



# COLUMN Mr A.D.G. Heering

Mr A.D.G. Heering, Heering Associates, is oud-voorzitter van de CNUE, de notariële E.U.-organisatie, en oud-vice-voorzitter van de UINL, de wereldorganisatie van het notariaat.

## De mediterrane notaris

In *Joie de Vivre* leest u over het aangename leven dat zich afspeelt in diverse Zuid-Europese landen. Indien u in zo'n land een huis koopt, krijgt u over het algemeen te maken met de *notario*, *notaio* of *notaire*.

Vaak wordt voor de behandeling van uw dossier uw geduld behoorlijk op de proef gesteld, maar erkend moet worden dat u daarna zeker kunt zijn van uw eigendom. Dat wil echter nog niet zeggen dat u dan ook zekerheid hebt over bijvoorbeeld de bouwvergunning. In dit soort kwesties is de rol van de notaris per land verschillend, zoals ook de rol van de notaris in de aankooptransactie per land verschillend is. Portugal, Spanje, Frankrijk, Italië zijn landen waar de notaris verantwoordelijk is voor de akte waarin de eigendom wordt overgedragen en die wordt gepubliceerd in wat over het algemeen hypotheekkantoor heet. In Spanje en Portugal beperkt de notaris zich tot het opmaken en verlijden van die akte.

De hele aankooptransactie (waaronder het opmaken van de voorovereenkomst, de betaling van de gelden, het aanbieden van de stukken bij het hypotheekkantoor) gaat buiten hem om. De transactie en betaling van de gelden is in Spanje en Portugal een zaak tussen advocaten. Ook allerlei juridische aspecten van het gekochte, zoals de eerder genoemde bouwvergunning, liggen op het terrein van de advocaat.

De Franse notaris is een heel ander verhaal. Aan een normale onroerendgoedtransactie komt geen advocaat te pas. Zodra koper en verkoper akkoord zijn, is de notaris maar al te graag bereid de voorovereenkomst op te stellen (in concurrentie met de makelaar) en neemt hij de regie van de hele kooptransactie op zich (voorkeursrechten, bouwvergunningen, rapporten over asbest, lood, etc.).

Bij afwezigheid van de advocaat neemt de Franse notaris zijn rol als voorlichter over alle aspecten van de aankoop zeer serieus. Dat wil echter niet altijd zeggen dat de koper alles zal hebben begrepen of beseft. Het aantal juridische procedures waarbij de Franse notaris wordt aangesproken voor onjuiste of onvol-

ledige voorlichting is aanzienlijk. Dat maakt duidelijk dat het mogelijk is verhaal te halen bij de notaris indien de voorlichting onvolledig blijkt te zijn. Hij is er goed voor verzekerd. Ook de Italiaanse notaris voelt zich eerder de jurist, dan dat hij een echte transactiebegeleider is, maar zijn rol schuift toch steeds meer op richting de Franse collega.

De mediterrane landen zijn echt landen waar grondeigendom de basis is van het fortuin van velen en een zorgvuldige administratie is dan ook begrijpelijk. Wanneer ik in Barcelona wil weten wie in 1209 eigenaar was van een stuk grond, dan begeef ik mij naar het Notarishuis in de Notarisstraat alwaar de akte te vinden is, naar ik vermoed in kelder -4 of -5.

Dat is wel mooi, hoor ik u zeggen, maar het duurt allemaal wel erg lang. Daarvoor echter geldt een positief vooruitzicht: de onroerendgoedadministratie wordt op dit moment op veel fronten gedigitaliseerd. Dit heeft absoluut invloed op de snelheid van het administratieve proces, maar waar men in het jaar 2809 moet zoeken naar mijn eigendom uit 2009 kan ik u daarmee niet helemaal voorspellen.

Ga snel naar [www.joiedevivre-magazine.nl](http://www.joiedevivre-magazine.nl) en profiteer van onze aanbiedingen!

Op de website van Joie de Vivre vindt u diverse aanbiedingen en Mail & Win-acties. Ook kunt u in onze webshop eenvoudig speciaal voor u geselecteerde producten met aantrekkelijke korting bestellen. Bent u abonnee? Dan krijgt u nog extra korting! Ook onze wijnshop mag u niet overslaan. In deze webwinkel, die we in samenwerking met de Nederlandse Wijnbeurs hebben opgezet, vindt u topwijnen uit verschillende windstreken van hoge kwaliteit voor een scherpe prijs.

# Joie de Vivre

*Genieten van het mediterrane leven*



Joie de Vivre. Genieten van het mediterrane leven.