



Vertrouwen is goed, een overeenkomst is beter!

Ook al ben je nog zulke goede vrienden ...

De tweede helft van je leven in Frankrijk doorbrengen is voor lezers van deze rubriek vaak een hartenwens. Mijn cliënten kregen het in hun schoot geworpen. Maar wat kan er zoal mis gaan als je het huis van je vrienden mag bewonen?

‘We zijn op straat gezet.’ Zo begint het verhaal van een keurig Nederlands echtpaar, niet op het achterhoofd gevallen en duidelijk ontdaan door wat hen is overkomen. Sinds 2008 beheren en bewonen ze de *bergerie* van hele goede vrienden. Een typische plattelandswoning in de Marne-et-Loire, met bijgebouwen en een tuin waarin je moeiteloos kunt verdwalen. Hun hartenwens ging in vervulling.

Huuropzegging

De gemaakte afspraken waren eenvoudig en zouden nog op papier worden vastgelegd. Het echtpaar mocht in elk geval het gehele perceel met de gebouwen gebruiken. In ruil daarvoor zouden zij het onderhoud voor hun rekening nemen, net als de lokale belastingen en de verzekeringspremies. Op deze manier wilden de eigenaren de waarde van het object veiligstellen. Bij hun vrienden was het in goede handen, zij hebben hun ziel en zaligheid gelegd in het verfraaien van het domein.

De regeling verloopt naar ieders tevredenheid en er is nooit meer iets op papier gezet. Totdat de eigenaren telefonisch het verzoek doen om alsnog een schriftelijke huurovereenkomst te tekenen. Bij ontvangst van de documenten zien mijn cliënten dat het gaat om een overeenkomst voor twee jaar met vrijstelling van huurpenningen. Jammer, maar alleszins redelijk vinden ze, zo hebben ze tijd genoeg om een oplossing te

vinden. Maar nog voordat ze het document kunnen ondertekenen wordt ineens de huur per aangetekende brief opgezegd.

Excuus: verkoop van het huis

Totaal overdonderd door de hele gang van zaken komt het echtpaar bij mij voor advies. In het dossier stuit ik op diverse zaken die niet conform de Franse wetgeving zijn verlopen. Het eenzijdig opzeggen van de huur door de verhuurder is in Frankrijk

‘Het eenzijdig opzeggen van de huur door de verhuurder is in Frankrijk aan strenge regels gebonden’

aan strenge regels gebonden. De huurders dienen zes maanden voorafgaand aan de opzegging van de huur op de hoogte te worden gesteld en daar is niet aan voldaan. Bovendien beroept de verhuurder zich op het voornemen de woning te verkopen. Dit is in Frankrijk een legitieme reden om tot opzegging van de huurovereenkomst over te gaan, ware het niet dat sinds het moment van opzegging niets is ondernomen dat ook maar enigszins wijst in de richting van verkoop. Geen bord met *à vendre*, geen advertentie op de huizensites of in een plaatselijk krantje, *pas du tout*. Stille verkoop is bij het inzetten van een zwaar middel als opzegging van de huur niet geëigend.

In de Franse wetgeving is ingebruikname door de verhuurder zelf ook een legitieme reden voor de opzegging van de huur. Maar als de verhuurder al van plan zou zijn geweest de woning zelf te gaan bewonen, dan is het simpelweg noemen van die andere reden (verkoop) onaanvaardbaar.

Congé frauduleux

De eigenaren hebben dus een paar stekken laten vallen, niet alleen in juridisch opzicht maar vooral in menselijk opzicht. Je kunt je bedenken natuurlijk – even goede vrienden zou je zeggen – zeker als je het buitenhuis in de loop der tijd ziet opbloeien tot een klein stukje hemel op aarde. Maar een beetje waardigheid was hier op z’n

plaats geweest. Helaas kan ik als juridisch adviseur de vriendschap niet repareren, maar een schadevergoeding op basis van *congé frauduleux* (het op onjuiste gronden tot opzegging overgaan) zal de praktische gevolgen van deze streek een beetje kunnen opvangen. 🇫🇷

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

