

COVAST PROCEDURE

Vastgoedmakelaars

Dit is de COVAST procedure die als contractueel kader geldt
voor de vastgoedmakelaars.

VERSIE 0.7

INHOUD

I. ALGEMENE REGELS	1
1. COVAST systeem	1
2. Voorwerp procedure	1
3. Toetredingscontract	1
4. Opbouw procedure	1
5. Verkoop en verkoopprijs	2
6. Categorieën van deelnemers	2
6.1 Opdrachtgever	2
6.2 Inkopende vastgoedmakelaars	2
6.3 Verkopende vastgoedmakelaars	3
6.4 Bieders	3
6.5 Derden	3
7. Honorarium COVAST lastens koper	3
8. Opstart verkoopproces	3
9. Eerste biedingsfase	4
10. Geldigheidsvoorwaarden bod eerste biedingsfase	4
11. Tweede biedingsfase	5
12. Geldigheidsvoorwaarden bod tweede biedingsfase	6
13. Aanvaarding van een bod	7
14. Waarborg in de eerste biedingsfase	7
15. Waarborg in de tweede biedingsfase	7
16. Betaling honorarium COVAST	8
17. Wanprestatie	8
18. Aansprakelijkheid	8
19. Nietigheidsclausule	8
20. Primauteit van de COVAST procedure	9
21. Privacy	9
22. Volledige kennis van zaken	9

II. RELATIE OPDRACHTGEVER – COVAST	10
1. Samenwerkingsvormen	10
1.1 Raamovereenkomst en afroepingscontract.....	10
1.2 Projectovereenkomst.....	10
2. Duur van de raamovereenkomst en het afroepingscontract	10
3. Duur van de projectovereenkomst.....	11
4. Samenstelling verkoopdossier	11
4.1 Inhoud	11
4.2 Juiste informatie.....	11
4.3 Kosten.....	11
5. Minimale verkoopprijs.....	12
6. Startprijs.....	12
7. Publiciteit	12
8. Bezichtiging.....	12
9. Honorarium-schadevergoeding	13
III. RELATIE VASTGOEDMAKELAARS – COVAST.....	14
1. Statuut	14
2. No cure no pay	14
3. Verbod	15
4. Registratie	15
5. Inkoopende vastgoedmakelaar	15
6. Vergoeding inkoopende vastgoedmakelaar	16
7. Verkoopende vastgoedmakelaar	16
8. Publiciteit	17
9. Vergoeding verkoopende vastgoedmakelaar	17
10. Loyaliteit en exclusiviteit	18
11. Communicatie.....	18

I. ALGEMENE REGELS

Dit deel beschrijft het COVAST systeem en de verschillende partijen die er aan deelnemen. Daarnaast worden de biedingsfases met hun geldigheidsvoorwaarden uitgelegd. Ten slotte wordt ook de door de koper aan COVAST te betalen vergoeding toegelicht.

1. COVAST SYSTEEM

Het COVAST systeem biedt de overheden en bijzondere opdrachtgevers een uniek instrument aan om via het bestaande netwerk van erkende vastgoedmakelaars kopers te vinden voor de door hen te koop aangeboden onroerende goederen.

COVAST organiseert en coördineert het systeem.

COVAST is georganiseerd als een Coöperatieve Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid (CVBA), opgericht bij notariële akte dd. 20 september 2011, verleden voor Meester Jacques Hulsbosch, Notaris met standplaats te De Pinte, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 4 oktober 2011. De vennootschap is ingeschreven bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het nummer 0839.526.783 en heeft haar zeteladres te 9000 Gent, Kortrijksesteenweg 1005. COVAST handelt onder de BIV erkenning van haar bestuurders.

2. VOORWERP PROCEDURE

De COVAST procedure regelt de rechten en plichten van alle deelnemers die handelen binnen het COVAST systeem.

3. TOETREDINGSCONTRACT

De COVAST procedure is een toetredingscontract dat van rechtswege van toepassing is op alle deelnemers aan het COVAST systeem. Toetreding gebeurt zonder formaliteiten en door het enkele feit van de deelname.

4. OPBOUW PROCEDURE

De algemene regels vervat in deel 1 gelden voor alle deelnemers die handelen binnen het COVAST systeem. In de navolgende delen worden telkens de regels toegelicht die van toepassing zijn op specifieke categorieën van deelnemers. Elke categorie van deelnemers kan slechts die delen raadplegen die de rechten en plichten van de betrokken categorie regelt.

De bidders en derden kunnen enkel deel 1 raadplegen en zijn dus enkel hierdoor gebonden.

De opdrachtgevers kunnen enkel de delen 1 en 2 raadplegen en zijn dus enkel hierdoor gebonden.

De inkopende en verkopende vastgoedmakelaars kunnen alle delen 1, 2 en 3 raadplegen en zijn erdoor gebonden.

5. VERKOOP EN VERKOOPPRIJS

Wanneer in de COVAST procedure gesproken wordt over verkoop, wordt hiermee niet alleen de koopovereenkomst in enge zin bedoeld, doch ook elke andere transactievorm, zoals onder meer vruchtgebruik, erfpacht, opstal, leasing, ruil, verhuring, concessies, en elke andere vestiging van zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot onroerende goederen. Het gebruik van de term verkoop gebeurt enkel om reden van eenvoudig taalgebruik.

In dezelfde zin zal de term verkoopprijs niet in de enge betekenis mogen verstaan worden, doch wordt hiermee de transactiewaarde bedoeld.

6. CATEGORIEËN VAN DEELNEMERS

6.1 *Opdrachtgever*

Dit is de overheid of bijzondere opdrachtgever die beslist om via het COVAST systeem een onroerend goed te verkopen.

Onder overheid wordt onder meer verstaan de federale overheidsdiensten (FOD), federale parastatale instellingen (RSZ, RVP, ...), overheidsbedrijven (De Post, NMBS, B-Holding, Belgacom, ...), het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, het Vlaams Gewest, de Vlaamse Gemeenschap, provincies, autonome provinciebedrijven, bovenlokale besturen (Polders en Wateringen, ...), gemeenten en steden, OCMW's, autonome gemeentebedrijven, enz.

Onder bijzondere opdrachtgever wordt onder meer verstaan het gemeenschapsonderwijs, universiteiten, hogescholen, inrichtende machten van het vrij onderwijs, Syntra, not-for-profit-organisaties, ziekenhuizen, bejaardentehuizen, natuurverenigingen, levensbeschouwelijke organisaties, kloosters en kerkfabrieken, vakantiecentra, financiële instellingen, faillissementscuratoren, enz.

6.2 *Inkopende vastgoedmakelaars*

Dit zijn de erkende vastgoedmakelaars als bedoeld in artikel 2 van de Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar (Belgisch Staatsblad 22 augustus 2013) , ofwel de rechtspersoon via dewelke zij hun beroep uitoefenen, dankzij wiens bemiddeling een samenwerking tot stand komt tussen COVAST en een opdrachtgever.

6.3 Verkopende vastgoedmakelaars

Dit zijn de erkende vastgoedmakelaars als bedoeld in artikel 2 van de Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar (Belgisch Staatsblad 22 augustus 2013), ofwel de rechtspersoon via dewelke zij hun beroep uitoefenen, die bereid zijn op te treden als bemiddelaars bij de verkoopprocedure.

6.4 Bieders

Dit zijn diegenen die geïnteresseerd zijn in een onroerend goed dat te koop wordt aangeboden via het COVAST systeem en die een bod uitbrengen via een verkopende vastgoedmakelaar.

6.5 Derden

Dit zijn degenen die niet vallen onder één der voornoemde categorieën, maar toch deelnemen aan handelingen binnen het COVAST systeem, bijvoorbeeld een persoon die een te koop gesteld goed bezichtigt, doch geen bod formuleert.

7. HONORARIUM COVAST LASTENS KOPER

Enkel de bidder die als koper wordt weerhouden, zal instaan voor de betaling van het honorarium aan COVAST, dat vastgesteld is op 7,26 % van de geboden prijs met een minimum van 5 000 EUR. Alle vermelde bedragen zijn inclusief btw. In functie van de eigenheid van de vastgoedtransactie kan COVAST echter afwijken van deze berekeningswijze.

De overige bidders die deelnemen aan handelingen via het COVAST systeem zijn geen enkele vergoeding verschuldigd.

De vastgoedmakelaars kunnen geen enkele vergoeding vragen aan de bidders of derden, noch aan de opdrachtgever.

Het is echter steeds mogelijk dat tussen COVAST en een opdrachtgever een overeenkomst wordt afgesloten waarbij de opdrachtgever het honorarium geheel of gedeeltelijk ten laste neemt.

8. OPSTART VERKOOPPROCES

Het verkoopproces start met de aankondiging op de website www.covast.be van een verkoopdossier, waarna COVAST ook een startprijs en startdatum van de eerste biedingsfase publiceert.

9. EERSTE BIEDINGSFASE

Tijdens de eerste biedingsfase kunnen bidders via een verkopende vastgoedmakelaar een bod uitbrengen. De bidder kan hiertoe een erkende vastgoedmakelaar naar keuze aanspreken, doch de aangesproken vastgoedmakelaar behoudt de vrijheid al dan niet in te gaan op de vraag van de bidder. In het verkoopdossier zullen ook de namen vermeld worden van de vastgoedmakelaars die voor het specifieke goed reeds uitdrukkelijk hun interesse in deelname aan de verkoop lieten blijken.

Zowel de startprijs als het verloop van de eerste biedingsfase kunnen door COVAST aangepast worden in de loop van het verkoopproces. Zo kan de eerste biedingsfase ook na afloop heropgestart worden.

Het staat de opdrachtgever vrij gelijk welk bod te aanvaarden, ongeacht het tijdstip van de bieding en ongeacht het bedrag. Evenzeer kan de opdrachtgever beslissen geen enkel bod te aanvaarden of het goed terug te trekken uit de verkoop.

10. GELDIGHEIDSVORWAARDEN BOD EERSTE BIEDINGSFASE

De bidder die een bod in de eerste biedingsfase wil uitbrengen, moet zich begeven naar een verkopende vastgoedmakelaar. Voor het uitbrengen van het bod moet verplicht gebruik gemaakt worden van het webformulier 'eenzijdige aankoopbelofte', te downloaden door de verkopende vastgoedmakelaar van het private luik 'makelaar'.

Het formulier 'eenzijdige aankoopbelofte' bestaat uit twee luiken.

Het eerste blad moet door de bidder eigenhandig worden ingevuld. Op dit eerste blad vermeldt de bidder zijn biedprijs, zowel in cijfers als voluit in letters geschreven. Ook vermeldt de bidder hier de geldigheidsduur van zijn bod die minstens 2 maanden zal bedragen. Bij gebreke aan invulling of bij invulling van een te korte termijn, wordt de geldigheidsduur geacht twee maanden te zijn. Wel vervalt het bod automatisch op de vijftiende kalenderdag, te rekenen vanaf de datum waarop via de website een geldig hoger bod wordt bekendgemaakt.

De daaropvolgende pagina's vormen het tweede luik van de 'eenzijdige aankoopbelofte' en worden door de bidder ingevuld met bijstand van de verkopende vastgoedmakelaar. De bidder zal de verkopende vastgoedmakelaar informeren over de identiteit en hoedanigheid van de bidder(s) en hem alle nodige documenten ter beschikking stellen om een nazicht van de rechtsbekwaamheid en/of vertegenwoordigingsbevoegdheid mogelijk te maken, alsook een controle in het kader van de antiwitwaswetgeving.

Het bod is maar geldig in zoverre het zonder enig voorbehoud geformuleerd wordt en niet afhankelijk gesteld wordt van door de bidder vooropgestelde voorwaarden.

Het bod is maar geldig in zoverre het tijdens de looptijd van de eerste biedingsfase werd bekendgemaakt via de COVAST website. De loggegevens van de COVAST website gelden hiertoe als onweerlegbaar bewijs.

Wanneer er meer dan één bidder optreedt bij het uitbrengen van een bod, dan bieden zij solidair voor het geheel.

Het bod wordt uitgebracht in eigen naam of voor rekening van een rechtspersoon die geldig kan vertegenwoordigd en verbonden worden door de ondertekenende perso(o)n(en). Het bod kan

ook worden uitgebracht voor een vennootschap in oprichting (artikel 60 van het Wetboek van Vennootschappen).

Van zodra het bod volledig is ingevuld en ondertekend, overhandigt de bieder het bod aan de verkopende vastgoedmakelaar, tegen ontvangstbevestiging.

De verkopende vastgoedmakelaar bewaart dit bod op zijn kantoor en brengt het bod elektronisch in op het private luik 'makelaar' van de website www.covast.be. Het bedrag en de geldigheidsduur van het bod worden online gepubliceerd. Ook verzendt de verkopende vastgoedmakelaar het eerste en tweede luik van het formulier 'eenzijdige aankoopbelofte' (dus zonder de bijlagen) aan COVAST, ofwel per e-mail info@covast.be, ofwel per fax 09 22 22 895, ofwel door het opladen van de betrokken pagina's op het private luik 'makelaar' van de website www.covast.be. De verkopende vastgoedmakelaar verbindt er zich ten slotte toe om op eerste verzoek het volledig biedingsdossier (dus inclusief de ondertekende bijlagen) aan COVAST te bezorgen op het zeteladres te 9000 Gent, Kortrijksesteenweg 1005.

Een bieder kan meerdere biedingen doen, doch zal enkel gebonden zijn door zijn hoogste bod, onafhankelijk van de data van de uitgebrachte biedingen.

Een verkopende vastgoedmakelaar kan optreden voor verschillende bidders.

11. TWEEDE BIEDINGSFASE

COVAST beslist wanneer de eerste biedingsfase wordt stopgezet en een tweede biedingsfase begint. De start- en einddatum van deze tweede biedingsfase zullen dan worden aangekondigd op de website, alsook de startprijs en het adres van het gerechtsdeurwaarderskantoor waarnaar de biedingen in deze fase per aangetekende zending moeten worden verstuurd door de verkopende vastgoedmakelaars. In tegenstelling tot de eerste biedingsfase worden de in deze fase uitgebrachte biedingen niet online gepubliceerd.

Indien er bij de start van de tweede biedingsfase nog sprake is van één of meer geldige biedingen uit de eerste biedingsfase, dan wordt de geldigheidsduur van de hoogste bieding vanaf de einddatum van de eerste biedingsfase verlengd met 60 kalenderdagen. Niets belet evenwel dat deze bieder zelf een hoger bod uitbrengt in de tweede biedingsfase.

Na het verstrijken van de tweede biedingsfase maakt de tussenkomenende gerechtsdeurwaarder onverwijld een proces-verbaal over aan COVAST dat de volgende gegevens zal bevatten:

- het totaal aantal tijdig ontvangen biedingen,
- per geopende envelop, vermelding van:
 - de naam en contactgegevens van de vastgoedmakelaar,
 - de cijfercode onder de barcode van het aangetekend schrijven,
 - de datum van verzending van het aangetekend schrijven,
 - het bedrag van het bod,
- identificatie van de hoogste bieder.

Is er sprake van meerdere identieke hoogste biedingen door verschillende bidders, dan wordt door de gerechtsdeurwaarder met de betrokken bidders (via de verkopende vastgoedmakelaars) een afspraak gemaakt voor een volgende biedingsronde op het kantoor van de gerechtsdeurwaarder. Via zijn verkopende vastgoedmakelaar zal elke bieder dan op de afgesproken datum en uur onder gesloten omslag een bod (laten) afgeven voor een bedrag dat

minstens gelijk is aan het bedrag van het hoogste bod tijdens de vorige biedingsronde. De omslagen zullen die dag worden geopend door de gerechtsdeurwaarder. Indien tijdens deze extra biedingsronde elke bidder zijn bod handhaaft, doch niet verhoogt, zal het oudste bod weerhouden worden, zijnde het bod dat in de vorige biedingsronde het eerst per aangetekend schrijven aan de gerechtsdeurwaarder verstuurd werd (poststempel op aangetekende zending geldt als bewijs). De gerechtsdeurwaarder maakt van deze handelingen een aanvullend proces-verbaal op.

Het hoogste bod, dat zowel het (eventueel) nog geldige hoogste bod uit de eerste biedingsfase kan zijn, als het (eventueel) hoogste bod uit de tweede biedingsfase, wordt weerhouden voor verdere afhandeling, wat impliceert dat de overige biedingen vervallen.

De hoogste bidder zal door COVAST schriftelijk worden verwittigd dat zijn bod voor verdere afhandeling wordt weerhouden, met dien verstande dat de opdrachtgever de volle vrijheid behoudt om dit bod al dan niet te aanvaarden, dan wel contact op te nemen met andere kandidaten om met hen in onderhandeling te treden, zonder verhaalmogelijkheid van de bidder jegens COVAST, de verkopende vastgoedmakelaar of de opdrachtgever.

De overige bidders worden door COVAST schriftelijk verwittigd dat hun bod niet werd weerhouden voor verdere afhandeling, zodat zij niet langer door hun bod gebonden zijn.

De bidders en de tussengekomen vastgoedmakelaars hebben de mogelijkheid om op de zetel van COVAST het proces-verbaal van de gerechtsdeurwaarder te raadplegen.

Het ereloon en de kosten van de gerechtsdeurwaarder voor de registratie van de biedingen en de opmaak van het proces verbaal van een tweede biedingsfase vallen ten laste van de opdrachtgever en staan los van het aan Covast toekomende honorarium, dat in principe ten laste valt van de koper.

12. GELDIGHEIDSVORWAARDEN BOD TWEDE BIEDINGSFASE

De bidder die een bod in deze fase wil uitbrengen, moet zich begeven naar een verkopende vastgoedmakelaar. Voor het uitbrengen van het bod moet verplicht gebruik gemaakt worden van het webformulier 'eenzijdige aankoopbelofte', te downloaden door de verkopende vastgoedmakelaar van het private luik 'makelaar'. De in de tweede biedingsfase uitgebrachte biedingen hebben eenzelfde (vooraf door COVAST ingevulde) geldigheidsduur.

Na volledige invulling en ondertekening, overhandigt de bidder de 'eenzijdige aankoopbelofte' aan de verkopende vastgoedmakelaar, tegen ontvangstbevestiging.

De verkopende vastgoedmakelaar verstuurt het bod onverwijld en per aangetekend schrijven naar de gerechtsdeurwaarder, waarvan de naam en het kantoorgegevens online zullen gepubliceerd worden. Het bod moet uiterlijk op de einddatum van de tweede biedingsfase per aangetekend schrijven verstuurd worden, waarbij de poststempel het bewijs van verzendingsdatum is. De vastgoedmakelaar verstuurt het verzendingsbewijs van de post op diezelfde datum per e-mail aan de gerechtsdeurwaarder met vermelding van het dossiernummer.

Een bidder kan meerdere biedingen in de tweede biedingsfase doen, doch zal enkel gebonden zijn door zijn hoogste bod, onafhankelijk van de data van de uitgebrachte biedingen. Ook een

bieder die niet deelnam aan de biedingen in de eerste biedingsfase kan één of meerdere biedingen in de tweede biedingsfase doen.

Een verkopende vastgoedmakelaar kan optreden voor verschillende bidders.

13. AANVAARDING VAN EEN BOD

Aanvaarding geschiedt door de ondertekening 'voor aanvaarding' van de eenzijdige aankoopbelofte, waarna dit formulier door de opdrachtgever per aangetekend schrijven wordt verstuurd naar betrokken bieder, met kopie aan COVAST. De poststempel op de aangetekende brief bepaalt of het bod al dan niet tijdig, dit is binnen de geldigheidstermijn van het bod, aanvaard werd.

Bij tijdige aanvaarding van het aanbod is de verkoop voltrokken. De koper bekommt het eigendomsrecht van het goed bij het verlijden van de notariële akte en zal er op hetzelfde ogenblik het genot en het vrij gebruik van verkrijgen, behoudens andersluidende bepaling in het verkoopdossier.

14. WAARBORG IN DE EERSTE BIEDINGSFASE

Wanneer een bod tijdens de eerste biedingsfase aanvaard wordt, stort de koper als zekerheid voor de goede uitvoering van zijn verbintenissen een waarborg ten belope van het door hem aan COVAST verschuldigde honorarium. Hiertoe zal COVAST aan de koper een betalingsuitnodiging toezenden. Deze storting moet gebeuren binnen een termijn van acht kalenderdagen na toezending van de betalingsuitnodiging, door overschrijving op de financiële derdenrekening van COVAST met nummer IBAN BE11 3630 9677 7748 (BIC BBRUBEBB).

Bij gebreke aan tijdige overschrijving van de waarborg zal de koper een forfaitaire schadevergoeding moeten betalen ten belope van de helft van het honorarium exclusief btw, onverminderd het verschuldigde ereloon voorzien in I.7.

15. WAARBORG IN DE TWEEDE BIEDINGSFASE

Wanneer na het verstrijken van de tweede biedingsfase een hoogste bod voor verdere afhandeling weerhouden wordt, stort de bieder als zekerheid voor de goede uitvoering van zijn verbintenissen een waarborg ten belope van het door hem aan COVAST verschuldigde honorarium. Hiertoe zal COVAST aan de bieder een betalingsuitnodiging toezenden. Deze storting moet gebeuren binnen een termijn van acht kalenderdagen na toezending van de betalingsuitnodiging, door overschrijving op de financiële derdenrekening van COVAST met nummer IBAN BE11 3630 9677 7748 (BIC BBRUBEBB).

Bij gebreke aan tijdige betaling van de waarborg vervalt het eenzijdig bod tot aankoop en is de bieder gehouden tot betaling van een schadevergoeding aan COVAST ten belope van het door hem aan COVAST verschuldigde honorarium exclusief btw.

16. BETALING HONORARIUM COVAST

Op datum van het verlijden van de authentieke verkoopakte verkrijgt de in I.14 en I.15 vermelde waarborg het karakter van betaling van het honorarium en is de gestorte som automatisch en definitief verworven door COVAST.

COVAST zal aan de koper een factuur toesturen ten belope van het honorarium, met vermelding dat de schuld vereffend werd door verrekening van de waarborg.

17. WANPRESTATIE

Indien de authentieke verkoopakte niet of niet op de voorziene datum kan verleden worden door een fout van de koper, dan verkrijgt de in I.14 en I.15 vermelde waarborg onmiddellijk het karakter van betaling van een schadevergoeding en is de gestorte som automatisch en definitief verworven door COVAST. Deze schadevergoeding is gelijk aan het bedrag van het honorarium exclusief btw, zodat het btw-tarief door COVAST zal terugbetaald worden aan de koper.

Indien de verkoop niet kan gefinaliseerd worden door een fout van de verkoper, wordt de waarborg terugbetaald aan de koper.

18. AANSPRAKELIJKHEID

COVAST is enkel verantwoordelijk voor haar eigen daden of nalatigheden, maar draagt geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele fouten van deelnemers aan het COVAST systeem.

De deelnemers aan het COVAST systeem handelen derhalve exclusief op eigen verantwoordelijkheid, en verbinden er zich toe hun professionele en/of burgerlijke aansprakelijkheid behoorlijk te verzekeren.

19. NIETIGHEIDSCLAUSULE

Indien een of meerdere clausules van de COVAST procedure nietig zouden zijn wegens strijdigheid met wettelijke bepalingen heeft dit niet de nietigheid van de gehele procedure tot gevolg. De toetredende partijen verbinden zich ertoe om in dergelijk geval de betrokken clause(s) te vervangen door een gelijkwaardig beding dat de bedoeling van partijen terzake weergeeft.

20. PRIMAUTEIT VAN DE COVAST PROCEDURE

De COVAST procedure beheerst exclusief de rechtsverhoudingen tussen de deelnemers aan het COVAST systeem. Eventuele algemene voorwaarden of reglementen van deelnemers zijn niet tegenstelbaar aan COVAST en worden voor niet geschreven gehouden.

Uitzonderlijk is een afwijking van de procedure mogelijk wanneer COVAST inschrijft op een overheidsopdracht. In dat geval primeren de bepalingen van het overheidsbestek en zijn deze tegenstelbaar aan alle deelnemers in het verkoopdossier. Wanneer sprake is van een dergelijke afwijking zal COVAST dit melden in het online verkoopdossier en kunnen de deelnemers hierover op eerste verzoek informatie verkrijgen.

21. PRIVACY

Door zich toegang te verschaffen tot de website www.covast.be of door eender welke deelname aan het COVAST systeem, verklaart de deelnemer dat hij kennis heeft genomen van de informatie hieronder en geeft hij aan COVAST de toelating om de door hem meegedeelde persoonlijke gegevens te verwerken voor de volgende doeleinden: de opvolging van verkoopdossiers binnen het COVAST systeem, de realisatie van de statutaire doelstelling van COVAST, controle van de gegevens en het voorkomen van onregelmatigheden. COVAST respecteert de privacy van de deelnemers en zal alle persoonsgegevens die ze ontvangt vertrouwelijk behandelen. Deze gegevens zullen louter voor de werking van het systeem verwerkt worden in het COVAST gegevensbestand. De also verkregen persoonsgegevens kunnen gebruikt worden voor direct marketing activiteiten door COVAST. De deelnemer machtigt COVAST tot het meedelen van zijn persoonsgegevens aan derden, doch slechts in zoverre dit nodig is voor de werking van het COVAST systeem en nooit voor direct marketing doeleinden van derden. Conform de wettelijke voorwaarden kan elke deelnemer op elk ogenblik inzage vragen in zijn verwerkte persoonsgegevens, deze laten verbeteren of verwijderen en zich verzetten tegen het gebruik van zijn persoonsgegevens voor direct marketing doeleinden. COVAST cvba (met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Kortrijksesteenweg 1005) zal optreden als de verantwoordelijke voor de persoonsgegevens, conform de toepasselijke Belgische wetgeving inzake bescherming van persoonsgegevens. Voor verdere inlichtingen kan elke deelnemer bij COVAST terecht via info@covast.be.

22. VOLLEDIGE KENNIS VAN ZAKEN

Elke deelnemer aan het COVAST systeem wordt onweerlegbaar vermoed de COVAST procedure gelezen te hebben en hiertoe vrijwillig te zijn toegetreden door deelname aan het COVAST systeem.

COVAST behoudt zich het recht voor om de COVAST procedure als toetredingscontract aan te passen, doch elk verkoopdossier zal uitsluitend beheerst worden door de versie van de procedure die op datum van aankondiging van de verkoop op de website gepubliceerd is.

II. RELATIE OPDRACHTGEVER – COVAST

In dit tweede deel komen de samenwerkingsvormen tussen de opdrachtgever en COVAST aan bod. Het verschil tussen de minimale verkoopprijs en de startprijs wordt toegelicht. Ten slotte worden enkele praktische modaliteiten van de verkoop toegelicht.

1. SAMENWERKINGSVORMEN

1.1 Raamovereenkomst en afroepingscontract

De opdrachtgever kan ervoor kiezen een raamovereenkomst te sluiten met COVAST waarin de algemene voorwaarden van de samenwerking worden vastgelegd, en waarbij de bijzondere voorwaarden bij toekenning van een opdracht dan worden vastgelegd in een afroepingscontract.

De opdrachtgever gaat hierdoor geen exclusief samenwerkingsverband aan met COVAST en behoudt dus de volle vrijheid om een verkoop al dan niet toe te vertrouwen aan COVAST, een derde of zelf over te gaan tot verkoop.

Wordt een specifiek verkoopdossier echter toevertrouwd aan COVAST via een afroepingscontract, dan garandeert de opdrachtgever dat er voor dat goed geen andere opdracht aan een derde lopende is en verbindt de opdrachtgever zich tot een exclusieve samenwerking met COVAST.

1.2 Projectovereenkomst

De opdrachtgever kan er echter ook voor kiezen om een projectovereenkomst af te sluiten met COVAST voor een specifiek verkoopdossier.

Door afsluiting van een projectovereenkomst garandeert de opdrachtgever dat er voor dat goed geen andere opdracht aan een derde lopende is en verbindt de opdrachtgever zich tot een exclusieve samenwerking met COVAST.

2. DUUR VAN DE RAAMOVEREENKOMST EN HET AFROEPINGSCONTRACT

Een raamovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van één jaar en is per aangetekend schrijven jaarlijks opzegbaar mits het respecteren van een opzegtermijn van minstens drie maanden. Bij gebreke aan tijdige opzeg wordt de raamovereenkomst stilzwijgend verlengd voor eenzelfde duur en onder dezelfde voorwaarden.

De duur van een opdracht in het kader van een afroepingscontract bedraagt zes maanden en vangt aan vanaf de aankondiging van het verkoopdossier op de website. Het afroepingscontract is opzegbaar per aangetekend schrijven en mits het respecteren van een opzegtermijn van

minstens één maand. Bij gebreke aan tijdige opzeg wordt een afroepingscontract stilzwijgend verlengd voor eenzelfde duur en onder dezelfde voorwaarden.

De opzeg van de raamovereenkomst heeft geen uitwerking voor de op dat moment nog lopende afroepingscontracten.

Indien er op het ogenblik van de opzeg een eenzijdige aankoopbelofte bestaat aan minstens de minimale verkoopprijs, dan heeft de opzeg van een afroepingscontract geen uitwerking.

3. DUUR VAN DE PROJECTOVEREENKOMST

De duur van de opdracht in het kader van een projectovereenkomst bedraagt zes maanden en vangt aan vanaf de aankondiging van het verkoopdossier op de website. De projectovereenkomst is opzegbaar per aangetekend schrijven en mits het respecteren van een opzegtermijn van minstens één maand. Bij gebreke aan tijdige opzeg wordt de overeenkomst stilzwijgend verlengd voor eenzelfde duur en onder dezelfde voorwaarden.

Indien er op het ogenblik van de opzeg een eenzijdige aankoopbelofte bestaat aan minstens de minimale verkoopprijs, dan heeft de opzeg van een projectovereenkomst geen uitwerking.

4. SAMENSTELLING VERKOOPDOSSIER

4.1 Inhoud

Alvorens een onroerend goed van de opdrachtgever te koop kan worden aangeboden via het COVAST systeem, moet het verkoopdossier samengesteld worden.

De opdrachtgever verbindt er zich toe zijn volle medewerking te verlenen bij de samenstelling van het verkoopdossier en met de nodige ijver de door COVAST opgevraagde informatie aan te leveren.

Wat betreft de informatie en stukken waarover de opdrachtgever niet zelf zou beschikken, geeft de opdrachtgever de toelating aan COVAST om deze gegevens op te vragen bij derden.

4.2 Juiste informatie

De opdrachtgever garandeert dat de aangeleverde informatie correct en waarheidsgetrouw is, en zal COVAST vrijwaren voor alle directe en indirecte schade die laatstgenoemde zou lijden ingevolge foutieve informatieverstrekking.

4.3 Kosten

De kosten voor de samenstelling van het verkoopdossier vallen ten laste van de opdrachtgever en staan los van het aan COVAST toekomende honorarium, dat in principe ten laste valt van de koper.

5. MINIMALE VERKOOPPRIJS

De opdrachtgever bepaalt de minimale verkoopprijs op basis van zijn eigen marktkennis en/of ingewonnen adviezen. Desgevallend kan de opdrachtgever aan COVAST de opdracht geven om tot een schatting over te gaan, wat dan het voorwerp zal uitmaken van nadere afspraken in de samenwerkingsovereenkomst tussen COVAST en de opdrachtgever, onder meer wat betreft de modaliteiten en de vergoeding. De opdrachtgever kan dan de minimale verkoopprijs bepalen rekening houdend met het schattingsverslag.

6. STARTPRIJS

Gezien de startprijs geen enkele bindende kracht heeft en enkel dienstig is in het kader van de biedingen, machtigt de opdrachtgever COVAST om de startprijs zelf te bepalen en aan te passen, rekening houdend met de marktomstandigheden en de noodwendigheden van het verkoopdossier. Om die reden mag de startprijs lager of hoger zijn dan de minimale verkoopprijs.

7. PUBLICITEIT

Van zodra het verkoopdossier volledig is, zal het goed te koop worden aangeboden via de website www.covast.be. De publiciteitskosten zijn inbegrepen in het door de koper aan COVAST te betalen honorarium.

De verkopende vastgoedmakelaars zullen via hun eigen kanalen en op eigen kosten publiciteit kunnen voeren voor het goed.

Op het goed zelf wordt een publiciteitsbord van COVAST geplaatst. Niemand anders, ook niet de verkopende vastgoedmakelaars, mogen aan het goed eigen publiciteit aanbrengen, behoudens voorafgaande schriftelijke toelating van COVAST in het kader van bijvoorbeeld een door een verkopende vastgoedmakelaar georganiseerde open bezoekdag.

8. BEZICHTIGING

In het verkoopdossier zullen op het private luik 'makelaar' de bezoekmodaliteiten voor het betrokken goed gepubliceerd worden, alsook de wijze waarop de verkopende vastgoedmakelaars toegang kunnen krijgen tot het goed.

De verkopende vastgoedmakelaar verbindt er zich toe om na elke bezichtiging aan COVAST mededeling te doen van de coördinaten van de bezoeker(s), zodat COVAST het verloop van het verkoopproces kan opvolgen. Deze mededeling moet onverwijld na de bezichtiging gebeuren op het e-mailadres info@covast.be of per fax 09 22 22 895 of door inbreng op het privaat luik 'makelaar' van de website www.covast.be.

De bezichtiging gebeurt onder de exclusieve verantwoordelijkheid van de verkopende vastgoedmakelaar, die erover zal waken dat deuren en vensters gesloten worden, dat water en energie niet verloren gaan, dat lichten en vuren gedoofd worden en dat alle (veiligheids)maatregelen getroffen worden bij het verlaten van het goed.

9. HONORARIUM-SCHADEVERGOEDING

Het aan COVAST toekomende honorarium moet in principe, en behoudens andersluidende afspraak met de opdrachtgever, betaald worden door de koper.

Werd echter een bod geformuleerd voor een bedrag dat minstens gelijk is aan de minimale verkoopprijs, doch weigert de opdrachtgever of laat hij na om het bod (tijdig) te aanvaarden zodat de verkoop niet plaatsvindt, dan zal het honorarium van COVAST, inclusief BTW, verschuldigd zijn door de opdrachtgever, dit vanaf de datum van weigering van het bod, dan wel vanaf het verstrijken van de aanbestedingstermijn waarbinnen het bod door de opdrachtgever moest aanvaard worden. De opdrachtgever kan hier enkel aan ontsnappen door het bewijs van een gebrek in de rechtsbekwaamheid van de hoogste bieder.

Indien, na aanvaarding van het bod, de verkoopovereenkomst toch niet kan verleden worden door een fout van de opdrachtgever, dan zal de opdrachtgever aan COVAST een schadevergoeding verschuldigd zijn ten belope van het honorarium exclusief btw.

Indien de opdrachtgever de exclusiviteit van de samenwerking met COVAST in het kader van een afroepingscontract of projectovereenkomst schendt, zal hij aan COVAST een schadevergoeding verschuldigd zijn ten belope van het honorarium exclusief btw, te berekenen op het bedrag van de minimale verkoopprijs.

III. RELATIE VASTGOEDMAKELAARS – COVAST

In het derde deel worden de afspraken tussen de makelaars en COVAST vastgelegd. Onderscheid wordt gemaakt tussen de inkopende en verkopende makelaars, zowel wat betreft de taken als de vergoedingen.

1. STATUUT

De vastgoedmakelaars participeren aan het COVAST systeem als zelfstandige voor eigen risico en rekening, met eigen middelen en mogelijkheden. Zij vallen niet onder toepassing van de wet van 3 juli 1978 betreffende de arbeidsovereenkomsten, noch onder de wetgeving op al dan niet zelfstandige vertegenwoordiging, agentuur, franchising, enz. De vastgoedmakelaars handelen onder eigen verantwoordelijkheid en verbinden er zich toe alle nodige verzekeringen af te sluiten ter dekking van hun burgerlijke en professionele aansprakelijkheid (zie de artikelen 5 en 32 van het Reglement van Plichtenleer van het BIV, alsook de Deontologische richtlijn betreffende de burgerlijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering en borgstelling). Dit zelfstandig optreden belet niet dat de vastgoedmakelaars er zich toe verbinden de COVAST procedure te respecteren bij het verstrekken of afnemen van diensten binnen het COVAST systeem.

2. NO CURE NO PAY

De toekenning van een vergoeding aan vastgoedmakelaars die op één van onderstaande wijzen diensten verstrekken binnen het COVAST systeem, wordt beheerst door het principe ‘no cure no pay’.

Dit betekent dat de vastgoedmakelaars op dezelfde wijze als COVAST delen in het risico, zonder dat COVAST hiervoor vrijwaring kan verschuldigd zijn. Concreet wil dit zeggen dat de aan de vastgoedmakelaar toekomende vergoeding maar kan berekend worden op het door COVAST effectief ontvangen honorarium. Dit impliceert eveneens dat de vergoeding van de vastgoedmakelaar pas opeisbaar wordt na ontvangst door COVAST van haar honorarium.

Volledigheidshalve wordt hieraan toegevoegd dat de vastgoedmakelaar zijn recht op vergoeding behoudt in alle scenario's waarin COVAST haar honorarium inclusief BTW ontvangt, onafhankelijk van het feit of het de koper is die dit honorarium betaalt, dan wel de opdrachtgever.

Wanneer de verkoop niet volledig kan afgerond worden wegens een tekortkoming van de koper of de opdrachtgever en COVAST om die reden aanspraak maakt op betaling van schadevergoeding, dan hebben de inkopende en verkopende vastgoedmakelaar eveneens recht op een deel van deze schadevergoeding, na aftrek van de eventuele innings- en procedurekosten gedragen door COVAST. Het deel waarop de vastgoedmakelaar aanspraak kan maken, wordt pro rata berekend aan het tarief voorzien in III.5 (inkoop) en III.9 (verkoop). Voor

de inkopende vastgoedmakelaar zal zijn totale vergoeding in een verkoopdossier uiteraard beperkt zijn tot het bedrag voorzien in III.5.

3. VERBOD

Het is de vastgoedmakelaar uitdrukkelijk verboden om aan COVAST, de opdrachtgever, bieders of derden andere vergoedingen - onder de vorm van honorarium, kostenvergoedingen, of gelijk welke andere titel - aan te rekenen dan deze die uitdrukkelijk voorzien zijn in de COVAST procedure.

4. REGISTRATIE

Alvorens een vastgoedmakelaar kan deelnemen aan het COVAST systeem is hij gehouden zich online te registreren op de website www.covast.be. De loutere deelname aan het COVAST systeem impliceert echter de aanvaarding van de COVAST procedure.

5. INKOPENDE VASTGOEDMAKELAAR

Bij de inkoop zijn twee formules mogelijk:

(1) Standaard inkoop:

De vastgoedmakelaar introduceert de opdrachtgever aan COVAST. Een introductie impliceert dat de inkopende vastgoedmakelaar de werking van COVAST aan de opdrachtgever toelicht en hij er zich van vergewist dat de opdrachtgever geïnteresseerd is in de verkoop van een onroerend goed via de COVAST structuur. Een tweede stap van de introductie impliceert de organisatie door de inkopende vastgoedmakelaar van een ontmoeting tussen de opdrachtgever en een door COVAST gemachtigde persoon, in aanwezigheid van de inkopende vastgoedmakelaar. Hierna geeft de vastgoedmakelaar de leiding van de inkoop over aan COVAST, waarbij zij samen ijveren voor de ondertekening door de opdrachtgever van een samenwerkingsovereenkomst.

(2) Maatwerk:

De taakverdeling bij de inkoop wordt op maat uitgewerkt in een afzonderlijke overeenkomst tussen COVAST en de inkopende vastgoedmakelaar.

6. VERGOEDING INKOPENDE VASTGOEDMAKELAAR

COVAST verbindt er zich toe aan de inkopende vastgoedmakelaar een vergoeding te betalen indien (1) de introductie leidt tot een samenwerking tussen COVAST en de opdrachtgever, en (2) er dankzij deze introductie van de vastgoedmakelaar een verkoop gerealiseerd wordt via de COVAST structuur, en (3) de inkopende vastgoedmakelaar een actieve rol gespeeld heeft bij de toekenning van het verkoopdossier aan COVAST.

De toekenning van de vergoeding is dus dossiergebonden, zodat de inkopende vastgoedmakelaar steeds een actieve tussenkomst moet bewijzen voor elk verkoopdossier waarin hij aanspraak wil maken op een vergoeding.

De vergoeding wordt berekend op het honorarium exclusief btw dat door COVAST effectief wordt ontvangen bij de realisatie van een verkoop.

De vergoeding voor de inkopende vastgoedmakelaar is verschillend naargelang de gekozen formule.

(1) Standaard inkoop:

Voor CIB-leden die hun lidgeld betaalden, is de vergoeding gelijk aan 15 % van het door COVAST ontvangen honorarium exclusief btw.

Voor CIB-leden die hun lidgeld niet betaalden of voor erkende vastgoedmakelaars die geen CIB-lid zijn, is de vergoeding gelijk aan 7,5 % van het door COVAST ontvangen honorarium exclusief btw.

(2) Maatwerk:

In dat geval wordt de vergoeding bepaald in een afzonderlijke overeenkomst.

Alle vermelde tarieven zijn exclusief btw.

7. VERKOPENDE VASTGOEDMAKELAAR

Bieders moeten een beroep doen op een verkopende vastgoedmakelaar om een bod te kunnen uitbrengen, waarbij zij een erkend vastgoedmakelaar naar keuze kunnen aanspreken, die op zijn beurt de vrijheid heeft al dan niet te participeren aan de COVAST verkoop.

Om zich kenbaar te maken aan de bidders, kunnen de vastgoedmakelaars zich op de website registreren, waarna hun naam online zal gepubliceerd worden in een algemene lijst van geregistreerde vastgoedmakelaars. Na deze eenmalige registratie ontvangt de vastgoedmakelaar van COVAST een bevestiging van zijn inschrijving in het kader van het verkoopdossier, alsook een inlogcode waarmee de vastgoedmakelaar toegang krijgt tot het private luik 'makelaar' van de website.

Bij interesse in een specifiek verkoopdossier kan een geregistreerde vastgoedmakelaar zijn wil tot deelname bij het publiek benadrukken door een bijzondere aanmelding op de website, waarna zijn naam zal vermeld worden in het betrokken dossier. Door deze publiciteit verhoogt de vastgoedmakelaar de kans door een bieder gecontacteerd te worden. Deze bijzondere

aanmelding is evenwel geen vereiste om te kunnen optreden als verkopend vastgoedmakelaar en dient slechts publicitaire doeleinden.

Door op te treden als verkopende vastgoedmakelaar geeft een vastgoedmakelaar te kennen dat hij het goed wil opnemen in zijn portefeuille, bemiddelingsactiviteiten zal voeren om een koper te vinden en/of geïnteresseerden zal begeleiden bij hun deelname aan het COVAST systeem (bezoeken en/of biedingen).

8. PUBLICITEIT

De verkopende vastgoedmakelaars zullen via hun eigen kanalen en op eigen kosten publiciteit kunnen voeren voor het goed.

Bij het voeren van publiciteit mag de verkopende vastgoedmakelaar geen andere informatie verschaffen dan deze die terug te vinden is in het op de website gepubliceerde verkoopdossier en de bijlagen daarbij.

Op het goed zelf wordt een publiciteitsbord van COVAST geplaatst. Niemand anders, ook niet de verkopende vastgoedmakelaars, mogen aan het goed eigen publiciteit aanbrengen, behoudens voorafgaande schriftelijke toelating van COVAST in het kader van bijvoorbeeld een door een verkopende vastgoedmakelaar georganiseerde open bezookdag.

9. VERGOEDING VERKOPENDE VASTGOEDMAKELAAR

De verkopende vastgoedmakelaar dankzij wiens tussenkomst de verkoop kon worden gerealiseerd, is gerechtigd op ontvangst van een commissieloon, berekend op het door COVAST ontvangen honorarium exclusief btw.

Voor CIB-leden die hun lidgeld betaalden, is de vergoeding gelijk aan 30 % van het door COVAST ontvangen honorarium exclusief btw.

Voor CIB-leden die hun lidgeld niet betaalden of voor erkende vastgoedmakelaars die geen CIB-lid zijn, is de vergoeding gelijk aan 15 % van het door COVAST ontvangen honorarium exclusief btw.

Alle vermelde tarieven zijn exclusief btw.

10. LOYALITEIT EN EXCLUSIVITEIT

De vastgoedmakelaars die zich bij COVAST registreren, verbinden zich tot en loyale en exclusieve samenwerking.

Wanneer een vastgoedmakelaar actief is of was in een verkoopdossier als inkoopende of verkopende vastgoedmakelaar, dan kunnen hij en/of zijn kantoorleden geen bemiddelingsopdracht aanvaarden van opdrachtgever met betrekking tot het onroerend goed dat het voorwerp is van het verkoopdossier. Deze verbintenis geldt tot 1 jaar na het beëindigen van de projectovereenkomst of het afroepingscontract tussen COVAST en de opdrachtgever, ongeacht of betrokken vastgoedmakelaar nog geregistreerd is bij COVAST of niet.

Bij inbreuk is de vastgoedmakelaar gehouden tot betaling aan COVAST van een schadevergoeding gelijk aan het COVAST honorarium exclusief btw, te berekenen op het bedrag van de laatst vermelde startprijs op de website van COVAST.

11. COMMUNICATIE

De vastgoedmakelaars verklaren er zich mee akkoord dat alle communicatie door COVAST kan gebeuren via e-mail, waarbij zij de verantwoordelijkheid dragen om COVAST onmiddellijk op de hoogte te brengen van een eventuele wijziging van e-mailadres.

Zij zijn gehouden om tegenover COVAST openlijk en proactief te communiceren over hun bemiddelingsactiviteiten in een verkoopdossier.