

FED-net-CODEX

Hoofdstuk 1

Algemene regels

versie 0904080001

Artikel 1 - De FED-net-CODEX bevat de regeling van de rechten en de plichten van FED-net vzw en eenieder die feiten en handelingen stelt met het FED-net-systeem en FED-net vzw, of die daarbij betrokken is.

De FED-net-CODEX is een toetredingscontract dat de betrokkenen tot wet strekt krachtens art. 1134 van het Belgisch Burgerlijk Wetboek (afgekort "B.W."). Juridisch spreekt men van een *sui generis* contract.

Deze overeenkomst aangaan gebeurt van rechtswege door toetreding. Toetreding gebeurt zonder enige formaliteit, door het daadwerkelijk stellen van die feiten of handelingen met het FED-net-systeem of FED-net vzw, mede voorbereidende feiten en handelingen hiertoe. Wil men dit niet, dan onthoudt men zichzelf van die feiten en die handelingen.

Onder "**het FED-net-systeem**" wordt de praktische toepassing van de FED-net-CODEX bedoeld.

Artikel 2 - Dit Hoofdstuk 1 is van toepassing op ieder subject en in iedere situatie. **De FED-net-Codex bevat meerdere hoofdstukken** die telkens bijzondere regels voor bepaalde subjecten en bepaalde situaties bevatten. Omdat FED-net vzw handelt onder de cultuur van het secreet, worden enkele die regels die bepaalde situatie van toepassing zijn op dat moment aan die betrokken subjecten publiek gemaakt.

Artikel 3 - FED-net vzw handelt onder "**de Cultuur van het Secreet**". Hieronder wordt begrepen dat FED-net vzw altijd handelt met voldoende kennis over de gegevens van personen ('subjecten' genoemd), van zaken ('objecten' genoemd) en de gegevens van de beoogde verkoop en andere handelingen. Die gegevens worden door FED-net vzw secreet gehouden en slechts publiek gemaakt in die mate dat dit nodig of nuttig is voor het kunnen stellen van handelingen met volheid van kennis, of in die mate en aan die personen die een persoonlijk belang kunnen bewijzen opdat bepaalde gegevens hen persoonlijk bekendgemaakt zouden worden.

Waar er in de FED-net-CODEX en in het FED-net-systeem geschreven of gesproken wordt van "**Verkoop**", wordt hieronder niet alleen de transactievorm of de actie van verkoop en koop in de enge zin bedoeld, maar ook alle andere transactievormen zoals er zijn **erfpacht, opstal, leasing, ruil, verhuuring, en alle andere** overdrachten of vestigingen of afstand van zakelijke rechten op onroerende goederen of onroerende rechten. Zelfs transfervormen die op maat van de opdrachtgever kunnen ontwikkeld worden. Het beperken tot de term "verkoop" gebeurt enkel om reden van eenvoudig taalgebruik of simplificering. Ook de termen "transfer" of "transactie" worden hiervoor gebruikt.

Artikel 4 - "**Een subject of persoon**" is ofwel een natuurlijke persoon, dus een mens, ofwel een rechtspersoon, zijnde een vennootschap, een stichting, of andere vorm van organisatie bij wet ingesteld waardoor rechtspersoonlijkheid wordt verkregen, of organisaties die rechtsbekwaamheid bij wet hebben verkregen.

"**Een object of zaak**" (zoals onder andere te lezen staat in art. 1583 B.W.) bestaat uit twee niet van elkaar loskoppelbare elementen, namelijk

- het materiële element, namelijk het voorwerp zoals dat zintuiglijk ter plaatse waarneembaar is, en
- de morele element, namelijk de voorwaarden van aanbod- en overnametransfer van de rechten en plichten, inbegrepen de prijs en de actievorm van de rechten en plichten op dat voorwerp, zoals die in het FED-net-dossier of andere bijhorende geschriften ingeschreven staan. En als over bepaalde voorwaarden niets geschreven zou staan dan gelden de voorwaarden die terug te vinden zijn in de toepasselijke Belgische Wetgeving.

Als "**verkoopprijs**" (of "prijs") wordt "**de transactiewaarde**" bedoeld. Dit is de nominale verkoopprijs zelf, plus als die er zijn, alle overgenomen of ingestelde lasten van de verkoper en voordelen van de koper (bijvoorbeeld: overname van lopende leningen).

Artikel 5 - De subjecten die betrokken kunnen zijn bij het FED-net-systeem worden "**FED-net-subjecten**" genoemd.

5.1. FED-net-subjecten zijn:

a) "**De Organisator**", zijnde FED-net vzw die de toepassing van de FED-net-CODEX, dus "het FED-net-systeem", organiseert en controleert, zonder zelf die daden te stellen die hieronder toegeschreven worden aan bemiddelaars, en zonder een immobilienkantoor voor private vastgoedbemiddeling te zijn. FED-net is een Vereniging Zonder Winstoogmerk naar Belgisch recht, zoals publiek gekend via het ondernemingsnummer (en BTWnr.) BE0 898 875 046 van de Belgische Kruispuntbank van Ondernemingen, en statuten gepubliceerd onder de referentie 0101924 in de bijlage tot het Belgische Staatsblad van 8 juli 2008. De statutaire zetel is gevestigd S.M.Latem, Maenhoutstraat 9/1, en de operationele zetel voor de toepassing of de uitvoering van het FED-net-systeem onder leiding van de Federale Manager ("**Main Officie**" genoemd) is gevestigd te BE 9308 AALST Hofstade, Zijpstraat 77A. Wetende dat telkens als er sprake is van contact met of schrijven naar FED-net vzw, dat dit via het Main Office moet gebeuren. Bij dit Main Office hoort ook het officiële e-mailadres info@FED-net.org. FED-net vzw handelt a) onder toezicht van het Ministerie van Financiën en het Ministerie van Economische Zaken, en handelt b) onder de BIV-erkenning van haar bestuurders die vermeld staan op de officiële website www.FED-net.org.

FED-net is verbonden met www.FIABCI.be (www.FIABCI.org).

b) "**De Bemiddelaar**", zijnde diegene die voor eigen rekening en risico zelfstandig optreedt als raad- en of bijstandverlener aan de zijde van de geïnteresseerde koper, hetzij een Erkend Vastgoedmakelaar bedoeld in art. 3 van het Koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar (B.S., 13 oktober 1993), hetzij een persoon of een beoefenaar van een beroep bedoeld in art. 4 van dit K.B. (o.a. de opdrachtgever zelf, notaris, curator, landmeter, een bijzondere procuratiehouder).

De bemiddelaar is dus diegene die geïnteresseerden of kandidaten zoekt in zijn eigen portefeuille, volgens zijn eigen methoden, in zijn eigen kringen en ook elders en daarbuiten. En die aan die kandidaten verder bijstaat om de zaak te leren kennen, en om een bod onder vorm van eenzijdige koopbelofte te laten uitbrengen volgens het FED-net-systeem.

Waarbij ieder bemiddelaar van FED-net vzw een toegang kan krijgen (na aanvraag voor registratie) tot de website gedeelte voor bemiddelaars, de formulieren en het Profinfo-dossier. Toegang die te allen tijde zonder motiveringsplicht noch meldingsplicht door FED-net vzw kan worden ingetrokken als blijkt dat die bemiddelaar niet langer over zijn status zou beschikken, of zich niet ernstig gedraagt.

Wetende dat het FED-net-dossier en de bijlagen daarbij, mede het overzicht van biedingen en termijnen voor iedereen en altijd ter beschikking staan op vrij toegankelijk op de website (algemeen gedeelte).

Geen enkele gekwalificeerde bemiddelaar wordt uitgesloten tot de deelname aan en het gebruik van het FED-net-systeem, CIB-lid of niet.

Iedere bemiddelaar kan een koopbelofte laten ondertekenen, maar als die geen CIB-lid-Erkend-Vastgoedmakelaar-met-FED-net-visum is dan moet die met zo'n FED-net-visum-houder samenwerken. Samenwerking volgens eigen afspraak en commissieverdeling waaraan FED-net vzw en de opdrachtgever vreemd is en blijft, uitgezonderd voor het verhaal in geval van aansprakelijkheid van samenwerkende bemiddelaars, wetende dat deze solidair voor het geheel aansprakelijkheid dragen *erga omnes* onafhankelijk van het FED-net-visum.

c) "**De Opdrachtgever**", zijnde diegene die aan FED-net vzw een opdracht tot "**Objectieve Verkoop**" geeft of voorbereidt (d.i. een opdracht tot verkoop volgens het FED-net-systeem).

Er kan ook de bij de opdrachtgever-betrokkene zijn. Dit is diegene die zelf niet de eigenaar-verkoper is, maar die wel moet instemmen met de Objectieve Verkoop (o.a. een hypotheekhoudende bank in geval van hypothecaire uitwinning). Voor het overige staat deze buiten de opdracht, staat deze los van de eigenlijke opdrachtgever, en behoudt die ongewijzigd al zijn eigen rechten en plichten waaraan FED-net vzw vreemd blijft. Telkens er sprake is van opdrachtgever, worden de opdrachtgever zelf en die betrokken bedoeld, als die er is.

Waarbij het bijzondere aan het FED-net-systeem is

dat dit systeem zowel volledig zelfstandig kan functioneren waarbij de opdrachtgever de opdracht geeft en zelf de opvolging waarneemt, maar

dat dit systeem ook kan gebruikt worden in **perfecte samenwerking met een andere procurator, zoals een notaris, het Aankoopcomité, curatoren**, of om het even welke andere organisatie. Die blijft dan zijn eigen rol waarnemen zoals bij iedere andere verkoop uit de hand en met behoud van eigen vergoedingsregeling waaraan FED-net vzw vreemd is en blijft, en waarbij FED-net vzw dan zonder enig financieel risico voor deze, het materiële werk overneemt en honderd en één andere bemiddelaars actief laat worden, die ook nog eens duizend en één kandidaat-kopers in hun portefeuille aanspreken in gans het land en verder (wetende dat meer dan 85% van de kopers via Erkende Vastgoedmakelaars kopen), waarvan ofwel de opdrachtgever zelf om die samenwerking kan vragen in of aanvullend tot zijn opdracht, ofwel dat die procurator de samenwerking vraagt mits akkoord van zijn opdrachtgever.

Waarbij het FED-net-systeem enerzijds ontwikkeld is om het grootste marktgebied te hebben, laat het FED-net-systeem ook toe om anderzijds dat de opdrachtgever zelf de focus beperkt tot een welafgeijnde lokaliteit, of welafgeijnde voorwaarden, zelfs welbeperkte subjecten. Waarbij dan binnen die beperkte focus, geen enkele daarin passende marktspeeler vergeten wordt, zodat er voldaan blijft aan de voorwaarden van goed bestuur, zodat alleszins het beste en snelste objectieve marktresultaat binnen zo'n spectrum behaald kunnen worden.

Dit alles via één contact en één contract. Bijvoorbeeld: **grond en pandendecreet** in Vlaanderen, Brussel of Wallonië, een stad die een voorkooprecht wil inschrijven voor hun bestaande inwoners.

Waarbij bijvoorbeeld een **OCMW- en ander sociaal dienstbetoon** een burger in nood kan helpen om aan een gedwongen verkoop van zijn woning een menswaardige oplossing te bieden, door deze door te verwijzen naar en blijvend te begeleiden in het FED-net-systeem.

Om duidelijk te zijn: bedoeld wordt dat FED-net vzw de traditionele kanalen en organisaties niet wil vervangen en zeker niet wil tegenwerken, maar dat FED-net vzw in perfecte harmonie kan samenwerken met alle bestaande procuratiehouders, die dan hun leiding en eigen handelen absoluut niet dienen te veranderen in de mate dat het FED-net-systeem zijn toepassing kan krijgen ... "**samenwerken en niet tegenwerken**" is de boodschap om de belangen én van de opdrachtgever én van de consumenten beter te dienen.

Wanneer er meer dan één eigenaar is, dan handelen deze solidair voor het geheel.

Wanneer er meer dan één eigenaar is, waarvan er zijn die niet vermeld worden en of niet handtekenen, dan wordt diegene die vermeld worden en of handtekenen, vermoed om als volmachtouder, minstens door sterkmaking, te handelen voor die niet vermelde(n) en of niet handtekenende(n).

d) "**De Bieder**", zijnde diegene die geïnteresseerd is in dergelijke koop, huur of andere transacties, en die daarom een bod (begrijp "een éénzijdige (koop)belofte") uitbrengt of voorbereidt. Bod dat moet uitgebracht worden door tussenkomst van een bemiddelaar, enerzijds om de bieder van de nodige raad en bescherming te voorzien, anderzijds om de bieder foutloos door de formaliteiten en wettelijke plichten te gidsen.

FED-net vzw maakt het mogelijk dat iedere geïnteresseerde beroep kan doen op de **bijstand van een bemiddelaar naar eigen vrije keuze, en dit gratis**. Gratis in de zin dat deze bemiddelaar aan die bieder geen enkele betaling mag vragen op grond van de FED-net-CODEX, en dat alleen die bemiddelaar wiens klant finaal de verkoop zal gesloten krijgen, via FED-net vzw betaald zal worden (en dus ook niets extra mag vragen aan zijn klant op grond van de FED-net-CODEX).

Wanneer er meer dan één bieder is, dan bieden deze solidair voor het geheel.

e) "**De Penhouder**", zijnde volgens de vrije keuze van de opdrachtgever en van de bieder, de notaris, de commissaris van het Aankoopcomité, de burgemeester, of welke andere persoon bij wet gemachtigd tot het verlenen van, of het bijstaan bij het schrijven van, een authentieke akte (of onderhandse in die gevallen waarin er geen authentieke akte verplicht is), onder wiens onafhankelijke leiding, controle, gezag en verantwoordelijkheid finaal de transactie zelf zal tot stand komen, en die ook de prijs gelden (en voorschot) in consignatie zal nemen, zal controleren en de doorbetalingen zal regelen.

f) "**De derde**", zijnde diegene die geen van de voorgaande kwalificaties heeft, maar die zich rechtstreeks of onrechtstreeks bezighoudt met feiten en handelingen volgens het FED-net-systeem of met FED-net vzw.

5.2. Iedere FED-net-subject wordt vermoed om met volledige kennis te handelen.

Deze wordt vermoed:

a) de FED-net-CODEX gelezen en bestudeerd te hebben en hiertoe te zijn toegetreden; en in voorkomend geval

b) het FED-net-dossier, de bijlagen, de formulieren en andere geschriften die hem persoonlijk aanbelangen vooraf gelezen en bestudeerd te hebben in laatste versie, en zich hierover vrij te hebben laten raad geven; en in voorkomend geval

c) het voorwerp bezichtigd en onderzocht te hebben, en

d) te weten dat alle cijfers voor maten, prijzen andere dan de instelprijs, hoeveelheden en andere cijfermatige uitdrukkingen louter indicatief en zonder contractuele waarde vermeld worden in alle FED-net-geschriften, onder last voor-ieder-voor-zichzelf om die na te kijken en na/op te vragen in de praktijk aan de derdehouders, en zo ook de brongeschriften hiervan zelf op te zoeken en na te kijken (bijv. parkeerreglementen en tarieven). Hierbij worden van die geschriften "de laatste en dus van toepassing zijnde versie" bedoeld.

Iedere FED-net-subject heeft hiertoe minstens de kans gehad, om dit zelf te doen en of te laten doen door vertrouwenspersonen, een bemiddelaar of wie dan ook. En als deze zich achteraf op enige onwetendheid zou willen beroepen, dan geldt het vermoeden dat men op eigen risico en voor eigen rekening hieraan zelf verzaakt heeft of nagelaten heeft om dit te doen, zodat men hieruit geen enkel voordeel kan halen, en ook geen enkel verhaalrecht heeft ten opzichte van wie dan ook.

Artikel 6 - Omdat het FED-net-systeem een economisch systeem is met veel FED-net-subjecten en het eenieders belang is dat in twijfelachtige en andere afremmende situaties, er geen tijd verloren gaat of allerlei langdradige en langdurige toestanden hinderlijke invloeden kunnen hebben, aanvaarden alle bemiddelaars, opdrachtgevers, bieders, en derden, ook profilers, consultants en coachen, de **arbitraire bevoegdheid** van FED-net vzw, voor wie haar Federale Manager onherroepelijke algemene volmacht tot uitvoering hiervan heeft als "Mediator" (d.i. een moderator met arbitraire bevoegdheid om de problemen zeer snel te kunnen oplossen). Deze bevoegdheid is soeverein en zonder verhaal.

Zo aanvaarden dezen om ieder interpretatie- of meningsverschil, onenigheid of geschil in of rond de FED-net-CODEX naar Belgische recht te onderwerpen aan deze arbitraire bevoegdheid, zonder formaliteiten of termijnen andere dan deze door de Mediator bepaald.

Voor die elementen dat er niets is voorzien in de FED-net-CODEX en die maar alleen betrekking hebben op de rechten en de plichten van bemiddelaars, area managers, aspirant area managers, adjunct Federale Manager, andere zelfstandige medewerkers en personeel van FED-net vzw, profilers, consultants en coaches, beslist de Federale Manager soeverein over de te volgen regels, in afwachting dat die elementen in de FED-net-CODEX worden geregeld en ingeschreven.

De Federale Manager waakt over de toepassing van de FED-net-CODEX. Hij bepaalt ook de vormen en voorwaarden ter uitvoering en gebruikt van geschriften, kennisgevingen, rapporten, en andere uitvoeringshandeling van de FED-net-CODEX.

Artikel 7 - De FED-net-CODEX is geijkt door de registratie van de tekst door het Ministerie van Financiën.

De FED-net-CODEX is ondergeschikt aan de wetten die van openbare orde van publiek belang zijn, inbegrepen de BIV-normen die publiek bekend zijn (www.BIV.be). Hij heeft voorrang op de wetten die niet van openbare orde zijn. En hij heeft voorrang op de wetten die van openbare orde van privaat belang zijn, omdat het vermoeden bestaat dat de beschermde partij afstand heeft gedaan van haar wettelijke bescherming na het voordoen van het feit waarvoor die bescherming bij wet bestaat. Het Belgische recht heeft voorrang op alle andere recht.

Clausules in de FED-net-CODEX die strijdig zouden blijken met de Wet worden begrepen als ongewilde strijdigheden die als ongeschreven en onbestaande beschouwd worden, terwijl dit geen invloed heeft op alle andere clausules in de FED-net-CODEX.

Verwijzingen naar een artikel en of een Hoofdstuk van de FED-net-CODEX, gebeuren altijd onder voorbehoud van materiële vergissing, zodat bij zo'n vergissing de juiste verwijzing moet gezocht worden zoals deze bedoeld wordt.

De FED-net-CODEX kan niet gewijzigd worden door FED-net vzw, tenzij door een nieuwe tekst (lees "versie van een hoofdstuk", onder de voorwaarde dat deze nieuwe tekst zal geregistreerd zijn door het Ministerie van Financiën. Dergelijke wijziging kan enkel door alle Bestuurders unaniem samen en zonder volmachtverlening handelend in Raad van Bestuur. Dergelijke wijziging kent maar alleen toepassing op feiten en handelingen waarvan de opdracht of het zich voordoen daarvan, dateert van de kalenderdag na de datum van die registratie, en geen enkele wijziging kan gebeuren met terugwerkende kracht.

Geschreven contracten met FED-net vzw die dateren, van vóór de datum van registratie van de versie van 08.04.2009 van deze FED-net-CODEX, blijven ongewijzigd verder bestaan. Deze kunnen trouwens door de FED-net-CODEX nooit gewijzigd worden. Zo ook de toestanden waarbij een opdrachtgever van vóór die datum een nieuw kadercontract sluit of een nieuwe opdracht geeft, onder de voorwaarden zoals van vóór die datum. Dit wordt het "Oude Regime" genoemd.

De FED-net-CODEX wordt gepubliceerd op de enige officiële website van FED-net vzw, te weten www.FED-net.org. Enkel het officiële geregistreerde geschrift op papier heeft rechtskracht. Eenieder kan van dit officieel geschrift een gelijkvormige kopie downloaden op de website. Eén en ander onder toepassing van de cultuur van het geheim zoals hoger bepaald.

Citaten uit die tekst die bij informatieve en in andere teksten voorkomen, die zouden afwijken of alzo zouden kunnen geïnterpreteerd worden, hebben nooit een contractuele waarde, noch rechtskracht. Deze afwijkingen gebeuren altijd onder het vermoeden van ongewilde verschrijving. Niemand zal zich op deze afwijkingen kunnen beroepen.

Afwijkende voorwaarden die door iemand bij het aangaan en of nadien zouden geformuleerd worden, in welke vorm dan ook, worden van rechtswege en onveranderlijk als onbestaande beschouwd, tenzij door FED-net vzw vooraf en schriftelijk en fysiek ondertekend aanvaard, of tenzij door FED-net vzw zelf als voorwaarde tot een welbepaalde FED-net-verkoop vooraf en schriftelijk te zijn ingeschreven in het FED-net-(verkoop)dossier en of het FED-net-Profinfo-dossier.

De stilzwijgende aanvaarding van wijziging door afwijkend handelen, en de imprevisie (d.i. het zogeheten "gevolg aan het niet voorziene") worden onweerlegbaar en onherroepelijk uitgesloten.

Alleen de enige originele en geregistreerde tekst in het Nederlands van de FED-net-CODEX heeft gezag en kracht van recht. Alle vertalingen zijn daaraan ondergeschikt, en afwijkingen van de Nederlandse tekst moeten worden gecorrigeerd, minstens toegepast zoals in het Nederlands bedoeld. Iedere gebruiker van andere teksten en/of vertalingen heeft de verantwoordelijkheid voor zichzelf om die enige originele tekst in te kijken en zo nodig aan zichzelf te laten uitleggen of vertalen op eigen kosten.

Krachtens deze FED-net-CODEX worden de bewijsregels ingesteld zoals die van bestaan in handelszaken (d.i. zonder enige beperking, uitgezonderd wat hieronder is bepaald m.b.t. het "vermoeden") en dit *erga omnes* (d.i. ten opzichte van en geldend voor iedereen).

Telkens het woord "vermoeden" gebruikt wordt in de FED-net-CODEX of elders door FED-net vzw, wordt hieronder begrepen "het onweerlegbaar, onherroepelijk en onveranderlijke vermoeden dat boven alle andere middelen van bewijs staat", wat men juridisch het "vermoeden *iuris et de iure*" noemt.

Artikel 8 - Het FED-net-systeem en FED-net vzw handelt nooit onder enige andere voorwaarden dan deze die voorkomen in de FED-net-CODEX, tenzij er voorafgaandelijk en schriftelijk anders wordt overeengekomen onder de geldige

handtekening van twee bestuurders van FED-net vzw. Dergelijke afwijking kan slechts geval per geval, en herhaalt zich niet automatisch achteraf voor nieuwe situaties, zelfs met dezelfde subjecten of objecten.

Alle andere voorwaarden die van de voorbedoelde afwijken, inbegrepen factuurvoorwaarden, worden verworpen van meet af aan, en zonder dat hiertoe nadien nog enige actieve daad of geschrift nodig is.

Bijzondere of aparte voorwaarden, door FED-net vzw ingesteld middels bijvoorbeeld het FED-net-dossier, FED-net-formulieren of andere geschriften ondertekend door FED-net vzw, voegen zich toe aan de FED-net-CODEX.

FED-net vzw heeft nooit een resultaatverbintenis. FED-net vzw heeft een middelenverbintenis en niet meer, zodat FED-net vzw nooit verantwoordelijk is voor welke nefaste gevolgen in hoofde van wie dan ook is, als die het resultaat zouden zijn van verwijl of ander resultaat.

Artikel 9 - FED-net vzw draagt, neemt en verzekert enkel verantwoordelijkheid voor haar eigen daden of nalatigheden van welke aard ook (ingebrepen deze van bestuurders, haar organen, de Federale Manager), maar draagt of neemt en verzekert geen enkele verantwoordelijkheid voor daden of nalatigheden van welke aard ook, van welk ander FED-net-subject dan ook, uitgezonderd de wettelijke verantwoordelijkheid bij tewerkstelling onder toepassing van de wet van 3 juli 1978 betreffende de arbeidsovereenkomsten voor arbeiders en bedienden.

Alle andere FED-net-subjecten dan FED-net vzw zelf, handelen exclusief onder eigen professionele en of burgerlijke en of andere verantwoordelijkheid. Deze aanvaarden ook allen voor zichzelf de verplichtingen tot het behoorlijk verzekeren van hun verantwoordelijkheid.

De professionele bemiddelaars genieten van hun **professionele groepsverzekeringen**, mede moeten zij er zorg voor dragen dat zijn op voldoende wijze in eigen naam verzekerd zijn.

Uitgezonderd de gelden voor eigen kosten, neemt FED-net vzw nooit gelden van wie dan ook in consignatie. Daarom is FED-net vzw dan ook niet verplicht om een waarborgverzekering voor gelden op derdenrekening, aan te gaan.

Artikel 10 - Iedereen kan vanwege FED-net vzw conforme afschriften bekomen van alle stukken waaromtrent deze enige belang heeft, en dit op eenvoudig verzoek en onder de toepassing van de cultuur van het secreet. Dit mits voorafbetaling van de administratieve lasten en kosten die FED-net vzw hiervoor mag aanrekenen (met een minimum van 15€), en port/verzendingkosten voor de bestemming.

Alle tijdsinvesteringen buiten een contractuele opdracht die organen van FED-net vzw presteren, zoals beantwoorden van brieven om informatie, incassohandelingen, en andere meer, gebeuren onder toerekening door FED-net vzw voor zichzelf of voor hun rekening als zelfstandige, aan de kostprijs die forfaitair bepaald is per ingegaan uur, op één vierde van de waarde van het dossierrecht zoals ingeschreven in de "Tabel der FED-net-commissie", exclusief BTW die er zich aan toevoegt. Deze kosten zullen waar dit kan, vooraf het handelen ingeschat worden en aan diegene die om de handeling vraagt of die veroorzaakt, ter kennis worden gebracht en ter betaling worden gefactureerd.

Alle schulden aan of via FED-net vzw zijn draagbaar en niet haalbaar (dit betekent dat deze spontaan aan FED-net vzw moeten betaald worden, zonder dat dit moet gevraagd worden, en dat facturatie automatisch volgt). Schulden die op vervalddag niet zijn betaald activeren rechtswege het incassorecht gelijk aan het bedrag vermeld als dossier- en opzoekingsrecht in de "Tabel der FED-net-commissie", exclusief BTW die er zich aan toevoegt, plus een verwijl of vergoedende intrest per ingegane maand aan de wettelijke rentevoet, dit alles zonder in gebreke stelling. Het incassorecht is geen forfaitaire schadevergoeding, maar een minimale kostprijs voor moeite en te leveren tijdsinvestering buiten contractuele plicht, die verder per ingegaan uur zal toenemen en aangerekend worden zoals hoger gezegd. Bij openstaande schulden heeft FED-net vzw een retentierecht op alle stukken, gegevens en wat dan ook in haar bezit, welke de gevolgen hiervan ook mogen zijn, die ten laste komen van diegene die de uitvoering van het retentierecht heeft veroorzaakt.

Artikel 11 - Er zijn ook kleinere opdrachten en omgekeerde opdrachten. Deze worden geval per geval op maat uitgeschreven volgens de noden en de verlangens van de opdrachtgever, met wie ook vooraf en schriftelijk de kostprijs wordt overeengekomen.

11.1 Wetende dat behoudens een opdracht tot Objectieve Verkoop, er door of via FED-net vzw ook andere deeltaken kunnen geleverd worden. Opdrachten die kaderen en gebaseerd zijn op (een supersnel en weinig kostelijk werkende menselijke bibliotheek van) kennis, kunde, ervaring en inter-professionele relaties die bijzondere vaardigheid in Publieke Makelaardij vereisen die eigen is aan FED-net vzw. Zo zijn er bijvoorbeeld schatting van waarden, plaatsbeschrijving, technisch onderzoek en berekening van onderhoudskosten, inspectieverslagen met becijfering in het kader van begrotingen, redactie van bijzondere publieke transfervormen, en andere meer. Deeltaken die los van enige opdracht tot Objectieve Verkoop kunnen geleverd worden onder de vorm van profiling of coaching of soortgelijk. Weliswaar in de hoop, maar zonder verplichting, van een latere opdracht tot Objectieve Verkoop.

"De Profiler" of "de Consulent" of "de Coach" of anders benoemd, zijnde diegene die deeltaken aanvaardt als zelfstandige, , binnen het spectrum van FED-net vzw. Deze is ook een FED-net-subject.

11.2 Behoudens de bemiddeling tot Objectieve Verkoop, het FED-net-systeem ook omgekeerd functioneert. Namelijk het organiseren van **Objectieve Aankoop** voor Overheden. Waarbij de overheid onder andere het voordeel van de Cultuur van het Secreet gewaarborgd wordt (o.a. wordt de naam van de overheid niet bekend gemaakt, ook niet aan de bemiddelaars, en o.a. wordt aan de overheid een waaier van verkoopbeloften overgelegd, waaruit deze kan kiezen welke de goedkoopste of om andere reden dan de prijs de interessantste aankoop is, en de andere gewoon kan negeren zonder

kosten).

Artikel 12 - Op alles wat in de FED-net-CODEX rust internationale bescherming van **intellectuele eigendom** en rechten. Namen en woorden zijn de eigendom van FED-net vzw. De knowhow en de ontwikkelde gedachten en techniek zijn zoals bedoeld in art. 26 van de Statuten intellectuele eigendom van Jacques THIEBAUT VAN ROYEN Dr. Ir. met exclusieve niet-overdraagbare licentie aan FED-net vzw voor toepassing in België.

Artikel 1 - **De regels van Objectieve Makelaardij** zijn de regels die verwoord worden in dit Hoofdstuk 2, én het vorige Hoofdstuk. Die moeten als één geheel samen gelezen worden.

Artikel 2 - Onder "**Makelaardij**" wordt conform art. 3 K.B. 6 september 1993, begrepen "huur van diensten" (art. 1710 B.W.), zijnde "de organisatie van de activiteiten van Bemiddeling strekkende tot de Objectieve Verkoop van Publieke Goederen". Dit wordt "Publieke Makelaardij" genoemd.

FED-net vzw heeft geen algemene volmacht heeft en wil die ook niet hebben (art. 1984 e.v. B.W.) om de transfer zelf tot stand te brengen in naam en voor rekening van de opdrachtgever, noch om gelden voor de opdrachtgever te ontvangen of betalingen of te kwijten. Gelden worden enkel tussen transferpartijen geconsigneerd of uitbetaald op de manier en in handen van diegene die de opdrachtgever aanduiden zal, en bij gebreke van zo'n aanduiding is dit de handen van de penhouder van de opdrachtgever, maar nooit van FED-net vzw.

FED-net vzw voert de organisatie van het FED-net-systeem, met leiding en toezicht op alle subjecten, zonder zelf operationeel "in the field" te handelen tussen de bemiddelaars. Het zijn alleen de bemiddelaars die "in the field" handelen volgens de FED-net-CODEX, binnen het FED-net-systeem, en dit volgens hun eigen kennis, kunde, relaties, kantoorgedrag, middelen en mogelijkheden, als zelfstandigen. Dit waarborgt binnen de kortste tijd het grootste marktgebied zowel qua lokaliteiten als qua aantal consumenten.

Onder "**Objectief**" wordt verstaan, alle daden van Makelaardij waarvoor de simultane en onafhankelijke tussenkomst van meer dan één bemiddelaar nodig is om een objectief (ook "geobjectiveerd" genoemd) marktgebied te kunnen realiseren, op een 100% doorzichtig manier die permanent op de voet kan gevolgd worden. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van het uniek en geïkt FED-net-systeem, waarvan de regels vooraf en integraal aan iedereen bekend zijn.

Een objectief marktgebied dat vereist is bij het verkopen (d.i. "vermarkten") van publieke goederen.

Onder "**Publieke Goederen**" worden verstaan

A. goederen waar**van een overheid** eigenaar is of waarop een overheid andere rechten heeft; waarbij een overheid zowel een burgerlijke als een niet-burgerlijke instantie kan zijn, of een geprivatiseerde organisatie naar publiek recht, waarin een overheid aandeelhouder of belanghebbende is; en waarbij een verkoop een "daad van goed bestuur" vereist, en

B. goederen **van een burger in nood** (persoon of vennootschap), waarop het gezag van de Gerechtelijke Overheid gevestigd is of gevestigd kan worden, wat aanleiding kan geven tot de gedwongen openbare verkoop met recht van hoger opbod, waarbij "de natuurrechten van de zwakste burger" moeten beschermd worden.

Onder "**Daad van goed bestuur**" wordt verstaan, volgens de klassieke definitie:

a) dat het onroerend goed dat op de markt wordt aangeboden, voor iedereen naar voorwerp en voorwaarden dezelfde moet zijn; wat gebeurt door het FED-net-systeem aan de hand FED-net-dossier en de georganiseerde bezichtigingen, en

b) dat binnen de kortste termijn het grootst mogelijk aantal geïnteresseerde consumenten van dat aanbod kennis moet krijgen; wat gebeurt door het FED-net-systeem via de traditionele kanalen, ook internet, en bovendien via het FED-net-piramide-effect waardoor automatisch 101 professionelen (waarbij 101 staat voor "een onbeperkt groot aantal") hun eigen kanalen, eigen middelen en eigen financiële gaan gebruiken in gans het land en verder, en

c) dat iedere consument een gelijke kans om te kopen moet krijgen; wat gebeurt door het FED-net-systeem dat gebruikt maakt van dezelfde documenten, formulieren en termijnen voor iedereen gelijk, en

d) dat alles transparant en controleerbaar moet verlopen; wat gebeurt in het FED-net-systeem waarbij alles te volgen is op de website www.FED-net.org; en

waaraan FED-net vzw extra toevoegt:

e) dat alle bemiddelaars hun portefeuille van gekende kandidaat-kopers openen en ook nog eens actief nieuwe geïnteresseerden aantrekken, en

f) dat iedere geïnteresseerde zelf alle stukken en informatie, permanent en gratis over internet kan downloaden en inkijken, wat het mogelijk maakt dat iedereen rustig, sereen en in zijn eigen omgeving tot in de kleinste details kan inkijken, en zo ook ongestoord en zonder invloed van buitenaf, zijn beste prijs zelf kan uitrekenen alvorens die te bieden, en

g) dat iedere geïnteresseerde raad en bijstand krijgt van de bemiddelaar naar eigen keuze, en dit gratis (in de zin dat alleen die bemiddelaar wiens kandidaat wordt weerhouden een vergoeding ontvangt via FED-net vzw).

Om duidelijk te zijn: **een overheid mag maar moet niet Openbaar per opbod via een Notaris of via het Aankoopcomité verkopen.** De enige vereiste voor een overheid is een "Daad van goed bestuur" stellen, waarbij in ieder geval de hoogst mogelijke prijs en de beste voorwaarden op de markt moet nagestreefd worden.

Voordien had de overheid maar alleen de keuze tussen ofwel openbaar door een notaris, ofwel via het Aankoopcomité. Nu is er bovendien de mogelijkheid van Objectieve Verkoop door het FED-net-systeem.

Voordien was inderdaad het beroep van immobiliagent of hoe dan ook genoemd in die tijd, een totaal vrije en individuele bezigheid, waardoor het voor een overheid inderdaad onmogelijk was om met deze personen op een gestructureerde manier samen te werken.

Nù heeft de Wetgever de titel en het beroep van Erkend Vastgoedmakelaar ingesteld en geregeld, en is dit ook deontologisch georganiseerd (K.B. 6 september 1993 & ook Ministerieel schrijven van 06 mei 2003 - Wet waardoor bepaalde Ministerieel schrijvens van vóór 1993 zonder voorwerp zijn geworden).

Natuurlijk zijn er de oude gewoontes die men moet willen overstijgen. En die kan men nu overstijgen via het FED-net-systeem dat kadert in de wet (art. 3 K.B. 6 september 1993), waarbij er geen discriminatie bestaat tussen de wettelijk Erkende Vastgoedmakelaar en andere wettelijke beroepen op die markt.

Bovendien kan een overheid het FED-net-systeem toepassen **zonder openbare aanbesteding**. Gelet op de Wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten, inzonderheid artikel 17 § 2, 1° f, en, gelet op het uitvoeringsbesluit zijnde het Koninklijk Besluit van 08 januari 1996 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten, inzonderheid artikel 122, letter 2E, mede artikelen 1, § 3, 27, § 2 en 53, § 3, zoals nadien gewijzigd, is het in rechte mogelijk om het FED-net kadercontract te sluiten, omdat FED-net VZW het enige net in België is dat de diensten van objectieve bemiddeling organiseert waardoor het voor iedereen die bij wet daartoe toegelaten is, mogelijk is om te bemiddelen inzake de verkoop van publieke goederen.

Onder "**Natuurrechten van de Zwakste Burger**" wordt verstaan

a) dat de burger in nood die verplicht is of dreigt te worden, om zijn onroerend goed te (laten) verkopen

a.1) ten eerste zijn goed zo maar niet moet laten afpakken en in sommige gevallen op een mensonterende manier moet zien verdwijnen aan de toevallige-prijs-van-de-voorbijganger, en

a.2) alleszins een kans moet krijgen om zijn goed te behouden mits een andere keuze van transfervorm dan de verkoop (bijvoorbeeld kan vererfpachten of verhuren volstaan om de rechten van de schuldeiser te betalen), en

a.3) dat die burger in nood het recht heeft om voor de toepassing te kiezen van het FED-net-systeem, waardoor deze hoe dan ook de hoogste prijs voor zijn goed kan realiseren, en dit

a.4) op een manier waarbij zijn naam en de reden van verkoop niet publiek kenbaar gemaakt worden, en ten slotte

b) dat iedere schuldeiser of diegene die het recht heeft om een verkoop af te dwingen, ook de plicht heeft om zijn recht op de minst schadelijke wijze uit te voeren opzichtsens zijn schuldenaar of opposant (ook "schadebeperkingsplicht", "goede trouw" en "menselijke billijkheid, correctheid en respect" genoemd).

Het FED-net-systeem kan deze natuurrechten van de zwakste beschermen, zonder dat de schuldeiser of andere rechthebbende hierbij aan zijn rechten moet verzaken of die beknot weet, en dat de termijn waarop alles afgehandeld wordt zelf korter is dan het tijdsverloop van een gerechtelijke procedure. Wetende dat FED-net vzw zich niet leent tot het laten aanslepen en aanmodderen van toestanden. En dit alles zonder enig financieel noch andere risico van die zwakste.

Het FED-net-systeem is trouwens een mogelijkheid die door de Wetgever zelf is voorzien. Maar omdat voor het bestaan van het FED-net-systeem er geen uniform, objectief en bewezen afdoend systeem als oplossing bestond, kon men niet anders dan kiezen voor openbare verkoop met recht van hoger bod.

De wetgever heeft dit onder meer voorzien in het Gerechtelijk Wetboek en in het Burgerlijk Wetboek.

Krachtens

A. art. 488 bis B.W. en art. 1186, 1187, 1190, 1193bis en 1193ter Ger. Wtb., kunnen beroep doen op de Objectieve Verkoop volgens het FED-net-systeem:

personen die bevoegd zijn om over te gaan tot, of die belang hebben bij, de verkoop van onroerende goederen van

a) minderjarigen, b) vermoedelijk afwezigen, c) onbekwaamverklaarden, d) personen aan wie een voorlopige bewindvoerder wordt toevertrouwd, e) personen die geïnterneerd zijn ingevolge de wet op de bescherming van de maatschappij, f) gefailleerden

B. art. 1580ter Ger. Wtb.

de beslagleggende schuldeiser, a) bij hypothecaire uitwinning, of b) bij uitvoerend beslag tot uitvoering van een gerechtelijke veroordeling

C. art. 815 B.W.

mede-eigenaars die willen uit de onverdeeldheid treden zoals er ook zijn

a) mede-erfgenamen, b) echtgenoten in echtscheiding, c) samenwonenden in scheiding, d) verenigingen en organisaties van personen in vereffening, e) toestanden van syndicischap.

Artikel 3 - Het FED-net-systeem is "een bijzondere vorm van bemiddeling" zoals voorzien in art. 3 K.B. 6 september 1993, die leidt tot de verkoop uit de hand aan de hoogste marktprijs. Dit kan ook aan de sociaal of maatschappelijk hoogste nood of belang, dus ook andere dan alleen maar de hoogste marktprijs.

Door deze bemiddeling worden eenzijdige koopbeloften (schriftelijk en onherroepelijk uitgebracht voor de duur dat ze worden uitgebracht) beschikbaar gesteld aan de verkoper. De onderhandse verkoop zelf komt achteraf tot stand, maar dan wel volgens de vooraf vastgestelde en onherroepelijke regels van het FED-net-systeem. Die verkoop komt dus achteraf tot stand in handen van de penhouder, en buiten de bemiddelingsopdracht van FED-net vzw om. Pas nadat die penhouder de bekwaamheid en solvabiliteit van de bieder heeft onderzocht, zal de verkoper die eenzijdige koopbelofte aanvaarden. Anderzijds heeft de verkoper reeds van bij het begin van de opdracht zijn eenzijdig verkoopbelofte ondertekend.

Trouwens bestaan er wettelijke bepalingen waardoor bepaalde overheden of burgers in nood pas achteraf tot die verkoop kunnen overgaan. Dit na homologatie of machtiging in de gevallen dat de wet die oplegt.

Bij een Objectieve Verkoop zijn zowel de verkoopbelofte als de koopbelofte "eenzijdige" en "nooit wederzijdse" beloften, en is er ook geen sprake is van automatische lichting van optie (toepassing van art. 1589 B.W. wordt trouwens uitdrukkelijk uitgesloten).

Het FED-net-systeem is "geen openbare verkoop met recht van hoger opbod". Ter illustratie en ten titel van voorbeeld enkele vergelijkingen tussen beide systemen:

a) door het FED-net-systeem komt de eigenlijke verkoop niet tot stand, maar komt een onherroepelijke verkoopbelofte tegenover een onherroepelijke koopbelofte te staan, daar waar er bij deze openbare verkoop wel een verkoop tot stand komt in handen van de notaris (door het afkloppen)

b) door het FED-net-systeem blijven alle controlemogelijkheden (de bekwaamheid, de burgerlijke of andere positie, de solvabiliteit, de status, fiscale en sociale schulden, enz.) volledig blijven openstaan na afloop van de Objectieve Verkoop, daar waar er bij deze openbare verkoop na het afkloppen zeer beperkt zijn, met rouwkoop als risico

c) bij deze openbare verkoop moet er een motivering en publiek bekend te maken reden zijn als men een koper wilt weigeren, daar waar bij een FED-net-verkoop er geen motivering of bekend te maken redenen zijn om een onderhandse verkoop te sluiten

d) bij deze openbare verkoop kan er rouwkoop zijn, als de koper zich terugtrekt, waardoor de ganse verkoop opnieuw moet gebeuren, daar waar er bij een FED-net-verkoop nooit rouwkoop kan zijn, omdat het volstaat om de volgende koopbelover in rang te nemen binnen termijn, en als er geen volgende koopbelover is dan wordt de Objectieve Verkoop gewoon verder gezet

e) bij deze openbare verkoop kunnen er dus rouwkosten zijn, daar waar bij een FED-net-verkoop nooit rouwkosten

f) bij deze openbare verkoop moet de verkoper de kosten van publiciteit betalen bij rouwkoop of gebreke aan enige koper, daar waar FED-net vzw nooit publiciteitskosten aanreken als een aanbod geen koper zou krijgen

g) bij deze openbare verkoop handelt men met en via één persoon (de notaris), op één plaats (de lokaliteit waar de notaris gevestigd is), met beperkte middelen, daar waar bij de FED-net-verkoop er wel gehandeld wordt met één persoon (FED-net vzw), maar via alle bemiddelaars, in gans België en verder, met onbeperkt mogelijkheden

h) bij deze openbare verkoop kan niemand met de notaris in team meewerken, daar waar bij een FED-net-verkoop er een net-team-work ontstaat waarbij Erkende Vastgoedmakelaars en iedereen die bij wet tot het bemiddelen toegelaten is zijn eigen klanten kan naar voor brengen

i) bij deze openbare verkoop kan de notaris de verkoop intrekken of uitstellen, daar waar FED-net vzw dit niet kan

i) bij deze openbare verkoop is de notaris heer en meester over de zaak die verkocht wordt, daar waar bij een FED-net-verkoop de opdrachtgever zelf en te allen tijde heer en meester blijft over zijn zaak (al dan niet bijgestaan door zijn eigen raadsliden)

j) bij deze openbare verkoop, om een hoger opbod te kunnen doen, moet men het bod van zijn voorganger, daar waar men bij een FED-net-verkoop twee mogelijkheden heeft, namelijk in de 1° periode waarin men het aantal koopbeloften kent én ook de daarin vermelde prijzen kent, maar dat niemand om een hoger bod vraagt en dat het ongevraagd uitbrengen van een hogere prijs geen enkel gevolg heeft op het verder verloop van de Objectieve Verkoop, en in de 2° periode waarin men het aantal koopbeloften onder gesloten omslag niet kent, en zeker niet de daarin gesloten prijzen, biedt ieder voor zich zijn eigen prijs zonder dat men het gesloten bod van enige voorganger kent, en meer: noch na afloop van de 1° periode bij het bestaan van slechts één koopbelofte, en noch na aflopen van de 2° periode als die loopt, heeft

niemand het recht heeft om nog een koopbelofte met een hogere prijs uit te brengen

k) bij deze openbare verkoop, is het belangrijk dat het de laatsteieder is die de hoogste prijs uitgebracht heeft, daar waar bij een FED-net-verkoop alleen de hoogste prijs belangrijk is

l) bij deze openbare verkoop worden alle geïnteresseerden op één plaats samengebracht zodat deze zich zintuiglijk waarnemen en elkaar beïnvloeden, zeker dat hun prijzen en de tijdsdruk van het afslaan druk op de personen veroorzaken, daar waar bij een FED-net-verkoop er geen enkele zintuiglijke waarneming is en ook geen enkele druk op de personen is

m) bij deze openbare verkoop wordt deieder "tijdens het bieden" niet bijgestaan door zijn notaris, daar waar bij een FED-net-verkoop de geïnteresseerde vanaf het eerste tot het laatste moment bijgestaan wordt door de raadsman en bemiddelaar die hij zelf kiest

n) bij deze openbare verkoop wordt er gewerkt met een juridisch kohier dat in vogelvlucht en in hets tempo voorgelezen wordt op de laatste minuten voor het starten van de biedingen en in een rumoerige omgeving en in gespannen sfeer, én dat dit tot op de laatste minuut kan veranderd worden, daar waar bij een FED-net-verkoop die stukken in mensentaal te allen tijde en gratis voor iedereen op de website ter beschikking staan, en minstens twintig werkdagen voor het ingaan van de 1^e periode ongewijzigd moeten blijven

o) bij deze openbare verkoop krijgt de consument het lastenkohier niet in de hand, daar waar bij een FED-net-verkoop het FED-net-dossier gratis kan gedownload worden van internet

p) bij deze openbare verkoop bevat het juridisch kohier juridische voorwaarden en mededelingen, daar waar bij een FED-net-verkoop in het FED-net-dossier er behoudens dezelfde juridische informatie ook nog de volgende informatie is: 1) alle verplicht te verstrekken informatie door een professioneel andere dan juridische, 2) commerciële en financiële informatie zowel over het goed zelf, maar ook over de mogelijkheden van deieder en alle daar rond, 3) alle mogelijke andere informatie over subsidies enz., 4) alle mogelijke telefoonnummers, adressen en namen van bevoegde ambtenaren en andere personen aan wie men vooraf alle subjectieve vragen kan stellen, 5) zelfs foto's, plannen en ingescande teksten van attesten, bewijzen en bijhorende contracten (o.a. huurcontracten)

q) bij een FED-net-verkoop kennen de geïnteresseerden elkaar niet, zodat er o.a. vooraf geen dubieuze afspraken gemaakt worden door malafide kornuiten, daar waar dit bij deze openbare verkoop een niet te voorkomen mogelijkheid is

r) bij deze openbare verkoop verlopen de biedingen bij handopsteking of andere lichaamstaal, en meestal met een bedrag dat niet door deieder zelf uitgesproken wordt, daar waar bij een FED-net-verkoop de koopbeloften op papier en ondertekend moeten uitgebracht worden (dus niet op internet), en waarbij de geïnteresseerde zijn prijs zelf bepaalt tot op 1,00 EURO nauwkeurig

s) de kosten van een FED-net-verkoop liggen lager dan de finale kosten bij deze openbare verkoop

t) de kosten van een FED-net-verkoop zijn vooraf bekend, integraal en zonder andere achterkomende toevoegingen

Artikel 4 - De regels van "de techniek van Objectieve Verkoop" volgens chronologisch verloop:

4.1. **Het Kadercontract** wordt ondertekend.

Door de ondertekening van het kadercontract bevestigt men dat men met het FED-net-systeem wil werken conform de regels van het FED-net-CODEX en de eventuele bijzondere voorwaarden van de ondertekenaars als die daarin omschreven worden. Dit kadercontract kan dus op maat gemaakt worden.

Door het kadercontract te onderschrijven geeft men geen enkele concrete opdracht aan FED-net vzw. Men heeft ook niet de plicht om later een concrete opdracht aan FED-net vzw te geven (zo kan het zijn dat deze ooit slechts één opdracht geeft aan FED-net vzw, of zelfs nooit een concrete opdracht zal geven).

Door het kadercontract te onderschrijven heeft men ook geen enkele verplichting om exclusief met het FED-net-systeem te werken. Men blijft onbepert vrij om met welke andere methode of welke andere uitvoerder dan ook te handelen, in plaats van het FED-net-systeem.

Het kadercontract kan onderschreven worden zonder of met een datum of een periode van afloop van dat kadercontract, wat in feite en in rechte geen enkel belang heeft gelet op wat hier net is gezegd (te weten: er is geen plicht om enige opdracht te geven, noch enige vrijheidsbeperking).

Het kadercontract kan men onderschrijven voor zichzelf, maar ook voor een Groep waarvoor men kan handelen.

Zo kan een **Bisdome** een kadercontract onderschrijven, en vervolgens kunnen alle organisaties die ondergeschikt zijn aan dit Bisdome daarvan gebruik maken door daarnaar te verwijzen, zonder dat er telkens een nieuw kadercontract moet onderschreven worden.

Zo kan een **Organisatie van Curatoren** een kadercontract onderschrijven, waarna de Curatorenleden hier gewoon kunnen naar verwijzen.

Zo kan een **Gemeente** een kadercontract onderschrijven na een éénmalige goedkeuring door de Gemeenteraad, waarna het College van Burgemeester en Schepenen of zelfs hun aangestelde ambtenaar, direct en zonder Gemeenteraad opdrachten kunnen geven.

Zo **in het kader van art. 1580ter Ger. Wtb. een Bank** een kadercontract onderschrijven, en rekening houdend met het bankgeheim (dus zonder iets aan FED-net vzw te zeggen), kan de bank systematisch inbouwen in haar eigen diensten om aan een schuldenaar voor te stellen om onder het kadercontract van de bank een opdracht tot objectieve verkoop te geven. Zo reikt de bank een helpende hand aan haar cliënt, in plaats van direct een hypothecaire uitwinning tot op de bodem te moeten drijven. Gedwongen hypothecaire uitwinning is anders een gegarandeerde antireclame voor de bank (o.a. via radiotrottoir).

Zelfs na een uitspraak van de Beslagrechter kan een bank op die manier werken, waarbij de dading ervoor zorgt dat niemand aan enig recht verzaakt, enkel dat er een korte periode van rust voor objectieve verkoop wordt ingebouwd (de notaris blijft erbij betrokken en zal in voorkomend geval de akte van onderhandse verkoop schrijven).

Bijvoorbeeld ook nog voor **een prijscontrole door een bank**: iemand stelt in een bepaalde situatie (o.a. faillissement) een koper uit de hand voor. Dan kan de Bank via FED-net vzw risicoloos de markt laten uittesten of dit wel de best haalbare prijs is (zie meer in art. 8.3. Hoofdstuk 2 "De gevallen van de objectieve marktbevraging").

4.2. **De Opdrachtfiche** wordt goed per goed concreet ingevuld en ondertekend.

Die opdrachtfiche wordt gebruikt hetzij a) direct bij de ondertekening van het kadercontract, hetzij b) later, zoals het voor de opdrachtgever zelf past.

In die concrete opdrachtfiche

a) bevestigt de opdrachtgever om in toepassing van het kadercontract, een welbepaald goed op de publieke markt te willen aanbieden in toepassing van het FED-net-systeem

b) duidt de opdrachtgever dat goed concreet aan

c) duidt de opdrachtgever de bijzondere voorwaarden aan waaraan deze de transactie wil aanbieden, die dus afwijken van de algemene wettelijk voorwaarden,

d) duidt de opdrachtgever aan of er op het moment van ondertekenen nog iemand anders met de opdracht tot bemiddelen is gelast of dat er nog voorbehouden rechten lopende zijn. En in voorkomend geval hecht de opdrachtgever een conforme kopie van die vorige opdracht en bijhorende geschriften aan de opdrachtfiche. Want voor wat aan FED-net vzw op dat moment niet uitdrukkelijk wordt gezegd of wordt medegegeeld door hechting, dat kan FED-net vzw niet weten, en dan geldt het vermoeden dat deze andere opdracht, of gevolgen van een vorige opdracht, onbestaande zijn.

Ook diegene die bij een Objectieve Verkoop betrokken is (bijvoorbeeld een bank-hypotheekhoudster) kan zijn voorwaarden tot aanbod van de zaak, op de opdrachtfiche toevoegen. Op die manier houden de opdrachtgever en in voorkomende geval zo'n belanghebbende de leiding over de zaak, wetende dat FED-net vzw de leiding voert over de modaliteiten van het FED-net-systeem (bijvoorbeeld het verlengen van een bepaalde afteletermijn bij een brugweekend).

4.2.1. **In die opdrachtfiche kan men de instelprijs invullen.** De instelprijs is de prijs die minimaal netto in handen van de opdrachtgever moet behaald worden (buiten kosten van schrijven, taksen, enz.).

4.2.2. **In die opdrachtfiche kan men de instelprijs niet invullen.** Dit betekent dat de concrete opdracht aan FED-net vzw wordt gegeven onder de volgende voorwaarden: a) FED-net vzw verplicht er zich toe om gratis een waarderingsadvies over die instelprijs te geven (o.a. na rondvraag bij duizenden professionelen), en dit binnen de maand, waarna b) de opdrachtgever binnen de twee weken na ontvangst van dat advies, diens instelprijs door aan FED-net vzw al bekend maken (gelijk aan, hoger of lager dan dat advies).

Doet FED-net vzw dit niet binnen die maand, dan wordt de opdracht automatisch als onbestaande beschouwd.

Doet de opdrachtgever dit niet binnen die twee weken, dan wordt de instelprijs automatisch deze die door FED-net vzw geadviseerd werd, waardoor de opdracht van rechtswege voor die instelprijs wordt geactiveerd.

Er kan ook een waarderingsadvies van FED-net vzw, zonder een opdrachtfiche te gebruiken worden gevraagd (zelfs zonder het bestaan van een kadercontract). Dan is er een vergoeding te betalen aan FED-net vzw, die vooraf en schriftelijk met de opdrachtgever afgesproken wordt. Indien er binnen de twee weken na ontvangst van dat advies door de opdrachtgever toch een opdracht wordt gegeven met ingevulde instelprijs, dan zal die vergoeding terugbetaald worden door FED-net vzw na afhandeling van de bemiddeling als de FED-net-commissie betaald zal zijn door de koper. Wordt er niet verkocht en of niet betaald door een koper, dan blijft die vergoeding behouden door FED-net vzw.

4.2.3. Op die manier komt **de eenzijdige verkoopbelofte** van de opdrachtgeververkoper tot stand.

Deze verkoopbelofte is *sine die* zolang de Objectieve Verkoop lopende is. Het aangeboden voorwerp, de voorwaarden en de instelprijs kunnen gewijzigd worden in een geschrift met ontvangstbewijs naar FED-net vzw. Zo'n wijziging kan ten alle tijde zolang er geen eerste koopbelofte aan de instelprijs aan FED-net vzw bekend is. Iedere wijziging zal een nieuwe inlooperperiode van 20 werkdagen doen lopen, tot objectivering van het aanbod.

4.3. FED-net vzw start de voorbereidende werkzaamheden.

Dit van zodra die opdrachtbrief ontvangen wordt én de instelprijs bekend is (in de opdrachtbrief of nadien).

4.3.1. FED-net vzw verwittigt direct, in gesloten circuit, alle bemiddelaars.

Alle bemiddelaars waarvan FED-net vzw vermoedt dat deze interesse en of potentiële kandidaten in hun portefeuille of werkingsgebied hebben of kunnen krijgen. Deze bemiddelaars krijgen kennis van de ligging van het goed, maar mogen dit nog niet laten bezichtigen, en dezen kunnen ook nog geen concrete informatie aan anderen verschaffen, en deze krijgen ook nog geen formulieren die nodig zijn om een eenzijdige belofte te laten uitbrengen. Op die manier wordt de Objectieve Verkoop die weldra zal starten, voorbereid en ontstaan er reeds voorafgaandelijke contacten met geïnteresseerden.

4.3.2. FED-net vzw zendt direct een technisch en juridisch onderlegd iemand ter plaatse bij de opdrachtgever en naar het goed.

De opdrachtgever stelt direct aan FED-net vzw ter beschikking: a) minstens 3 sets toegangsleutels (als er een sleutel nodig is), en b) alle nodige stukken, toelatingen en gegevens om toegang tot het goed te nemen en te krijgen, c) alle nodige en nuttige informatie en geschriften van technische, juridische en andere aard. FED-net vzw stelt hiertoe een concrete en op maat opgestelde vragenlijst ter beschikking van de opdrachtgever.

De technische en juridische gegevens en stukken zijn deze die nodig en nuttig zijn voor het verstrekken van de volgende informatie-niveaus in het FED-net-dossier:

- a) de concrete omschrijving van het voorwerp en de voorwaarden waaraan dit aangeboden wordt via het FED-net-systeem
- b) de daarbij horende wettelijk verplichte informatie
- c) meer de informatie die van een professioneel verwacht wordt
- d) alle informatie die de Objectieve Verkoop positief kan beïnvloeden en vooruit helpen
- e) alle informatie die nuttig kan zijn om subjectieve vragen van geïnteresseerden op de minuut naar een antwoord te kunnen leiden (zoals bijvoorbeeld de namen en telefoonnummers van bepaalde ambtenaren of diensten waaraan men de meest persoonlijke vragen kan stellen, weze het dat het antwoord soms vaag of abstract zal zijn - bijvoorbeeld, wat stedenbouwkundig al dan niet precies kan, dat zal men maar kunnen weten na het indienen van een bouwaanvraag, maar een gesprek met de juiste persoon kan verhelderend werken).

Alle vermeldingen in het FED-net-dossier en elders, worden vermoed door de opdrachtgever te zijn verstrekt en door FED-net vzw *ne veritas* te zijn vermeld, minstens te zijn goedgekeurd op het moment dat de geschreven goedkeuring met het FED-net-dossier zal worden gegeven, zonder controleplicht noch vrijwaringverbintenis door FED-net vzw.

De technische en juridische gegevens en stukken waarover de opdrachtgever niet beschikt, zullen door FED-net vzw aan derden opgevraagd worden. Voor zoveel als nodig wordt de opdrachtgever vermoed dat deze zijn toelating hiervoor aan FED-net vzw heeft geven, en deze zal ook de aanvragen hiervoor naar derden toe, persoonlijk ondertekenen als dit nodig is, en deze zal desgevallend zelf taken (laten) doorvoeren (door derden) die nodig of nuttig zijn voor de objectieve verkoop (bijvoorbeeld: opmeting en afpaling, certificaten opstellen).

4.3.3. Het FED-net-dossier met bijlagen wordt klaargemaakt binnen de drie werkweken, en ter goedkeuring aan de opdrachtgever overgelegd.

De opdrachtgever en FED-net vzw zullen op de meest diligente wijze handelen.

Van zodra FED-net vzw al die gegevens en stukken zal hebben ontvangen, zal binnen die termijn van drie werkweken het FED-net-(verkoop)dossier met bijlagen, aan de opdrachtgever ter goedkeuring overgelegd worden (één werkweek staat voor vijf werkdagen en één gewoon weekend). Simultaan zullen de nodige formulieren worden klaargemaakt.

Onder "**werkdag**" wordt begrepen iedere kalenderdag uitgezonderd a) iedere zaterdag, b) iedere zondag, c) iedere wettelijke feestdag van de lokaliteit waar een goed is gelegen, d) iedere dag tussen 15 juli tot en met 19 augustus daaropvolgend, en e) iedere dag tussen 15 december tot en met 5 januari daaropvolgend.

4.3.4. FED-net vzw organiseert de bezichtigingen en de publiciteit

Bezichtigingen zijn alleen toegelaten in aanwezigheid van de bemiddelaar. De sleutels worden ter beschikking gesteld via Keypoints. Dit zijn kantoren in de buurt van het goed alwaar de bemiddelaars (niet de niet-bemiddelaars) die sleutels kunnen afhalen en terugbrengen op werkdagen tijdens de kantooruren, of op afspraak. Deze adressen en andere praktische regeling van bezichtiging worden aan de bemiddelaar door FED-net vzw medegedeeld in het Profinfo-dossier dat op de website ter beschikking wordt gesteld.

Bezichtiging van afgesloten en andere plaatsen gebeurt op bewakingsverantwoordelijkheid van de bemiddelaar,

onverminderd de aansprakelijkheid van de bezoekers zelf als die kan aangetoond worden, en voor fouten in hoofde van wie ze begaat. Zo zal de bemiddelaar er over waken dat deuren en vensters gesloten worden, dat water en andere energie niet verloren gaat, dat lichten en vuren gedoofd zijn, en dat alle veiligheidsmaatregelen getroffen werden, bij het verlaten van een pand. FED-net vzw draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor wat dan ook zou kunnen gebeuren naar aanleiding van een bezichtiging.

FED-net vzw laat de bezichtiging toe zodra als mogelijk, ook al is de verkoop nog niet gestart. FED-net vzw kan de bezichtiging op ieder moment opschorten.

De publiciteit die gevoerd wordt door de bemiddelaars zelf wordt door FED-net vzw gecontroleerd, en tussen het moment dat de verkoop start en dat die publiciteit door de bemiddelaars zichtbaar wordt, zorgt FED-net vzw voor de normale publiciteit zodat de consumenten direct geïnformeerd worden. Dit is behoudens het bord zoals elders omschreven, vermelding op websites en kranten (zwart/wit zonder foto) in functie van het aanbod en naar ervaring van FED-net vzw, meer worden persoonlijke berichten verzonden per e-mail naar duizenden personen van wie FED-net vzw weet dat deze mogelijke interesse kunnen hebben, ook via de digitale FED-net-nieuwsbrief of -berichten.

Aparte publiciteit met speciale borden, krantenartikels, en nog andere vormen en omvang, kan ook worden gevoerd. Maar daarvoor zal altijd, vooraf en schriftelijk de goedkeuring van de opdrachtgever worden gevraagd, want het is ook de opdrachtgever die deze aparte publiciteit zelf zal betalen, en dit apart van de FED-net-commissie waarin die aparte publiciteit niet inbegrepen is).

4.4. FED-net vzw start de Objectieve Verkoop

Van zodra FED-net vzw die goedkeuring van de opdrachtgever heeft ontvangen, worden het FED-net-dossier, de bijlagen en de nodige formulieren op de website ter beschikking gesteld van iedereen, én bepaalt FED-net vzw direct "**de Startdatum**" van de Objectieve Verkoop die op de website gepubliceerd wordt.

De nodige **formulieren voor de eenzijdige koopbelofte en andere**, worden dan op de website ter beschikking gesteld van de professionele bemiddelaars alleen. Deze krijgen ook een speciale folder met informatie die voorbehouden is aan professionelen ("Profinfo" of "Profinfo-dossier genoemd). Deze krijgen ook apart grafisch materiaal tot hun beschikking.

Iedere bemiddelaar mag die publiciteit voeren die deze voor zichzelf nuttig of nodig acht. Dit op zijn eigen kosten, zonder dat de opdrachtgever hier iets hoeft voor te betalen. De inhoud van die publiciteit bepaalt iedere bemiddelaar vrij. Deze moet er wel over waken zich niet voor te stellen als de exclusieve bemiddelaar van de opdrachtgever, en deze moet altijd en overal het logo van FED-net en of de tekst "... volgens het FED-net-systeem van Objectieve Verkoop" daarbij vermelden (ook in kranten).

Op het goed wordt **een neutraal publiciteitsbord van FED-net vzw** geplaatst, en mag niemand anders een publiciteitsbord aanbrengen. Wel mag een bemiddelaar gedurende de tijd dat deze persoonlijk in het goed aanwezig, zijn aanwezigheid ter plaatsen afficheren op zijn wagen of andere van het goed losstaande constructie (bijvoorbeeld op een open deurdag door deze zelf ingericht. In dat geval mag deze op een van het pand losstaand publiciteitsbord met zijn gegevens daarop ter plaatsen neerzetten, die dan ook meteen zal verdwijnen als hij ter plaatse vertrekt). Het bord wordt verwijderd door en op kosten van de finale koper of de opdrachtgever. In afwachting van die verwijdering mag de bemiddelaar van die koper op eigen kosten over het bord een klever of soortgelijk aanbrengen met daarop de vermelding «Verkocht door <zijn kantoornaam>».

4.4.1. **De 1° afteltermijn van 5 werkdagen** begint te lopen vanaf de 1° werkdag nadat FED-net vzw kennis krijgt van het bestaan van de 1° koopbelofte aan de instelprijs.

Die 1° periode noemt men "de periode van Open Koopbeloften".

Onder "**Open Koopbelofte**" wordt verstaan dat de prijs die daarin wordt vermeld, gepubliceerd zal worden én op de website én via e-mail *erga omnes* zal bekend gemaakt worden.

De vraag die vóór en tijdens die 1° periode gesteld wordt aan het publiek luidt: "Wie wil dit goed onder deze voorwaarden en aan die instelprijs kopen? Wie dit wil die zegt dit door de ondertekening van de koopbelofte!"

De vraag die dan niet gesteld wordt aan het publiek luidt: "Hoeveel wil u hiervoor betalen?" Er wordt niet gevraagd om een hogere prijs dan de instelprijs te bieden.

Bovendien, als dan toch iemand een hogere prijs zou bieden, dan heeft dit trouwens geen invloed op het verder verloop van de procedure van de Objectieve Verkoop.

Een open koopbelofte moet uitgebracht worden op het daartoe bestemde formulier laatste versie, waarbij ieder blad geparafeerd wordt van de laatste versie van het FED-net-dossier en de bijlagen. Dit alles wordt door FED-net vzw ter beschikking gesteld op de website.

Het origineel van dit formulier wordt overhandigd aan en bewaard door de bemiddelaar onder diens persoonlijk professionele verantwoordelijkheid.

Die bemiddelaar heeft de plicht om onmiddellijk kennis te geven aan FED-net vzw a) van het bestaan van die koopbelofte in zijn handen (nà controle van datgene dat op doe koopbelofte wordt vermeld) en b) van de daarin vermelde prijs.

De bemiddelaar moet hiervoor het formulier van "**Kennisgeving van Bestaan van een Open Koopbelofte**" gebruiken, zoals dit door FED-net vzw ter beschikking wordt gesteld, en wel volgens de manier die op dat formulier staat vermeld. Dit formulier met ten laatste bij FED-net vzw toekomen de laatste dag van die aftelperiode vóór 24:00 uur, onder de controleplicht van die bemiddelaar. Anders kent deze koopbelofte een relatieve nietigheid.

Deze formaliteit van kennisgeving wordt bedoeld als er sprake is van "de koopbelofte moet bekend zijn aan FED-net vzw", "de registratie van de koopbelofte" of soortgelijk.

Die bemiddelaar moet het origineel van die koopbelofte overhandigen aan FED-net vzw, direct als die koopbelofte wordt weerhouden, tot verdere afhandeling van de verkoop.

Die 1^o aftelperiode begint evenwel ten vroegste te lopen vanaf de 21^o werkdag na de Startdatum (deze dag zelf in die termijn begrepen). Die periode van 20 werkdagen wordt gebruikt omdat er niemand met voorkennis zou kunnen kopen. Dit belet niet dat er open koopbeloften kunnen ingediend worden vanaf de Startdatum.

In deze fase van de Objectieve Verkoop zijn er drie mogelijkheden:

a) ofwel blijft het aantal Open Koopbeloften beperkt tot één, en dan betekent dit dat de publieke markt laat verstaan dat de instelprijs meteen aan zijn plafond staat voor dat voorwerp aan die voorwaarden, en dan wordt deze ene Open Koopbelofte weerhouden tot verdere afhandeling van de verkoop

b) ofwel komt er geen enkele Open Koopbelofte, maar dan zullen de redenen aan FED-net vzw bekend zijn waarom niemand interesse heeft voor dat voorwerp aan die voorwaarden, en die redenen worden dan ook bekend gemaakt aan de opdrachtgever zodat die hiermee al dan niet (direct) rekening zal kunnen houden en zijn aanbod aan de marktvraag kan maar niet moet aanpassen)

c) ofwel komen er meer dan één Open Koopbelofte, en dan betekent dit dat de publieke markt laat verstaan dat er een hogere prijs dan de instelprijs kan bestaan voor dat voorwerp aan die voorwaarden.

Wanneer er slechts één Open Koopbelofte bestaat en deze wordt door de opdrachtgever weerhouden tot verdere afhandeling van de verkoop, geldt dit zonder verdere formaliteiten noch tijdsverloop, tot kwijting aan FED-net vzw van de uitvoering van haar verbintenissen.

Indien eenieder een open koopbelofte wil uitbrengen aan een prijs, die lager ligt dan de instelprijs, dan mag deze dit altijd doen op dezelfde manier als deze een koopbelofte aan minstens de instelprijs zou uitbrengen. Het is dan ook ten sterkste aanbevolen aan de betrokken bemiddelaar om de redenen van onderbouw en opbouw van die lagere prijs aan de Federale Manager mede te delen. Die koopbelofte doet die 1^o afteltermijn niet lopen. De Federale Manager beslist dan soeverein of deze die lagere prijs met die redenen al dan niet aan de opdrachtgever overlegt.

Wanneer er slechts twee open koopbeloften bestaan van eenzelfde koop-belover, dan heeft dit niet te min hetzelfde gevolg alsof er twee open koopbeloften bestaan van twee koop-belovers.

4.4.2. De 2^o afteltermijn van 5 werkdagen begint automatisch te lopen vanaf de 1^o werkdag volgend op de 1^o aftelperiode, als FED-net vzw kennis krijgt van het bestaan van meer dan één open koopbelofte tijdens die 1^o aftelperiode. Indien er maar één open koopbelofte geregistreerd wordt tijdens die 1^o aftelperiode, dan begint de 2^o afteltermijn niet te lopen.

Die 2^o periode noemt men "de periode van Gesloten Koopbeloften".

Onder "**Gesloten Koopbelofte**" wordt verstaan dat de prijs, die daarin wordt vermeld, niet gepubliceerd zal worden op de website, en evenmin via e-mail *erga omnes* zal bekend gemaakt worden. FED-net vzw weet tijdens die 2^o afteltermijn zelf niet dat zo'n gesloten koopbelofte bestaat.

De vraag die vóór en tijdens die 2^o periode gesteld wordt aan het publiek luidt: "Aan welke prijs wil u dit goed onder deze voorwaarden, kopen boven die instelprijs? Wie dit wil biedt zijn prijs door de ondertekening van de koopbelofte!"

De vraag die dan niet gesteld wordt aan het publiek luidt: "Hoeveel wil u hiervoor meer bieden of opbieden ten opzichte van het hoogste bod van iemand anders?" Er wordt niet gevraagd om een vorig bod op te bieden, want geen enkel vorig gesloten bod is bekend. Omdat de gesloten koopbeloften in een gesloten omslag in een urne zitten, en dat het bestaan van die omslagen niet bekend wordt gemaakt. Extra zitten er van meet af aan in die urne enkele lege gesloten omslagen voor het geval men met de urne zou schudden.

Bovendien heeft niemand recht van opbod na afloop van die 2^o afteltermijn.

Iedereen kan een gesloten koopbelofte indienen, ook diegenen die voordien geen open koopbelofte hebben ingediend. Eenzelfde persoon kan ook meer dan één gesloten koopbelofte indienen. In zo'n geval zal de gesloten koopbelofte met de hoogste geboden prijs altijd (blijven) gelden boven een andere koopbelofte van dieieder.

Een gesloten koopbelofte moet uitgebracht worden op het daartoe bestemde formulieren laatste versie, waarbij ieder blad geparafeerd wordt van de laatste versie van het FED-net-dossier en de bijlagen. Dit alles wordt door FED-net vzw ter beschikking gesteld op de website.

Dit formulier is trouwens hetzelfde voor een Open Koopbelofte als voor een Gesloten Koopbelofte.

Het enige verschil bestaat erin dat voor een gesloten koopbelofte deieder zijn formulier in een omslag moet steken, en

dit omslag moet dicht kleven en daarop moet vermelden: 1) het FED-net-dossiernummer, 2) het adres van het goed, en 3) op de dichtingen zijn handtekening (zonder zijn naam zelf daarop te vermelden).

De bieder zal er over waken dat diens hoogste prijs niet kenbaar gemaakt wordt aan diens eigen bemiddelaar.

Het origineel van dit formulier, in gesloten omslag, wordt overhandigd aan de bemiddelaar, die op eenvoudige vraag van de bieder van deze omslag een recto-verso foto(kopie) maakt, foto(kopie) waarop deze dan datum, uur en handtekening voor ontvangst van die omslag vermeldt.

Die bemiddelaar moet onmiddellijk de origineel gesloten omslag aan FED-net vzw overhandigen.

Deze moet daarbij

a) rekening houden dat dit alleen maar kan a.1) op het Main Office, a.2) tijdens de loop van die 2° afteltermijn, a.3) tijdens de kantooruren op werkdagen (telefonisch vooraf te bevragen); en

deze moet waken en vragen op het Main Office b.1) dat op de omslag door een aangestelde van FED-net vzw deze laatste eigenhandig op dat omslag wordt vermeldt: diens voornaam, naam, handtekening, datum en het uur van aanbidding op het Main Office (dit geldt als kennisgeving van bestaan), en b.2) dat dan van dat omslag een recto-verso foto(kopie) wordt gemaakt en overhandigd wordt aan die bemiddelaar, en finaal moet de bemiddelaar; en

deze moet ten slotte c) dit omslag persoonlijk en onder zijn verantwoordelijkheid in de daartoe bestemde urne deponeren (en o.a. niet aangetekend, niet gewoon in de brievenbus deponeren, en niet aan iemand ter plaatse vragen om dit voor hem in de urne te deponeren).

Alle open en gesloten koopbeloften blijven bestaan en gelden.

Dit betekent o.a. a) als er geen gesloten koopbeloften zouden zijn, dat dan de Objectieve Verkoop afgehandeld wordt alleen op de open koopbelofte; of b) als er een open koopbelofte zou bestaan voor een hogere prijs dan in een gesloten koopbelofte, dat die open koopbelofte zal weerhouden worden tot verdere afhandeling van de verkoop.

Bij samenloop van open of gesloten koopbeloften met dezelfde prijs, wordt voorrang gegeven aan deze met de oudste kennisgeving van bestaan.

Als er een 2° afteltermijn loopt, wordt op de website vooraf ook **de datum, het uur en de plaats van publieke opening van de urne en de gesloten omslagen**, bekendgemaakt. Die opening moet zo snel als mogelijk na afloop van de 2° afteltermijn gebeuren.

Direct bij de opening van iedere omslag, wordt publiek en met luide stem door de gemachtigde van FED-net vzw de geboden prijs bekendgemaakt. De identiteit van de bieder of van diens bemiddelaar worden noch publiek, noch privaat bekendgemaakt.

De formulieren van originele gesloten koopbeloften worden afgestempeld of gekenmerkt met een stempel of enig middel dat ter plaatste wordt aangetroffen.

Van dergelijke publieke zitting wordt een proces-verbaal opgesteld waarin er minstens worden vermeld:

- a) de identiteit en de handtekening, na verbalisering, van de aanwezige aangestelde van de opdrachtgever en van FED-net vzw
- b) de datum en het uur van opstelling van het Proces-verbaal
- c) het totaal aantal gesloten omslagen die in de urne werden aangetroffen
- d) per geopend omslag de initialen van de bidders (niet hun naam of andere gegevens) en de door deze geboden prijzen
- e) de afstempeling of het kenmerk zoals op de formulieren van originele gesloten koopbeloften aangebracht
- f) de opmerkingen die een aanwezige persoon wil laten noteren
- g) de aanvraag van een aanwezige persoon om een conforme fotokopie te worden toegezonden via FED-net vzw.

Van het Proces-verbaal worden twee identieke exemplaren gemaakt.

Aan het exemplaar dat bestemd is voor FED-net vzw worden alle originele gesloten koopbeloften gehecht.

Aan het exemplaar dat bestemd is voor de opdrachtgever wordt een conforme kopie gehechte van die gesloten koopbelofte die wordt weerhouden tot verdere afhandeling van de verkoop.

Wordt er later niet verder afgehandeld met die bieder, dan wordt door FED-net vzw op eenvoudig verzoek van de opdrachtgever een conforme kopie aan die opdrachtgever overhandigd van de gesloten koopbelofte die volgt in rang.

Eens het proces-verbaal opgesteld en de stukken overhandigd zoals gezegd, geldt dit zonder verdere formaliteiten noch tijdsverloop tot kwijting aan FED-net vzw van de uitvoering van haar verbintenissen.

4.4.3. Iedere koopbelofte wordt uitgebracht voor de vaste duur van zestig kalenderdagen (zowel de open als de gesloten koopbeloften) en onder de voorwaarde van handlichting door een eventueel bestaande hypothecaire schuldeiser, of van wegneming van enig voorrecht (voorkoop, voorkeur of ander voorrecht), zelfs als dit niet in het FED-

net-dossier werd vermeld. Een koopbelofte vervalt van rechtswege door verloop van die termijn als ze niet is weerhouden tot verdere afhandeling van de verkoop.

Iedere koopbelofte die niet is weerhouden tot verdere afhandeling van de verkoop kan vanaf de dertigste kalenderdag na datum van uitbrengen, worden ingetrokken door alle daarin vermelde bidders samen, zonder motiveringsplicht en middels een aangetekende brief met ontvangstbewijs te zenden naar FED-net vzw.

Iedere koopbelofte die is weerhouden tot verdere afhandeling van de verkoop wordt van rechtswege *sine die* verlengd. Dit betekent dat de initiële termijn van zestig kalenderdagen vervangen wordt door een onbepaalde termijn (dit is dus zonder vervaldatum), ten einde aan de opdrachtgeververkoper toe te laten om op de meest diligente manier de nodige homologatie of andere wettelijk verplichte toelating tot definitief instemmen en ondertekenen aan te vragen, zonder dat de bidder zich kan beroepen op het verloop van die zestig kalenderdagen, en zonder dat de belover zijn koopbelofte kan intrekken zonder motiveringsplicht.

De bidder, die ook diligent moet meewerken aan die taken die aan deze eigen zijn, kan zijn koopbelofte intrekken als hij aan de opdrachtgeververkoper per aangetekende brief a) motiveert waarom hij van mening is dat de niet diligente handelt, en b) uitleg vraagt aan de verkoper hieromtrent, en c) aan de verkoper aanmaant om binnen een termijn van zestig kalenderdagen zijn plichten na te komen. Indien de verkoper per aangetekend antwoord kan aantonen dat deze wel diligente handelt, maar dat er omstandigheden buiten zijn wil zijn die vertragend werken, dan vervalt die aangetekende intrekking van de bidder, wat niet belet dat dit nadien opnieuw kan gebeuren.

Alle voorwaarden die men doorhaalt, wegschrijft of bijschrijft op of in de eenzijdige koopbelofte, worden als onbestaande beschouwd. Zo zal dit o.a. het geval zijn voor een bod onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een lening.

Bieden kan men alleen doen in eigen naam of in naam van een bestaande organisatie (vennootschap, stichting, e.a.). Bieden met commandverklaring (ook gekend als "bieden als stroman") of bieden voor een vennootschap in oprichting, wordt onweerlegbaar en onherroepelijk begrepen dat de bidder in eigen naam biedt, mocht die toestand van command of oprichting nadien gebrekkig of ongeldig blijken te zijn. Hetzelfde geldt als de bidder biedt voor een bestaande organisatie die nadien gebrekkig of ongeldig zou blijken te zijn, of die nadien weigert om die belofte te verzilveren, of waarvan blijkt dat de bidder niet over de nodige bekwaamheid beschikte om voor deze te bieden. Hetzelfde geldt als men biedt voor een echtgenoot(e) en als deze nadien dit huishoudelijk of ander mandaat zou betwisten of weigert om die belofte te verzilveren.

Wanneer er meer dan één bidder is, dan bieden deze solidair voor het geheel.

4.4.4. "**De relatieve nietigheid**" bestaat van rechtswege voor alle afwijkingen van de voorwaarden, de formulieren, de vormen en de termijnen in de FED-net-CODEX vermeld. Dit betekent dat alleen de opdrachtgeververkoper of FED-net vzw die nietigheid kan invoeren en niet diegene die de afwijking heeft gepleegd. Dit betekent ook dat het vermoeden bestaat dat diegene die de afwijking heeft gepleegd geacht wordt om bij vergissing te hebben gehandeld, zonder de bedoeling om af te wijken van de voorwaarden zoals die vermeld staan op het juiste formulier, waartoe die zich dan ook onveranderlijk verbonden weet.

4.4.5. FED-net vzw mag termijnen die vermeld staan in de FED-net-CODEX verlengen maar niet verkorten. Dit kan maar alleen geval per geval en onder de voorwaarde dat dit in het FED-net-dossier of op de formulieren vooraf is ingeschreven. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij cascadeverkoop.

4.5. **Binnen de drie werkdagen na weerhouding** tot verdere afhandeling van de verkoop door de verkoper, moet die bidder, spontaan zonder dat hem dit speciaal moet worden gevraagd, hiervoor bijgestaan door zijn bemiddelaar:

a) een voorschot van 5% (of het voorschot in het FED-net-dossier vermeld) consigneren zoals door de opdrachtgeververkoper bepaald

b) de FED-net-commissie integraal consigneren op de consignatiebankrekening van FED-net vzw

c) naargelang de keuze en mogelijkheid van de opdrachtgeververkoper ondertekenen

ofwel c.1) de onderhandse "Compromis" akte ondertekenen samen met de opdrachtgeververkoper (ook "Compromis" genoemd) waarbij de wederzijds consensus tot stand komt

ofwel c.2) de onderhandse "Comme Promis" akte ondertekenen zonder dat de opdrachtgeververkoper deze moet ondertekenen.

"Comme Promis" is geen schrijffout, maar een vakterm, waarmee letterlijk bedoeld wordt "Zoals beloofd", en waarbij de bidder zijn koopbelofte ongewijzigd maar wel *sine die* herneemt, zoals hierboven is gezegd. Het al dan niet ondertekenen van die "Comme Promis" wijzigt niets aan de rechtstoestand dat die bidder en diens koopbelofte krachtens de FED-net-CODEX (art. 4.4.3. Hoofdstuk 2) die toch van rechtswege verlengd wordt *sine die*, maar dit kan wel 1) de administratieve handeling van sommige verkopen versnellen, 2) de afhandeling van sommige kredietaanvragen vereenvoudigen en versnellen, en alleszins 3) fiscale ongemakken voorkomen.

d) en wanneer dit uitdrukkelijk gevraagd wordt door FED-net vzw of door (één van) de opdrachtgever(s), moet die bidder ofwel 1) het bewijs van een bank laten afleveren dat de betaling van het saldo van het voorschot en of de prijs onvoorwaardelijk en zeker zal kunnen plaatsgrijpen binnen de voorziene termijn, ofwel 2) een bankwaarborg afleveren, ofwel 3) beide.

Wanneer de bieder aan één van die voorwaarden niet zou voldoen, dan voldoet hij niet aan de gestelde voorwaarden, en wordt dit onherroepelijk en onweerlegbaar als weigering tot uitvoering van zijn eenzijdige koopbelofte aanzien.

Bij weigering tot uitvoering van zijn eenzijdige koopbelofte door de bieder of van één van bovenstaande voorwaarden, zal de opdrachtgeververkoper of FED-net vzw (die hiervoor wel volmacht krijgt of in eigen belang handelen kan) die bieder hiervan aangetekend kennis geven, en aanmanen om dit binnen de vier kalenderdagen dit wel en compleet te doen. Doet deze dit niet, dan heeft de verkoper de mogelijkheid om de volgende bieder in rang te weerhouden tot de verdere afhandeling van de verkoop, en zal de weigerende bieder onmiddellijk a) ten titel van begin van schadevergoeding aan de verkoper 15% van de verkoopwaarde betalen ("onder begin van schadevergoeding" wordt begrepen een minimum zonder bewijslast van schadeomvang, minimum dat niet gelijk staat met forfaitair, want de schadevergoeding kan hoger liggen als die omvang wordt bewezen), en b) alleszins aan FED-net vzw de integrale commissie betalen (met verval van recht tot consignatie). Meer de incassovergoeding én aan de verkoper én aan FED-net vzw, zoals ingeschreven onder art. 10 Hoofdstuk 1.

4.6. Vervolgens handelt de penhouder de verkoop verder af.

Dit gebeurt zonder verdere tussenkomst van FED-net vzw of bemiddelaars, die zich op dat moment van hun opdracht volledig gekwetend weten. Het is dan ook geen plicht van de tussenkomende bemiddelaar(s) om betrokken te blijven bij die verdere afhandeling. Maar niets belet aan deze om zonder contractuele plicht als Gentleman aan de zijde van hun klant te blijven, evenwel zonder verantwoordelijkheid en zonder enige extra vergoeding.

4.5. De archivering van de FED-net-stukken

Dit gebeurt door FED-net vzw gedurende drie jaren te tellen vanaf de dag nà afloop van de laatste afteltermijn die van toepassing was in die Objectieve Verkoop. Voor andere taken is er geen archivering.

Artikel 5 - De extra regels bij de Objectieve Verkoop van goederen van burgers in nood.

In zo'n situatie kan de toepassing van het FED-net-systeem gevraagd worden door zowel de eigenaar of de rechthouder van de zaak, als door de belanghebbende op die zaak (bijvoorbeeld de bank). In ieder geval moeten alle eigenaars én die belanghebbende het kadercontract én de opdrachtliche ondertekenen. Zij verklaren also voor waarheid dat zij zich in een toestand bevinden, zoals hoger omschreven, zodat het goed het karakter van publiek goed verkregen heeft of onoverkomelijk zal krijgen in de directe toekomst.

Bovendien zal zo'n opdracht altijd, onherroepelijk en onweerlegbaar zijn gebeurd nà dading als volgt (in toepassing van art. 2044 e.v. B.W.): a) dat geen van allen verzaakt aan of afstand doet van welk danig recht dan ook, en b) dat geen van allen afstand doet van welke vordering of gerechtelijke procedure dan ook, en c) dat aan geen van allen kwijting wordt verleend voor uitvoering van welk danige verbintenis dan ook, zodat d) zij allen maar alleen akkoord zijn om de uitvoering van rechten en vorderingen louter en alleen op te schorten, uitgezonderd aangroei van lopende intresten, tijdens de periode die nodig is om dit FED-net-systeem een volwaardige kans te geven tot het behalen van succes, zoals hieronder bedoeld in art. 7.1. van dit Hoofdstuk, mede het recht tot stopzetting van deze opdracht daar ook voorzien.

FED-net vzw verbindt er zich toe om haar systeem noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks, te laten gebruiken om tijd te winnen of voor andere onheuse betrachtingen tot benadeling van iemands rechten. En waarbij FED-net vzw haar opdracht onmiddellijk zal stopzetten als FED-net vzw dergelijke betrachting door iemand vaststelt, zonder verhaalrecht tegen FED-net vzw. Hiertoe zal de reden vooraf kenbaar gemaakt worden aan iedere opdrachtgeverbetrokkene. In dat geval zal diegene die hieraan oorzaak heeft de vergoedingen uitbetalen gelijk aan deze die voorzien zijn bij "anders handelen"

Artikel 6 - De extra regels bij de Objectieve Verkoop van gefailleerden.

6.1. De curator vraagt vooraf en alleszins direct bij de ondertekening van de opdrachtliche de toelating aan de Rechtbank van Koophandel om uit de hand te verkopen aan een welbepaalde prijs. Dit in samenspraak met de betrokken schuldeisers. De Rechtbank van Koophandel dient zich namelijk uit te spreken over het voorwerp en de voorwaarden van de voorgestelde transactie, mede over de prijs, maar de Rechtbank van Koophandel dient zich niet uit te spreken over de persoon van de koper. Met als gevolg dat die prijs de instelprijs vormt, en dat iedere prijs die hoger ligt geen extra toelating meer vereist. FED-net vzw zal ten verzoeken van de curator of de rechter-commissaris, en nà bevraging van professionelen op de markt die kandidaat-kopers in hun portefeuille hebben, een waarderingsverslag opstellen.

De curator en de rechter-commissaris hebben het recht maar niet de verplichting, om na afloop van hetzij de 2° afteltermijn, hetzij de 1° afteltermijn, nog éénmaal **een extra afteltermijn** in te stellen. Alle modaliteiten van aftellen, bieden, en alle andere, zijn tijdens die extra afteltermijn, dezelfde als deze bij een 2° afteltermijn. Wanneer de curator of de rechter-commissaris van dit recht gebruik maken, dan geven zij ook de 1° werkdag aan waarop die extra termijn zal beginnen lopen, en dan kunnen maar alleen prijzen geboden worden middels gesloten koopbelofte, die minstens 10% hoger liggen dan de hoogst behaalde prijs in de vorige afteltermijn(en). FED-net vzw zal dit tijdig bekend maken op de website en middels e-mail aan alle geïnteresseerden en hun bemiddelaars en eerdere bidders in deze.

Niemand zal nadien nog de mogelijkheid of het recht hebben om alsnog een hogere prijs te bieden in handen van wie dan ook, zelfs niet voor de Rechtbank van Koophandel.

Bovendien zal iedere concrete opdracht worden gegeven onder de opschortende voorwaarde van de toepassing van art. 75

Faillissementswet en art. 1190 Gerechtelijk Wetboek ("Ger. Wtb." afgekort). Dit laatste impliceert de schriftelijke bevestiging van het akkoord van de rechter-commissaris, mede de aanstelling door deze van een notaris als penhouder. Deze situatie is trouwens volledig ondergeschikt aan de Faillissementswet en aan het Gerechtelijk Wetboek. Mede zal de uitvoering steeds gebeuren onder toezicht-met-autoriteit van de rechter-commissaris en van de betrokken rechter.

Het is die notaris a) die de ontwerpakte zal opmaken welke zal dienen te worden voorgelegd aan de Rechtbank van Koophandel, ten einde de machtiging bedoeld in art. 1193 Ger. Wtb. te bekomen, en b) die de leiding zal hebben over de handelingen van opening van omslagen en redactie van proces-verbaal daarvan.

De curator, de rechter-commissaris, de Rechtbank van Koophandel en de betrokken bevoorrechte schuldeisers hebben het recht om toepassing te maken van de mogelijkheid om deze Opdracht aan FED-net vzw te stoppen, zoals voorzien in art. 7.1. van dit Hoofdstuk. Ook al zijn zij geen opdrachtgevers in de eigenlijke zin.

6.2. De Rechtbank van Koophandel en **iedere rechter kan ambtshalve beslissen tot de toepassing van het FED-net-systeem**, weze het reeds alleen als mogelijkheid van objectieve marktbevraging, zoals ingeschreven in art. 8.1. Hoofdstuk 2.

Artikel 7 - Een opdracht kan worden gestopt zowel door de opdrachtgever als door FED-net vzw.

7.1. De Opdracht aan FED-net vzw kan door de opdrachtgever op ieder ogenblik gestopt worden.

Omdat niemand zich eindeloos kan verbinden, kan de opdrachtgever op ieder moment de opdracht beëindigen door opzeg middels een aangetekende brief aan FED-net vzw en een opzegtermijn van acht werkdagen. Als er meerdere opdrachtgevers zijn, dan moeten die wel allemaal samen handelen om rechtsgeldig op te zeggen.

Omdat diegene die voor een systeem zoals het FED-net-systeem kiest, dit systeem een volwaardige "kans tot het behalen van succes" moet geven, moet deze gedurende de ganse tijd dat de Objectieve Verkoop loopt aan dit systeem de kans van werken en succes geven. Daarom zal deze a) zich onthouden van iedere handelen of feit waardoor die tijd of die kans aan het systeem ontnomen of beknot wordt, en b) zich onthouden van alle passiviteit of feiten en handelingen vrijwillig of onvrijwillig gericht tegen het systeem, en c) zich onthouden om een ander systeem een opdracht te geven.

Daarom zal die opzeg geen uitwerkingen hebben tussen het moment dat de opdrachtfiche wordt ondertekend en zes werkmaanden na de startdatum van de objectieve verkoop.

Daarom ook zal die opzeg van rechtswege vervallen mocht die bestaan op een ogenblik dat een open koopbelofte bestaat aan minstens de instelprijs, omdat de opdrachtgever dan bekomt wat deze zelf gevraagd heeft, en wel binnen maximum tien werkdagen na de bekendwording van die open koopbelofte.

7.2. De opdrachtgever kan ook "anders handelen".

Dit is bijvoorbeeld het geval als de opdrachtgever de in zijn opdrachtfiche beloofde transactie niet laat doorgaan, of opteert om een transactie van een andere of van dezelfde aard, al dan niet aan andere voorwaarden, af te sluiten buiten het FED-net-systeem.

Wetende dat de opdrachtgever bij wet de plicht heeft (o.a. art. 1134 § 3 en 1135 B.W.) om:

- a) het contract te eerbiedigen, met inbegrip van alle daarbij betrokken FED-net-subjecten te respecteren, én
- b) de gevolgen te respecteren die door de billijkheid, het gebruik of de wet aan de verbintenis worden toegekend, én
- c) het te goeder trouw uitvoeren ervan.

En wetende dat het niemand zijn bedoeling kan zijn om willekeur hoger te stellen dan correct handelen.

Om duidelijk te zijn: het kan niemand (lees de opdrachtgever) zijn bedoeling zijn om iemand anders (lees FED-net vzw) met een opdracht te gelast, om die opdrachthouder zo maar buiten spel te zetten als het dit aan de opdrachtgever beter uitkomt, of als de opdrachtgever de FED-net-commissie wil omzeilen.

Het is in dit wettelijke kader dat de opdrachtgever de vrijheid heeft om zelf te kiezen om anders te handelen. Kiest de opdrachtgever zelf om anders te handelen, dan zijn de opschortende voorwaarden hiervoor (dit zijn gewone contractvoorwaarden en geen forfaitaire schadevergoedingen), en deze voorwaarde activeert die dan zelf (en van rechtswege):

A. in het geval dat er een minstens één koopbelofte aan minstens de instelprijs aan FED-net vzw ontstaat binnen de zeven kalenderdagen na kennis krijgen van dat anders handelen door FED-net vzw, dan zal diegene die anders handelt

a.1) aan FED-net vzw de volledig FED-net-commissie betalen berekend op de hoogst geboden prijs boven de vigerende instelprijs, meer

a.2) aan de bieder van de hoogst geboden prijs gelijk of boven de vigerende instelprijs, vijftien procent van die geboden prijs betalen, of

B. bij gebreke aan zo'n bod

b.1) aan FED-net vzw de volledig FED-net-commissie betalen berekend op de hoogst geboden prijs boven de vigerende instelprijs minus 15%

C. bij gebreke aan spontane kennisgeving van anders handelen door de opdrachtgever, of bij weigering of verwijl van die spontane betaling, activeert bovendien de anders handelende opdrachtgever zelf de incassorechten in hoofde van iedere voorbedoelde schuldeiser, zoals ingeschreven onder art. 10 Hoofdstuk 1.

In alle gevallen wordt er vermoed dat er zo'n weigering is, als de opdrachtgever niet zelf en ongevraagd ten titel van kennisgeving een conforme kopie van alle geschriften van diens anders handelen aan FED-net vzw aangetekend tegen ontvangstbewijs overlegt.

Omdat de opdrachtgever deze regeling vooraf kent en ook aanvaardt, staat het aan deze vrij om de voorstaande schuld te laten betalen door diegene met wie deze anders handelt, afspraak tussen hen waaraan ieder FED-net-subject vreemd blijft, onverminderd deze hun zijdelingse vordering op de betrokkene (juridisch ook "Pauliaanse vordering" genoemd).

Iedere transactie ontstaan door anders handelen, wordt vermoed te zijn tot stand gekomen onder invloed van het bestaan van een lopende, aflopende of komende objectieve verkoop.

Iedereen die betrokken is bij anders handelen wordt dan ook vermoed van dit alles kennis te hebben, en zich solidair voor het geheel, minstens *in solidum*, met de opdrachtgever gehouden te weten tot het bovenstaande. Zo ook zullen deze de opdrachtgever vrijwaren *erga omnes*.

7.3. FED-net vzw kan een opdracht op ieder ogenblik stoppen.

Dit wanneer door de opdrachtgever vooropgesteld transactievoorwaarden, niet haalbaar blijken te zijn, involgen praktische ervaring tijdens de uitvoering van de opdracht. Het voordien aanvaarden van een opdracht wijzigt hier niets aan.

FED-net vzw zal dan eerst per aangetekende brief aan de opdrachtgever de waarschijnlijk haalbare voorwaarden vooropstellen, met uitnodiging om deze gewijzigde voorwaarden dan binnen de veertien kalenderdagen te aanvaarden. Aanvaardt de opdrachtgever deze die niet, wat zijn recht is, dan stopt de opdracht; tenzij er alsnog in die periode een koopbelofte boven de instelprijs zou ontvangen worden.

Als een opdracht op die manier stopt, dan is de opdrachtgever enkel verplicht om het dossierrecht te betalen. FED-net vzw is nooit iets verschuldigd aan de opdrachtgever.

7.4. Wanneer een opdracht aan FED-net vzw wordt gestopt, dan blijft FED-net vzw haar aanspraak op commissie behouden gedurende zes maanden na de dag waarop die opzegperiode is afgelopen, als er verkocht wordt aan of enige andere transactie tot stand komt, ongeacht onder of aan welke voorwaarden, met iemand wiens identiteit door FED-net vzw is **geregistreerd als geïnteresseerde** (of contact of klant of hoe ook betiteld).

Wanneer een opdracht aan FED-net vzw wordt gestopt zonder "fout" of "vrijwillig oorzaak" vanwege de opdrachtgever, dan is dit artikel niet van toepassing.

Bijvoorbeeld: als een beslagleggende schuldeiser overgaat tot de gedwongen openbare verkoop met recht van hoger opbod dan is dit artikel niet van toepassing, maar als een opdrachtgever een opdracht stopt om te verkopen via een vrijwillige openbare verkoop door een notaris, dan is dit artikel wel van toepassing, omdat het niet de bedoeling kan zijn om een scheve schaats te rijden met contacten die zijn ontstaan via FED-net vzw (bemiddelaars).

De opdrachtgever heeft de plicht om zichzelf onmiddellijk bij FED-net vzw te informeren over de identiteit van zo iemand. Onder informeren wordt verstaan dat deze aan FED-net vzw drie opeenvolgende tekens overmaakt van

A. in geval van een natuurlijke persoon (identiek volgens diens identiteitskaart) uit diens a.1) Familienaam, a.2) Voornaam, a.3) geboorteland in het Nederlands, a.4) geboortedatum

B. in geval van een organisatie (vennootschap, vereniging, of andere vorm met rechtspersoonlijkheid, of rechtspersoonlijkheid bij wet)

volgens de wet, de statuten of de inschrijving in de Kruispuntbank voor Ondernemingen of de BTW-registratie, uit diens b.1) Belgische ondernemingsnummer, b.2. naam van de organisatie, b.3) juridische vorm van organisatie (integrale omschrijving, dus meer dan drie tekens), b.4) land in het Nederlands alwaar de hoofdzetel gevestigd is (of als dit niet mogelijk is de integrale identificatie zoals in België officieel gebruikt).

FED-net vzw kijkt dan onmiddellijk na of er zo iemand gekend is wiens gegevens hiermee overeenkomen, en maakt dan de identiteit van deze bekend aan de opdrachtgever.

Doet de opdrachtgever dit niet of niet tijdig, dan geldt het vermoeden dat er gehandeld wordt met zo iemand, zonder dat FED-net vzw dan nog die identiteitsmatch moet aantonen.

Onder "zo iemand" wordt ook begrepen diens familielid tot de 4^e graad, of een organisatie waarin deze belangen heeft. Omdat FED-net vzw handelt onder de Cultuur van het Secreet, en ook omdat de identiteit van Geïnteresseerden, Contacten of Klanten intellectuele eigendom kunnen zijn van professionelen, aanvaardt iedereen deze methode om te handelen middels dit gecodeerd systeem.

Dezelfde techniek geldt ook bij de rapportering over het verloop van een Objectieve Verkoop. Hier ook worden geen

identiteit bekend gemaakt dan via het vooromschreven identificatiesysteem, o.a. omdat deze identiteiten niet aan FED-net vzw toebehoren, maar intellectuele eigendom zijn van de bemiddelaars. De rapporten staan beschikbaar op internet, en moeten aldaar door de opdrachtgever zelf ingekeken worden.

7.5. Dit alles onverminderd **de mogelijkheid om een opdracht in onderling geschreven akkoord te stoppen** zonder enige vergoeding, als een overheid dit vraagt om bestuurlijke of andere voor FED-net vzw aanvaardbare redenen, of voor een burger in nood, als door samenloop van omstandigheden die nood plots verdwijnt en FED-net vzw dit kan aanvaarden. Door FED-net vzw aanvaarden staat niet voor willekeur, maar voor de controle door FED-net vzw dat haar subjecten, of FED-net vzw zelf, hierdoor niet onredelijk benadeeld of misbruikt worden.

Artikel 8 - "De kostprijs van een Objectieve Verkoop" is alleen te betalen aan en via FED-net vzw.

8.1 **De Kostprijs die 100% door de koper te betalen** is (in 't kort ook "de FED-net-commissie" of "de FED-net-commissietabel" genoemd) wordt berekend aan de hand van de volgende componenten, in tabelvorm voorgesteld:

<ul style="list-style-type: none"> ▫ fee voor vast dossier- en opzoekingrecht ("dossierrecht" genoemd) ▫ fee voor alle FED-net-kosten/commissies/erelonen en gewone -publiciteitskosten: <table style="margin-left: 20px; border: none;"> <tr> <td style="text-align: right;">de basisfee</td> <td style="text-align: right;">1 -</td> <td style="text-align: right;">14.017</td> <td style="text-align: right;">.....</td> <td style="text-align: right;">1.402</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">(degressief tarief per schijf samen te tellen)</td> <td style="text-align: right;">14.017 -</td> <td style="text-align: right;">70.080</td> <td style="text-align: right;">.....</td> <td style="text-align: right;">5%</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">70.080 -</td> <td style="text-align: right;">140.162</td> <td style="text-align: right;">.....</td> <td style="text-align: right;">4%</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">140.162 -</td> <td style="text-align: right;">2.803.227</td> <td style="text-align: right;">.....</td> <td style="text-align: right;">3%</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">2.803.227 -</td> <td style="text-align: right;">∞</td> <td style="text-align: right;">.....</td> <td style="text-align: right;">2%</td> </tr> </table> <li style="text-align: right; margin-left: 100px;">plus de extra netfee 	de basisfee	1 -	14.017	1.402	(degressief tarief per schijf samen te tellen)	14.017 -	70.080	5%		70.080 -	140.162	4%		140.162 -	2.803.227	3%		2.803.227 -	∞	2%	<table style="border: none;"> <tr> <td style="text-align: right;">.....</td> <td style="text-align: right;">410</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">1 -</td> <td style="text-align: right;">14.017</td> <td style="text-align: right;">.....</td> <td style="text-align: right;">1.402</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">14.017 -</td> <td style="text-align: right;">70.080</td> <td style="text-align: right;">.....</td> <td style="text-align: right;">5%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">70.080 -</td> <td style="text-align: right;">140.162</td> <td style="text-align: right;">.....</td> <td style="text-align: right;">4%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">140.162 -</td> <td style="text-align: right;">2.803.227</td> <td style="text-align: right;">.....</td> <td style="text-align: right;">3%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">2.803.227 -</td> <td style="text-align: right;">∞</td> <td style="text-align: right;">.....</td> <td style="text-align: right;">2%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">1 -</td> <td style="text-align: right;">∞</td> <td style="text-align: right;">.....</td> <td style="text-align: right;">3%</td> </tr> </table>	410	1 -	14.017	1.402	14.017 -	70.080	5%	70.080 -	140.162	4%	140.162 -	2.803.227	3%	2.803.227 -	∞	2%	1 -	∞	3%
de basisfee	1 -	14.017	1.402																																																
(degressief tarief per schijf samen te tellen)	14.017 -	70.080	5%																																																
	70.080 -	140.162	4%																																																
	140.162 -	2.803.227	3%																																																
	2.803.227 -	∞	2%																																																
.....	410																																																			
1 -	14.017	1.402																																																	
14.017 -	70.080	5%																																																	
70.080 -	140.162	4%																																																	
140.162 -	2.803.227	3%																																																	
2.803.227 -	∞	2%																																																	
1 -	∞	3%																																																	
<p>Bijvoorbeeld (basisfee + extra netfee samen uitgerekend):</p> <p>op 250.000€ is de totale fee 17.803 € of 7,12%</p> <p>op 560.000€ is de totale fee 36.403 € of 6,50%</p> <p>op 999.000€ is de totale fee 62.743 € of 6,28%</p> <p>plus dossierrecht 410 €</p>																																																				
<ul style="list-style-type: none"> ▫ berekend op de bekomen prijswaarde*, zijnde de prijs plus de voordelen voor de koper (voorbeeld: overname van lopende lening die in mindering komt op de prijs) ▫ exclusief kosten aan derden (o.a. OVAM, kadastrale legger, hypothecair attest, stads- en gemeentevergoedingen) ▫ exclusief 21% B.T.W. die er zich aan toevoegt 	<p style="text-align: right;">bovenstaande is in EUR valuta 2009</p> <p style="text-align: right;">getallen geïndexeerd per 1 januari van ieder jaar waarbij procenten niet gewijzigd worden</p>																																																			
<p>*de gekapitaliseerde waarde bij periodieke prijzen (in geval van verhuring, canon bij erfpacht, lijfrente, enz.)</p> <p style="text-align: center;">Bijvoorbeeld: een jaarlijks canon van 75.000€ gedurende 99 jaren, zijnde een opbrengst van 5,5% (=verdisconteringvoet), zonder restwaarde aan kapitaal (dus 0,-), staat voor een kapitaal uitgedrukt op vandaag (ook "geactualiseerd" genoemd) van 1.356.833€ (zonder dat er met indexatie / de- & inflatie rekening gehouden wordt) ... dus wordt de fee berekend op de economische transferwaarde van 1.356.833€.</p>																																																				
<p style="text-align: center;">voor massaopdrachten (bijvoorbeeld alle verhuring in een stad mogelijk maken via alle Erkende Makelaars aldaar) wordt er een "verminderd tarief" op maat uitgewerkt, waarbij er ook aparte factoren bepalend zijn (bijvoorbeeld de koppeling van software, de voorbereidende taken die de administratie zelf kan toeleveren)</p>																																																				

Het is het percentage dat blijkt uit de toepassing van deze tabel op de instelprijs, die finaal toegepast wordt op de behaalde transactiewaarde. Dit percentage wordt klaar en duidelijk én in het FED-net-dossier én in het formulier van koopbelofte vermeld.

In geval er een kennisgeving moet gebeuren in het kader van een eventueel recht van voorkoop of enig ander voorrecht, zal de penhouder of diegene die deze kennisgeving doet, duidelijk vermelden welke de kostprijs aan FED-net vzw is en dat het betalen van die kostprijs een voorwaarde tot verkoop is, zelfs al staat dit niet vermeld in het FED-net-dossier of in enig ander geschrift. Zodat in geval van uitoefening van zo'n voorrecht die bevoorrechte koper de gelden voor die kostprijs door tussenkomst van de penhouder aan FED-net vzw zal uitbetalen. In dat geval zullen de gelden die hiervoor geconsigneerd werden door de bieder, aan deze teruggestort worden.

Zoals dit het geval is bij een notariële openbare verkoop met recht van hoger opbod, wordt de kostprijs van een Objectieve Verkoop voor 100% ten laste gelegd van en betaald door de weerhouden koper met wie de onderhandse verkoop finaal zal overeengekomen worden. Dit is de regel, tenzij de opdrachtgever in de opdrachtbrief onder "de bijzondere voorwaarden" of elders, zelf het deel aanduidt dat deze zelf wil betalen (wat dus van 1 tot 100% kan zijn). Het deel dat ten laste gelegd wordt van de koper, wordt duidelijk ingeschreven én in het FED-net-dossier én in de Koopbelofte, dit als voorwaarde van de transactie in toepassing van de Wet (o.a. art. 1593 en 1134 B.W.). De koper kan deze kostprijs voor 100% fiscaal als lasten of uitgaven recupereren, als hij dit mag afhankelijk van zijn persoonlijke situatie. De opdrachtgeverkoper zal die commissie niet bijtellen of inrekenen in zijn instelprijs.

8.2. Het is deze koper die deze kostprijs (of het deel daarvan door de opdrachtgever aangeduid) rechtstreeks met FED-net vzw zal regelen. Dit geldt als betaling door derden van de prijs bedoeld in art. 1710 B.W, waarbij de opdrachtgever niet gehouden is om persoonlijk het deel van de koper te betalen, mocht deze koper dit niet betalen. Tenzij de opdrachtgever hetzij "fout", hetzij "vrijwillig oorzaak" heeft waardoor die koper niet kan aangesproken worden door FED-net vzw.

Om duidelijk te zijn enkele concrete situaties.

a) De opdrachtgever weerhoudt de bieder van de hoogste prijs niet, noch enige andere bieder (als die er al dan niet zou zijn, en ongeacht de beslissing om de Objectieve Verkoop te laten overdoen vanaf nul). Wat de opdrachtgever kan doen zonder motiveringsplicht, aangezien de bieder van meet af aan het systeem en het daarbij gaande risico kende en aanvaardde, in de zin dat hij weet dat hij door zijn bod nog niet koopt in de enge zin, maar dat hij zich een positie toeëigent met een vooraf ranggeregelde kans tot kopen. In deze situatie waarin FED-net vzw zich weldegelijk van haar plichten gekwetent weet, mag FED-net vzw (noch de medewerkende professionelen) enig nadeel ondervinden van die autonome beslissing van de opdrachtgever. In dit geval zal de opdrachtgever de kostprijs in hoofde van de koper zelf moet betalen.

b) Dezelfde situatie als de vorige, maar de opdrachtgever weerhoudt een bieder van een lagere prijs. In dit geval zal die weerhouden koper de kostprijs in zijn hoofde betalen, berekend op de prijs die hij geboden heeft, en zal de opdrachtgever zelf moeten bijbetalen: 1) het verschil van de FED-net-commissie berekend op de hoogst geboden prijs en de finaal weerhouden prijs, plus 2) 15% van de FED-net-commissie op de hoogst geboden prijs (o.a. omdat de medewerkende professionelen rond de hoogste bieder ook moeten betaald worden door FED-net vzw, omdat hun kans op inkomen teloor gaat door een "vrijwillige oorzaak" in hoofde van de opdrachtgever). Om duidelijk te zijn, losstaand van hetgeen hier net is gezegd, zal de finaal weerhouden koper natuurlijk de integrale FED-net-commissie moeten betalen, zoals berekend op zijn geboden prijs.

c) Dezelfde situatie als de vorige, maar de opdrachtgever heeft in de opdrachtfiche vermeld als bijzondere voorwaarde "dat de hoogste prijs niet determinerend zal zijn, maar wel een andere voorwaarde, zoals bijvoorbeeld een bouwproject. In dit geval zal de opdrachtgever tot geen enkele betaling aan FED-net vzw gehouden zijn, ook niet tot het verschil tussen de hoogste en een lagere prijs. Dit omdat er in dit geval noch "fout" noch "vrijwillige oorzaak nà opdrachtfiche" is, want eenieder kende vooraf dit bepaalbare risico, dat door FED-net vzw in het FED-net-dossier zal vermeld worden.

d) De situatie van "anders handelen" zoals elders in de FED-net-CODEX ingeschreven.

8.3. Hierop gelden twee limitatieve uitzonderingen: **"De gevallen van de objectieve marktbevraging"**.

Het 1° geval: indien de opdrachtgever (of diens Bank) voor zijn aanbod een koper op compromis heeft (en bijvoorbeeld wil nagaan of de in die compromis vermelde prijs, de beste marktprijs is), dan kan de opdrachtgever een conforme fotokopie van die compromis in een gesloten en met handtekeningen verzegeld omslag aan de opdrachtfiche hangen en dit in die opdrachtfiche vermelden dat die gehecht wordt. Wanneer nà afloop van de Objectieve Verkoop blijkt dat er geen hogere prijs via het FED-net-systeem wordt geboden, en waarbij die bestaande koper zelf ook niet geboden heeft, dan moet de opdrachtgever maar alleen het dossierrecht aan FED-net vzw betalen.

Hierbij opmerkend dat de opdrachtgever een instelprijs mag hanteren die lager is dan de prijs in de compromis (deze laatste wordt de "mystieke prijs" genoemd), maar geen andere voorwaarden dan deze die in de compromis voorkomen, wetende dat FED-net vzw het dan als voorwaarde in het FED-net-dossier zal bekend maken dat zo'n omslag met compromis bestaat en dat alle biedingen die onder die mystieke prijs worden uitgebracht, als onbestaande zullen geacht worden. In dit geval is er noch "fout" noch "vrijwillige oorzaak nà opdrachtfiche" vanwege de opdrachtgever, want eenieder kent vooraf dit bepaalbare risico. De omslag zal natuurlijk pas achteraf in publieke zitting (vooraf aangekondigd op de website), en in aanwezigheid van de opdrachtgever en iedereen die dit wil geopend worden en dan in Proces-verbaal geacteerd worden.

Het 2° geval: in iedere situatie waarin aan een rechter kan gevraagd worden om een verkoop uit de hand toe te laten in plaats van een openbare verkoop door te voeren, kan die rechter ambtshalve in een vonnis die goedkeuring laten afhangen van het objectieve bewijs door toepassing van het FED-net-systeem dat die prijs de wel degelijk de beste Marktprijs is. Hier is geen opdrachtfiche noch kadercontract nodig. Het volstaat dat de rechter a) naar de FED-net-CODEX verwijst, en b) de prijs die hem is voorgesteld in zijn vonnis vermeldt, zodat deze de instelprijs van de Objectieve Verkoop wordt, en c) de notariële ontwerpakte toevoegt, waarin de voorwaarden van die onderhandse verkoop vermeld staan en die onveranderlijk tot het FED-net-dossier zullen gevoegd worden. In dit geval is zelfs geen dossierrecht te betalen indien er via FED-net vzw geen hogere prijs aangeboden wordt. De rechter is hier opdrachtgever, en het vonnis wordt dan door de Griffier aan FED-net vzw aangetekend toegezonden, en de werkzaamheden van Objectieve Verkoop starten dan direct bij ontvangst van die brief.

Zoals in de tabel gezegd, bevat deze kostprijs niet de kosten aan derden-andere-dan-FED-net vzw. Deze moeten door de opdrachtgever zelf betaald worden aan die derde, of terugbetaald worden aan FED-net vzw aan reële kostprijs. Deze kunnen finaal bij de onderhandse verkoop op de koper verhaald worden omdat dit zo als voorwaarde van het aanbod en de transfer in het FED-net-dossier is ingeschreven.

8.4. Deze kostprijs is te consigneren op de consignatierekening van FED-net vzw, op hetzelfde moment en samen met de consignatie van het voorschot op de prijs (ook "derdenrekening" genoemd).

FED-net vzw mag die consignatie pas aanwenden als betaling als de verkoper de eenzijdige koopbelofte van de koopbelover heeft aanvaard, zodat de wederzijdse instemming (ook "consensus" genoemd) is tot stand gekomen, en dit ongeacht de verdere akteverleningen. Dus, zolang als die consignatie bestaat, mag FED-net die gelden niet aanwenden tot doorbetaling aan en voor derden, noch tot betaling aan en voor zichzelf.

8.5. Deze kostprijs is "no cure, no fee", in de zin dat als de instelprijs niet wordt behaald, dat er dan door niemand enige betaling voor kostprijs aan FED-net vzw moet gebeuren. Tenzij een lagere dan de instelprijs alsnog toch zou worden aanvaard door de opdrachtgever.

In hoofde van FED-net vzw is facturering aan/door en betaling door/aan derden toegelaten.

Om geldig te zijn moet iedere betaling aan FED-net vzw gebeuren door overschrijving op de bankrekening van FED-net vzw op de factuur vermeld. Er mogen geen andere vormen van betalingen (o.a. in contant geld) worden gedaan, en die zullen ook niet worden erkend noch aanvaard.

Geregistreerd te AALST I, de **24 APR 2009**
Verzendingsblad verzending
Boek **6/110** blad **39**..... vak **26**.....
Ontvangen : vijftientwintig euro
25 EUR De Ontvanger,
Coppens J.



MOD 2.2

In de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad bekend te maken kopie
na neerlegging van de akte ter griffie

Voor-
behouder
aan het
Belgisch
Staatsblad



NEERGELEGD

24 JUNI 2011

RECHTBANK VAN
KOOPTHANDEL TE GENT

Ondernemingsnr : 0898.875.046

Benaming

(voluit) : **CIB Federatie voor Geobjectieerde Makelaardij van Publieke
Onroerende Goederen**

(verkort) : **CIBnet**

Rechtsvorm : V.Z.W.

Zetel : Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 *Gent*

Onderwerp akte : ontslagen en benoeming bestuurders, naamwijziging

Uittreksel uit de notulen van de Algemene Vergadering van 22 juni 2011:

Met betrekking tot de bestuurders:

- Volgende mandaten werden beëindigd:

De heer Jan JASSOGNE als effectief bestuurder.
Mevrouw Kristien BERKEIN als effectief bestuurder.
De heer Luc MACHON als reservebestuurder.
De heer Stephan COENEN als reservebestuurder.

- Volgende personen werden benoemd:

De heer Willy HAEGENS als bestuurder.
De heer Hendrik NELDE als bestuurder.

Uittreksel uit de notulen van de Algemene Vergadering van 23 juni 2011:

De naam wordt vanaf heden gewijzigd in:
"De Federatie voor Objectieve Verkoop van & Advies voor onroerende overheidsgoederen
& verplicht te verkopen private goederen"

en afgekort "FED-net".

Ondertekend door de bestuurders:

Jacques THIEBAUT VAN ROYEN

Willy HAEGENS

Hendrik NELDE

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 06/07/2011 - Annexes du Moniteur belge

Op de laatste blz. van Luik B vermelden : **Recto** : Naam en hoedanigheid van de instrumenterende notaris, hetzij van de perso(o)n(en)
bevoegd de vereniging, stichting of organisme ten aanzien van derden te vertegenwoordigen
Verso : Naam en handtekening.