

Het CIBnet-systeem is "een methode van bemiddeling"

zoals bedoeld bij art. 3,1° K.B. 6-09-1993 tot bescherming van de Beroepstitel en van de Uitoefening van het Beroep van Vastgoedmakelaar (B.S., 13 oktober 1993),

- bemiddeling die alzo geoptimaliseerd wordt, zowel in functie van de plicht van iedere overheid tot het stellen van een daad van goed bestuur, als in functie van het natuurlijk recht van ieder vrij mens en burger die bedreigd wordt met een verplichte verkoop, om alsnog de hoogst haalbare prijs op de vrije markt te kunnen realiseren, én om aan deze burger mensonterende feiten te voorkomen;
- bemiddeling waardoor éézijdige koopbeloften aan de verkoper beschikbaar worden gesteld, aan de beste vrije marktprijs en of aan andere maatschappelijk noden;
- waarbij de onderhandse verkoop, zonder recht van hoger opbod, achteraf en dus nà de bemiddeling tot stand komt, nadat de overheid of de bedreigde burger zijn homologatie of machtiging heeft verkregen in de gevallen dat de wet die oplegt, én nà bewijs van solvabiliteit van de koopbelover, én altijd onder controle én in handen van de notaris door de betrokkenen vrij gekozen.

CIBnet heeft dus geen opdracht en geen mandaat om te verkopen in de enge zin van het woord, maar CIBnet heeft wel opdracht om de handelingen van bemiddeling die tot de onderhandse verkoop (kunnen) leiden, te organiseren.

CIBnet brengt de éézijdige verkoopbelofte van de opdrachtgever tegenover de éézijdige koopbelofte van de kandidaat-koper, hierbij uitdrukkelijk stellende:

- dat hierdoor niet automatisch, een wederzijdse toestemming tot stand komt, zoals bedoeld in art. 1589 B.W.;
- dat de verkoopbelofte van de opdrachtgever het voorwerp en de voorwaarden, inbegrepen de instelprijs, van de transactiemogelijkheid bevat, maar dat dit niet gebeurt onder de vorm van een "aanbod tot verkopen, in de zin van een definitieve wilsuiting";
- dat de koopbelofte van de kandidaat-koper de prijs bevat die deze voor zichzelf heeft uitgerekend, wetende dat hij niet koopt in de enge zin, maar dat hij zich een vooraf ranggeregelde kans tot kopen toe-eigent;
- dat zowel de verkoop- als de koopbelofte "éézijdige" en "nooit wederzijdse" beloften zijn.

Het CIBnet-systeem "geen openbare verkoop met recht van hoger opbod",

en onderscheidt zich hiervan om onder andere de volgende redenen:

1. zoals hoger toegelicht, komt er geen verkoop tot stand in handen van CIBnet, daar waar er bij deze openbare verkoop wel een verkoop tot stand komt in handen van de notaris (door het afkloppen alleen en direct);
2. bij deze openbare verkoop handelt er één persoon (de notaris), op één plaats (de lokaliteit waar de notaris gevestigd is), met beperkte middelen, daar waar bij CIBnet-verkoop er gehandeld wordt met één persoon (CIBnet vzw), middels één kadercontract, en met de mogelijkheid dat alle Erkende Vastgoedmakelaar meedoen aan de bemiddeling (zelfs notarissen, en alle andere personen bedoeld bij art. 4 K.B. 6-09-1993 tot bescherming van de Beroepstitel en van de Uitoefening van het Beroep van Vastgoedmakelaar (B.S., 13 oktober 1993) kunnen deelnemen in samenwerking met een CIBlid), en dit niet op één

plaats, maar in gans België en zelfs van verder;

3. bij deze openbare verkoop kan de notaris de verkoop intrekken of uitstellen, daar waar CIBnet dit niet kan;
4. bij deze openbare verkoop is de notaris heer en meester over de zaak die verkocht wordt, daar waar bij een CIBnet-verkoop de opdrachtgever alleen te allen tijde heer en meester over zijn zaak blijft (al dan niet bijgestaan door zijn eigen raadslieden);
5. bij deze openbare verkoop kunnen er rouwkosten zijn, die de verkoper moet betalen, daar waar bij een CIBnet-verkoop er nooit rouwkosten zijn, want die worden door CIBnet gedragen;
6. bij deze openbare verkoop kan er rouwkoop zijn, als de koper zich terugtrekt, waardoor de ganse verkoop opnieuw moet gebeuren, daar waar bij een CIBnet-verkoop het volstaat om de volgende in rang koop-belover te nemen binnen termijn;
7. dat, om een hoger opbod te kunnen doen (laat staan dat men hiertoe een recht zou hebben wat niet het geval is bij een CIBnet-verkoop), moet men ten eerste het bod van zijn voorganger kennen én moet men ten tweede de laatste bieder zijn, daar waar bij een CIBnet-verkoop het geen belang heeft wie de laatste bieder is, en dat men nooit gevraagd wordt om "een bod hoger dan een voorgaand bod" uit te brengen, wetende
 - dat in de 1° periode waarin men het aantal koopbeloften kent én ook de daarin vermelde prijzen kent, het ongevraagd uitbrengen van een hogere prijs geen enkel gevolg in rechte heeft, en
 - dat in de 2° periode waarin men het aantal koopbeloften niet kent, en zeker niet de daarin vermelde prijzen kent (onder gesloten omslag gehouden tot op de publieke opening na afloop van die 2° periode), er aan niemand een opbieden gevraagd wordt, maar dat iedereen de mogelijkheid geboden wordt om zijn eigen prijs uit te brengen, en
 - dat 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, niemand het recht heeft om nog een koopbelofte met een hogere prijs uit te brengen;
8. dat, zoals dit wel het geval is bij deze openbare verkoop, bij een CIBnet-verkoop de geïnteresseerden nooit en nergens met elkaar "in contact en concurrentie" gebracht worden, op geen enkel moment op geen enkele plaats, maar dat iedereen ruim de tijd heeft om in alle vrijheid alles te bekijken en te bestuderen, en om hun eigen mogelijkheden en financiën in te schatten, en dat zij zich kunnen laten bijstaan door welke vertrouwenspersoon dan ook, en bovendien nog eens gratis beroep kunnen doen om een bemiddelaar;
9. bij deze openbare verkoop wordt de bieder zelden "tijdens het bieden" bijgestaan door zijn notaris, en in voorkomend geval deze toch beroep doet op zijn eigen notaris, dat deze notaris pas handelt nadat de bieder reeds gekocht heeft, daar waar bij een CIBnet-verkoop de geïnteresseerde vanaf het eerste tot het laatste moment bijgestaan wordt door de raadsman die hij zelf kiest;
10. bij deze openbare verkoop wordt er gewerkt met een juridisch kohier dat in vogelvlucht en in hets tempo voorgelezen wordt de laatste minuten voor het starten van de biedingen en in een rumoerige omgeving en in gespannen toestand, én dat dit tot op de laatste minuut kan veranderd worden, daar waar bij een CIBnet-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° periode ongewijzigd moeten blijven;
11. dat de geïnteresseerden elkaar niet kennen, en dat, mochten er vooraf dubieuze afspraken gemaakt worden door malafide kornuiten, die afspraken noch in praktijk uitgevoerd kunnen worden, noch enige nefaste invloed kunnen hebben tijdens en op de CIBnet-verkoop, daar waar dit bij deze openbare verkoop een niet te voorkomen mogelijkheid is;
12. bij deze openbare verkoop verlopen de biedingen bij handopsteking of andere lichaamstaal, en meestal met een bedrag dat niet door de bieder zelf niet uitgesproken wordt, daar waar bij een CIBnet-verkoop de koopbeloften op papier en ondertekend moeten uitgebracht worden (dus niet op internet), en waarbij de geïnteresseerde zijn prijs zelf bepaalt;
13. bij deze openbare verkoop kent men niets over de bekwaamheid, de burgerlijke of andere positie, de solvabiliteit van de hoogste bieder op het moment dat de koop door afkloppen tot stand komt en men zijn eigendom ziet vertrekken, lees ziet verdwijnen met het risico dat dit in een faillissement terechtkomt en mijn zijn prijs nooit betaald krijgt, daar waar bij een CIBnet-verkoop dit alles rustig en grondig onderzocht wordt door de opdrachtgever, zijn notaris of

andere aangestelden, én dat de prijs integraal moet verzilverd zijn, vooraleer de eigendomsoverdracht daadwerkelijk tot stand komt;

14. en *last but not least*: dat de kosten die gepaard gaan met een CIBnet-verkoop alleszins lager liggen dan bij deze openbare verkoop

Hieraan toevoegend, dat deze openbare verkoop terug te vinden is in

- de Wet van 16.04.1927, dus uit de tijd dat er door de wet nog geen strenge normen en controle opgelegd werden tot de toegang van het wettelijke beschermd beroep van Erkend Vastgoedmakelaar (dit gebeurde in 1995), om toen in 1927, dus bijna 100 jaar geleden, de burger te beschermen tegen en te behoeden voor mogelijke misbruiken "*tot het voorkomen of beperken van dwaas opbod of fictieve toewijzingen, en ook tot het beschermen tegen oneerlijke agents d'affaires*"... waar de wetgever zelf peil en perk heeft gesteld door het beroep van Erkend Vastgoedmakelaar te organiseren in 1995
- de zogeheten Ventôsewet (25 ventôse jaar XI, zijnde maart 1803), om toen en nu nog, de fiscus te beschermen "*opdat de fiscus zeker zou zijn van zijn ontvangsten, werd de notaris ingeschakeld*".

jacques.thiebaut@CIBnet.org

van

Jacques THIEBAUT VAN ROYEN
Dr. Ir. & Pmd. TEW
Dr. Ir. & Pmd. TEW ~ Ereadvocaat & Vpv. Vrederechter
Federaal Manager ~ Statutair Bestuurder
Federaal Manager
CIBnet ~ Main Office
Zijpstraat 77A
9308 AALST Hofstade
0477 28 12 48 | T. 070 21 00 81 | F. 070 21 00 89