

Plan van aanpak en werking

Aan de basis is er de interprofessionele samenwerking tussen :

Vastgoedmakelaars, Notarissen, Landmeters, Architecten, Advocaten, Accountancy, en alle andere Consulenten die hun cliënten mogen en willen bijstaan bij de aankoop van een onroerend goed, en nieuwe zoeken met eigen middelen ... zonder dat deze lid van een confederatie of ander moeten zijn of worden

Oprachtgever	FED-net			Notaris
A ▶ 1 > 2	B ▶ 3 > 4 > 5 > 6 > 7	C (1) ▶ 8	C (2) ▶ 9	D 10
Voorafgaande fase	PRE-Start	Start	Verloop	Finalisering door notaris
kostprijs aan Oprachtgever : NUL EURO = 0 €	naar professionelen toe	van Objectieve Verkoop zelf	biedingen > aftelperioden	
de FED-net-onkosten en alle andere, worden betaald door Koper	& INFO-vergadering voor professionelen ter plaatse	(na goedkeuring FED-net-Dossier door Oprachtgever)	zie detail op p.2	
de Oprachtgever betaalt deze niet, en er zijn	& voorbereiding FED-net-dossier	vanaf dan staat het FED-net-dossier met Annexes voor iedereen en zonder inloggen, zichtbaar op www.FED-net.org	of bij 1 open bod aan instelprijs: enkel 1° aftelperiode	
geen vast instaprecht		en kan bezichtiging door iedereen met Raadgever	of bij meer dan 1 open bod: plus één 2* aftelperiode	
geen rouwkosten bij niet verkoop (noch voor werk, noch voor pub of andere kosten)		en kan bieden via handgetekende formulieren (formulieren die op website staan, enkel toegankelijk voor professionelen-dieverantwoordelijkheid-dragen)		
Oprachtgever overhandigt aan FED-net de gegevens en stukken die deze heeft &	3 weken à	20 werkdagen inloop nodig tot publieke bekendmaking =	5 werkdagen per periode (max. 2 perioden) =	Oprachtgever duidt de notaris-Penhouder aan en het is deze Notaris van de Oprachtgever die de akte schrijft
Oprachtgever hoeft verder niets te doen dus GEEN administratieve last FED-net doet alle werk	1 maand	1 maand	1 of 2 weken	
samengeteld: 2,5 maanden				
alles kan door iedereen en zonder inloggen, vrij gevolgd worden op de minuut, op 2 klikken bent u er: www.FED-net.org > klik op Foto van dossier > klik op Biedingen & Termijnen				
+				
de Oprachtgever wordt automatisch op de minuut digitaal verwittigd van alle monitoring ... en ook iedereen die dit vraagt of interesse toont				

Schema onder voorwaarden dat FED-net onmiddellijk alles bekomt van Oprachtgever en derden, wetende dat FED-net de antwoorden en reacties van de Oprachtgever en derden niet beheersen kan, wel dilligent beïnvloeden kan, en als 1° open bod komt in C(1)

Verloop van biedingen en termijnen

Start met inlooperperiode

20 werkdagen
vanaf de dag van de (op)start van het aanbod

vanaf de opstart is bezichtiging mogelijk ... en is advies, bijstand en bodformulier te verkrijgen ... en kan een open bod gebeuren ... alles *via* de Raadsman van de Bieder, die deze zelf en vrij kiest (HIERVOOR IS ER NIETS TE BETALEN door Geïnteresseerden)

het bodformulier is één en hetzelfde formulier voor de 2 periodes:

tijdens de 1° periode: open bod = dit formulier steekt de bieder niet in een omslag ... men geeft dit formulier aan zijn Raadsman

tijdens de 2° periode: gesloten bod = dit formulier steekt de bieder in een omslag ... men geeft dit omslag gesloten aan zijn Raadsman

1° periode voor open biedingen

5 werkdagen
begint ten vroegste te lopen de 1° werkdag na afloop inlooperperiode

mogelijkheid 1:
een 1° open bod wordt gedaan ... tijdens inlooperperiode dit doet deze 1° aftelperiode voor open biedingen lopen vanaf de 1° werkdag ... na afloop van de inlooperperiode

mogelijkheid 2:
een 1° open bod wordt gedaan ... na afloop inlooperperiode dit doet deze 1° aftelperiode voor open biedingen lopen vanaf de 1° werkdag ... na ontvangst van dat open bod

2° periode voor gesloten biedingen

tot net voor opening urne
minstens **5 werkdagen** na afloop 1° periode voor open biedingen

mogelijkheid 3:
in de 1° periode ... is er maar 1 open bod dan is er geen 2° periode voor gesloten biedingen

mogelijkheid 4:
in de 1° periode ... zijn er minstens 2 open biedingen dan loopt deze 2° periode voor gesloten biedingen vanaf de 1° werkdag ... na afloop van de 1° periode

Alle informatie, voorwaarden en modaliteiten staan in « de FED-net-CODEX » > zie http://www.fed-net.org/txt_topics.php.
Alles is te volgen op de officiële website www.FED-net.org > zie het dossier.
Alle wettelijke informatie over FED-net vzw staat op de website > zie http://www.fed-net.org/txt_law.php.

Een open bod moet minstens aan de instelprijs uitgebracht worden.

Een open bod onder de instelprijs uitbrengen, dat kan. Maar alleen als de Raadgever van de Bieder op een speciaal formulier een deftig antwoord geeft op

2 vragen. Vraag 1: waarom vindt u de instelprijs te hoog? Vraag 2: hoe heeft u de door u geboden prijs opgebouwd?

Een bod onder de instelprijs heeft geen enkel gevolg op de periodes, tenzij de Opdrachtgever dit wil gebruiken als instelprijs. Dan herbegint alles.

De Opdrachtgever kan de periodes van 20 en 5 werkdagen verlengd of verkort hebben, maar dan wel alleen vóór de start, en niet meer nadien.

Zo'n verandering staat vermeld in het FED-net-dossier én op de website. De datums van de periodes staan vermeld op de website.

Tijdens de 1° periode van open omslagen worden alle open biedingen op de website gepubliceerd.

Tijdens de 2° periode van gesloten omslagen worden de gesloten biedingen niet op de website gepubliceerd.

Want die zitten én in een gesloten omslag, én in een urne. En niemand weet dat er zijn, noch hoeveel er zijn, dus ook niet de prijzen daarin.

Direct na afloop van de 2° periode van gesloten omslagen worden die urne en die gesloten omslagen in publieke zitting geopend.

Iedereen mag op die publieke zitting aanwezig zijn, ongeacht of men een bod heeft uitgebracht of niet. Datum en plaats staan vooraf op de website. De geboden prijzen worden publiek geproclameerd. En nadien worden ze direct op de website gepubliceerd.

Na afloop van de 1° periode met 1 open bod, of na afloop van de 2° periode als die er is, kan er geen ander of hoger bod meer worden gedaan.

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.

Dit is een kort schematisch overzicht voor een gewone Objectieve Verkoop.
Deze tekst is abstract, zonder contractuele waarde. Enkel de FED-net-CODEX heeft juridische waarde en kracht.

"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 enkel 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. Zo'n bijzondere regels hebben voorrang op de algemene basisregels.

Een kadercontract is niet nodig voor Opdrachtgever die geen overheid of soortgelijk zijn.

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.

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.

Waarbij de duur van het kadercontract weinig belang heeft omdat dit toch geen enkele verplichting inhoudt om aan FED-net een opdracht te geven.

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 of met een eigen geschrift (naar eigen keuze van de Opdrachtgever).

Bij de opdracht duidt de Opdrachtgever aan:

- 1° het concrete voorwerp,
 - 2° de transactievorm (van verkopen, verhuren, vererfpachten, 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.
- Zonder dat het een criterium mag zijn welk achteraf kan leiden tot willekeur.

2.1.1. De instelprijs kan in de opdracht ook "niet ingevuld" worden

Dan zal FED-net 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.

De Opdrachtgever beslist zelf over de instelprijs ... los van dit advies van FED-net

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

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, dit totaal gratis en dit binnen de maand.

Dit o.a. nà een open prof-dag en digitale e.a. rondvraag bij duizenden professionelen, expert-schatters en anderen).

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 Raadgever van de Opdrachtgever naar de diensten van de Opdrachtgever komen. Deze Raadgever bespreekt dan met en bevrageert 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 Raadgevers en andere Professionelen

Van zodra die opdracht compleet is, en zelfs nog vooraleer die Raadgever van de Opdrachtgever en experten ter plaatse komen, verwittigt FED-net meteen aan die allen "dat dit Objectief Aanbod" komende is.

Met "allen" worden de volgende professionelen bedoeld:

*... zijnde Erkende Vastgoedmakelaars, Notarissen, Beëdigde Landmeters expert-schatters, Architecten, Bedrijfsrevisoren, Accountants, Raadgevers en Consulents, Investerings- en andere financiële groepen, ... evenals o.a. Verzekeringsagenten, Bankdirecteurs en anderen
... dus allen 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 ... noch enig lidgeld moeten betalen.*

Zodat deze enerzijds al naar FED-net kunnen reageren als zij iets weten m.b.t. het goed, en anderzijds 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.

Met "verwittigt" wordt bedoeld:

- o dat dit gebeurt op diverse digitale manieren, ook call-service, en door publicatie op de FED-net-website
(Dan alleen maar zichtbaar voor professionelen), en
- o dat dit gebeurt op een summier manier, door mededeling van: de transactie-vorm en de locatie, aard en kadastrale omschrijving van het goed
(Dan zonder vermelding van instelprijs, en zonder vermelding van bijzondere voorwaarden en modaliteiten) , en
- o dat FED-net in functie van het aanbod, ook aan die allen fysiek uitleg verschaft bij hen ter plaatse (prof-dag e.a.).

Zodat die allen 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 professionelen die sleutels daar mogen en moeten komen afhalen en terugbrengen.

Waartoe de Opdrachtgever dan vier sets van alle sleutels, en digitale kaarten en codes enz.) aan FED-net dient te overhandigen zo snel als mogelijk na de Opdracht.

Bezichtiging van "met sleutel afgesloten goederen" gebeurt onder de bewaking-verantwoordelijkheid van de professioneel-ter-plaatse. Onverminderd de aansprakelijkheid van de bezichtigter zelf, als die fouten begaat. Zo zal die professioneel 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. Bewaking van het pand behoort tot de taak en uitsluitende bevoegdheid en verantwoordelijkheid van de Opdrachtgever.

FED-net draagt hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid aangezien FED-net zelf niet deelneemt aan die bezichtigingen en bewaking.

Bezichtiging die FED-net kan toelaten aan de Raadgevers van de Kopers van zodra als mogelijk, en aan anderen niet zal toelaten vóór bij de start van het Objectieve Verkoop

7.2. Bekendmaking door publicatie, en 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.

De publicatie gebeurt door FED-net. Dit door publicatie op de *officiële website 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 door publiciteit in de vitrines en op de websites van alle professionelen, meer door middel van alle kanalen die deze naar eigen werking en ervaring daartoe zelf gebruiken.

De publiciteit gebeurt door de Raadgevers van Kopers (bemiddelaars of andere die publiciteit mogen voeren).

Omdat FED-net als organisator zelf niet deelneemt aan de bemiddeling "*in the field*" (wat het werkdomein van deze Raadgevers is), en opdat FED-net de Raadgevers niet zou hinderen, gebeurt die publiciteit met hun eigen middelen van websites, hun geëigende internet-immo-platforms, eigen vitrines, eigen drukwerk en kranten, en alle andere eigen middelen en op hun eigen kosten.

Deze Raadgevers handelen daarbij vrij en naar eigen wijsheid, onder de enige beperking dat zij zich niet mogen afficheren als exclusief werkende voor de Opdrachtgever, dat zij daarbij de naam van de Opdrachtgever vermelden, dat zij daarbij de voorwaarde dat dit gebeurt volgens het FED-net-systeem vermelden. Bij het voeren van publiciteit mag deze Raadgever geen andere informatie verspreiden over een aanbod dan deze die terug te vinden is in het FED-net-dossier en de bijlagen daarbij.

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, goedkeuring die geldt als definitief element van het aanbod,

- a) plaatst FED-net direct die stukken en die informatie op www.FED-net.org,
- 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 professionele Raadgevers, 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"

Van zodra een bod aan FED-net bekend is, worden de Opdrachtgever per e-mail en via de Raadgever van de

Opdrachtgever hiervan bericht, samen met de andere personen bedoeld onder C. 8.d).

- a) Zoals in Hoofdstuk 1 gedefinieerd, zijn er:
- o "het aanbod" tot verkoop van de Opdrachtgever, zoals hoger behandeld, en
 - o "het bod" tot aankoop van de bieder.

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 voorwaarden 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

- b) Door middel van zijn bod verwerft de bieder geen rechten op het aangeboden goed, maar **de bieder 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 doorgedaagd 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 Raadgever van de Koper 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 deze Raadgever 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° Waarvan zich toevoegt voor een "open bod":
 - 4.1) dat deze Raadgever het origineel van dat bod moet bewaren,
 - 4.2) dat deze Raadgever de identiteit van de bieder moet geheim houden (ook naar FED-net toe),
 - 4.3) dat deze Raadgever 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 deze Raadgever 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° Waarvan zich toevoegt voor een "gesloten bod":
 - 5.1) dat de bieder zijn geboden prijs daarop moet invullen zonder medeweten van deze Raadgever,
 - 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 deze Raadgever dit niet kan openen;
 - 5.3) dat deze Raadgever 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 "weehouden 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.

d) bij het bestaan van meerdere biedingen kan ieder bod dat niet is weerhouden tot verdere afhandeling, vanaf de dertigste kalenderdag na opening van de urne worden ingetrokken, en dit zonder reden en zonder opzegtermijn, middels een aangetekende brief met ontvangstbewijs te zenden naar én werkelijk te ontvangen door FED-net Main Office.

7° Niemand kan gelijktijdig optreden én als Raadgever én als bieder. Doet iemand dit wel, dan zal deze onherroepelijk beschouwd worden als bieder voor dit bod, en niet als Raadgever. Deze draagt wel de volle verantwoordelijkheid daarbij "alsof hij in deze Raadgever zou zijn". Deze zal dan ook nooit de vergoeding voor Raadgever ontvangen, vergoeding die inbegrepen zit in de FED-net-onkosten, FED-net-onkosten die onveranderd blijven hierdoor, vergoeding voor Raadgever die door FED-net dan zal uitbetaald worden aan deze Raadgever-van-het-bod-in-volgende rang.

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 vertegenwoordiger van FED-net 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:

- ofwel, om dit bod definitief "ongeldig" te beoordelen en te verklaren, waardoor er geen rekening meer mag mee gehouden worden,
- 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:

- 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 vertegenwoordiger van FED-net 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 Raadgever hiervoor een geschreven en onherroepelijke volmacht geeft, en dat in dat bod die Raadgever 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"
- De Opdrachtgever kan al dan niet zijn aanbod aanpassen als gevolg van zo'n niet-bindend bod. En dan herbegint de fase van vermarkting opdat iedereen een gelijke kans zou krijgen tot bieden. De Opdrachtgever kan er ook gewoon niet op reageren ... zonder motiveringsplicht. En dan loopt de lopende verkoop gewoon verder door.

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 deze Raadgever 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 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 deze Raadgever 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.
 - 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 Raadgever van de Koper kan zo'n bod ontvangen en een "Melding van bestaan van een Open Bod" aan FED-net overmaken,
- Eenzelfde persoon kan meer dan één open bod indienen.
 - Dan zal dit het hoogste in rang eerst gelden, en blijven deze in verdere rang ook bestaan.
 - Op die manier zal die bieder zelf de 2° aftel-periode voor gesloten biedingen doen lopen, als er geen open bod door een andere persoon wordt uitgebracht tijdens die 1° aftel-periode.
- 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 worden 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-bindende bod.

- Open biedingen waarvan de “Melding van bestaan van open bod” enige aftel-periode heeft doen lopen, en die nadien “ongeldig” blijken te zijn, wijzigen niets aan het verloop. Die bieder en die Raadgever zijn alleen en volledig verantwoordelijk voor alle nare gevolgen daarvan.
- Open biedingen die nog zouden worden uitgebracht na afloop van die 1° aftel-periode en tijdens de 2° aftel-periode, worden gelijkgeschakeld met gesloten biedingen. Waarbij de gevolgen aan het bekend zijn van de geboden prijs, uitsluitend voor rekening zijn en blijven van die bieder of diens Raadgever (deze van die twee die hieraan oorzaak heeft). Die alzo geboden prijs zal door FED-net dan ook niet worden gepubliceerd tijdens die 1° aftel-periode.

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 wordt gepubliceerd na die opening.
- Onder **“een gesloten bod indienen”** wordt verstaan dat deze Raadgever 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 tijdens de laatste 15 minuten vóór de opening van de urne op de plaats van die opening.
De datums, de uren en de plaats(en) waar die urne zal staan, wordt zo snel als mogelijk na afloop van de 1° aftelperiode gepubliceerd op www.FED-net.org bij het respectievelijk pand.
- Dit is de 2° aftel-periode en ook de laatste aftel-periode, en die loopt tot net vóór de opening van de urne, met minstens 5 werkdagen.
Deze opening wordt officieel gepubliceerd op 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 Raadgever van de Koper kan een gesloten bod in de urne deponeren,
- Eenzelfde persoon kan meer dan één gesloten bod indienen.
Dan zal dit het hoogste in rang eerst gelden, en blijven deze in verdere rang ook bestaan.
Op die manier zal die bieder zelf de 2° aftel-periode voor gesloten biedingen doen lopen, als er geen open bod door een andere persoon wordt uitgebracht tijdens die 1° aftel-periode.
- De datums, de uren en de plaats(en) waar die Urne en die gesloten omslagen zullen geopend worden, wordt op www.FED-net.org vooraf gepubliceerd, zichtbaar voor iedereen.

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

Als er later niet verder afgehandeld wordt door of met die bieder, of dan wordt door FED-net op eenvoudig verzoek van de Opdrachtgever aan deze een conforme kopie overhandigd van het bod dat volgt in rang.

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

- Als er toepassing is van de 2° aftel-periode, dan blijven ook de open biedingen bestaan en van toepassing.
- 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 “weerhouden 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-door-
onschuldige-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 “weerhouden 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 weerhouden tot verdere afhandeling van een bod,

moet die bieder spontaan met bijstand van zijn Raadgever:

- 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 notoriteit-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 bidder 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 bidder;

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 bidder;

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

- zodat de bidder alzo over een officieel geschrift kan beschikken naar derden en iedere andere toe,
- zodat de Opdrachtgever direct alle hulp en medewerking verleent aan de bidder.

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 bidder dit niet binnen die termijn,

dan heeft de Opdrachtgever van rechtswege en onherroepelijk het recht om de volgende bidder 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 "weerhouden 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 bidder, 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 bidder heeft het recht om zijn eigen notaris aan te stellen, die dan handelt onder de hiërarchie van de penhouder.