

FED-net-CODEX versie 5

Hoofdstuk

Artikel

pagina

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Algemene regels | |
| 1 | De FED-net-CODEX is een toetredingscontract | 1 |
| 2 | Cultuur van het Secreet | 1 |
| 3 | Definities | 1 |
| | De meerwaarden van FED-net | 2 |
| 4 | Algemene voorwaarden | 4 |
| 2 | Het FED-net-systeem | 8 |
| 1 | Hoofdstuk 1 en 2 samen te lezen | 8 |
| 2 | FED-net bemiddelt niet, FED-net organiseert en controleert | 8 |
| 3 | A. De voorafgaande fase | 8 |
| | 1. Het kadercontract | 8 |
| | 2. De opdracht | 8 |
| | B. De voorbereidende fase | 9 |
| | 3. De voorbereidende werkzaamheden | 9 |
| | 4. FED-net bericht alle Raadgevers die geregistreerd zijn, en andere Professionelen | 9 |
| | 5. FED-net maakt FED-net-dossier ter goedkeuring door Opdrachtgever | 10 |
| | 6. FED-net verleent extra logistieke steun | 10 |
| | o.a. Marktbevraging bij duizenden professionelen | 10 |
| | 7. FED-net organiseert bezichtigingen en bekendmakingen | 10 |
| | C. De fase van vermarkting | 11 |
| | 8. Start van Objectieve Verkoop | 11 |
| | 9. Biedingen worden ontvangen | 11 |
| | 9.1. Aanbod en bod | 11 |
| | Open biedingen | 12 |
| | Gesloten biedingen | 12 |
| | Niet-bindend bod | 13 |
| | 9.2. De aftel-periodes | 13 |
| | De 1° aftel-periode ... open biedingen | 14 |
| | De 2° aftel-periode ... gesloten biedingen | 15 |
| | D. De finaliserende fase | 14 |
| | 10. Binnen de drie werkdagen | 17 |
| | 11. Weigering van uitvoering | 17 |
| 4 | De notaris finaliseert | 18 |
| 5 | Archivering | 18 |
| 6 | Het FED-net-systeem ook voor andere toepassingen | 18 |
| 7 | Beëindiging van de opdracht | 18 |
| | 1. De Opdrachtgever kan op ieder ogenblik "Opzeggen" | 18 |
| | 2. De Opdrachtgever kan Anders Handelen | 18 |
| | De Opdrachtgever kan Soeverein Handelen | 19 |
| | 3. FED-net kan ook opzeggen | 19 |
| 8 | De FED-net-onkosten | 20 |

FED-net-CODEX

Hoofdstuk 1

Algemene regels

versie 5

Artikel 1 - De FED-net-CODEX bevat de regels van:

- a) het instellen van de rechten en de plichten van alle personen die feiten en handelingen stellen in het kader van het FED-net-systeem evenals met FED-net zelf, mede
- b) de definities, de voorwaarden en de modaliteiten die daarbij gaan.

De FED-net-CODEX is een toetredingscontract dat de Actoren bedoeld in deze Codex, bij overeenkomst tot wet strekt. Toetredingscontract dat ook "Algemeen Reglement" genoemd wordt.

Deze FED-net-CODEX staat voor iedereen beschikbaar en vrij toegankelijk op www.FED-net.org > ga naar Uitleg-Teksten.

Dit contract realiseert zich door "toetreding". Die toetreding gebeurt zonder enige formaliteit, en gebeurt automatisch door het stellen van feiten of van handelingen in het kader van het FED-net-systeem evenals met FED-net zelf. Het gewoon bestaan van die feiten of die handelingen geldt als bewijs van die toetreding.

Wilt men niet toetreden tot dit contract, dan onthoudt men zichzelf van het stellen van die feiten of die handelingen.

De FED-net-Codex bevat meerdere Hoofdstukken, die telkens aparte regels bevatten voor de daarin welbepaalde Actoren.

Omdat FED-net handelt onder de cultuur van het secreet, worden die hoofdstukken alleen gepubliceerd in functie van de Actoren voor wie zij bepaald en bestemd zijn.

Dit Hoofdstuk 1 is bestemd en van toepassing op iedere Actor en in iedere situatie.

Artikel 2 - FED-net handelt onder "**de Cultuur van het Secreet**".

Hieronder wordt begrepen dat FED-net altijd handelt met voldoende kennis over de gegevens van personen, van zaken, en van beoogde transacties. En, dat die gegevens door FED-net secreet gehouden worden, en slechts publiek en bekend gemaakt worden in die mate dat dit nodig of nuttig is.

Artikel 3 - Voor de toepassing van deze Codex wordt contractueel gedefiniëerd en geregeld:

1. FED-net-systeem:

zijnde het systeem dat strekt tot de Objectieve Vermarkting van onroerende overheidsgoederen, zoals dit in deze Codex geregeld wordt.

"Vermarkten" ... wat kan zijn: verkoop, verhuur, erfpacht, recht van opstal, verkoop met handgeld, concessie, en alle andere vormen van zakelijke recht transactie ... zelf op maat van de Opdrachtgever uit te werken.

Redactioneel: in deze FED-net-CODEX en ook in andere FED-net-geschriften wordt er gesproken over "verkopen, kopen, verkoper, koper" om eenvoudig taalgebruik mogelijk te maken ... maar daarmee wordt er bedoeld "de transactie-vorm op dat moment van toepassing zijnde mutatis mutandis ("nadat veranderd is wat veranderd moet worden) ... dit kan bijvoorbeeld "huur" zijn.

Het doel van FED-net is om o.a. middels de organisatie van «de Objectieve Verkoop » een net voor **interprofessionele samenwerking** te ontwikkelen, waarbij alle personen die met raad en daad een (kandidaat) koper kunnen en mogen bijstaan, hun eigen klant daarbij daadwerkelijk bijstaan

... zodat die samenwerking ontstaat in het kader van het FED-net-systeem, en dat de professionelen nadat zij elkaar zo hebben leren kennen, alzo ook blijven samenwerken in andere zaken buiten FED-net

... zodat zij hun horizon kunnen verbreden en ruimere contacten kunnen opbouwen,

... zodat de bron aan diverse kennis en kunde verruimd en sneller toegankelijk wordt, en **dit alles ten voordele van hun klanten**, én voor Advies door FED-net aan Overheden e.a.

... zodat de (kandidaat) kopers zich kunnen laten bijstaan door die professionele Raadgever die zij zelf in alle vertrouwen en vrijheid mogen kiezen,

"Professioneel" zijnde o.a.: vastgoedmakelaar, notaris, advocaat, accountant, boekhouder, landmeter, en alle andere Raadgevers.

2. Onroerende goederen:

... overheidsgoederen & verplicht te verkopen private goederen

- a) zijnde enerzijds een goed **waarvan een overheid eigenaar is**, of waarin of waarop deze andere rechten of delen van rechten heeft,
“Overheid” in de ruime zin van het woord ... zijnde iedere burgerlijke of andere instantie of NGO of andere organisatie of (rechts)persoon, die ertoe gehouden is om de transactie van die goederen te realiseren door middel van “een daad van goed bestuur”.
- b) zijnde anderzijds een goed **waarvan een gewone persoon of rechtspersoon eigenaar is**, of waarin of waarop deze andere rechten of delen van rechten heeft,
en die moeilijk uit de hand of per opbod te verkopen zijn omwille van diverse redenen.

3. Daad van goed bestuur:

zijnde het vermarkten op de manier waarbij er niet onderhandeld wordt van persoon tot persoon (ook niet met FED-net die enkel organiseert en controleert), maar waarbij er:

- a) een goed openbaar aangeboden wordt, als één-zelfde voorwerp, onder dezelfde voorwaarden en dezelfde modaliteiten, volgens één-zelfde systeem, met de daarbij gaande publieke bekendmaking,
b) zodat iedereen dezelfde en gelijke kans krijgt om hierop een bod uit te brengen,
c) zodat de Opdrachtgever de hoogste prijs of het best mogelijke ander criterium bekomt,
d) en waarbij die Opdrachtgever haar soeverein gezag blijft behouden,
e) en waarbij alles op een voor iedereen open, doorzichtige en controleerbare manier gebeurt.

4. Objectieve Vermarkting: ©®

zijnde het vermarkten op objectieve wijze door:

- a) enerzijds het stellen van alle handelingen die nodig zijn om die daad van goed bestuur te realiseren, en
b) anderzijds het toevoegen daaraan van de meerwaarden van FED-net.

De meerwaarden van FED-net zijn:

meerwaarden die samen met het statuut van organisator van FED-net, het FED-net-systeem uniek maakt op de markt,

- 1° FED-net is sinds 1998 gespecialiseerd en houdt zich maar alleen bezig met dergelijke onroerende
➤ *welke een aparte aanpak vereisen.*
- 2° FED-net als VZW verleent gratis gespecialiseerd en diepgaand advies aan de overheden: én over de best te kiezen vormen van vervreemding (koop, erfpacht, of andere), én bij het opstellen van de voorwaarden die daarbij gaan
➤ *dit gebaseerd op de gespecialiseerde kennis van FED-net en de sinds 1998 en voordien al opgebouwde praktijk-ervaring.*
- 3° FED-net levert het historisch bewijs met de behaalde resultaten van vele honderden gerealiseerde verkopen
➤ *die prijzen, % meeropbrengsten, adressen en opdrachtgevende overheden van alle signatures, staan op www.FED-net.org.*
- 4° FED-net én haar organen hebben geen immo-kantoor voor private goederen, en geen enkel winstgevend doel
➤ *het niet-commercieel karakter en de scheiding van belangen topics zijn.*
- 5° FED-net biedt een inter-actief netwerk-platform voor mensen,
zowel voor alle professionelen, als voor alle consumenten,
die zich also eenvoudig en snel kunnen vinden, en met elkaar thuis en ongestoord verder kunnen samenwerken
➤ *zonder aparte contracten, zonder papieren-molen ... met 100% zekerheid van hun rechten.*
- 6° FED-net bereikt die mensen, en die mensen bereiken hun kandidaat-kopers, in een minimum van tijd, in België en verder
➤ *dus met letterlijk een reikwijdte die onbeperkt in tijd en ruimte is.*
- 7° FED-net voorkomt dat er tegenstrijdige belangen van aanbieder en bieder zouden behartigd worden
➤ *de Raadgevers van de Opdrachtgever worden nooit de Raadgevers van de Bieders.*
- 8° FED-net biedt het juridisch, economisch en sociaal kader op digitale wijze, gratis en vrij toegankelijk
➤ *dit zowel voor bestaande als voor steeds maar uit zichzelf bijkomende nieuwe Actoren).*
- 9° FED-net wordt geleid door mensen met rijke vastgoedervaring én met ruime diversiteit aan ervaring/carrières
➤ *de Stichters zijn ere-advocaat, ere-rechter en post-master gevormd als economist, analist, ere-Voorzitter CIB, ere-Voorzitter en Stichter feXpro, Rechter in handelzaken, Voorzitter FIABCI (wereldorganisatie).*
- 10° FED-net neemt alle werk van de overheid over ... zonder onkosten en zonder risico voor die overheid.

... en voor meer ga naar > <http://www.fed-net.org/biblio/INFORMATIE.htm>

5. Nul-risico voor de Opdrachtgever:

zijnde de waarborg:

- a) dat FED-net werkelijk “alle” administratief werk van de Opdrachtgever overneemt, en
- b) dat de FED-net-onkosten, waarin ook alle vergoeding van alle betrokken Actoren begrepen, evenals alle kosten nodig of nuttig tot de verkoop, volledig gedragen wordt door de Koper en niets daarvan te betalen is door de overheid.
- c) dat de FED-net-onkosten “no cure no fee” zijn, wat betekent dat, als FED-net geen biedingen verwerft aan de prijs en de voorwaarden van de overheid, dat er dan aan FED-net en aan niemand anders, wat dan ook moet betaald worden.
- d) dat er zelfs “geen onkosten bij rouwkoop of bij geen-verkoop” te betalen zijn door de overheid,
- e) dat er zelfs geen dossierrecht of andere soortgelijke forfaitaire vergoeding vooraf door de Opdrachtgever te betalen zijn
... 0 EURO is 0 EURO.

6. De Actoren:

6.1. **V.Z.W. FED-net:** ook “de Opdrachthouder” genoemd, zijnde geen immo-kantoor, maar zijnde “de organisator” van het FED-net-systeem, die het juridisch, technisch platform aanbiedt en controleert, waarop en waardoor al die Acteren zich kunnen vinden tot het vervullen van ieder zijn eigen taak in net-werking. Daarbij zijn er de “IN-kant” (d.i. de kant van de Opdrachtgever), en de “UIT-kant” (d.i. de kant van de Bieders).

FED-net die ook zonder of buiten opdracht tot Objectieve Vermarkting, studiewerk en adviesverlening en cursussen verschaft aan haar leden en iedereen, met het oog op beheer of beschikking of waardebeoordeling van deze onroerende goederen.

6.2. **De Opdrachtgever:** ook “de Aanbieder” genoemd, aan de “IN-kant”
zijnde diegene die een goed wil verkopen en die de opdracht tot de organisatie van de vermarkting daarvoor aan FED-net geeft, en die dus “het aanbod” tot verkopen doet middels het FED-net-dossier welk diens éézijdige verkoopbelofte is,

6.3. **De Contact-maker:** ook “de Contact-legger” of “Relator” genoemd, aan de “IN-kant”
zijnde diegene die het contact tussen de Opdrachtgever en FED-net maakt / legt, en dit kan zijn:

- de Eigenaar zelf
- de Raadgever van de eigenaar ... bijv.: Notaris, Advocaat, Erkend Vastgoedmakelaar, e. a.
- de Raadgever van de Opdrachtgever ... zijnde een zelfstandige door FED-net geaggregeerd
- een Informant ... bijv.: Tipgever, e. a.

“Contact-maker” waarvoor ook een vergoeding bestaat via de FED-net-onkosten (FED-net-onkosten voor 100% ten laste van de Koper).

➤ dat contact kan telefonisch 0477 65 70 87 of via de website > www.FED-net.org > Uitleg & tekst > Verkopen via FED-net

Deze vergoeding te betalen door FED-net. In beginsel is dit max 0,5 % op de verkoopprijs, exclusief BTW (*bevrage FED-net).*

Die vergoeding verhoudt zich van rechtvaardig tot de FED-net-onkosten van 6,50% fee op de prijswaarde, en waarbij deze 0,5 % dus proportioneel stijgt of daalt in functie dat die 6,50 % stijgt of daalt.

Het beginsel van “no cure, no fee” en risico-deling geldt zoals voor iedere zelfstandige in het FED-net-systeem.

6.4. **De Raadgever van de Opdrachtgever:** aan de “IN-kant”
zijnde diegene die aan de Opdrachtgever bijstaat met raad en daad over en tijdens de ganse duur van, de vermarkting en dit gratis voor de Opdrachtgever, want diens vergoeding bestaat via de FED-net-onkosten en dit mede aan de zijde van de Raadgever van de eigenaar in voorkomend geval.

6.5. **De Raadgever van de Koper:** aan de “UIT-kant”
zijnde diegene die aan de de (kandidaat) koper moet bijstaan met raad en daad om in voorkomend geval te finaliseren in een koop-bod en die de koper zelf in alle vertrouwen en vrijheid mag kiezen, zijnde o.a.: vastgoedmakelaar, notaris, advocaat, accountant, boekhouder, landmeter, en alle andere Raadgevers. en dit gratis voor de kandidaat-koper, want diens vergoeding bestaat via de FED-net-onkosten.

6.6. **De geïnteresseerde:** die ook “de Bieder” kan worden, ook “de Koper” genoemd aan de “UIT-kant”
zijnde iedere consument die interesse heeft voor een goed dat wordt aangeboden of zal worden aangeboden, en die “een bod” tot aankopen kan/wil doen (en op die manier “de bieder” wordt).

6.7. **De inside FED-net Actor:**
zijnde iedere zelfstandige e. a. die actief is inside FED-net

6.8. **De derde:**
zijnde iedereen die geen voornoemde Actor is, en die bewust actieve of passieve feiten of handelingen stelt die kaderen in deze Codex.

“De gerelateerde derde” is,

een natuurlijk persoon, die van een geïnteresseerde is:
afstammeling of aangenomen, of verwant in de opgaande lijn of zijlaan tot de 4° graad, of echtgeno(o)t / samenlevende,
of van deze laatste afstammeling, of aangenomen, of verwanten in de opgaande lijn tot de 4° graad, of
een bestaande rechtspersoon of een rechtspersoon in oprichting of wording,
waarvan/waarin/waaraan die gerelateerde derde-natuurlijk-persoon
of (mede-)eigenaar of soortgelijk belanghebbende of oprichter is via aandelen en soortgelijke rechten,
of enige rechtstreekse of onrechtstreekse structurele of operationele diensten verleent.

7. Het goed:

zijnde “de zaak” welke bestaat uit twee niet van elkaar loskoppelbare elementen, namelijk (zie bijv. art. 1583 B.W.):

- 1° het materiële element, zijnde “het voorwerp” zoals dit materieel, zintuiglijk ter plaatse waarneembaar is, en
- 2° het immateriële of morele element, zijnde “de voorwaarden” die bij dat voorwerp en dat transfer-aanbod gaan, voorwaarden zoals die in deze Codex en in voorkomende geval in het FED-net-dossier of andere bijhorende geschriften vooraf moeten ingeschreven staan, als ze anders zijn dan de wettelijke.

8. De verkoopprijs: ook “de prijs” van de transactie genoemd,

zijnde de transactie-waarde welke bestaat uit 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).

Waarbij de FED-net-onkosten in principe niet in de transactie-waarde begrepen worden. Dit omdat deze onkosten een vergoeding is voor diensten aan de koper verleend op grond van een diensten-contract (namelijk deze Codex), welk los staat van het transfer-contract.

9. Werkdag:

zijnde iedere kalenderdag uitgezonderd a) iedere zaterdag, b) iedere zondag, c) iedere wettelijke feestdag van de lokaliteit waar het 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. Vijf werkdagen vormen een werkweek.

Kalenderdag:

zijnde iedere dag van het jaar, zowel werkdagen als niet-werkdagen.

Artikel 4 - Algemene voorwaarden

De algemene voorwaarden zijn deze in de algemene context van deze Codex en in dit artikel ingeschreven, en deze in een aparte context in deze Codex elders ingeschreven.

1. Iedere Actor handelt in persoon.

Hetzij direct.

- o Ofwel als natuurlijke persoon, dus een mens.
- o Ofwel als rechtspersoon, dus een vennootschap, een vereniging, een stichting, of andere vorm van vereniging of organisatie, die rechtspersoonlijkheid heeft verkregen.

Hetzij indirect.

- o Voor een “rechtspersoon in oprichting” wordt de persoon die hiervoor handelt onweerlegbaar vermoed voor zichzelf te handelen, indien die rechtspersoon geen rechtspersoonlijkheid aanvraagt en/of verkrijgt. En als die rechtspersoon rechtspersoonlijkheid krijgt, dan blijft de persoon die voor deze handelende hoofdelijk solidair en voor het geheel met die rechtspersoon verbonden.
- o “Command-verklaring of andere vorm van stroman-handelen” wordt niet toegelaten, en alleszins wordt de persoon die hiervoor handelt onweerlegbaar geacht voor zichzelf te handelen, minstens zich hoofdelijk solidair voor het geheel met die andere onbekende te hebben verbonden.

Wanneer er meer dan één bieder in één bod is, dan bieden deze allen onherroepelijk voor zichzelf en “hoofdelijk solidair voor het geheel gehouden met die andere bidders”.

2. Iedere Actor wordt onweerlegbaar vermoed om met volledige kennis te handelen.

Iedere Actor wordt onweerlegbaar vermoed om vooraf:

- 1° deze Codex gelezen, bestudeerd en uitgelegd gekregen te hebben, en hiertoe vrij te zijn togetreden,
- 2° het voorwerp van de zaak bezichtigd en de voorwaarden onderzocht te hebben,
- 3° het FED-net-dossier, de annexes, de formulieren en andere geschriften die hem persoonlijk aanbelangen gelezen en bestudeerd te hebben in laatste versie, en zich hierover vrij te hebben laten raad geven.

Iedere Actor heeft voor 1°, 2° en 3° minstens de kans gehad, om dit zelf te doen en/of om dit te laten doen door zijn eigen vertrouwenspersonen.

En als deze zich achteraf op enige onwetendheid zou willen beroepen, dan geldt het onweerlegbaar vermoeden dat deze op eigen risico en voor eigen rekening hieraan zelf verzaakt heeft of nagelaten heeft om dit te doen. Zodat deze hieruit geen enkel voordeel kan halen, en ook geen enkel verhaalrecht heeft, ten opzichte van wie dan ook.

3. Iedere Actor is gehouden tot het “individueel en het collectief respect”.

Iedere Actor moet te allen tijde in alle omstandigheden deze Codex respecteren en blijven respecteren, mede de rechten en plichten van alle Actoren, ook al zijn er geen rechtstreeks contacten tussen dezen, ook al handelen de Actoren buiten een vigerend aanbod.

In het kader van collectief respect mede als diligente samenwerking en informatieplicht tussen partijen, zal de Opdrachtgever die schattingsverslagen ander dan bedoeld in de Codex, en de daarbij gaande “metriek en econometrische staat” (van dezelfde of een andere schatter) spontaan aan FED-net mededelen of alleszins op eenvoudig verzoek.

FED-net zal deze alleen voor zichzelf gebruiken. En die niet publiceren of niet anders gebruiken voor wie dan ook, dan met voorafgaandelijke toelating van de Opdrachtgever.

4. FED-net heeft een middelen-verbintenis en geen resultaat-verbintenis.

Omdat niemand tot het onmogelijke gehouden is, garandeert FED-net dat zij alle middelen maximaal zal aanwenden om zo snel als mogelijk een koper te vinden *via* haar netwerk en de methodiek in deze Codex.

FED-net heeft geen plicht om een Opdracht te aanvaarden als deze niet past in het kader van deze Codex.

Zo ook heeft FED-net het recht naar eigen wijsheid te beslissen welk gevolg deze al dan niet wil geven qua eisen en vorderingen en rechtsoverdrachten. Onverminderd het recht van de Actoren om zelf te handelen als FED-net niet wil handelen, waarbij FED-net geen reden hiervoor moet mededelen.

5. Professionelen moeten verzekerd zijn.

FED-net neemt, draagt, en verzekert de verantwoordelijkheid voor haar eigen daden of nalatigheden van welke aard ook, inbegrepen deze van haar bestuurders en haar organen.

FED-net neemt, draagt en verzekert niet de verantwoordelijkheid voor daden of nalatigheden van welke aard ook van enige andere Actor, die zelfstandig werken. Ook niet van/voor Raadgevers van de Opdrachtgever.

Alle andere Actoren handelen voor eigen risico en rekening en verzekering.

6. Schulden zijn draagbaar.

Alle schulden aan of via FED-net zijn draagbaar en niet haalbaar. Dit met gevolg:

- dat deze spontaan aan of via FED-net moeten betaald worden, zonder dat dit moet gevraagd worden,
- dat facturatie ten laatste automatisch volgt na ontvangst van die betaling,
- dat bij niet betaling er geen ingebrekestelling noch aanmaning moet gebeuren,
- dat die schulden die op hun vervaldag niet zijn betaald, van rechtswege de verwijl/vergoedende intrest activeren aan de wettelijke rentevoet, mede het incasso-recht.

Als FED-net op een andere manier moet handelen om schulden betaald te krijgen, dan moet hiervoor een “incasso-recht” aan FED-net betaald worden. Het incasso-recht is geen forfaitaire schadevergoeding.

Facturatie door of aan FED-net aan of door een derde en betaling aan of door FED-net door of aan een derde is toegelaten mits voorafgaand akkoord tussen schuldeiser en schuldenaar.

Bij openstaande schulden heeft FED-net een retentierecht op alle stukken, gegevens en wat dan ook in haar bezit, welke de gevolgen hiervan ook mogen zijn. Waarbij alle nefaste gevolgen alleen ten laste komen van diegene die de uitvoering van het retentierecht heeft veroorzaakt.

7. Gekozen woonplaats.

Bij het doen van een bod, kiest iedere bidder en iedere Raadgever woonplaats op hun adres welk op dat bodformulier wordt vermeld, zelf al doet die deze keuze niet schriftelijk. En voor een Raadgever kiest deze als tweede plaats hiervoor het adres van het kantoor dat deze op die dag heeft. Hetzelfde geldt voor telefoon, GSM, fax en e-mail.

Alle communicatie kan dan rechtsgeldig gebeuren middels dat adres en die communicatie-gegevens.

En dit zolang men geen andere gemeld heeft aan FED-net met “een per post aangetekende zending met ontvangstbewijs” en daadwerkelijke ontvangst.

8. Bewijsrecht.

Ieder bewijs van ieder feit of handeling door een Actor gesteld, en ieder bewijs van de gevolgen daarvan, mag door iedereen en door alle middelen van recht geleverd worden.

Enkel wat gepubliceerd staat op de enige officiële website www.FED-net.org en/of in het FED-net-dossier met Annexes of

de FED-net-formulieren voor en n.a.v. biedingen heeft bewijskracht. Alle andere publicaties door FED-net of anderen hebben geen rechtskracht en worden onweerlegbaar beschouwd als vergissing of louter "informatief onder voorbehoud van nazicht in de officiële publicaties.

Artikel 5 - De identificatie van FED-net

FED-net® is een Vereniging Zonder Winstoogmerk naar Belgisch recht, zoals publiek gekend via het KBO-ondernemingsnummer (en BTWnr.) BE0898.875.046, en haar statuten gepubliceerd in de bijlage van het Belgisch Staatsblad.

De statutaire zetel is gevestigd te Gent, Vrijheidslaan 4, en de Belgisch-nationale operationele zetel voor de toepassing van deze Codex, "Main Office" van FED-net" genoemd, is gevestigd: Paul Veldekenstraat 3 E bus 3, 1602 Vlezenbeek. Info@FED-net.org en +32 (0)477 65 70 87.

Telkens als er sprake is van contact met of schrijven naar FED-net, moet dit via het Main Office gebeuren.

FED-net handelt a) onder toezicht van het Ministerie van Financiën en het Ministerie van Economische Zaken, en b) onder de BIV-erkenning van haar bestuurders die vermeld staan op de officiële website www.FED-net.org.

Artikel 6 - Geen behartiging van "tegenstrijdige belangen"

Omdat de objectiviteit een zeer belangrijk element is van het FED-net-systeem, omdat er geen belangenvermenging, beïnvloeding, partijdigheid, voorkeur-behandelingen en soortgelijke feiten kan zijn, zelfs geen negatieve perceptie, moet bij een opdracht iedereen aan de UIT-kant zich onthouden van ieder contact met de Opdrachtgever, en *vice versa*.

Derden moeten hun algemene vragen stellen aan de dispatching-dienst van FED-net

(dispatching die enkel algemene informatie verstrekt, en informatie over wat er is gepubliceerd staat op de website, en voor alle andere vragen verwijst de dispatching deze direct door naar de betrokkene).

Geïnteresseerden moeten hun bijzondere vragen stellen en hun voorstellen formuleren aan hun zelf gekozen Raadgever. Raadgevers moeten hun vragen stellen aan FED-net.

De Opdrachtgever moet iedereen die hem benaderd, doorverwijzen naar de Actoren zoals hier net boven omschreven.

Respecteert de Opdrachtgever dit niet, dan kan dit betekenen dat hieruit kan afgeleid worden dat deze kiest voor "Anders Handelen".

Respecteren die Actoren dit niet, dan kan FED-net hiertoe alle nodige en nuttige maatregelen treffen opdat die objectiviteit zich herstellen kan.

Artikel 7 - Zekerheidstelling

De Opdrachtgever kan in de opdracht en nadien ook nog te allen tijde, een persoonlijke en/of een zakelijke **zekerheidstelling** voor de uitvoering van alle of welbepaalde verbintenissen van en door de bieder(s). Dit zonder motivering en naar eigen wijsheid.

Zelfs als dit niet in de opdracht of in het FED-net-dossier als voorwaarde staat, zelfs als er een bod weerhouden tot verdere afhandeling bestaat en alvorens dit daadwerkelijk verder te kunnen, te willen of te moeten afhandelen,

FED-net kan dit ook op ieder moment na de opdracht, wanneer deze dit nodig of nuttig acht, bijvoorbeeld als er enige twijfel omtrent iets in hoofde van die bieder zou ontstaan. Dit kan zelfs nadat een bod "geldig" is (bevonden).

Artikel 8 - Clausule van arbitrage en leiding

Omdat het FED-net-systeem behoudens een juridisch ook een economisch, sociaal systeem is met veel Actoren, mede omdat het in eenieders belang is dat in twijfelachtige en andere afremmende situaties, er geen tijd verloren gaat aan allerlei langdradige en langdurige toestanden die een hinderlijke invloeden kunnen hebben, aanvaarden alle Actoren de **arbitraire bevoegdheid** van een daartoe door FED-net aangeduide interne Actor. Deze bevoegdheid is soeverein en zonder verhaal. Deze arbitrage gebeurt onder de formaliteiten en binnen de termijnen die de Arbitrer zal aangeven op eenvoudig aangetekend verzoek van wie dit vraagt. Deze arbitrage kan ook gebeuren *stande pede* als dit zo in deze Codex is voorzien.

Wanneer een beslissing moet genomen worden in het kader van deze Codex, andere dan arbitrage, dan gebeurt dit in principe door de Raad van Bestuur, en kan de Voorzitter van de Raad van Bestuur of diegene die hij daartoe aanduidt, dit ook in dringende gevallen.

FED-net kan aan een Actor van welke aard ook, een status verlenen, ontzeggen of moduleren als deze niet voldoet aan de onderliggende vereisten van die status of gebrek aan respect vertoont. Inbegrepen de operationaliteit van een Bestuurder.

Artikel 9 - De FED-net-CODEX is geijkt

Deze Codex is geijkt door de registratie van de tekst door het Ministerie van Financiën.

De Codex wordt gepubliceerd op de enige officiële website van FED-net, te weten www.FED-net.org > Uitleg & Tekst.

Enkel het officiële geregistreerde geschrift op papier heeft rechtskracht.

De Codex is ondergeschikt aan de wetten die van "openbare orde of dwingend recht 'van publiek belang'" zijn.

FED-net en elke andere Actor handelt in het kader van deze Codex nooit onder enige andere voorwaarden dan

deze welke voorkomen in deze Codex.

Clausules in deze Codex die strijdig zouden blijken met die Wetten, worden begrepen als ongewilde strijdigheden die als ongeschreven en onbestaande beschouwd worden, terwijl dit geen invloed heeft op alle andere clausules in deze Codex.

Verwijzingen naar een Artikel of een Hoofdstuk van deze Codex, gebeuren altijd onder voorbehoud van materiële vergissing in het nummer, zodat bij zo'n vergissing de juiste verwijzing moet gezocht worden zoals deze bedoeld wordt.

Citaten uit die tekst van deze Codex die bij informatieve en in andere teksten voorkomen, die zouden afwijken of anders zouden kunnen geïnterpreteerd worden, hebben nooit een contractuele waarde, noch rechtskracht. Deze afwijkingen gebeuren altijd onder het onweerlegbaar vermoeden dat deze ongewilde verschrijving zijn.

Alleen die instelprijzen, startdatums, aftel-perioden, datums, uren, plaatsen, geboden prijzen die op www.FED-net.org gepubliceerd worden, hebben kracht van wet en bewijs. Indien de instelprijs die op www.FED-net.org gepubliceerd staat, anders zou zijn dan deze die in het FED-net-dossier staat, dan geldt alleen deze die in het FED-net-dossier staat. Deze andere publicatie, evenals andere vermelding op andere plaatsen hebben geen rechtskracht noch bewijskracht, en worden onweerlegbaar vermoed om ongewild bij materiële vergissing te zijn gebeurd.

Als deze of andere voorwaarden en modaliteiten, door andere dan door FED-net op andere plaatsen zijn vermeld, dan gebeurt dit buiten toedoen van FED-net, en draagt alleen diegene die deze alzo heeft gepubliceerd hiertoe alle verantwoordelijkheid.

Afwijkende voorwaarden en modaliteiten, in welke vorm of tijdstip dan ook, worden van rechtswege en onveranderlijk als onbestaande beschouwd. Tenzij voorafgaandelijk en schriftelijk met FED-net overeengekomen.

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.

Deze Codex kan niet gewijzigd worden door FED-net, tenzij door een nieuwe tekst geregistreerd door het Ministerie van Financiën. Dergelijke wijziging kent alleen toepassing op handelingen en feiten waarvan de opdracht of het zich voordoen dateert van de kalenderdag na de datum van die registratie, en geen enkele wijziging kan gebeuren met terugwerkende kracht. Tenzij anders uitdrukkelijk en onveranderlijk is voorzien, kan dergelijke wijziging enkel beslist worden door de bestuurders. Dit bij meerderheid van 50% der aanwezigen, en bij staking der stemmen (d.i. 50voor/50tegen) heeft de Voorzitter een beslissende stem.

Artikel 10 - Intellectuele rechten

Deze zijn ten opzicht van iedereen en wereldwijd voorbehouden.

Iedere Actor weet, erkent en verbindt zich om te respecteren "dat er op alles wat in deze Codex beschreven staat een internationale bescherming van **intellectuele eigendom** en rechten bestaat", zelfs voor de naam "FED-net".

Iedere Actor moet dit altijd respecteren, ook in feiten en handelingen buiten FED-net of buiten deze Codex.

Artikel 1 - Het FED-net-systeem bevat de basisregels van de Objectieve Verkoop

Deze basisregels die iedere Actor aanbelangen, zijn deze die verwoord worden én in dit Hoofdstuk 2, én in het vorige Hoofdstuk.

Die Hoofdstukken moeten als één geheel samen gelezen worden, desgevallend met de daarbij gaande bijzondere regels, voorwaarden, modaliteiten door inschrijving, en vermeld in het desbetreffend FED-net-dossier (bestemd voor iedereen) en in het Dossier met Professionele informatie (bestemd zijn alleen voor de professionele Raadgevers).

Artikel 2 - FED-net organiseert en controleert de toepassing van het FED-net-systeem en de werking daarbij van en tussen de Actoren.

FED-net heeft zelf geen volmacht van de Opdrachtgever en wil die ook niet hebben, om de transfer op zich tot stand te brengen in naam en voor rekening van de Opdrachtgever, noch voor de Bieders.

Artikel 3 - "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).

Door de opdracht aan FED-net:

- a) bevestigt de Opdrachtgever dat deze aan FED-net een opdracht geeft, om een welbepaald goed volgens het FED-net-systeem publiek aan te aanbieden, en
- b) duidt de Opdrachtgever daartoe 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 niet ingevuld staan

Dit betekent dat de opdracht aan FED-net wordt gegeven onder de volgende voorwaarden:

- a) FED-net kan dan aan de Opdrachtgever op onafhankelijke wijze een waarderingsadvies over die instelprijs geven (o.a. na rondvraag bij duizenden professionelen en anderen), dit totaal gratis en dit binnen de maand,
- b) de Opdrachtgever verplicht er zich toe om na ontvangst van dat advies, diens instelprijs aan FED-net bekend te maken (instelprijs gelijk aan, hoger dan of lager dan dat waarderingsadvies), dit binnen de twee werkweken.

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

Doet de Opdrachtgever dit niet binnen die termijn, dan wordt de instelprijs automatisch deze die door FED-net geadviseerd werd.

En dan kan FED-net direct de voorbereiden fase beginnen.

2.1.2. De transactie-vorm (koop, huur, erfpacht, enz.) kan in de opdracht niet ingevuld staan

Dit betekent dat de opdracht aan FED-net wordt gegeven onder de volgende voorwaarden:

- a) FED-net kan 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. na rondvraag bij duizenden professionelen en anderen), dit totaal gratis en dit binnen de maand,

- b) de Opdrachtgever verplicht er zich toe om na ontvangst van dat advies, diens transactie-vorm aan FED-net bekend te maken, dit binnen de twee werkweken.

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

Doet de Opdrachtgever dit niet binnen die termijn, dan wordt de transactievorm automatisch deze die door FED-net geadviseerd werd als de meest interessante voor de Opdrachtgever.

En dan kan FED-net direct de voorbereiden fase beginnen.

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, kan de Opdrachtgever deze aanpassen in samenspraak met FED-net.

Bij zo'n wijziging herbegint de fase van vermarkting "vanaf het begin" met een nieuwe (her)startdatum.

B. DE VOORBEREIDENDE FASE

3. FED-net start onmiddellijk de 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 bevraagt 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 opzoeken 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.

(Het ene door het andere: ca. 20.000 professionelen)

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 summiere 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

Van zodra de Opdracht definitief is, stelt FED-net alle nodige en nuttige experts aan, en 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 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.

Zo helpt de gepaste persoon op de gepaste plaats binnen FED-net, alles en iedereen vooruit.

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.

Waar toe 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 de start van het Objectieve Verkoop

7.2. Bekendmaking

Er bestaan twee soorten bekendmakingen:

- 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.

Van zodra FED-net er genoeg elementen gekend zijn voert FED-net deze publicatie door.

Dit gebeurt enkele dagen vóór de start en gedurende de objectivering-periode, en ook nadien indien nuttig of nodig.

Dit op www.FED-net.org, via groepmailing naar (ca. 40.000) Raadgevers, bemiddelaars, geïnteresseerden, consumenten

die hierom gevraagd hebben, iedereen die gevraagd heeft naar de e-nieuwsbrief van FED-net, via het aanbrengen van neutrale standaard affiche en borden op het goed (nadien weg te nemen door koper of Opdrachtgever), mede via notoire en/of gespecialiseerde internet-immo-platforms en in kranten naar eigen wijsheid en in functie van het aanbod.

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, 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"

- a) Zoals in Hoofdstuk 1 gedefiniëerd, zijn er:
 - 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 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 "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.

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:

- 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:
 - 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”
 - Als de Opdrachtgever alzo zijn aanbod aanpast:
 - dan geeft de Opdrachtgever via FED-net daarvan kennis aan die bieder of diens Raadgever binnen de vaste termijn waarvoor zo’n bod werd uitgebracht, en vanaf de ontvangst van die kennisgeving (*of de aanvaarding van die kennisgeving na de vaste termijn waarvoor dit bod werd uitgebracht*), wordt dit bod onherroepelijk en van rechtswege “regelmatig en geldig voor een (nieuwe) vaste duur van 60 kalenderdagen”, en wordt dit bod alzo verder behandeld,
 - dan schort FED-net de lopende, vigerende Objectieve Verkoop meteen op bij ontvangst van dat aangepast bod, dit door publicatie op www.FED-net.org, en
 - dan schrijft FED-net die nieuwe instelprijs, nieuwe instelcriteria en/of nieuwe voorwaarden in een nieuwe versie van het FED-net-dossier, en herstart meteen de Objectieve Verkoop.
 - Hoe meer kans op succes men wil hebben met zo’n bod, hoe beter men zijn bod zal formuleren, door onder andere:
 - ✓ de vaste termijn daarvan voldoende lang te maken
... meer dan 60 kalenderdagen (*waartoe men de vaste termijn die voor een bod geld manueel kan veranderen in het formulier*)
 - ✓ als men de instelprijs of -criteria wil zien veranderen
... de reden waarom men de van toepassing zijnde instelprijs of -criteria te hoog of niet adequaat vindt
... de details naar aard en cijfers hoe men zelf zijn instelprijs of -criteria berekend en beredeneerd heeft
 - ✓ als men de voorwaarden wil zien veranderen
... een zo klare en zo duidelijk formulering van de eigen voorwaarden
... de details van beredenering daarvan
 - ✓ *last, but not least* (tenslotte, maar niet in de laatste plaats): welke prijs men bereid is te betalen en daartoe bied “als er zou/zal voldaan worden aan de voorwaarden die men (voor)stelt”.
 - Hierbij moeten zo’n bieder en/of diens Raadgever, mede de Opdrachtgever, altijd en overal de bepalingen van deze Codex inzake “tegenstrijdige belangen” respecteren, evenals deze van “collectief respect”.

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 belooft 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 nà 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 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-binden 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 also 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:

- o de identiteit en de handtekening, de aanwezige aangestelde van de Opdrachtgever (als deze aanwezig is) en van FED-net
- o 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
- o het totaal aantal open en gesloten biedingen
- o per bod de naam-initialen van iedereieder en de door deze geboden prijs, in willekeurige volgorde en zonder invloed op de rangregeling
- o de afstempeling of het kenmerk zoals op de formulieren van originele gesloten bod-formulieren aangebracht
- o 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 dieieder, 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-omschuldige-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 dieieder 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 dieieder 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 also 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

door de bieder of door de aanbieder, geheel of voor enig onderdeel

zal de Opdrachtgever of de bieder 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, en zonder verdere aanmaning en zonder in gebreke stelling, dan heeft de Opdrachtgever van rechtswege en onherroepelijk het recht om de volgende bieder in rang te weerhouden tot de verdere afhandeling, en

dan zal die weigerende bieder onmiddellijk en van rechtswege, en zonder verdere ingebreke stelling of aanmaning:

a) aan de Opdrachtgever 15% van de verkoopwaarde betalen ten titel van begin* van schadevergoeding, waartoe het voorschot aan de Opdrachtgever toekomt en door de consignatiehouder onverwijld aan de Opdrachtgever moet overgemaakt worden

(*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 hogere omvang wordt bewezen), en

b) aan FED-net de integrale FED-net-onkosten betalen, meer de incassokosten, waartoe deze over de hiervoor geconsigneerde gelden mag beschikken, onverminderd schadevergoeding.

Alle verwijl- en vergoedende interesten voegen zich hierbij aan 150 % van de wettelijke rentevoet. Dit van rechtswege.

- Doet de Opdrachtgever dit niet, dan kan de bieder zijn bod stopzetten als de Opdrachtgever dit nog niet doet na een nieuwe aanmaning om dit alsnog te doen binnen één werkmaand. En als de Opdrachtgever dit dan nog niet doet, dan heeft die bieder het recht om zijn bod te herroepen, en dan zal die weigerende Opdrachtgever onmiddellijk en van rechtswege, en zonder verdere ingebreke stelling of aanmaning:

a) aan die bieder 15% van de verkoopwaarde betalen ten titel van begin* van schadevergoeding, mede mag die bieder van rechtswege zijn voorschot terugnemen uit consignatie, en

b) aan die bieder een vergoeding die gelijk is aan de FED-net-onkosten door die bieder eerder aan FED-net betaalt (FED-net betaalt die niet terug omdat de oorzaak van dit probleem dan bij de Opdrachtgever ligt, en FED-net eerder haar opdracht uitgevoerd heeft)

Alle verwijl- en vergoedende interesten voegen zich hierbij aan 150 % van de wettelijke rentevoet. Dit van rechtswege.

Artikel 4 - De Penhouder finaliseert ten slotte

4.1. De opdracht aan FED-net en alle bij die verkoop betrokken Actoren aan de IN- en UIT-kant, andere dan de aanbieder en de bidders, is voltooid van zodra het bod "weehouden tot verdere afhandeling" regelmatig en geldig is bevonden, bevinding die van rechtswege gebeurt als er voldaan is aan de voorwaarden hierboven opgesomd.

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

FED-net is en blijft vreemd aan alle actieve of passieve feiten en handelingen, en aan alle gevolgen daarvan, zoals gesteld door andere Actoren in strijd of in afwijking van deze Codex. En dit ongeacht Gentleman feiten en handelingen door FED-

net na voltooiing van haar opdracht.

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 opzoekingen 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. Authentieke akte waarin er geen andere voorwaarden mogen voorkomen dat deze die vermeld staan in het FED-net-dossier, en deze die er als van openbare orde, dwingend recht van publiek belang en wet moeten in vermeld worden.

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, en aan de Opdrachtgever of aan wie het hoort, door zijn zorgen worden uitbetaald. *Ibidem* alle kosten van schrijven en bijgaande belastingen en taksen.

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

Artikel 5 - De archivering van de FED-net-stukken

Dit gebeurt door FED-net gedurende drie kalenderjaren nadat FED-net de opdracht voltooid heeft. Voor andere stukken heeft FED-net geen plicht tot archivering.

Artikel 6 - Het FED-net-systeem kan ook voor andere doeleinden toegepast worden

Zowel het FED-net-systeem en de elementen daarbij gaande, evenals de net-faciliteiten van FED-net kunnen binnen het kader van deze Codex en de statuten en doelen van FED-net, voor andere doelen aangewend worden met voorafgaande goedkeuring door FED-net.

Artikel 7 - Beëindiging van de opdracht

Behalve door de uitvoering van de opdracht, kan deze ook nog beëindigd worden op de hierna volgende manieren.

7.1. De Opdrachtgever kan op ieder ogenblik de opdracht "Opzeggen".

Omdat niemand zich eindeloos kan verbinden, kan de Opdrachtgever op ieder moment de opdracht beëindigen door opzeg middels een aangetekende brief aan FED-net Main Office 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 de Opdrachtgever gedurende de ganse tijd dat de opdracht loopt aan dit systeem de kans van werken en succes geven. Daarom moet deze:

- a) zich onthouden van iedere handelen of feit waardoor die tijd of die kans aan het systeem ontnomen of beknot wordt,
- b) zich onthouden van alle passiviteit of feiten en handelingen vrijwillig of onvrijwillig gericht tegen het systeem,
- c) zich onthouden om een ander systeem een opdracht te geven.

en daarom ook:

- d) zal die opzegtermijn ten vroegste beginnen lopen vanaf de honderdtwintigste werkdag na de startdatum van het vigerende aanbod,
- e) zal die opzeg van rechtswege vervallen mocht lopende zijn op een ogenblik dat een open koopbelofte bestaat aan minstens de instelprijs, omdat de Opdrachtgever dan bekomt wat deze zelf gevraagd heeft, en omdat de Opdrachtgever dit dan bekomt binnen de kortst mogelijke termijn nadien (omdat de aftel-periode geactiveerd worden).

7.2. De Opdrachtgever kan op ieder ogenblik "Anders Handelen".

"Anders Handelen" zijnde de mogelijkheid voor de Opdrachtgever

of om een in de opdracht beloofde transactie niet te laten doorgaan om welke reden dan ook,

of om een transactie 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, én ten opzichte van FED-net én ten met inbegrip van alle daarbij betrokken FED-net-subjecten te respecteren, en
 - b) de gevolgen te respecteren die door de billijkheid, het gebruik of de wet aan de verbintenis worden toegekend, én
 - c) het evenwicht tussen de rechten en plichten van alle Actoren te respecteren, en
 - d) het te goeder trouw uitvoeren ervan,
- en wetende:
- e) dat iedere Actor gehouden is tot de verbintenis van collectief respect, en
 - f) dat het niemand zijn bedoeling kan zijn om willekeurig hoger te stellen dan correct handelen.

Zo kan het onder andere niemand (lees hier o.a. de Opdrachtgever) zijn bedoeling zijn om iemand anders (lees hier FED-net en/of Actoren) met een opdracht te gelasten om die opdrachthouder en C° zo maar buiten spel te zetten als het dit aan of via de Opdrachtgever beter uitkomt, of om de FED-net-onkosten te omzeilen.

■ Het is in dit kader van recht dat de Opdrachtgever de vrijheid heeft om zelf te kiezen voor “Anders Handelen”, waardoor de Opdrachtgever zelf beslist tot de toepassing van de volgende daarbij gaande cumulatieve voorwaarden *sine qua non*, die onherroepelijk en onweerlegbaar als contractuele verbintenis van de Opdrachtgever geldt:

- a) de Opdrachtgever moet dan op voorhand, aan al diegene die betrokken zijn en zullen zijn in kennis stellen van de desbetreffende opdracht aan FED-net Main Office, het desbetreffende FED-net-dossier en de FED-net-CODEX
- b) de Opdrachtgever moet dan op voorhand, direct en spontaan aan FED-net Main Office schriftelijk in kennis stellen van die keuze en aan FED-net alle vragen hieromtrent beantwoorden op diligente wijze
- c) de Opdrachtgever moet dan onmiddellijk bij die in kennis stelling, spontaan betalen:
 - 1) aan de hoogste bieder boven de vigerende instelprijs, als diens bod geldig bestaat volgens FED-net: 15% van die geboden prijs
 - 2) aan FED-net:
de FED-net-onkosten,
die berekend worden op de geldig hoogst geboden prijs, en
alleszins en minstens op de waarde van de ooit hoogste instelprijs (als dat bod er alsdan niet zou zijn

en als die in kennis stellingen niet gebeuren en/of die betalingen niet spontaan en integraal gebeuren, of als er daardoor schade aan nog andere Actoren veroorzaakt, dan moet de Opdrachtgever bovendien al die schade vergoeden, beginnende met

- 3) de Incasso-kosten aan FED-net
- 4) de verwijl- en vergoedende intresten
die van rechtswege beginnen te lopen zonder dat een in gebrekestelling en/of aanmaning hiertoe nodig zijn, en deze aan 150% van de wettelijke rentevoet.

Waarbij het aan de Opdrachtgever die kiest voor “Anders Handelen” vrij staat om die betalingen door te rekenen of als derde te laten betalen aan FED-net, door de persoon met wie de Opdrachtgever anders handelt.

Regeling met derde waaraan FED-net vreemd is en blijft, en die betaling door derde slechts aanvaardt onder alle voorbehoud en zonder enig nadeel of verzaking aan enig recht.

Iedereen die actief of passief deel heeft aan “Anders Handelen” weet zich persoonlijk, en minstens solidair of *in solidum*, hoofdelijk voor het geheel gehouden tot alle bovenstaande verplichtingen van de Opdrachtgever en alle gevolgen als naar recht.

■ Het is in dit kader van recht dat de Opdrachtgever ook kan “Soeverein Handelen”, en dit in alle fases.

“Soeverein Handelen” zijnde een bijzondere vorm van “Anders Handelen”,

- o waarvoor de Opdrachtgever kan kiezen als deze reden van “Bestuurlijk Publiek Belang” heeft
(*Bijvoorbeeld: als een Opdrachtgever om beleidsredenen plots een verkoop wil aangaan uit de hand met een instelling die kadert in haar beleid en het belang van haar bevolking*)
- o waardoor de Opdrachtgever kan handelen of contracteren met een derde, of niet-bieder of bieder met lagere rang,
- o waarbij dezelfde voorwaarden en modaliteiten blijven gelden zoals hier net boven beschreven, met dit verschil dat bovenop de betalingen hierboven ingeschreven, de Opdrachtgever en diegene met wie deze also anders handelt dan ook nog de commissie moet betalen van en rechtstreeks aan deze Raadgever met wie een band bestaat van gekende geïnteresseerde of gerelateerde derde.

7.3. FED-net kan op ieder ogenblik de opdracht “Opzeggen”

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

FED-net zal dan eerst per aangetekende brief of e-mail met actieve (en geen automatische) ontvangstbevestiging, 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 van rechtswege; tenzij er alsnog in die periode een bod zou ontvangen worden.

7.4. Extra in de gevallen van “Opzeggen”

Extra daarbij geldt:

- a) als de Opdrachtgever na die stopzetting enige transactie sluit
(*zelfs andere transactie dan deze van de opdracht, aan het even welke voorwaarde dan ook, met wie dan ook*)
 - o binnen de twee werk-maanden:
dan geldt het onweerlegbaar vermoeden dat die transactie tot stand is gekomen dankzij de werking (invloed) van FED-net;
 - o binnen de vier werk-maanden daarop volgende:
dan geldt het onweerlegbaar vermoeden dat die transactie tot stand is gekomen dankzij de werking (invloed) van FED-net,

als die transactie gebeurt met een bieder, een gekende geïnteresseerde en/of een gerelateerde derde, en dan geldt het weerlegbaar vermoeden dat die transactie tot stand is gekomen dankzij de werking (invloed) van FED-net, als die transactie gebeurt met nog anderen;

◦ en nadien daarop volgend tot één kalenderjaar (als er goede trouw is, anders onbeperkt): dan geldt de bewijslast bij FED-net of enige belanghebbende, dat die transactie tot stand is gekomen dankzij de werking (invloed) van of via FED-net

dit telkens er geen bewijs geleverd wordt dat de transactie *via* iemand anders tot stand is gekomen.

b) als die transactie alzo “dankzij die werking (invloed) van of via FED-net” tot stand is gekomen, dan geldt dit (zo)als keuze tot “Anders Handelen”.

7.4. Dit alles onverminderd **de mogelijkheid om een opdracht in onderling akkoord te stoppen** wat te allen tijde met FED-net kan besproken en geschreven met manuele handtekeningen kan overeengekomen worden.

Artikel 8 - De FED-net-onkosten

8.1. “De FED-net-onkosten” zijn “*no cure, no fee*” en worden niet gedefinieerd als en zijn geen “commissie”, maar worden gedefinieerd als “de prijs voor huur van diensten en vergoeding van de daarbij gaande kosten, geleverd en daarbij gedragen, door FED-net en/of alle andere betrokken Actoren, in het kader van deze Codex”.

FED-net ontvangt die prijs voor zichzelf en voor rekening van die betrokken Actoren.

FED-net zal het deel in die prijs dat bestemd is en toekomt aan die betrokken Actoren aan die doorbetalen.

Die betrokken Actoren mogen daarvan zelf niets aanrekenen of facturen aan wie dan ook.

De schuldenaar van de FED-net-onkosten kan zich hiervan maar alleen bevrijden door consignatie en/of betaling op de derden-consignatie en de respectievelijke courante bankrekening door FED-net gebruikt, en alleen door overschrijving daarop (dus niet in liquide of andere middelen).

De schuldenaar daarvan is de bieder wiens bod wordt weerhouden tot verdere afhandeling.

De Opdrachtgever is daarvan niet de schuldenaar,

- onverminderd “Anders Handelen”, en
- onverminderd de mogelijkheid van de Opdrachtgever om deze vrijwillig zelf ten laste te nemen, voor het geheel of voor een deel, wat dan wel vooraf in het FED-net-dossier en op het daarbij gaande bod-formulier vermeld moet staan.

De Opdrachtgever weet zich verbonden om de transactie niet te finaliseren zolang die van FED-net geen geschreven VISUM heeft bieder de FED-net-onkosten niet integraal geconsigneerd heeft op die derden-consignatie bankrekening, waartoe FED-net aan de Opdrachtgever een VISUM zal afleveren opdat die de transactie mag en kan finaliseren. En schendt de Opdrachtgever deze verbintenis, dan wordt de Opdrachtgever van rechtswege hoofdelijk solidair borg voor het geheel van die FED-net-onkosten.

Tenzij de Opdrachtgever een reden tot afwijking heeft, en met FED-net vooraf en schriftelijk anders gecontracteerd heeft, worden de FED-net-onkosten berekend en toegepast volgens de basisregels:

- 1) waarbij de FED-net-onkosten per opdracht berekend worden en in ieder FED-net-dossier en bod-formulier concreet ingeschreven staan als een globaal %.
- 2) waarbij de FED-net-onkosten bij een éénmalige opdracht zijn in beginsel:

Tabel van de FED-net-onkosten

| | | | |
|--|-------------|-----------|-------|
| ◦ abstracte waarden voor algemeen gebruik: | | | |
| voor dossierrecht | | | 488 |
| voor alle verloningen (o.a. erelonen, commissies) en kosten van publicatie | | | |
| degressief per schijf samen te tellen deel als basis-fee | 1 - | 16.690 | 1.669 |
| | 16.690 - | 83.441 | 5% |
| | 83.441 - | 166.883 | 4% |
| | 166.883 - | 3.337.657 | 3% |
| | 3.337.657 - | ... | 2% |
| deel als extra net-fee | 1 - | ... | 3% |

hetzij bijvoorbeeld omgerekend:

op 250.000€ is de totale fee 7,34%

op 670.000€ is de totale fee 6,50%

op 999.000€ is de totale fee 6,38%

- o berekend op de transactiewaarde en bij periodieke prijzen (in geval van verhuring, canon bij erfpacht, lijfrente, enz.) is dit de gekapitaliseerde waarde
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)
- o in EURO bedragen met valuta 2019, en jaarlijks op 1 januari gekoppeld aan index consumptieprijzen
- o exclusief 21% BTW

3) exclusief kosten aan derden (o.a. OVAM, kadastrale legger, hypothecair attest, gemeente attesten), die door de Opdrachtgever zelf aan die derden betaald worden of waarvoor de Opdrachtgever aan FED-net vooraf de gelden daarvoor ter beschikking moet stellen zodat FED-net die bij ontvangst van die gelden direct kan/mag bestellen

8.2. In geval er een kennisgeving moet gebeuren in het kader van een eventueel recht van voorkoop of enig ander voorrecht, moet de penhouder of diegene die deze kennisgeving doet, duidelijk vermelden welke de FED-net-onkost is, mede dat het betalen van die kostprijs een voorwaarde tot verkoop bij voorrecht 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 zal uitbetalen. In dat geval zullen de gelden die hiervoor geconsigneerd werden door de bieder, aan deze teruggestort worden door FED-net.

8.3. De FED-net-onkosten moeten geconsigneerd worden zoals in deze Codex bepaald.

En vanaf dat FED-net haar opdracht voltooid weet, worden de FED-net-onkosten van rechtswege "vervallen, opeisbaar en betaalbaar". Zo en dan mag FED-net die zelf betaling uitvoeren door aanwending en opname uit die consignatie hiertoe gedaan.

FED-net is en blijft vreemd aan alle feiten en handelingen, en aan alle gevolgen daarvan, zoals gesteld door andere Actoren in strijd of in afwijking van deze Codex. En dit ongeacht Gentleman feiten en handelingen door FED-net na voltooiing van haar opdracht.

Indien door dergelijke feiten of handelingen schade wordt veroorzaakt aan diegene die de FED-net-onkosten heeft geconsigneerd/betaald, dan zal de prijs hiervan aan laatstgenoemde moeten vergoed worden door diegene die oorzaak heeft aan die gevolgen, en niet door FED-net terugbetaald worden.

Indien dergelijke feiten of handelingen begaan worden door diegene die de FED-net-onkosten moet geconsigneerd/betaald, dan blijft die schuld meer de schadevergoedingsplicht in deze zijn hoofde bestaan.

Geregistreerd op het
Registratiekantoor HALLE
Op 16 december 2019
Bladen : vijftien Verzendings : geen
6 Boek ... 20 Blad 83 Vak 16
voo Ontvangen registratierechten : vijftig euro (€50,00)
De Ontvanger
