



# Gedeelde smart is halve smart ... of toch niet?

In mijn praktijk leer ik soms fascinerende mensen kennen zonder hen ooit te ontmoeten. Meestal omdat hun nabestaanden met een erfenis blijven zitten. Dat kan zowel letterlijk als figuurlijk zijn. In dit geval heeft een Nederlandse meneer zijn aandeel in een Franse molen nagelaten, maar ook nagelaten om alles goed te regelen.

De betreffende meneer heeft met zijn eerste vrouw vijf kinderen gekregen. Toen dit huwelijk strandde, is hij verder gegaan met een andere dame die zijn droom deelde: samen een vervallen molen in de Auvergne kopen, met de bedoeling deze op te knappen en met flinke winst te verkopen. Door dit kunstje nog een paar keer te herhalen met andere bouwvallen, zouden ze op den duur samen kunnen settelen. De verbouwing zette hun Franse droom echter zodanig onder druk dat ook deze relatie tot een einde kwam.

## Gedeeld eigendom

Niet lang na het stuklopen van zijn tweede relatie overlijdt de man. Het spoor dat hij achterlaat is op zijn minst verwarrend en doet mij afvragen of de gewezen partners nog 'on speaking terms' waren. Er is na de beëindiging van de relatie namelijk niets onderling geregeld met betrekking tot het gedeelde eigendom. Wel heeft de man vlak voor zijn overlijden een testament laten opmaken waarin hij zijn aardse bezittingen toekent aan zijn eerste vrouw en vijf kinderen.

Mijn cliënten, de erfgenamen van meneer, hebben inmiddels de nalatenschap grotendeels afgewikkeld. Zijn huis in Nederland is goed verkocht, maar de molen in Frankrijk is een probleem. De overledene heeft de molen destijds met zijn vriendin als gedeeld eigendom aangeschaft. Dit

betekent dat zij de molen - waarschijnlijk tot haar stomme verbazing - nu deelt met zes anderen.

## Tot haar stomme verbazing deelt zij de molen nu met zes anderen

De notaris in Frankrijk wilde met alle plezier de helft van het pand op naam van de erfgenamen zetten en de aangifte voor de successierechten regelen, maar verder reikte zijn bemoeienis niet. Sindsdien hebben mijn cliënten op alle mogelijke manieren geprobeerd in contact te treden met de tweede ex-partner, teneinde de situatie te kunnen afhandelen. Zij laat zich niet vinden.


## Uitkoop of algehele verkoop?

Normaliter hadden de gewezen partners al direct na de beëindiging van de relatie actie moeten ondernemen en duidelijke afspraken bij een Franse notaris moeten vastleggen. Omdat dit niet gebeurd is, zijn de opties voor mijn cliënten beperkt. In eerste instantie zou je het zo kunnen laten, dus in het mede-eigenaarschap handhaven. In een normale situatie zou ik aanbevelen een convention d'indivision, een akte van mede-eigendom op te stellen waarin afspraken worden gemaakt over onderhoud, gebruik en vererving. Maar dat ligt moeilijk als iemand onvindbaar is.

Een tweede optie is uitkoop, waarbij het deel van de ene mede-eigenaar wordt overgedragen aan de andere tegen uitkering van de helft van de overwaarde. De kosten van zo'n transactie liggen in Frankrijk erg hoog en bovendien moet je toch eerst overeenstemming bereiken met de andere eigenaar.

Tenslotte is er de mogelijkheid van algehele verkoop van het perceel aan derden. Wanneer een mede-eigenaar dwarsligt of zich, zoals in dit geval, verstoort, is het moge-

lijk de verkoop via de rechter af te dwingen op basis van artikel 815-5 van de Code Civil. Het is dan aan de rechter om te bepalen of de verkoop het gezamenlijk belang van de eigenaren dient. De achterliggende gedachte is hierbij dat niemand gebaat is bij onverdeeldheid.

Ik kan alleen maar gissen naar de beweegredenen van meneer om zijn twee levensgezellen op deze manier tot elkaar te veroordelen, want dat is het feitelijke gevolg van zijn nalatenschap. En het blijft speculeren waarom de ex-vriendin zich niet laat vinden. Hoe fascinerend ook, mijn cliënten heb ik geadviseerd de gang naar de rechter in te zetten om dit hoofdstuk te kunnen afsluiten. 

**Mr. Mireille Bosscher is eigenaar van Juridische Adviespraktijk Bosscher in Den Haag. In deze rubriek belicht zij juridische en notariële praktijkvoorbeelden waar u niet direct bij stilstaat.**  
[www.bosscher-advies.nl](http://www.bosscher-advies.nl)

