

نقش و تکالیف سردفتران در فرانسه^۱

ترجمه: محمد اقبالی درخشان

با وجود، حدود پنج هزار دفترخانه، هفت هزار و پانصد سردفتر و چهل هزار دفتریار، صنف سردفتر در سراسر کشور فرانسه حضور فعال داشته و از حقوق انحصاری قابل توجهی برخوردار است. سردفتر یک مقام رسمی دولتی است که مسئولیت تنظیم همه اسناد و قراردادهایی را که طرفین آنها مایل به ممهور کردن و دادن اعتبار رسمی به آنها هستند، به عهده دارد. تا از این طریق اسناد مزبور را تضمین کرده، نزد خود به امانت نگاه دارد و نسخ مصدق شده از آنها را (به ذی نفع) تسلیم نماید.

سردفتران (در فرانسه) تحت حوزه مسئولیت مقام وزیر دادگستری قرار دارند و انتصاب آنان از طریق صدور ابلاغ انجام می‌شود. وقوع محل دفتر کار سردفتر (دفترخانه) از نظر جغرافیایی به منطقه محل سکونت وی بستگی دارد. در حالی که در انگلستان، انتصاب یک سردفتر انگلیسی از طریق اسقف کانتربری صورت می‌گیرد.

اسنادی را که یک سردفتر تنظیم می‌کند، همانند احکام قضایی، دارای اعتبار و قدرت لازم الاجرا است. او در مقام یک سردفتر می‌تواند در مقابل سؤالاتی در خصوص حقوق

1. http://www.Franch_Propertycom/refrence/role.

خصوصی، خانوادگی، شغلی، مالی، شرکت و حقوق اداری پاسخگو بوده و طرف مشورت قرار گیرد؛ به عبارت دیگر، او رضایت شما را در خصوص قراردادهایی که مربوط به کار شماست، تحصیل و اسناد مربوط را تنظیم می‌کند.

برای مثال، در زمینه حقوق خصوصی، وی اسناد مربوط به قرارداد ازدواج بین زن و شوهر را آماده می‌کند؛ قراردادهای توافقی در خصوص: هدایایی که بین زن و شوهر رد و بدل می‌گردد، میزان سهم‌بری، وصیت‌نامه‌ها و سهم‌الارث و غیره.

سردفتر در زمینه‌های مرتبط با خرید، فروش، معاوضه، شراکت، تفکیک، اجاره، رهن و غیره دارای اختیارات انحصاری است. او می‌تواند (علاوه بر اینها) نسبت به تشکیل شرکت‌ها، اقدام و فروش امتیاز مشاغل را سازمان‌دهی و ترتیبات قرارداد اجاره محل تجاری یا امکانه روستایی و غیره را فراهم نماید.

سردفتر (همچنین) به ارزیابی املاک و نیز حل و فصل مسالمت‌آمیز اختلافات بین اشخاص خصوصی کمک می‌کند. پیش از این مسائل او به عنوان یک داور بی‌طرف برای قراردادهای، به عنوان مشاور اشخاص، شرکت‌ها و سازمان‌ها مورد رجوع قرار می‌گیرد و صحت و اعتبار قراردادهای را تضمین می‌کند. او مستقیماً در خصوص اسنادی که تنظیم و مبالغی که اخذ می‌کند، مسئول است. کانون سردفتران خدمات وی را تضمین می‌کند و سردفتر تنها مرجعی است که این امور را در فرانسه به عهده دارد.

در صورت درخواست، سردفتر باید شما را از میزان هزینه‌ها که عموماً از طریق احکام صادره از سوی مراجع ذی‌صلاح تنظیم و ابلاغ می‌شود؛ مطلع کند. او ملزم است شما را از وضعیت حساب و هزینه تنظیم اسنادی که از وی خواسته‌اید، آگاه نماید. او همچنین مکلف به تسلیم یک نسخه از اسنادی است که شما ذی‌نفع آن هستید.

متقابلاً، شما نیز ملزم به ارائه اطلاعات لازم و مدارک و مستندات هستی که امکان تنظیم سند را برای او فراهم می‌سازد. در جریان تکمیل یک معامله نقل و انتقال او مکلف به اخذ کلیه مالیات‌های متعلقه است تا پس از اخذ به مقامات ذی‌صلاح و مربوط پرداخت

نماید. سردفتر متعهد به رازداری شغلی است و کسی نمی‌تواند او را از این تعهد بری نماید. تکلیف اوست که طرفین قرارداد را از حدود مسئولیت‌هایی که قرار است به عهده بگیرند و از مناسب‌ترین تأسیس حقوقی که آنان را از عواقب قانونی و مشکلات مالی در امان نگاه می‌دارد، آگاه نماید.

نقش مشورتی سردفتران هنگامی که قصد خرید دارید

غالب افراد وقتی که می‌خواهند ملکی را اکتیاع کنند نزد سردفتر رجوع می‌نمایند. او نقش مهمی در هر مرحله از جریان خرید به عهده دارد؛ دخالت او در مرحله ابتدایی خرید الزامی نیست اما در مراحل بعدی است که او دارای حقوق و اختیارات انحصاری در امر آماده‌سازی، اخذ امضاء و اقدام برای انجام مرحله نهایی (تنظیم و ثبت) سند (اعتبار بخشیدن به آن) است.

۱- در جستجو برای خرید مسکن

وقتی که قصد خرید ملک در میان است، سردفتر مناسب‌ترین منبع کسب اطلاعات است. او از گذشته، اساساً مرجع منحصر برای فروش املاک بوده است. بیشترین املاک (به ویژه در مناطق حاشیه) علی‌رغم اینکه تقریباً در همه جا و مخصوصاً در شهرها آژانس‌های معاملات املاک رشد و توسعه یافته‌اند، هنوز هم توسط سران دفاتر مورد معامله قرار می‌گیرند.

۲- در جستجو برای خرید ملک به دلایل عدیده می‌توان به یک سردفتر مراجعه کرد.

نخست اینکه در جریان این امر شما به طور مستقیم در تماس با سردفتری هستید که الزاماً در قضیه درگیر خواهد بود. از این رو سردفتر به نحو مطلوب به قصد و تمایلات شما آگاهی پیدا خواهد کرد و در نتیجه در موضع بهتری جهت صیانت از منافع شما قرار خواهد گرفت.

او همچنین منطقه‌ای را که ملک در آن واقع شده است و اغلب مالکین را به خوبی می‌شناسد و از پیشینه املاک اطلاعات کافی در اختیار دارد. بنابراین او معمولاً قادر است

شما را از تمام جوانب امر آگاه کند. اگر طرحی از قبیل جاده یا راه‌آهن در منطقه وجود داشته باشد او امکان کسب آگاهی در مورد آن را در اختیار دارد. وی از هر گونه محدودیتی که می‌تواند بر انتفاع از ملک تأثیر بگذارد، مطلع است. اگر سردفتر خود این اطلاعات را نداشته باشد، از موقعیتی برخوردار است که او را قادر می‌سازد از مقامات ذی‌صلاح اطلاعات مورد نیاز خود را استعلام نماید. سردفتر معمولاً می‌تواند به بهترین وجه برای خرید طرف مشورت قرار گیرد. حتی اگر برخی هنوز در خصوص شرط شرکت مدنی عمری^۱ مردد باشند و مقاومت کنند. او حتی می‌تواند شما را در خصوص لزوم تنظیم وصیت‌نامه و غیره راهنمایی کند. هزینه‌های دریافتی مترتب بر مذاکره و مشاوره برای خرید، معین و معلوم و دارای معیار است. این مبالغ بر مبنای پنج درصد از مبلغ خرید تا سقف ۴۵۷۳۵ یورو و دو و نیم درصد برای بیش از این مبلغ است.

۳ - گذشته از اینها شما مجبور به پرداخت مالیات بر ارزش افزوده به میزان ۱۸/۶٪ هستید. علاوه بر این، شما باید هزینه‌های قانونی آماده‌سازی سند مورد تقاضا را به عهده بگیرید. این هزینه‌ها از ۸ تا ۱۲ درصد در نوسان است. پیشینه این مبالغ بسته به محل وقوع ملک صرف مالیات‌های منطقه‌ای، بخشی، و دولتی می‌شود.

۴ - آماده‌سازی اسناد

آماده‌سازی سند نهایی و تمهید دریافت استعلامات از وظایف انحصاری سردفتر است. او مؤظف است صلاحیت طرفین معامله و اختیار آنها در خرید و فروش را مورد بررسی قرار دهد. او در خصوص همه استعلامات مربوط به وضعیت ملک و مالکیت آن و بررسی وجود هرگونه حقوق ارتفاقی یا محدودیت بر ملک که می‌تواند ارزش آن را کاهش دهد و یا بر انتفاع از آن تأثیر بگذارد، مسئولیت دارد. او همچنین بررسی خواهد کرد که ملک در رهن نبوده یا بدهی نداشته باشد. اگر چنین چیزی وجود داشته باشد سعی خواهد کرد که در رفع

۱. یک نوع شرکت مدنی است که با فوت هر یک از اعضا و شرکاء سهم او به دیگر اعضا شرکت منتقل و به سهام آنها افزوده می‌شود.

آنها تسریع لازم را به عمل آورد. همچنین به موقعیت ملک از لحاظ طرح و نقشه توجه و بررسی خواهد کرد که آیا استعلامات مطلبی را که یحتمل از ارزش ملک بکاهد، آشکار می‌سازد یا خیر. او بررسی و اطمینان حاصل خواهد کرد که هرگونه حق شفعه بر ملک ساقط شده است. او نمی‌تواند جریان خرید را قبل از دریافت اطلاعات لازم و مربوط از مقامات محلی کامل کند. در جایی که موضوع رهن مطرح است، سردفتر با بانک مربوط در ارتباط خواهد بود تا اسناد رهن را آماده نماید.

۵- روز تکمیل سند

سردفتر باید سند تنظیمی را از ابتدا تا انتها به طور کامل برای طرفین اعم از فروشنده و خریدار قرائت نماید و هرگونه اصلاح لازم را اعمال کند. او بهاء ملک را از خریدار اخذ و به آژانس املاک تکلیف می‌کند تا کلیدها را تحویل دهد و وجوه دریافتی را به فروشنده و هر شخص ذی‌حق از قبیل موجر یا مأمور مالیاتی رد می‌نماید.

۶- بعد از تکمیل

سردفتر مسئول است که سند مالکیت را به ثبت دفتر املاک برساند. او نسخه اصلی سند را بدون محدودیت زمانی در نزد خود نگه می‌دارد و یک نسخه از آن را که در دفتر املاک ثبت شده است و مالکیت شما بر ملک را گواهی می‌نماید، به شما تحویل می‌دهد. این امر تا دو ماه پس از تکمیل سند تحقق پیدا می‌کند. شما همچنین در روز تکمیل سند حق خواهید داشت که یک نسخه امضاء شده را درخواست نمایید.

۷- انتخاب سردفتر

هر طرف معامله می‌تواند آزادانه سردفتر خود را انتخاب کند. شما ملزم نیستید که از سردفتر انتخابی از سوی فروشنده بخواهید که امور مربوط به شما را نیز انجام دهد. در حالی که، ممکن است سفارش کار به یک سردفتر در جنوب فرانسه برای خرید در شمال آن معقول نباشد؛ اگر شما در شمال خرید کنید این محدودیت برای سردفتری که در آن نواحی می‌تواند فعالیت کند، وجود ندارد. گاهی که پای یک آژانس املاک در جریان معامله

ملک در میان باشد، او می‌تواند شما را نزد سردفتری که با او کار می‌کند، راهنمایی کند. (اما توصیه این است که) شما مستقلاً عمل کنید و سردفترتان را خودتان انتخاب کنید. در نهایت، همیشه عاقلانه این است که قبل از متعهد کردن خویش از مشاوره یک وکیل در ناحیه خود که با تشریفات (تنظیم سند) در فرانسه آشنایی دارد، برخوردار شوید. نخست به این دلیل که سردفتر مجبور نیست که توجه شما را به همه مسائل معطوف کند، بلکه فقط ملزم به پاسخ به سؤالات شماست و کسی نمی‌تواند ادعا کند که همه جوانب را در نظر گرفته است.

ثانیاً، به عنوان یک خریدار بین‌المللی، الزامات شما می‌تواند با شرایط یک خریدار فرانسوی متفاوت باشد. الزاماتی که یک سردفتر فرانسوی ممکن است با آن آشنا نباشد. این امر به ویژه در موضوعات مربوط به ارث صدق می‌کند. به علاوه افراد غیرفرانسوی همیشه قادر نیستند در موقع خرید ملک یا وقتی که فکر می‌کنند معامله‌ای در آتیه شکل خواهد گرفت، به زبان سلیس آنچه را که مایل هستند به دست آورند، بیان کنند. در پایان، واقعیت خرید یک ملک در فرانسه و زندگی دائمی در آنجا می‌تواند پیامدهایی برای خارجی‌ان دربر داشته باشد که سردفتر در آن موارد به وی مشاوره ندهد. شما باید هشیار باشید.