

## FED-net-CODEX

De complete versie 2 vanaf 2015-06-08 > [http://www.fed-net.org/downloads/FED-net-CODEX\\_H12.pdf](http://www.fed-net.org/downloads/FED-net-CODEX_H12.pdf).  
De versie 1 > [http://www.fed-net.org/downloads/FED-net-CODEX\\_H12\\_v1.pdf](http://www.fed-net.org/downloads/FED-net-CODEX_H12_v1.pdf).

*pagina in de  
FED-net-CODEX*

SAMENVATTING* van «Het FED-net-systeem»		9	
Hoe werkt dit?	... plan van aanpak ... plan van werking	(zie A, B en D) (zie C en D)	9
<b>A.</b>	De voorafgaande fase		9
1.	Het kadercontract		9
2.	De opdracht		9
<b>B.</b>	De voorbereidende fase		10
3.	De voorbereidende werkzaamheden		10
4.	FED-net bericht alle bemiddelaars		10
5.	FED-net maakt FED-net-dossier ter goedkeuring door opdrachtgever		11
6.	FED-net verleent extra logistieke steun		11
	o.a. Marktbevraging bij duizenden professionelen		11
7.	FED-net organiseert bezichtigingen en bekendmakingen		11
<b>C.</b>	De fase van vermarkting		12
8.	Start van Objectieve Verkoop		12
9.	Biedingen worden ontvangen		12
9.1.	Aanbod en bod		12
	Open biedingen		13
	Gesloten biedingen		13
	Niet-bindend bod		14
9.2.	De aftel-periodes		14
	De 1 <sup>o</sup> aftel-periode ... open biedingen		15
	De 2 <sup>o</sup> aftel-periode ... gesloten biedingen		16
<b>D.</b>	De finaliserende fase		17
10.	Binnen de drie werkdagen finaliseren		17
	De notaris voltooid		18

\* Deze tekst heeft geen contractuele of andere juridische waarde.  
Enkel de officiële tekst van de FED-net-CODEX heeft die waarde.

"Het FED-net-systeem" bestaat uit 4 fases.

- A. de voorafgaande fase;
- B. de voorbereidende fase;
- C. de fase van vermarkting;
- D. de finaliserende fase.

## A. DE VOORAFGAANDE FASE

### 1. Het kadercontract

Door het kadercontract bevestigt de opdrachtgever dat "als deze in de toekomst aan FED-net een opdracht wil geven" dat deze dan zal handelen volgens de FED-net-CODEX, en in voorkomend geval door inschrijving volgens eigen bijzondere regels.

Er bestaat "**geen exclusiviteit**" bij gebruik van het kadercontract, omdat de opdrachtgever daardoor:

- 1° niet de plicht heeft om aan FED-net ooit een opdracht te geven, deze kan maar moet geen opdracht geven,
- 2° niet de plicht heeft om alleen maar met FED-net te werken voor andere opdrachten.

De opdrachtgever kan het kadercontract onderschrijven naar eigen keuze:

of voor een bepaalde duur die van rechtswege aflopend is, of voor een onbepaalde duur, of voor slechts één goed.

Een kadercontract kan ook gebruikt worden als "koepel-contract", zodat het voor alle organen van die koepel volstaat om daarnaar te verwijzen, zodat zij dan zelf geen apart kadercontract hoeven te onderschrijven.

### 2. De opdracht

#### 2.1. **De opdracht is de éézijdige verkoopbelofte, zijnde het aanbod**

De opdracht kan gegeven worden hetzij direct met het kadercontract, hetzij later met een opdracht-fiche van FED-net, hetzij met een eigen geschrift (naar eigen keuze van de opdrachtgever).

In de opdracht duidt de opdrachtgever daartoe aan:

- 1° het concrete voorwerp,
- 2° de transactievorm (van verkopen, verhuren, vererpachten, opstalrecht-verlening en alle andere),
- 3° de bijzondere voorwaarden of modaliteiten van de transactie, als die afwijken of aanvullend zijn van de algemene wettelijk of contractuele voorwaarden,
- 4° de prijs of een ander criterium welk er bij de vermarkting minimaal moet behaald worden, en welke de rangorde der biedingen bepaalt.  
Dit kan de waarde van een schatting-door-derden of andere zijn.

#### 2.1.1. **De instelprijs kan in de opdracht ook "niet ingevuld" staan**

FED-net zal dan aan de opdrachtgever op onafhankelijke wijze een waarderingsadvies over die instelprijs geven (o.a. nà rondvraag bij duizenden professionelen en anderen), dit totaal gratis en dit binnen de maand.

#### 2.1.2. **De transactie-vorm (koop, erfpacht, enz.) kan in de opdracht ook "niet ingevuld" staan**

FED-net zal dan aan de opdrachtgever op onafhankelijke wijze een advies over de meeste geschikte mogelijkheden die er zijn voor dat goed,

... dit zowel op juridisch als op econometrisch vlak, onder andere rekening houdend met de aard en de locatie van het goed, de marktsituatie, de financiële fiscale situatie op dat moment

(o.a. nà rondvraag bij duizenden professionelen en anderen), dit totaal gratis en dit binnen de maand.

#### 2.2. **De instelprijs, de transactievorm en alle andere elementen, kunnen nog aangepast worden**

Zolang er geen "open-bod-registratie-certificaat" door FED-net is uitgeschreven voor een open bod.

### **3. FED-net start onmiddellijk haar voorbereidende werkzaamheden**

Van zodra die instelprijs of -criterium en die andere elementen aan FED-net bekend zijn, is die opdracht compleet, en

- a) binnen de werkweek zal een Area Manager van FED-net naar de diensten van de opdrachtgever komen. Die Area Manager bespreekt dan met en be vraagt dan aan die diensten, de mededeling van alle nodige en nuttige gegevens en stukken, welke die diensten in direct handbereik hebben,  
*zonder dat die diensten van de opdrachtgever zelf nog opzoekingen of opvragingen hoeven te doen,*
- b) direct bij ontvangst van die gegevens en die stukken zal FED-net deze onderzoeken, en zal FED-net onmiddellijk zelf aan derden of anderen alle ontbrekende gegevens of stukken bestellen als deze dit kan  
*zonder dat die diensten van de opdrachtgever hiervoor zelf nog iets hoeven te bestellen,*
- c) binnen diezelfde werkweek zal de gespecialiseerde expert(en) van FED-net een regeling treffen om naar het goed te komen, om ter plaatse alle nodige en nuttige vaststellingen te doen, en dan direct die vaststellingen aan FED-net over te maken.

### **4. FED-net bericht meteen alle bemiddelaars**

Van zodra die opdracht compleet is, en zelfs nog vooraleer die Area Manager en experts ter plaatse komen, verwittigt FED-net meteen aan alle bemiddelaars “dat dit Objectief Aanbod” komende is.

Met “alle” bemiddelaars worden bedoeld:

*... zijnde Erkende Vastgoedmakelaars, Notarissen, Landmeters, Architecten, Bedrijfsrevisoren, Accountants, Raadgevers en Consulenten, Investerings- en andere financiële groepen,  
... evenals o.a. Verzekeringsagenten, Bankdirecteurs en anderen  
... die met de geïnteresseerde een vertrouwensband hebben en een dagelijks contact onderhouden  
iedere professioneel in zijn eigen taal en met zijn gewoonten op zijn domein, met zijn eigen middelen en relaties  
zonder dat deze lid moet zijn of warden van één of andere vereniging*

Zodat die bemiddelaars dan al onverwijld zelf al hun eigen voorbereidingen kunnen treffen, en de eerste contacten met hun klanten kunnen leggen, in voorbereiding van de komende start van dat Objectief Aanbod.

### **5. FED-net maakt het FED-net-dossier klaar, ter goedkeuring door de opdrachtgever**

Binnen de twee werkweken nadat FED-net al die gegevens en stukken heeft bekomen, voltooit FED-net het FED-net-dossier op met de daarbij gaande Annexes, en legt FED-net deze over aan de opdrachtgever voor bespreking, nazicht, bemerkingen, aanpassingen en finale goedkeuring.

### **6. FED-net verleent extra voorbereidende logistieke ondersteuning aan de opdrachtgever**

Indien de opdrachtgever dit vraagt, of indien FED-net dit nodig acht en de opdrachtgever dit toelaat, dan kan FED-net als vzw aan deze (gratis) ook alle juridische, econometrische, en andere logistieke en facilitaire steun verlenen, om ontbrekende of aparte gegevens of stukken van derden te bekomen, om al dan niet toe te voegen aan het FED-net-dossier, zodat dit de diensten van de opdrachtgever ontlast.

### **7. FED-net organiseert de bezichtiging en de bekendmaking**

#### **7.1. Bezichtiging**

Van zodra die opdracht compleet is, en simultaan met de andere voorbereidende werkzaamheden, organiseert FED-net in samenspraak met de opdrachtgever, de logistiek voor de bezichtigingen aan het goed.

Bezichtiging kan gebeuren in functie van het aanbod,

ofwel op vaste dagen en uren, al dan niet met voorafgaande verwittiging van bepaalde personen, ofwel middels sleutels die beschikbaar gelegd worden op drie Keypoints.

Keypoints die FED-net zoekt in de nabijheid van het goed. Keypoints waarbij het principe geldt dat alleen bemiddelaars die sleutels daar mogen en moeten komen afhalen en terugbrengen.

Waartoe de opdrachtgever dan vier sets van alle sleutels aan de Area Manager dient te overhandigen of aan FED-net Main Office dient te laten toekomen, zo snel als mogelijk.

Bezichtiging van “met sleutel afgesloten goederen” gebeurt onder de bewaking-verantwoordelijkheid van de bemiddelaar-

ter-plaatse. Onverminderd de aansprakelijkheid van de bezichtigter zelf, als die fouten 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, bij het verlaten van een pand. FED-net vzw draagt hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid aangezien FED-net zelf niet deelneemt aan die bezichtigingen.

## 7.2. Bekendmaking publiciteit

Er bestaan twee soorten bekendmakingen (zonder kost voor de opdrachtgever, ook niet bij rouwkoop):

- 1) "publicatie" met als doel de officiële bekendmaking van het Objectief aanbod en de evolutie en resultaten daarvan;
- 2) "verkoop-publiciteit" of "publiciteit" met als doel het zoeken naar geïnteresseerden voor het Objectief aanbod.

... dit op de officiële website [www.FED-net.org](http://www.FED-net.org), op het goed neutraal bord(en) van FED-net, op alle websites met een notoir karakter, in mailing naar ca. 60.000 professionelen en geïnteresseerden, en in lokale en/of (inter)nationale pers in functie van nut.

... en op de websites van alle bemiddelaars meer door middel van alle kanalen van deze.

7.3. Indien de opdrachtgever dit wenst zal FED-net aan deze hulp verlenen voor het voeren van nog andere publiciteit (bijvoorbeeld T.V.-spots), die de opdrachtgever desgevallend wilt voeren op eigen kosten.

## C. DE FASE VAN VERMARKTING

### 8. FED-net Start de Objectieve Vermarkting

De eerste werkdag nadat FED-net die goedkeuring van het FED-net-dossier heeft ontvangen van de opdrachtgever,

- a) plaatst FED-net direct die stukken en die informatie op [www.FED-net.org](http://www.FED-net.org) voor iedereen en vrij zichtbaar,
- b) plaatst FED-net direct die publicaties zoals hoger omschreven,
- c) start FED-net direct de vermarkting vanaf "**de startdatum**" die van rechtswege de eerste kalenderdag is nadat die stukken en informatie op die website zullen geplaatst staan,
- d) bericht FED-net meteen  
én aan alle bemiddelaars, die dit aanbod dan meteen ter kennis kunnen brengen van hun bestaande en nieuwe klanten,  
én aan alle derden die hierom gevraagd hebben, of die al voorkomen in de data-banken van FED-net als zoekenden.

### 9. FED-net ontvangt de biedingen binnen de aftel-periodes

#### 9.1. De "biedingen"

- a) Er zijn:
  - o "**het aanbod**" tot verkoop van de opdrachtgever, zoals hoger behandeld, en
  - o "**het bod**" tot aankoop van de bidder.

Zowel het aanbod als het bod zijn **onafhankelijke éézijdige beloften** tot respectievelijk verkopen en kopen. Éézijdige beloften die voor de duur dat zij bindend zijn onherroepelijk tegenover elkaar te staan.

Zij worden maar alleen begrepen als twee "van elkaar losstaande" "éézijdige beloften", zonder dat deze een "wederzijdse bod" vormen. Waarbij er ook geen sprake is van optie noch van automatische lichte van optie.

En waarbij in voorkomend geval van koop, de automatische toepassing bedoeld in art. 1583 en 1589 B.W. uitdrukkelijk uitgesloten wordt, ook omdat onder andere er nadien nog andere voorwaarde en modaliteiten bestaan vooraleer de transactie-overeenkomst tot stand komt.

De koopovereenkomst zelf die komt pas tot stand onder deze belovers zelf, al dan niet in handen van de notaris-penhouders. Weliswaar zonder dat zij noch mogen en noch kunnen afwijken van de inhoud van die biedingen op zich.

- b) Door middel van zijn bod verwerft de bidder geen rechten op het aangeboden goed, maar **de bidder verwerft daardoor een rang** binnen de rangregeling volgens de voorwaarden en criteria door de opdrachtgever bepaald.
- c) **Een bod moet "regelmatig en geldig" zijn** om verder behandeld en desgevallend afgehandeld te kunnen worden.
  - 1° Een bod moet gebeuren op het FED-net-bodformulier daartoe speciaal bestemd en ter beschikking op de website, dat volledig en behoorlijk moet ingevuld en ondertekend worden, en waarin er niets mag doorgehaald worden (tenzij wat er daarin als keuze gemaakt moet worden door doorhaling), waarin er niets mag bijgeschreven worden (tenzij wat er daarin moet ingevuld worden);

2° Een bod mag alleen gebeuren onder de voorwaarden die vermeld staan in het FED-net-dossier laatste versie en een bod mag niet gebeuren onder een ontbindende of opschortende of potestatieve voorwaarde van de bieder.

(Onder andere mag er geen voorwaarde van het bekomen van een lening door de bieder zijn)

3° Een bod moet gebeuren met bijstand en in handen van de bemiddelaar door de bieder zelf en vrij gekozen

(onder andere omdat de bieder als consument alle objectieve én subjectieve uitleg van alles moet krijgen op een professionele wijze, omdat de bemiddelaar er moet over waken dat de bieder aan alle formaliteiten en modaliteiten voldoet en deze kan opvolgen, omdat de opdrachtgever en FED-net vereisen dat er in diens hoofde een beroepsverzekering bestaat);

4° Waaraan zich toevoegt voor een "open bod":

4.1) dat de bemiddelaar het origineel van dat bod moet bewaren,

4.2) dat de bemiddelaar de identiteit van de bieder moet geheim houden (ook naar FED-net vzw toe),

4.3) dat de bemiddelaar door middel van het formulier "Melding van bestaan van een bod":

- o aan FED-net moet melden: het bestaan bij hem van dat bod zonder toegevoegde voorwaarden, en de prijs daarin,
  - o aan FED-net niet mag melden: de identiteit van zijn klant-bieder,
- en dit op de manier zoals vermeld staat of dat formulier zelf, én dit tijdig,

4.4) dat de bemiddelaar er moet over waken, en eventueel zelf aan FED-net moet navragen, dat er door FED-net een "open-bod-registratie-certificaat" digitaal afgeleverd wordt aan hem via zijn e-mailadres, waarin FED-net als certificaat-nummer de datum en uur van ontvangst van die melding bevestigt;

5° Waaraan zich toevoegt voor een "gesloten bod":

5.1) dat de bieder zijn geboden prijs daarop moet invullen zonder medeweten van de bemiddelaar,

5.2) dat de bieder het origineel zelf in een omslag moet steken, en dit omslag zelf volledig moet dicht kleven en op de sluitingen daarvan best een teken aanbrengt welk voor hem waarborgt dat de bemiddelaar dit niet kan openen;

5.3) dat de bemiddelaar onder zijn persoonlijke verantwoordelijkheid er moet voor zorgen dat dit gesloten omslag fysiek in de daartoe bestemde "Urne" wordt gestoken, én dit tijdig.

(En: niemand van FED-net dit voor hem doen, en een aangetekende zending hiervoor zal niet gelden).

6° Een bod moet gebeuren voor de duur die bepaalbaar is als volgt:

a) de vaste termijn van 60 kalenderdagen,

b) plus de aftel-periode(s) als deze door het bod of een ander bod beginnen lopen tijdens die vaste termijn,

c) plus de *sine die* verlenging voor ofwel van een enig open bod, ofwel van het gesloten bod met de hoogste rang, dat is "weerhouden tot verdere afhandeling", en ongeacht of deze verlenging al dan niet schriftelijk wordt geacteerd.

*\*"Sine die"* (zonder datum) betekent dat de vaste termijn van het bod, vervangen wordt door een onbepaalde termijn (dit is dus zonder vervaldatum), ten einde aan de opdrachtgever 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 bieder zich kan beroepen op het verloop van die zestig kalenderdagen, en zonder dat de bieder zijn belofte kan intrekken zonder motiveringsplicht.

De bieder, die ook diligent moet meewerken aan die taken die aan deze eigen zijn, kan dat bod intrekken als hij aan de opdrachtgever per aangetekende brief a) motiveert waarom hij van mening is dat die opdrachtgever niet diligent handelt, en b) uitleg vraagt aan die opdrachtgever hieromtrent, en c) aan die opdrachtgever aanmaakt om binnen een termijn van zestig kalenderdagen zijn plichten na te komen.

Indien de opdrachtgever per aangetekend antwoord kan aantonen dat deze wel diligent handelt, maar dat er omstandigheden buiten zijn wil zijn die vertragend werken, dan vervalt die aangetekende intrekking van de bieder, wat niet belet dat dit nadien opnieuw kan gebeuren.

Een bod dat voldoet aan die voorwaarden is een "regelmatig" en "geldig" bod.

Een bod dat niet voldoet aan die voorwaarden is een "**relatief ongeldig" bod**.

Relatief ongeldig betekent dat alleen de Federale Manager die hiertoe arbitrair bevoegd is (of zijn hiertoe schriftelijk gevolmachtigde vertegenwoordiger voor dat aanbod), om *stande pede*, op de plaats en op het moment, dat een open bod in origineel aan FED-net wordt overgelegd, of dat een gesloten bod in publieke zitting na opening van de urne uit het gesloten omslag wordt gehaald, beslist in een proces-verbaal:

- o ofwel, om dit bod definitief "ongeldig" te beoordelen en te verklaren, waardoor er geen rekening meer mag mee gehouden worden,
- o ofwel, om dit bod definitief "geldig" te beoordelen en te verklaren, waardoor er dan wel rekening moet en zal mee gehouden worden.

Dit terwijl de bieder in ieder geval, zelf door dat bod gehouden blijft tot dat moment, en dat noch de bieder noch iemand anders zich kan beroepen op die onregelmatigheid om de ongeldigheid of nietigheid van dat bod in te roepen.

d) Men kan een "**niet-bindend" bod** doen, en dit te allen tijde en los van iedere aftelperiode.

• Een niet-bindend bod is:

- o niet bindend voor de opdrachtgever, zolang de opdrachtgever die lagere instelprijs en/of die andere voorwaarden niet aanpast in zijn aanbod (en de opdrachtgever beslist daar al dan niet over, en altijd zonder motiveringsplicht).

- niet meer bindend voor de bieder, als de opdrachtgever zijn aanbod alzo niet aanpast binnen de vaste termijn waarvoor dit bod is gedaan
- **nooit bindend** voor niemand als dit niet ondertekend wordt ingediend “als louter advies-in-het-belang-van-het-aanbod en/of zichzelf”,
- Een niet-bindend bod is een relatief ongeldig bod, waarbij de Federale Manager niet tot de geldigheid kan beslissen, waarin de bieder:
  - **een lagere prijs** biedt dan de instelprijs, en/of
  - **andere voorwaarden** inschrijft dan deze die in het FED-net-dossier staan, en waarbij die afwijkende voorwaarden al dan niet als opschortende voorwaarden mogen ingeschreven worden.
- Een niet-bindend bod doen:
  - kan gebeuren op het gewone bod-formulier in te vullen en ondertekend te mailen naar info@FED-net.org
    - hetzij zonder bijlagen als men maar alleen een lagere prijs biedt
    - hetzij met bijlagen als men andere voorwaarden inschrijft, waarbij men dan bij de handtekening op het bodformulier zelf bijschrijft “onder de voorwaarde in bijlage”
  - kan gebeuren met of zonder de vermelding van de identiteit van die bieder
    - anoniem in de zin dat deze aan zijn bemiddelaar hiervoor een geschreven en onherroepelijke volmacht geeft, en dat in dat bod die bemiddelaar alleen zijn identiteit en handtekening vermeld en daarbij schrijft “niet-bindend bod uitgebracht voor een klant die anoniem wilt blijven en wiens geschreven bod en volmacht in mijn bezit is en door mij zal bewaard worden”
- Als de opdrachtgever kan al dan niet zijn aanbod aanpassen als gevolg van zo'n niet-bindend bod. De opdrachtgever kan er ook gewoon niet op reageren.

## 9.2. De “aftel-periodes”

Er bestaan twee aftel-periodes:

- 1° de aftel-periode voor open biedingen, ook “periode voor open biedingen” genoemd,
- 2° de aftel-periode voor gesloten biedingen, ook “periode voor gesloten biedingen” genoemd.

### **1° De aftel-periode voor open biedingen**, ook “periode voor open biedingen” genoemd

Hierbij zijn de regels:

- Onder "**Open**" Biedingen wordt verstaan
  - dat die prijs die daarin wordt vermeld aan FED-net bekend wordt gemaakt door de bemiddelaar door middel van het formulier “Melding van bestaan van open bod”, en dat die prijs dan door FED-net onmiddellijk op [www.FED-net.org](http://www.FED-net.org) wordt gepubliceerd bij ontvangst van die melding, mede
  - dat die prijs dan ook door FED-net digitaal per groep-mail meegedeeld wordt aan iedereen die daarbij belang heeft of kan hebben.
- Onder "**een open bod uitbrengen**" wordt verstaan
  - dat de bemiddelaar onmiddellijk als hij dat bod-formulier ontvangt, de “Melding van bestaan van open bod” ter Certificering aan FED-net moet laten toekomen op de manier die op dat formulier staat vermeld.
  - Die “Melding van bestaan van een open bod” moet volgens e-mailen-datums door FED-net ontvangen zijn ten laatste op 24.00 uur van de laatste dag van die 1° aftel-periode,
- Dit is de 1° aftel-periode, en de termijn daarvan beloopt 5 werkdagen.
  - Deze wordt officieel gepubliceerd op [www.FED-net.org](http://www.FED-net.org).
  - Citaten of andere vermelding op andere plaatsen door wie dan ook hebben geen rechtskracht.
- Deze begint te lopen vanaf de 1° werkdag nadat er een “open-bod-registratie-certificaat” door FED-net is uitgeschreven.
  - Die 1° aftel-periode begint echter ten vroegste te lopen vanaf de 21° werk dag na de startdatum (die dag zelf in die termijn begrepen).
  - Die opschortende periode van 20 werkdagen wordt “de Inloop-periode” of “de Objectiverings-periode” of ook “de Carens-periode” genoemd.
  - Die inloop-periode dient ervoor dat er niemand met voorkennis een goed zou kunnen kopen vooraleer de anderen zouden weten dat een goed te koop staat, en omdat iedereen de tijd krijgt om kennis te nemen van het aanbod,

zodat iedereen een gelijke kans krijgen kan.

Als die inloop-periode is verstreken wanneer FED-net een eerste "open-bod-registratie-certificaat" uitschrijft, dan begint die 1° aftel-periode onmiddellijk te lopen vanaf de dag nadat dit "open-bod-registratie-certificaat" is uitgeschreven.

- Iedereen kan een open bod uitbrengen.  
Iedere bemiddelaar kan zo'n bod ontvangen en een "Melding van bestaan van een Open Bod" aan FED-net overmaken
- Bij open biedingen zijn er de volgende mogelijkheden:  
(*Onverminderd de mogelijkheid van een niet-bindend bod uit te brengen.*)
  - 1) ofwel wordt er één open bod uitgebracht aan of hoger dan de instelprijs,  
en wordt er zo geen ander open bod meer uitgebracht aan of hoger dan de instelprijs, vóór het verstrijken van die 1° aftel-periode,  
en dan wordt dit ene bod **van rechtswege "weerhouden tot verdere afhandeling"** door de opdrachtgever, als dit regelmatig en geldig is.  
*Wat dan betekent*
    - ✓ dat de publieke markt laat verstaan dat de instelprijs meteen aan zijn plafond staat voor dat voorwerp aan die voorwaarden,
    - ✓ dat de opdrachtgever dan alleszins de door hem zelf gewilde prijs zal ontvangen
  - 2) ofwel wordt er meer dan één open bod uitgebracht,  
vóór het verstrijken van die 1° aftel-periode,  
en dan zal de 2° aftel-periode voor gesloten biedingen van rechtswege beginnen te lopen
  - 3) ofwel wordt er geen enkel open bod uitgebracht,  
maar dan zullen via de professionelen de redenen aan FED-net bekend geworden zijn waarom niemand interesse heeft voor dat voorwerp aan die voorwaarden aan de instelprijs,  
en dan zullen die redenen aan de opdrachtgever medegedeeld worden,  
zodat de opdrachtgever hiermee al dan niet rekening zal kunnen houden om zijn aanbod al dan niet aan te passen.
  - 4) ofwel wordt er een lager prijs uitgebracht,  
wat kan onder de vorm van een niet-bindend bod.

## **2° De aftel-periode voor gesloten biedingen**, ook "periode voor gesloten biedingen" genoemd

Hierbij zijn de regels:

- Onder "**Gesloten" Biedingen** wordt verstaan  
dat de prijs die daarin wordt vermeld, prijs die ieder voor zichzelf bepaalt, aan FED-net niet eerder bekend is dan na de opening van de gesloten omslagen waarin de bieder zo'n bod zelf zal hebben ingesloten, en dat die prijs dan door FED-net dan onmiddellijk op [www.FED-net.org](http://www.FED-net.org) wordt gepubliceerd na die opening.
- Onder "**een gesloten bod indienen**" wordt verstaan  
dat de bemiddelaar dat bod ontvangt in een door de bieder zelf gesloten omslag, en op dit omslag zijn naam(stempel) aanbrengt, en dit in de daartoe voorziene Urne moet deponeren, en dit binnen deze 2° aftel-periode.  
De datums, de uren en de plaats(en) waar die urne zal staan, wordt op [www.FED-net.org](http://www.FED-net.org) vooraf gepubliceerd, zichtbaar alleen voor de bemiddelaar na inloggen met zijn code als bemiddelaar (code welke ten alle tijde en gratis kan gevraagd worden via de website).
- Dit is de 2° aftel-periode en ook de laatste aftel-periode, en de termijn daarvan beloopt 5 werkdagen.  
Deze wordt officieel gepubliceerd op [www.FED-net.org](http://www.FED-net.org).
- Deze begint maar alleen te lopen als er tijdens de 1° aftel-periode minstens twee open biedingen aan of hoger dan de instelprijs aan FED-net werden gemeld vóór het aflopen van de 1° aftel-periode voor open biedingen.  
Deze begint dan automatisch te lopen de dag nadat die 1° aftel-periode is afgelopen.
- Iedereen kan een gesloten bod indienen, ook zij die voordien geen open bod hebben uitgebracht.  
Iedere bemiddelaar kan een gesloten bod in de urne deponeren.
- De datums, de uren en de plaats(en) waar die Urne en die gesloten omslagen zullen geopend worden, wordt op [www.FED-net.org](http://www.FED-net.org) vooraf gepubliceerd, zichtbaar voor iedereen.

Die opening gebeurt zo snel als mogelijk na afloop van de 2° aftel-periode voor gesloten biedingen.

Die opening gebeurt in publieke zitting, waarop iedereen mag aanwezig zijn, ook zij die geen bod hebben uitgebracht, ook zij die geen bemiddelaar zijn.

Nadat het slot van de urne zal zijn geopend kan er geen enkel gesloten bod meer worden ingediend. Biedingen die na de opening van het slot zullen binnenkomen, worden onherroepelijk geweerd.

Er kunnen na die opening geen biedingen meer worden uitgebracht voor een hogere prijs.

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

Direct na die bekendmaking worden de gesloten bod-formulieren afgestempeld of gekenmerkt met een stempel of enig middel dat ter plaatste wordt aangetroffen.

Direct na die afstempeling of merking in diezelfde en niet-onderbroken zitting een proces-verbaal opgesteld, waarin er minstens worden vermeld:

- de identiteit en de handtekening, de aanwezige aangestelde van de opdrachtgever (als deze aanwezig is) en van FED-net
- de datum van de opening van die publieke zitting, en het uur van de ondertekening van dat proces-verbaal, wat staat voor de afsluiting van die zitting
- het totaal aantal open en gesloten biedingen
- per bod de naam-initialen van iedere bieder en de door deze geboden prijs, in willekeurige volgorde en zonder invloed op de rangregeling
- de afstempeling of het kenmerk zoals op de formulieren van originele gesloten bod-formulieren aangebracht
- de opmerkingen en/of de handtekeningen die een aanwezige persoon wil laten noteren

Van het proces-verbaal worden twee identieke exemplaren gemaakt.

Aan het exemplaar dat bestemd is voor FED-net vzw, worden alle originele gesloten bod-formulieren gevoegd.

Aan het exemplaar dat bestemd is voor de opdrachtgever, wordt een conforme kopie gehechte van het hoogste bod.

Iedereen die daar een belang bij heeft of kan hebben, kan op eenvoudig verzoek per e-mail ([info@FED-net.org](mailto:info@FED-net.org)) van FED-net een conforme kopie van dat proces-verbaal bekomen, weliswaar zonder het gehechte bod-formulier.

- Bij gesloten biedingen zijn er de volgende mogelijkheden:

1) ofwel wordt er één of meer gesloten bieding uitgebracht,

waardoor de rangregeling tot stand komt volgens de voorwaarden door de opdrachtgever in de opdracht gesteld (en in het FED-net-dossier vermeld),

en dan wordt het bod het hoogste in rang (zelfs al zou dit een open bod zijn) **van rechtswege "weehouden tot verdere afhandeling"** door de opdrachtgever, als dit regelmatig en geldig is.

Indien er meer dan één gesloten bod bestaan met gelijke prijs, dan wordt er ter plaatse tussen deze een loting-dooronschuldige-hand georganiseerd en geldt dat het eerst-uitgeloten bod in rang voorgaat op de vervolgens-uitgeloten bod.

2) ofwel wordt er geen gesloten bod uitgebracht,

dan worden de open biedingen beoordeelt

waardoor de rangregeling tot stand komt volgens de voorwaarden door de opdrachtgever in de opdracht gesteld (en in het FED-net-dossier vermeld),

en dan wordt het bod het hoogste in rang **van rechtswege "weehouden tot verdere afhandeling"** door de opdrachtgever, als dit regelmatig en geldig is.

Indien er dan meer dan één open bod bestaan met gelijke prijs of criteria, dan geldt er dat dit met de oudste datum en het oudste uur in rang voorgaat (die datum en dat uur zijn terug te vinden in het veel eerder afgeleverde "het open-bod-registratie-certificaat").

## D. DE FINALISERENDE FASE

**10. Binnen de drie werkdagen na weehouden tot verdere afhandeling** van een bod, moet die bieder spontaan met bijstand van zijn bemiddelaar:

- 1° het voorschot van 5% op de geboden prijs consigneren én dit zoals door de opdrachtgever bepaald,  
*FED-net neemt nooit gelden van voorschotten of saldi van prijzen in ontvangst, zelfs niet in consignatie. Deze gelden worden rechtstreeks tussen partijen of via notarissen verhandeld.*
- 2° de FED-net-onkosten integraal consigneren én dit op de FED-net consignatiebankrekening,
- 3° de Onderhandse FED-net-akte ondertekenen,
- 4° het Solvabiliteitsattest of noriteit-attest van een Belgische financiële organisatie, waaruit door ernstige vermoeden blijkt dat die bieder al zijn financiële verplichtingen zal kunnen naleven.

Direct nadien overhandigt FED-net aan de opdrachtgever:

m.b.t. tot het voorschot: het bewijs van die consignatie of de gewaarborgde bankcheck, indien toepasselijk,

m.b.t. de FED-net-onkosten: het bewijs van die consignatie,

m.b.t. de Onderhandse FED-net-akte: het aantal originelen ondertekend door de bieder

m.b.t. het Solvabiliteitsattest of notoriteit-attest: het origineel attest

Vervolgens, door middel van "**de Onderhandse FED-net-akte**"

a) bevestigt die bieder naar derden en iedere andere toe, het bestaan van zijn bod welk *sine die* verlengd is en dit zonder dat die bevestiging enige andere voorwaarde van zijn bod zelf kan veranderen

*(onder andere nodig om aan een lening-dossier verder te laten handelen, of om fiscale ongemakken te voorkomen)*

b) bevestigt de aanbieder zijn keuze

ofwel keuze 1) de "Compromis"

◦ waardoor de koopovereenkomst direct tot stand komt met die bieder;

ofwel keuze 2) de "Comme Promis", dit geen schrijffout zijnde, maar contractueel en letterlijk bedoeld: "Zoals beloofd",

◦ waardoor de verkoopovereenkomst niet direct tot stand komt, omdat bijvoorbeeld de mandataris(sen) of de ambtenaar of aangestelde niet de bevoegdheid heeft om de nodige consensus te verlenen

*(wat toegepast zal worden als voor de finale consensus-tot-overeenkomst een beslissing van de Gemeenteraad nodig is)*

◦ waardoor de ondertekenaar bevestigt dat de opdrachtgever als aanbieder op de meest diligente manier alles zal doen om binnen de kortst mogelijk tijd de verkoopovereenkomst tot stand te laten komen met die bieder;

ofwel keuze 3) de "Officiële Kennisname" ondertekend door of voor de opdrachtgever zonder keuze voor 1) of 2)

◦ zodat de bieder alzo over een officieel geschrift kan beschikken naar derden en iedere andere toe,

◦ zodat de opdrachtgever direct alle hulp en medewerking verleent aan de bieder.

## 11. Bij weigering tot uitvoering van zijn eenzijdige belofte

zal de opdrachtgever of FED-net voor deze, aan die andere hiervan aangetekend kennis geven, en aan die andere om dit binnen de vier kalenderdagen (of langere zelf aan te geven termijn), wel en compleet uit te voeren.

Doet die bieder dit niet binnen die termijn,

dan heeft de opdrachtgever van rechtswege en onherroepelijk het recht om de volgende bieder in rang te weerhouden tot de verdere afhandeling, en

dan voorziet de FED-net-CODEX de gevolgen hiervan t.o.v. die weigeraar.

### Artikel 4 - De Notaris-Penhouder finaliseert ten slotte

4.1. De opdracht aan FED-net is voltooid van zodra het bod "wehouden tot verdere afhandeling" regelmatig en geldig is bevonden.

FED-net maakt dan alle nodige en nuttige stukken over aan de penhouder.

4.2. De penhouder, notaris of andere, wordt door de opdrachtgever aangesteld.

De penhouder controleert finaal de bekwaamheid en de aanwijzingen van solvabiliteit van de bieder, en doet alle bij wet en recht opgelegde nodige en nuttige opzoeken en geeft hieraan alle nodige gevolgen, opdat hij ten slotte de nodige of nuttige authentieke akte kan opstellen, schrijven en laten ondertekenen als naar recht.

De penhouder zorgt er ook voor dat alle kosten van koop en alle kosten van leveren, die contractueel ten laste zijn gelegd van de koper, door deze betaald worden.

De bieder heeft het recht om zijn eigen notaris aan te stellen, die dan handelt onder de hiërarchie van de penhouder.