor het huis zijn afgegeven. De notaris controleert bovendien of de wettelijk verplichte bedenktijd van 10 dagen – waar een koper recht op heeft – in acht is genomen. ■■



Dr. Albertjan Massier is adviseur van Hypotheek & Buitenland  
+31 (0)20 33 00 139  
[www.hypotheekenbuitenland.nl](http://www.hypotheekenbuitenland.nl)