

# Wat beslist Monseigneur?

Aankoop Frans klooster op losse schroeven door aartsbisschop

Een tia is voor Freek\* aanleiding om de rest van zijn leven zo stressvrij mogelijk door te brengen. Niet meer als drukbezette finance manager, maar door het faciliteren van meditatie-trainingen in Frankrijk. Het te koop staande klooster dat hij hiervoor op het oog heeft, biedt alle mogelijkheden voor een retraite. Zo lijkt het althans ... totdat de aartsbisschop van Rouen roet in het eten dreigt te gooien.

**B**EN IK AFHANKELIJK VAN DE toestemming van de aartsbisschop als ik wil verbouwen?' vraagt Freek verbaasd. 'Daar weet ik niets van. De verkoper gaf aan dat ik volledig de vrije hand heb.'

Samen bestuderen we de leveringsakte die de verkoper destijds kreeg toen hij eigenaar van het klooster werd. In de kleine lettertjes stuiten we – in wollige juridische taal – op de voorgescreven bestemming van het klooster. Het bisdom heeft dat meer dan vijftig jaar geleden bepaald, zo staat er. Een café, een restaurant en ook een discotheek zijn daarbij uitgesloten. Een woonbestemming geniet veruit de voorkeur. Ook het geven van

lezingen en trainingen is toegestaan. Maar een grondige verbouwing?

## Koop gaat door, mits ...

Een Franse koopakte gaat uit van het principe: de koop is definitief, mits ... oftewel 'op voorwaarde dat ...'. Een Nederlandse koopakte daarentegen hanteert juist het omgekeerde principe: de koop is definitief, tenzij ... Veel potentiële kopers halen deze bepalingen door elkaar. In een Franse koopakte staan standaard een aantal opschortende voorwaarden. Dat betekent dat de koop pas definitief wordt als aan deze voorwaarden is voldaan. Zo moeten er geen belemmeringen uit het bestemmingsplan naar voren komen, die bij het aangaan van de koop niet

bekend waren. Denk hierbij aan erfdiensbaarheden zoals het recht van overpad. Daarnaast moeten instanties geen voorspreekrecht kunnen uitoefenen en mag de restant hoofdsom vanuit de hypotheek niet hoger zijn dan de koopsom.

Aan dit lijstje kunnen partijen, waaronder de koper, aanvullende voorwaarden toevoegen die in hun voordeel kunnen werken. Bijvoorbeeld: een opschortende financieringsvoorwaarde, waarbij de koop niet doorgaat als de koper de hypotheek niet rond krijgt. Of als de koper de benodigde bouwvergunning niet verkrijgt.

De partijen kunnen dit soort aanvullende voorwaarden niet eenzijdig opnemen. Koper en verkoper moeten hier overeenstemming over bereiken. Hoewel dit soort aanvullende voorwaarden een koper beschermen, kan het voor de verkopende partij maanden duren voordat duidelijk is of de koop definitief doorgaat of niet.

## Grondige modernisatie

Freek heeft maar liefst vier architecten bereid gevonden zijn bouwplannen in

kaart te brengen. Dat de aartsbisschop de plannen van tevoren moet goedkeuren, gaat er bij hem niet in. Toch staat dat wel degelijk vermeld in de akte uit 1960. 'Ik heb grootse plannen om het klooster van binnen te moderniseren, zonder dat het specifieke karakter verloren gaat. Ik heb geen idee of ze hiermee akkoord gaan of niet.'

Het is voor Freek nu dus kiezen of delen. Koopt hij het pand terwijl hij achteraf kan horen dat hij het niet mag verbouwen, of laat hij de koop aan zijn neus voorbijgaan in afwachting van een pand dat wel de zekerheid van verbouwingsopties biedt?

'Ik verwacht niet dat de verkoper na twee jaar van onderhandeling akkoord gaat met een aanvullende opschortende voorwaarde over de toestemming voor verbouwing,' peinst Freek. Maar hij zit ernaast. Enkele weken later blijkt namelijk dat de verkoper eieren voor zijn geld heeft gekozen door de voorwaarde toe te staan. De koopakte wordt alsnog getekend. Enkele maanden later gaat ook

Enkele weken later blijkt dat de verkoper eieren voor zijn geld heeft gekozen

de aartsbisschop akkoord met Freeks modernisatieplannen.

## Ellende vóór zijn

Na de overdracht blijkt de plaatselijke bevolking laaiend enthousiast. Het bestuur van een stichting, met als doel het beschermen van het Franse culturele erfgoed – waaronder het klooster – meldt zich. Ze willen graag met Freek meedelen en daarmee openstelling voor het publiek mogelijk maken. Freek geniet intussen van alle aandacht. Ook de plaatselijke media weten *Monsieur le néerlandais* al snel te vinden. De tweede carrière van Freek is een feit.

Wanneer je een specifiek pand in Frankrijk wilt kopen, is het raadzaam om – nog voor de koopakte getekend is – hier met een deskundige naar te kijken. Daar kun je een hoop ellende meer voor

zijn. Zo had Freek zich niet gerealiseerd dat zijn verbouwingplannen doorkruist zouden kunnen worden. In dat geval had hij een klooster in handen gekregen waar hij nagenoeg niets aan zou mogen wijzigen. Nu staat hem niets meer in de weg om zijn dromen te realiseren. ■

\* de naam uit dit artikel is gefingeerd.



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