

FED-net-CODEX**Chapitre 1****Règles générales**

version 0904080001

Article 1 - Le CODEX de FED-net contient le règlement d'application en matière des droits et des devoirs de l'asbl FED-net et de toute personne qui pose un acte et négocie dans le cadre du système FED-net et avec FED-net asbl, ou qui est intéressée dans cet acte ou cette négociation.

Le CODEX de FED-net est un contrat d'accès qui a force légale pour les intéressés en vertu de l'art. 1134 du Code Civil Belge (en raccourci : "C.C."). Juridiquement, on parle d'un contrat *sui generis*.

Ce contrat prend cours de plein droit dès l'accès au système. L'accès se fait sans aucune formalité, par le fait d'agir ou de négocier au moyen du système FED-net ou avec l'asbl FED-net, et cela dès les actions ou négociations préliminaires. En cas de désaccord avec ce qui précède, il y a lieu de s'abstenir de ces actions et négociations.

Par "**le système FED-net**" on entend la mise en pratique du CODEX FED-net.

Article 2 - Ce chapitre 1 est d'application à tout sujet et dans toute situation. **Le Codex FED-net comporte plusieurs chapitres** qui à chaque fois contiennent des règles particulières d'application pour tels sujets ou telles situations donnés. FED-net asbl agit dans le culte du secret, c'est pourquoi seules les règles qui sont d'application dans une situation donnée sont portées à la connaissance des intéressés du moment.

Article 3 - FED-net asbl agit dans "**le Culte du Secret**". Il faut comprendre par là que FED-net asbl agit toujours avec une connaissance suffisante des données des personnes (les "acteurs"), des affaires (les "objets") et de toutes les données de la vente envisagée et/ou des autres négociations. Ces données sont tenues secrètes par FED-net et ne sont rendues publiques que dans la mesure où c'est nécessaire ou utile pour négocier en connaissance de cause, ou que dans telle mesure et à l'intention de telles personnes qui peuvent prouver un intérêt personnel à ce que certaines données soient portées à leur connaissance.

Quand on parle de "**Vente**" dans le CODEX FED-net et dans le système FED-net, il ne s'agit pas seulement de la transaction ou de l'acte de vente et d'achat au sens strict, mais aussi de toutes autres formes de transactions telles que **emphytéose, superficie, leasing, échange, location, et tous autres types** de transfert, d'établissement ou de renoncement de tous droits objectifs sur des biens ou des droits immobiliers. Même s'il s'agit de formes de transfert éventuellement développées sur mesure pour le commettant. Le recours au terme "vente", "transfert", ou "transaction", se fait pour la clarté du texte.

Article 4 - "**Un acteur ou une personne**" est soit une personne physique, soit une personne morale, c'est-à-dire une société, une fondation, ou autre forme d'organisation définie par la loi et disposant de ce fait d'une personnalité juridique, ou une organisation qui a légalement reçu cette personnalité.

"**Un objet ou une affaire**" (ainsi qu'on peut le lire entre autres dans l'art. 153 du C.C.) est constitué de deux parties indissociables, qui sont :

- a) l'élément matériel, c'est-à-dire, tel qu'il peut être physiquement appréhendable sur place, et
- b) l'élément moral, c'est-à-dire l'ensemble des conditions d'offre et de transfert des droits et devoirs, en ce compris le prix et la nature des droits et des devoirs attenants à ce sujet, tels qu'ils sont décrits dans le dossier FED-net ou dans d'autres écrits annexes. Et si rien n'est écrit au sujet de certaines conditions, c'est la législation Belge qui sera d'application.

Par "**prix de vente**" (ou "prix") on entend le "**prix de la transaction**". C'est-à-dire le prix de vente nominal, plus s'il y a lieu toutes les charges reprises ou attribuées au vendeur et les avantages cédés à l'acheteur (ex.: reprise de comptes courants).

Article 5 - Les acteurs qui peuvent intervenir dans le système FED-net sont les "**acteurs de FED-net**".

5.1. Les « acteurs de FED-net » sont:

a) "**L'Organisateur**", c'est l'asbl FED-net, qui organise et contrôle la mise en application du CODEX FED-net et donc du "système FED-net" sans exécuter elle-même ces actes, qui sont réservés comme décrit ci-dessous aux intermédiaires, et sans être un bureau immobilier pour transactions privées. FED-net est une Association Sans But Lucratif selon la définition du droit Belge, ainsi qu'il apparaît de par son n° d'entreprise (et de TVA) BE0 898 875 046 auprès du Carrefour belge des entreprises, et de ses statuts publiés sous la référence 0101924 dans les annexes du Moniteur du 8 juillet 2008. Le siège statutaire est situé à S.M.Latem, Maenhoutstraat 9/1, et le siège opérationnel pour l'application ou l'exécution du système FED-net sous la direction du Manager Fédéral (le "**Main Office**") est établi à BE 9308 AALST Hofstade, Zijpstraat 77A. Tout contact ou échange par écrit avec FED-net asbl doit se faire via le Main Office. L'adresse e-mail officielle du Main Office est info@FED-net.org. FED-net asbl agit a) sous le contrôle du Ministère des Finances et du Ministère des Affaires économiques, et b) sous l'homologation IPI de ses administrateurs, qui sont repris sur le site web officiel www.FED-net.org.

FED-net asbl fait est relatée à www.FIABCI.be (www.FIABCI.org).

b) "**L'intermédiaire**", c'est la personne qui intervient, pour son propre compte et à ses propres risques, comme conseiller ou assistant de l'acheteur intéressé. C'est, soit un Agent Immobilier agréé, tel que le décrit l'art. 3 de l'Arrêté Royal du 6 septembre 1993 pour la défense de la profession et de l'exercice du métier d'agent immobilier (Moniteur du 13 octobre 1993), soit une personne ou un pratiquant d'un des métiers décrits dans l'art. 4 de cet A.R. (p. ex., le commettant en personne, un notaire, curateur, géomètre, mandataire exprès).

Le intermédiaire est donc celui cherche des candidats ou des personnes intéressées, dans son portefeuille de clients, à sa manière, dans son entourage et partout ailleurs. Et qui par la suite assiste les candidats dans leur approche de l'affaire et les aide dans la préparation et l'envoi du formulaire d'offre unilatérale, selon les règles du système FED-net.

Tout intermédiaire de FED-net asbl peut avoir accès à la partie professionnelle du site web (après s'être fait enregistrer), et donc aux formulaires et au dossier Profinfo. Cet accès peut à tout moment lui être retiré par FED-net asbl, sans avertissement ni explication, s'il devait apparaître que cet intermédiaire a perdu son statut ou qu'il ne se conduise pas correctement.

D'autre part, sur la partie publique du site, le dossier FED-net et ses annexes ainsi que le suivi des offres et des délais sont à tout moment et librement disponibles pour chacun.

Aucun intermédiaire qualifié, membre de la CIB ou non, **n'est exclu** de la participation ni de l'usage du système FED-net,.

Tout intermédiaire peut faire signer une promesse d'achat, mais s'il n'est pas Agent Immobilier reconnu et membre de la CIB, muni du visa FED-net, il devra collaborer avec quelqu'un qui détient ce visa FED-net. Cette collaboration se fera aux conditions et avec une répartition de la commission dont ils conviendront entre eux, FED-net asbl et le commettant restent étrangers à cet arrangement, sauf pour les dédommagements en cas de responsabilité des intermédiaires travaillant en commun, étant donné qu'ils sont en tous cas solidairement responsables *erga omnes* indépendamment du visa FED-net.

c) "**Le Commettant**", c'est la personne qui confie ou prépare une mission de "**Vente Objective**" à FED-net asbl (c'est-à-dire, une mission de vente selon le système FED-net).

Il y a aussi celui qui partage les intérêts du commettant. C'est celui qui, bien que n'étant pas le propriétaire/vendeur, doit cependant donner son accord pour la Vente Objective (par exemple, une banque détenant une créance hypothécaire à rembourser). Pour le reste cet intéressé reste en dehors de la mission, il est indépendant du commettant en titre et il conserve l'entièreté de ses droits et devoirs, auxquels FED-net asbl reste étranger. Chaque fois qu'il sera question du commettant, il s'agira du commettant en titre, et de cet intéressé s'il y en a un.

Dans ce domaine le système FED-net a cette caractéristique particulière qu'il peut aussi bien soit, fonctionner en toute indépendance dans le cadre d'une mission confiée et suivie par un commettant, soit, être utilisé **en parfaite collaboration avec un autre responsable, tel qu'un notaire, le Comité d'Acquisitions, un curateur**, ou toute autre organisation. Cet autre responsable continue à jouer son rôle comme dans n'importe quelle vente de gré à gré et conserve sa rémunération habituelle à laquelle FED-net asbl est et reste étranger, mais FED-net asbl prend à sa charge toute le travail, sans aucun risque financier pour ce responsable, et active cent et un intermédiaires qui vont à leur tour grâce à leur portefeuille de clientèle contacter mille et un acheteurs potentiels dans tout le pays et au-delà (plus de 85% des acheteurs traitent par l'intermédiaire d'un Agent Immobilier), cette collaboration peut être sollicitée par le commettant lui-même en complément de la mission donnée, ou par cet autre responsable qui peut demander cette collaboration en accord avec le commettant.

D'autre part, si le système FED-net a été conçu pour être actif sur le plus large marché possible, il permet aussi au commettant de focaliser cette action sur une localité précise, ou en fonction de conditions définies, ou même de la limiter à certains sujets. A l'intérieur de ce cadre limité, aucun acteur du marché ne sera négligé, ce qui répond aux conditions de la bonne gestion qui veut que les meilleurs résultats possibles soient acquis le rapidement possible dans les conditions données.

Tout se fait avec un seul contact et un seul contrat. Par exemple : **règlementation particulière** : en Flandre, à

Bruxelles ou en Wallonie, une ville peut prévoir un droit de préemption pour tel ou tel type d'habitants.

Ou encore un **CPAS- et autre organisme de service social** peut aider un citoyen en difficultés à réaliser dans des conditions acceptables la vente forcée de sa maison, en l'orientant vers le système FED-net et en l'assistant dans cette opération.

Précision : l'intention de FED-net asbl n'est pas de remplacer les canaux traditionnels ni les organisations existantes et encore moins de s'y opposer, au contraire, FED-net asbl peut travailler en harmonie avec tous les mandataires existants qui ne doivent rien modifier à leur rôle dirigeant ni à leur méthode de travail quand le système FED-net peut être mis en application ... **"collaborer et non s'opposer" est le mot d'ordre** afin de mieux rencontrer les intérêts du commettant et ceux du citoyen.

Lorsqu'il existe plusieurs propriétaires, ils agissent solidairement pour le tout.

Lorsqu'il y a plusieurs propriétaires parmi lesquels certains ne sont pas mentionnés ou n'ont pas signé, celui ou ceux qui est (sont) mentionné(s) et/ou qui a (ont) signé est(sont) considéré(s) comme leur(s) mandataire(s), ou au moins comme leur(s) porte-fort(s).

d) **"L'Offrant"**. C'est la personne intéressée par ce type d'achat, location ou autre transaction, et qui dans ce but émet ou prépare une offre (une « promesse (d'achat) unilatérale »). Offre à présenter par l'intermédiaire d'un intermédiaire, d'une part pour assurer à l'offrant le conseil et la protection nécessaires, d'autre part pour aider l'offrant dans un parcours sans faute parmi les formalités et obligations légales.

FED-net asbl donne à tout intéressé la possibilité de faire appel gratuitement à l'assistance d'un intermédiaire de son choix. Gratuitement, dans le sens qu'en vertu du CODEX FED-net cet intermédiaire ne peut demander aucun paiement à cet offrant, et que seul l'intermédiaire duquel le client conclura finalement la vente sera payé, par l'intermédiaire de FED-net asbl (et ne peut donc pas demander de paiement supplémentaire à son client, toujours en vertu du CODEX FED-net).

Quand il y a plusieurs offrants ils font offre solidairement pour le tout.

e) **"Le Rédacteur"**. C'est, au choix du commettant et de l'offrant: le notaire, le commissaire du Comité d'Acquisition, le bourgmestre, ou toute autre personne investie par la loi du droit d'établir un acte authentique ou de contribuer à sa rédaction (sous seing privé quand l'acte authentique n'est pas requis). Personne sous la direction, le contrôle, l'autorité et la responsabilité de laquelle la transaction finale sera exécutée, elle prendra aussi en consignment les acomptes et paiements avant de les contrôler et de les transférer à qui de droit.

f) **"La tierce personne"**, c'est la ou les personnes qui n'ont pas les qualifications citées plus haut mais qui interviennent néanmoins directement ou indirectement dans les faits ou dans les négociations, en application du système FED-net ou avec FED-net asbl.

5.2. Tout acteur de FED-net est présumé agir en pleine connaissance de cause.

Et est censé:

a) avoir lu et étudié le CODEX FED-net et y avoir eu accès; et s'il y a lieu :

b) avoir lu et étudié dans leur version la plus récente le dossier FED-net, les annexes, les formulaires et autres écrits qui l'intéressent personnellement, et avoir librement pris conseil; et s'il y a lieu:

c) avoir visité et examiné le bien, et

d) savoir que tous les chiffres, mesures, prix autres que le prix de lancement, volumes et autres données chiffrées qui figurent dans les écrits de FED-net ne sont donnés qu'à titre indicatif, à charge de chacun de vérifier soi-même et de s'informer auprès des tiers concernés, et de rechercher et consulter les documents originaux (exemple : règlements de stationnement et tarifs). Ce sont toujours les écrits « les plus récents » qui sont d'application.

Tout acteur de FED-net a eu au moins la possibilité de faire ce qui est dit plus haut, ou d'en charger un intermédiaire, une personne de confiance, ou autre personne. Et s'il devait par après se prévaloir d'un manque d'information, il sera présumé qu'il en a lui-même pris ou laissé prendre la responsabilité, sans qu'il puisse en acquérir aucun avantage ni droit de recours contre qui que ce soit.

Article 6 - Parce que le système FED-net est un système économique où interviennent de nombreux acteurs, et parce qu'en cas de situations confuses qui peuvent causer un blocage l'intérêt de tous est de ne pas perdre de temps dans des situations qui s'éternisent et peuvent avoir des conséquences négatives, tous les intermédiaires, commettants, offrants et tierces personnes, y compris les profilers, consultants et coachs, acceptent la **compétence arbitrale** de FED-net asbl, responsabilité pour laquelle le Manager Fédéral a reçu mandat irrévocable en tant que « Médiateur »(càd un modérateur qui dispose de la compétence arbitrale pour résoudre très rapidement les problèmes). Cette compétence est souveraine et sans appel.

Tous les précités acceptent de soumettre toute différence d'interprétation ou d'opinion, désaccord ou litige dans le cadre et autour du CODEX FED-net à cette compétence arbitrale, en application du droit Belge, sans autres formalités que celles que le Médiateur imposera.

Pour les matières qui ne sont pas abordées dans le CODEX FED-net et qui n'ont trait qu'aux droits et devoirs des intermédiaires, managers locaux, aspirants managers, Manager Fédéral adjoint, autres collaborateurs indépendants et personnel de FED-net asbl, profilers, consultants et coaches, c'est le Manager Fédéral qui décide souverainement des règles à suivre, en attendant que ces matières soient reprises au CODEX de FED-net.

Le Manager Fédéral veille à la mise en application du CODEX FED-net. Il détermine aussi des formes, conditions et utilisation des écrits, informations, rapports et autres moyens pratiques de mise en application du CODEX FED-net.

Article 7 - Le CODEX FED-net est officialisé par son enregistrement par le Ministère des Finances.

Le CODEX FED-net est soumis aux lois d'intérêt public pour le maintien de l'ordre, y compris les normes IPI qui sont de notoriété publique (www.IPI.be). Il prend le pas sur les lois qui ne sont pas d'intérêt public. Il prend le pas aussi sur les lois d'intérêt privé pour le maintien de l'ordre, parce qu'il est présumé que la partie bénéficiaire a renoncé à sa protection légale après la manifestation du fait qui a justifié cette protection. Le Droit Belge a priorité sur tout autre droit.

Les clauses du CODEX FED-net qui seraient contraires à la loi sont invariablement considérées comme des contradictions involontaires qui seront regardées comme nulles et non avenues, sans aucune influence sur d'autres clauses de ce CODEX.

La référence à un article et/ou à un Chapitre du CODEX FED-net se fait toujours sous réserve d'erreur matérielle, et dans un tel cas on recherchera la référence réellement visée.

Le CODEX FED-net ne peut pas être modifié par FED-net asbl, sauf si remplacé par un autre texte (comprendre: "version d'un chapitre"), à condition que ce nouveau texte soit enregistré par le Ministère des Finances.

De telles modifications ne peuvent être apportées qu'en Conseil d'Administration, par l'ensemble des Administrateurs à l'unanimité sans faire usage de procuration. D'éventuelles modifications ne seront d'application que pour les faits et négociations pour lesquels la mission ou sa mise en action sont datées à partir du jour calendrier qui suit la date d'enregistrement, aucune modification ne peut avoir d'effet rétroactif.

Les contrats établis par écrit avec FED-net asbl qui datent d'avant l'enregistrement de la version du 08.04.2009 du présent CODEX FED-net restent, inchangés, d'application. En vertu du CODEX FED-net ils ne peuvent d'ailleurs jamais être modifiés. De même dans le cas où un commettant conclut un nouveau contrat cadre datant d'avant cette date ou donne une nouvelle mission aux conditions d'avant cette date. Cela s'appelle « l'Ancien Régime ».

Le CODEX FED-net est publié sur le seul site officiel de FED-net asbl: www.FED-net.org. Seule la version papier enregistrée a force légale. Tout un chacun peut télécharger cet écrit officiel sur le site web. Toujours dans le respect du culte du secret, ainsi que précisé plus haut.

Les citations de ce texte qui seraient reprises en information ou dans d'autres textes et qui diffèreraient de l'original ou donneraient matière à interprétation n'ont aucune valeur contractuelle ni force légale. De telles différences seront toujours attribuées à une erreur involontaire de transcription. Nul ne pourra s'en prévaloir.

Des conditions dérogatoires qui seraient éventuellement formulées au départ ou par la suite seront considérées comme inexistantes quelle que soit leur forme, et cela de plein droit et invariablement, à moins que FED-net asbl ne les ait auparavant acceptées et confirmées par écrit, ou encore à moins qu'elles n'aient été reprises auparavant par écrit par FED-net asbl comme condition pour une vente FED-net précise, et que FED-net ne les ait reprises par écrit dans le dossier (de vente) FED-net et/ou dans le dossier FED-net Profinfo.

L'acceptation tacite de modifications apportées en cours d'exécution ou l'imprévisibilité (càd "ce qui résulte de l'imprévu") sont exclus, irrévocablement et sans appel.

Seul le texte original et enregistré en langue Néerlandaise du CODEX FED-net fait autorité et a force légale. Toutes les traductions y sont subordonnées, et les variations par rapport au texte Néerlandais seront corrigées ou au moins adaptées pour correspondre au texte original. Tout utilisateur d'autres textes ou de traductions a la responsabilité personnelle de consulter ce texte original ou de se le faire expliquer ou traduire à ses frais.

En application de ce CODEX FED-net les règles de la preuve sont comme en droit commercial (càd sans limitation, sauf pour ce qui est décrit ci-dessous en rapport avec "la présomption") et cela *erga omnes* (càd d'application générale). Chaque fois que le terme de « présomption » est utilisé par FED-net asbl dans le CODEX FED-net ou ailleurs, il faut entendre "la présomption indiscutable, irrévocable et invariable qui prévaut sur tous les autres moyens de preuve", ce qui en droit se nomme « présomption *iuris et de iure* ».

Article 8 - Le système FED-net et FED-net asbl n'agissent jamais suivant d'autres règles que celles qui sont décrites dans le CODEX FED-net, sauf dérogation convenue antérieurement par écrit et signée valablement par deux administrateurs de FED-net asbl. Dérogations qui ne sont accordées que cas par cas et ne sont pas automatiquement prorogées pour d'autres cas, même avec les mêmes acteurs et les mêmes objets.

Toutes les autres conditions qui diffèrent de ce qui précède, règles de facturation comprises, sont rejetées d'office et sans nul besoin d'aucune réaction écrite ou autre.

Les conditions particulières ou privées décrites par FED-net asbl dans, par exemple, le dossier FED-net, les formulaires FED-net ou autres écrits émanant de FED-net asbl sont adjoints au présent CODEX FED-net.

FED-net asbl n'a jamais d'obligation de résultat. FED-net asbl a l'obligation de mettre des moyens en oeuvre et pas davantage, ce qui a pour conséquence que FED-net asbl n'est jamais responsable vis-à-vis de personne de quelques conséquences néfastes que ce soit, même s'il s'agit du résultat de dédommagements ou d'autre chose.

Article 9 - FED-net asbl prend, porte et assure uniquement sa responsabilité pour ses actes ou négligences propres de quelque nature qu'ils soient (en ce compris ceux de ses administrateurs, de ses organes ou du Manager Fédéral), mais nullement pour les actes ou négligences quelconques de tout autre acteur de FED-net, à l'exception de sa responsabilité en tant qu'employeur, en application de la loi du 3 juillet 1978 sur les contrats d'emploi pour ouvriers et employés.

Tous les acteurs de FED-net autres que FED-net asbl proprement dit agissent exclusivement sous leur propre responsabilité civile ou professionnelle. Ils acceptent également pour eux-mêmes l'obligation de couvrir leur responsabilité par une Assurance suffisante.

Les intermédiaires professionnels bénéficient cependant des **assurances professionnelles de groupe**, et ils ont l'obligation d'être assurés individuellement et ce de manière suffisante.

A l'exception des sommes destinées à ses frais propres, FED-net asbl n'accepte jamais de personne des sommes en consignation. Et FED-net asbl n'est donc pas obligé de contracter d'assurance en garantie de dépôts pour le compte de tiers.

Article 10 - Toute personne peut obtenir de FED-net asbl copie conforme de toute pièce qui l'intéresse, sur simple demande et dans le respect du culte du secret. Ceci moyennant le paiement d'avance des frais administratifs que peut lui compter FED-net asbl (avec un minimum de 15€), et des frais d'expédition au destinataire.

Toute prestation des organes de FED-net asbl qui ne serait pas effectuée dans le cadre d'une mission contractuelle, comme par exemple le courrier en réponse aux demandes d'information, les encaissements, etc. se fait pour FED-net lui-même à ses propres dépens, ou pour les demandeurs indépendants à leur frais au prix coûtant forfaitaire par heure entamée, au quart du prix du droit de dossier tel qu'il est décrit dans le "Tableau des commissions de FED-net", prix auquel s'ajoute la TVA. Dans toute la mesure du possible, une estimation de ces frais sera faite avant d'entamer la procédure et communiquée à son initiateur ou demandeur, et ces frais lui seront facturés.

Toutes les dettes encourues à l'égard de FED-net asbl sont portables et non requérables (ce qui veut dire qu'elles doivent être payées spontanément à FED-net asbl sans qu'il faille le demander, et que la facturation suit automatiquement). De droit, les dettes qui ne sont pas honorées le jour de l'échéance activent un droit d'encaissement égal au montant décrit dans le "Tableau des commissions de FED-net" comme droit de dossier et de recherches, montant auquel s'ajoutent la TVA plus un dédommagement ou intérêt de dédommagement calculé par mois de retard au taux légal, le tout sans mise en demeure. Le droit d'encaissement n'est pas un dédommagement forfaitaire mais un prix minimum porté en compte pour le travail et le temps consentis en dehors des obligations contractuelles, qui continueront de s'additionner et seront portées en compte comme indiqué plus haut. En cas de défaut de paiement FED-net asbl a un droit de rétention sur toutes les pièces, données et autres qui sont en sa possession, quelles qu'en soient les conséquences qui seront aux dépens de celui qui a provoqué l'application de ce droit de rétention.

Article 11 - Il existe aussi de petites missions et des missions inversées. Ces missions sont transcrites au cas par cas en fonction des besoins et des souhaits du commettant avec lequel leur coût aura été convenu auparavant par écrit.

11.1 En dehors de missions de Vente Objective, FED-net asbl peut assumer de nombreuses autres tâches ponctuelles. Travaux qui s'inscrivent et sont basés sur la connaissance, le savoir-faire, l'expérience et les relations interprofessionnelles qui répondent à l'exigence d'efficacité qu'exige la médiation publique, efficacité propre à FED-net asbl (qui dispose d'une véritable encyclopédie humaine, rapide et peu coûteuse). Exemples : l'estimation de valeurs, la description de biens, la recherche des éléments techniques et le calcul des frais d'entretien, des rapports d'inspection avec calcul de devis dans le cadre de budgets, la rédaction de formes officielles de transfert, etc., etc. Travaux ponctuels qui peuvent être exécutés sous la forme de profiling ou de coaching en dehors de toute mission de Vente Objective. Avec la perspective, mais non l'obligation, d'une future mission de Vente Objective.

"Le Profiler" ou "le Consultant" ou "le Coach" ou autre dénomination, c'est celui qui accepte en tant qu'indépendant une tâche ponctuelle, dans la mouvance de FED-net asbl. C'est aussi un acteur de FED-net.

11.2 A côté de la médiation dans le cadre d'une Vente Objective, le système FED-net peut aussi être inversé. En particulier pour organiser pour l'Autorité un **Achat Objectif**. Pour lequel, entre autres, l'Autorité se voit garanti l'avantage du Culte du Secret (ex. : l'identité de l'Autorité n'est pas dévoilée, pas même aux intermédiaires, et d'autre part l'Autorité se voit proposer un éventail de promesses d'achat parmi lesquelles elle peut sélectionner l'acheteur qu'elle-même estime le plus intéressant, fût-ce pour d'autres raisons que le prix, et refuser sans frais les autres offres).

Article 12 - La totalité du CODEX FED-net est couverte par la protection de la **propriété intellectuelle** et de tous les droits y afférents.

Les noms, mots et expressions utilisés sont la propriété de FED-net asbl. Ainsi que précisé dans l'art. 26 des Statuts, le know how ainsi que les idées et techniques développées sont la propriété intellectuelle de Jacques THIEBAUT VAN ROYEN Dr. Ir. et font l'objet d'une licence exclusive et non transférable à FED-net asbl pour leur utilisation en Belgique.

Article 1 - **Les règles du Courtage Objectif** sont les règles énoncées dans ce Chapitre 2 et dans le Chapitre précédent. Elles sont à lire comme un tout.

Article 2 - Par "**Courtage**" on entend, conformément à l'art. 3 de l'A.R. du 6 septembre 1993, "location de services" (art. 1710 C.C.), c'est-à-dire "l'organisation d'activités de médiation ayant pour but la Vente Objective de Biens Publics". Cela se nomme "Courtage Public".

FED-net asbl ne dispose pas - et ne souhaite pas disposer - (art. 1984 e.s. C.C.) d'un mandat général pour mener elle-même à bien un transfert au nom et pour le compte d'un commettant, ni recevoir pour lui des paiements ou acquitter des créances en son nom. Les paiements sont exclusivement consignés ou réglés entre les parties lors du transfert, aux mains de la personne précisée par le commettant, ou, à défaut de précision, à celles du rédacteur du commettant, mais jamais à FED-net asbl.

FED-net asbl organise le système FED-net et en assure la direction dans tous les domaines sans intervenir elle-même entre les négociateurs sur le terrain. Seuls les intermédiaires agissent "on the field" selon les règles du CODEX FED-net et dans le système FED-net, avec leur propre connaissance et savoir-faire, leurs relations, leurs habitudes administratives, selon leurs moyens et possibilités, et en tant qu'indépendants. Ce qui garantit d'atteindre dans les plus courts délais le marché le plus étendu, aussi bien géographiquement que par le nombre de consommateurs.

Par "**Objectif**" on entend tous les actes de Courtage pour lesquels la présence simultanée de plusieurs Intermédiaires est requise pour réaliser une approche objective (ou objectivée) du marché, d'une manière transparente et qui puisse être suivie à tout moment. Pour cela il est fait usage du système FED-net, système unique et consacré, dont les règles sont connues d'avance par tous.

Une approche objective du marché qui est exigée lors de la vente (ou commercialisation) de biens publics.

Par "**Biens Publics**" on entend

- A. les biens desquels **une autorité** est propriétaire ou sur lesquels une autorité détient d'autres droits ; cette autorité peut aussi bien consister en une instance civile ou non, ou en une organisation privée de droit public dans laquelle une autorité est actionnaire ou intéressée ; et dans les cas où une vente représente un acte de bonne gouvernance, et
- B. les biens d'un **citoyen en difficulté** (personne civile ou morale), sur lesquels s'exerce ou peut s'exercer un droit de regard de l'autorité, avec pour conséquence possible une vente publique forcée avec droit de surenchère, cas dans lesquels "les droits naturels du citoyen le plus faible" doivent être respectés.

Par "**Acte de bonne gestion**" on entend, selon la définition classique :

- a) que le bien immobilier mis sur le marché doit l'être pour tous dans des conditions d'offre et de traitement identiques; ce qui est le cas au travers du système FED-net et avec le dossier FED-net et les visites organisées et
- b) que le plus grand nombre possible de consommateurs intéressés soit informés de cette offre dans les meilleurs délais; ce qui est le cas grâce au système FED-net via les voies traditionnelles, Internet compris, et de plus via l'effet pyramidal de FED-net qui met automatiquement 1001 professionnels en action, nationalement et internationalement, avec leurs réseaux, leurs moyens techniques et financiers, et
- c) que tous les consommateurs doivent bénéficier des mêmes chances, ce qui est le cas dans le système FED-net qui fait partout et pour tous usage des mêmes documents, formulaires et délais et
- d) que tout doit se dérouler de manière transparente et contrôlable; ce qui est le cas dans le système FED-net où toutes les opérations peuvent être suivies sur le site web www.FED-net.org , et

FED-net asbl offre de plus:

- e) que tous les intermédiaires ouvrent leurs portefeuilles de candidats acheteurs et recherchent encore d'autres intéressés, et
- f) que chaque intéressé peut de lui-même charger ou consulter toutes les pièces et informations sur Internet, gratuitement et en permanence, ce qui donne à chacun la possibilité d'examiner sereinement à domicile les moindres détails afin de préparer sa meilleure offre sans pression extérieure, sans aucune influence, et
- g) que chaque intéressé reçoit aide et conseil du intermédiaire de son choix, gratuitement (seul l'intermédiaire duquel le

candidat remporte l'affaire perçoit une rémunération via FED-net asbl).

Précision : **une autorité** peut, mais **ne doit pas vendre publiquement avec surenchère** via un Notaire **ou via le Comité d'Acquisition**. La seule obligation d'une autorité est de poser "un acte de bonne gouvernance" par lequel, en tous cas, le meilleur prix et les meilleures conditions possibles doivent être recherchés sur le marché.

Jadis l'autorité n'avait pas d'autre choix que la vente publique via un Notaire ou via le Comité d'acquisition. Aujourd'hui existe aussi la possibilité de la Vente Objective par le système FED-net.

Jadis en effet le métier d'agent immobilier ou autre intervenant était une activité strictement libre et individuelle, ce qui rendait impossible à une autorité de travailler avec ces personnes de manière structurée.

A présent le Législateur a instauré et réglementé le titre et la profession d'Agent Immobilier agréé, et une organisation déontologique s'est mise en place (A.R. 6 septembre 1993 & circulaire Ministérielle du 06 mai 2003)- Loi qui rend sans objet certaines circulaires ministérielles antérieures à 1993.

Il faut bien sûr changer les vieilles habitudes. Et cela peut se faire via le système FED-net qui s'inscrit dans les prescriptions légales (art. 3 A.R. 6 septembre 1993), selon lesquelles il n'existe pas de discrimination entre les Agents Immobiliers agréés et les autres métiers légalement actifs sur ce marché.

De plus une autorité peut utiliser le système FED-net **sans offre en vente publique**. Vu la Loi du 24 décembre 1993 au sujet des missions de l'autorité et de certaines missions d'entreprise, de travaux, de livraisons et de services, en particulier l'art. 17 § 2, 1° § f, et vu l'arrêté d'exécution (A.R. du 08 janvier 1996) au sujet des missions de l'autorité et certaines missions pour la réception de travaux, livraisons et services, et en particulier l'article 122, lettre 2E, et articles 1, § 3, 27, § 2 en 53, § 3, tels que modifiés par la suite, il est légalement possible de conclure avec FED-net asbl un contrat cadre, parce que FED-net asbl est la seule organisation en Belgique qui organise les services de courtage objectif, ce qui donne à tous ceux à qui la loi l'autorise la possibilité légale d'intervenir dans la vente de biens publics.

"Droits naturels du citoyen le plus faible" signifie

a) que le citoyen en difficulté qui est obligé ou qui pourrait l'être de (faire) vendre son bien immobilier

a.1) ne doit tout d'abord pas se laisser enlever son bien et dans certains cas le voir disparaître à des conditions inacceptables, au prix offert par un passant de hasard, et

a.2) doit toujours se voir offrir une chance de conserver son bien via une autre forme de transfert que la vente (une emphytéose ou une location peuvent par exemple suffire à payer les créances), et

a.3) que ce citoyen en difficulté a le droit de faire appel au système FED-net afin de réaliser son bien au meilleur prix, et cela

a.4) de manière à ce que son nom et les motifs de la vente ne soient pas rendus publics, et enfin

b) tout créancier ou autre personne qui dispose du droit d'exiger une vente forcée a aussi le devoir d'exercer son droit de la manière la moins dommageable possible pour son débiteur ou opposant (principes du "devoir de limiter la casse", de "bonne foi" et d' "humanité, correction et respect").

Le système FED-net peut protéger les droits naturels des plus faibles, sans que le créancier ou autre ayant droit ne renonce à aucun de ses droits ou ne les voie limiter, et cela dans un délai qui est même raccourci par rapport à une procédure judiciaire. Il faut savoir en effet que FED-net ne se prête pas à l'allongement ou à l'enlèvement des procédures. Le tout sans aucun risque financier ou autre pour le plus faible.

Le système FED-net constitue au demeurant une possibilité prévue par le Législateur. Mais avant l'arrivée du système FED-net, du fait de l'absence d'un système uniforme, objectif et performant qui puisse apporter une solution, il n'existait d'autre choix que la vente publique avec droit de surenchère.

Le législateur l'a, entre autres, prévu dans le Code Judiciaire et dans le Code Civil.

En vertu de

A. l'art. 488 bis M.B. et art. 1186, 1187, 1190, 1193bis et 1193ter C. Civil : peuvent faire appel à la Vente Objective par l'application du système FED-net:

Les personnes qui sont qualifiées pour, ou qui ont un intérêt à la vente de biens immobiliers propriété de

a) mineurs, b) présumés absents, c) irresponsables reconnus, d) personnes auxquelles est adjoint un administrateur temporaire, e) personnes internées en raison de la loi ou par une mesure de protection de la société, f) les faillies

B art. 1580ter C. C.

Les créanciers qui opèrent une saisie, a) en cas de créance hypothécaire, ou b) en cas de mise en application d'une décision judiciaire

C. art. 815 C.C.

Les copropriétaires qui veulent éventuellement sortir d'indivision, tels que

a) cohéritiers, b) époux en instance de divorce, c) cohabitants en voie de séparation, d) associations ou organisations en liquidation, e) situations du domaine des syndics.

Article 3 - Le système FED-net est "une forme particulière d'entremise" telle que prévu dans l'art. 3 A.R. du 6 septembre 1993, qui traite de la vente de gré à gré au meilleur prix du marché. Vente qui peut aussi se faire en fonction de critères sociaux ou sociétaux, et donc autres que celui du seul prix le plus élevé.

Grâce à cette médiation, des promesses unilatérales d'achat (écrites et émises sans appel pour la durée de leur validité) sont présentées au vendeur. La vente de gré à gré proprement dite se réalise par la suite, mais suivant les règles invariables du système FED-net. Cette vente se fait donc par la suite à l'intervention du rédacteur, et en dehors de la mission d'entremise de FED-net asbl. Le vendeur n'acceptera la promesse d'achat qu'après vérification par le rédacteur de la capacité et de la solvabilité de l'offrant. Le vendeur, de son côté, a signé sa promesse unilatérale de vente dès le début de la mission.

Il existe d'ailleurs des prescriptions légales qui n'autorisent certaines autorités ou citoyens en difficulté à procéder à la vente que par après. Après homologation ou autorisation, dans les cas où la loi l'exige.

Dans une Vente Objective, qu'elles soient de vente ou d'achat, les promesses sont toujours « unilatérales » et jamais « réciproques » ; il n'y est d'autre part jamais question de la levée automatique d'une option (application de l'art. 1589 du C.C.) qui est d'ailleurs explicitement exclue.

Le système FED-net n'est pas "une vente publique avec droit de surenchère ". Voici quelques exemples pour illustrer les différences entre les deux systèmes:

a) avec le système FED-net ce n'est pas la vente elle-même qui est réalisée, mais c'est une promesse irrévocable de vente qui rencontre une promesse irrévocable d'achat, alors que dans la vente publique c'est bien la vente qui se fait par les soins du notaire (par l'adjudication).

b) avec le système FED-net, toutes les possibilités de contrôle (capacité, état civil et autres, solvabilité, statut, dettes fiscales et sociales, etc.) restent ouvertes après le déroulement de la Vente Objective, là où dans la vente publique ces possibilités sont très limitées après l'adjudication, avec le risque de folle enchère

c) dans une vente publique il faut fournir des motifs et des explications publics si l'on veut récuser un acheteur, là où dans la Vente Objective il n'y a pas de raison à donner pour accepter ou non de conclure la vente.

d) dans une vente publique, il peut y avoir folle enchère au cas où l'acheteur se retire, et toute la vente est alors à recommencer, là où il ne peut pas y avoir de folle enchère dans une vente FED-net puisqu'il suffit de retenir le candidat suivant en ordre utile, et s'il n'en existe pas il suffit de poursuivre la Vente Objective.

e) il peut donc survenir des frais de folle enchère dans une vente publique, mais jamais dans une vente FED-net.

f) dans une vente publique le vendeur peut devoir payer les frais de publicité en cas de folle enchère ou en l'absence d'un acheteur, là où FED-net ne compte jamais de frais de publicité si un bien ne trouve pas preneur.

g) dans une vente publique on traite avec une seule personne (le notaire), à un seul endroit (la localité où le notaire est établi), avec des moyens limités, alors que dans une vente FED-net on ne traite aussi qu'avec une seule personne (FED-net asbl) mais cette personne rassemble tous les intermédiaires de Belgique et d'ailleurs, avec des moyens illimités.

h) dans une vente publique il n'y a personne qui puisse travailler en équipe avec le notaire, alors que dans une vente FED-net un groupe se forme avec les Agents Immobiliers agréés et toutes les personnes que la loi autorise à participer, qui tous peuvent faire intervenir leurs clients.

i) dans une vente publique, le notaire peut annuler une vente ou la postposer, ce que FED-net ne peut pas faire.

i) dans une vente publique, c'est le notaire qui a tout à dire, alors que dans une vente FED-net c'est le commettant lui-même qui garde en permanence le contrôle de son affaire (avec ou sans l'aide de ses conseillers).

j) dans une vente publique, il faut connaître l'offre du précédent offrant pour surenchérir, l'enchère dépend des autres, là où deux possibilités existent dans une vente FED-net: d'abord durant la 1^{ère} période, où on connaît le nombre des promesses d'achat ainsi que les prix proposés, mais où nul ne demande de surenchérir, l'offre d'un prix plus élevé n'aurait d'ailleurs aucun effet sur la suite de la Vente Objective, et ensuite durant la 2^{ème} période, au cours de laquelle on ne connaît pas le nombre de promesses d'achat fermées remises sous enveloppe et encore moins les prix qui y figurent, et durant laquelle chacun fait son offre sans connaître celles des autres, et plus encore : ni après l'échéance de la 1^{ère} période s'il n'y a qu'une seule promesse d'achat, ni après celle de la 2^{ème} période s'il y en a une, plus personne n'a le droit de faire une nouvelle promesse d'achat à un prix supérieur.

k) dans une vente publique, ce qui importe, c'est que cela soit le dernier offrant qui ait offert le prix le plus élevé, alors que dans une vente FED-net c'est le plus haut prix qui est important.

l) dans une vente publique tous les intéressés sont rassemblés au même endroit, de sorte qu'ils peuvent se jauger et s'influencer les uns les autres, et il est certain que les prix annoncés et le temps limité les mettent sous pression, alors que dans une vente FED-net il n'y a aucun contact ni de pression sur personne.

m) dans une vente publique, l'offrant ne dispose pas sur place de l'assistance de son notaire alors que dans la vente FED-net l'intéressé peut être assisté du début à la fin par le conseiller ou l'intermédiaire de son choix.

n) dans une vente publique on travaille avec un cahier juridique qui est parcouru superficiellement et à toute vitesse dans un environnement bruyant et tendu, quelques minutes avant le lancement des enchères, et des changements peuvent intervenir jusqu'au dernier moment, alors que dans la vente FED-net toutes les pièces sont gratuitement disponibles pour tous dans un langage compréhensible, et qu'aucune modification ne peut plus y être apportée vingt jours au moins avant le lancement de la 1ère période.

o) dans une vente publique le consommateur ne dispose pas du cahier des charges, là où dans une vente FED-net il peut télécharger gratuitement le dossier FED-net sur le site web.

p) dans une vente publique, le cahier juridique contient les conditions et informations juridiques, alors que dans la vente FED-net on trouve dans le dossier FED-net, en plus des mêmes informations: 1) toute l'information autre que juridique qu'un professionnel se doit de fournir, 2) une information commerciale et financière au sujet du bien proprement dit, mais aussi sur les possibilités ouvertes à l'offrant et tout ce qui va avec, 3) toute autre information possible au sujet de subsides etc., 4) tous les n°s de téléphone, adresses et noms des fonctionnaires compétents et autres personnes auxquelles peuvent être posées toutes les questions subjectives, 5) et même des photos, des plans et des copies scannées de textes d'attestations, preuves et contrats en cours (p. ex., contrats de location).

q) dans une vente FED-net les intéressés ne se connaissent pas, ce qui peut, entre autres, éviter la tentation pour certains de s'accorder pour des pratiques douteuses, pratiques qui sont toujours possibles dans une vente publique.

r) dans une vente publique les offres se font en levant la main ou par un autre signal physique, et le plus souvent pour un montant que l'offrant n'a pas cité lui-même, alors que dans une vente FED-net, les promesses d'achat doivent être présentées sur papier, signées (donc pas par Internet), et l'intéressé précise son prix à 1 Euro près.

s) les frais d'une vente FED-net sont inférieurs aux frais d'une vente publique.

t) les frais d'une vente FED-net sont connus d'avance, intégralement et sans ajouts ultérieurs.

Article 4 - les règles de "la technique de la Vente Objective" dans l'ordre chronologique:

4.1. **Le contrat cadre** est signé.

Par la signature du contrat cadre on confirme sa volonté de travailler avec le système FED-net conformément aux règles du CODEX FED-net et aux conditions particulières éventuellement posées par le(s) signataire(s), pour autant qu'elles figurent au contrat. Ce contrat cadre peut donc être confectionné sur mesure.

Par la signature du contrat cadre, on ne confie aucune mission concrète à FED-net asbl. On n'a aucune obligation non plus de confier une mission à FED-net asbl par la suite (il est donc tout à fait possible que le signataire ne confie jamais qu'une seule mission, ou même pas de mission concrète du tout à FED-net asbl).

Par la signature du contrat cadre on ne se voit imposer aucune obligation de travailler exclusivement avec le système FED-net. On conserve l'entière liberté de travailler avec n'importe quelle autre méthode que le système FED-net ou n'importe quel autre exécutant.

Le contrat cadre peut être signé avec ou sans datation ou sans préciser sa durée, cela n'a légalement aucune importance du fait de ce qui a été dit (càd, il n'y a pas d'obligation de donner une mission, ni de limite à la liberté d'action du signataire).

On peut signer le contrat cadre pour soi-même, ou agir au nom d'un groupe.

Par exemple, un **Evêché** peut signer un contrat cadre, ce qui permet par la suite à toutes les organisations qui dépendent de cet Evêché d'en faire usage en en faisant mention, sans devoir signer à chaque fois un nouveau contrat cadre.

Ou encore, une **Organisation de Curateurs** peut signer un contrat cadre, auquel les Curateurs affiliés peuvent se référer par la suite.

De même une **Commune** peut signer un contrat cadre qui a fait une seule fois l'objet de l'approbation du Conseil communal, en suite de quoi le Collège des Bourgmestres et Echevins ou le Fonctionnaire habilité peuvent donner des ordres de mission sans devoir passer par le Conseil.

Ou **dans le cadre de l'art. 1580 ter du C.C. une Banque** peut signer un contrat cadre et, sans enfreindre le secret professionnel (donc sans informer FED-net asbl), elle peut systématiquement amener ses services à présenter aux débiteurs la possibilité de faire appel à la vente objective en application de ce contrat cadre. La banque tend ainsi une main secourable à ses clients, au lieu de procéder à une récupération de créance hypothécaire à la manière forte. La manière forte est pour une banque la pire des contre-publicités (e.a. via radiotrottoir).

Même après le prononcé d'un Juge des Saisies, une banque peut encore travailler selon cette méthode dont l'application veille à ce que personne ne se voie priver de ses droits, la Vente Objective induisant seulement une courte

période de répit (le notaire reste concerné et établira l'acte de vente de gré à gré quand ce sera nécessaire).

Egalement pour permettre à la banque **de contrôler un prix**: dans une situation donnée (p.ex. une faillite) quelqu'un propose un acheteur de gré à gré. Dans ce cas la Banque peut via FED-net vérifier les prix du marché, sans aucun risque, et s'assurer que le prix offert est correct (voir à ce sujet l'art. 8.3. chap. 2 "Cas d'information objective sur les prix du marché").

4.2. la fiche d'Ordre de mission est dûment complétée et signée, bien par bien

Cette fiche d'ordre de mission est utilisée a) dès la signature du contrat cadre, ou b) plus tard, lorsque cela conviendra au commettant.

Sur cette fiche de mission concrète

a) le commettant confirme sa volonté de mettre, en application du contrat cadre, un bien précis sur le marché via le système FED-net

b) le commettant donne une description précise de ce bien

c) le commettant décrit les conditions particulières auxquelles il désire proposer cette transaction, il s'agit ici de conditions qui seraient différentes des conditions générales légales,

d) le commettant précise si, au moment de la signature, il existe une autre personne qui soit chargée de négocier cette mission, ou si des droits réservés sont encore en vigueur. Et si c'est le cas le commettant attache à la fiche de mission une copie conforme de l'ordre de mission précédent et de ses annexes. Car en effet, ce qui à ce moment précis ne serait pas dit à FED-net asbl, ou ce qui ne serait pas porté à sa connaissance par la communication de ces documents resterait ignoré de FED-net asbl et la présomption vaudrait que cette mission précédente ou ses effets sont inexistantes.

De même, la personne qui est intéressée à une Vente Objective (par exemple une banque avec une créance hypothécaire) peut joindre à la fiche d'ordre de mission ses conditions à la mise en vente. De cette manière le commettant et les intéressés éventuels conservent la direction des affaires, FED-net asbl se chargeant du contrôle du système FED-net (par exemple, en reportant la fin d'un délai donné, par suite d'un week-end prolongé).

4.2.1. Le prix de lancement peut être indiqué sur cette fiche. Il s'agit du prix net minimum qui doit revenir au commettant (hors frais, taxes etc.).

4.2.2. Le prix de lancement peut ne pas être indiqué sur cette fiche. Ce qui a pour conséquence que la mission concrète est confiée à FED-net asbl aux conditions suivantes: a) pour établir ce prix, FED-net asbl a l'obligation de faire une estimation, gratuitement et endéans le mois (après consultation de milliers de professionnels), b) après réception de cet avis le commettant aura deux semaines pour communiquer à FED-net asbl le prix de lancement souhaité (égal, supérieur ou inférieur à l'estimation).

Si FED-net ne réagit pas dans le mois, l'ordre de mission est considéré comme inexistant.

Si le commettant ne réagit pas dans les deux semaines, le prix de lancement est automatiquement celui que FED-net asbl avait conseillé, et la mission est de plein droit activée à ce prix.

On peut aussi demander à FED-net asbl une estimation de valeur, sans faire usage de la fiche d'ordre de mission (même s'il n'existe pas de contrat cadre). Dans ce cas Il y aura à payer à FED-net asbl des honoraires qui auront été convenus d'avance et par écrit avec le commettant. Si cependant dans les deux semaines qui suivent la remise de cette estimation le commettant confie une mission en précisant le prix de lancement, ces honoraires seront remboursés par FED-net asbl après exécution de cette mission, au moment du paiement de la commission par l'acheteur. Dans le cas où aucune vente n'a lieu, ou si l'acheteur n'effectue pas le paiement, ces honoraires restent acquis à FED-net asbl.

4.2.3. Ainsi est réalisée la **promesse de vente unilatérale** du commettant/vendeur.

Cette promesse de vente est *sine die* aussi longtemps que la Vente Objective est en cours. L'objet offert, les conditions et le prix de lancement peuvent être modifiés par un écrit à FED-net asbl. De telles modifications sont toujours possibles aussi longtemps qu'une première promesse d'achat n'est pas portée à la connaissance de FED-net asbl. Chaque modification entraîne un nouvelle période préliminaire de 20 jours ouvrables, afin d'objectiver l'offre.

4.3. FED-net asbl entame les travaux préparatoires.

Cela, dès la réception de la fiche d'ordre de mission et du prix de lancement (via la fiche ou autrement).

4.3.1. FED-net asbl avertit immédiatement, en circuit fermé, tous les intermédiaires.

C'est-à-dire tous les intermédiaires pour lesquels FED-net asbl estime qu'ils sont intéressés et/ou qu'ils ont des amateurs potentiels en portefeuille ou dans leur sphère d'activité. Ces intermédiaires sont informés de la localisation du bien, mais ne peuvent pas encore organiser de visite ni transmettre à personne d'informations concrètes, ils ne disposent pas encore non plus des formulaires nécessaires à la présentation d'une promesse unilatérale. De cette manière est préparée la Vente Objective qui va bientôt démarrer et les premiers contacts sont établis avec les intéressés.

4.3.2. FED-net asbl délègue immédiatement une personne techniquement et juridiquement qualifiée, sur place, pour visiter le commettant ainsi que le bien.

Le commettant met aussitôt à la disposition de FED-net asbl: a) au moins 3 jeux de clés (s'il faut des clés), et b) toutes les pièces, autorisations et données utiles pour avoir et recevoir accès au bien, c) toutes les informations utiles et écrits de nature technique, juridique et autres. FED-net asbl met pour cela effet un questionnaire pratique expressément établi cas par cas à la disposition du commettant.

Les pièces et données techniques et juridiques sont celles qui sont nécessaires pour donner les informations suivantes dans le dossier FED-net :

- a) la description concrète de l'objet et les conditions auxquelles il est offert via le système FED-net
- b) les informations exigées par la loi à ce sujet
- c) l'information à laquelle s'attend un professionnel
- d) toute l'information qui peut influencer positivement et promouvoir la Vente Objective
- e) toute l'information propre à aider les intéressés à trouver instantanément la réponse à leurs questions subjectives (exemple: les noms et n°s de téléphone de certains fonctionnaires ou services auxquels peuvent être posées les questions les plus personnelles, même si la réponse sera souvent vague et abstraite - ainsi, pour ce qui est ou non autorisé par le règlement d'urbanisme, on ne pourra le savoir qu'après le dépôt d'un permis de bâtir, mais un entretien avec la personne compétente peut être éclairant).

Toutes les indications qui se trouvent dans le dossier FED-net et ailleurs sont supposées avoir été données par le commettant et reprises *ne veritas* par FED-net asbl, elles sont présumées avoir reçu son approbation au moment où le dossier FED-net a été approuvé, sans obligation de contrôle ou de garantie par FED-net asbl.

Les pièces et données juridiques et techniques desquelles le commettant ne dispose pas seront demandées aux tiers par FED-net asbl. Pour autant que nécessaire, il est présumé que le commettant a donné à FED-net asbl l'autorisation de procéder à ces demandes, il signera lui-même ces demandes aux tiers quand il le faudra et il exécutera lui-même ou fera également exécuter certaines tâches utiles ou nécessaires à la Vente Objective (exemple : mesurage, bornage, établissement de certificats).

4.3.3. Le dossier FED-net avec ses annexes doit être prêt endéans les trois semaines et sera soumis à l'approbation du commettant.

Le commettant et FED-net asbl travailleront avec la plus grande diligence.

Aussitôt que FED-net asbl aura reçu toutes les pièces et données, le dossier de vente) FED-net avec ses annexes sera présenté pour approbation au commettant dans un délai de trois semaines (une semaine ouvrable compte cinq jours ouvrables et un week-end normal). Les formulaires nécessaires seront préparés simultanément.

Par "jour ouvrable" on entend tous les jours calendriers, excepté a) chaque samedi, b) chaque dimanche, c) chaque jour férié d'usage dans la localité où se situe le bien, d) tous les jours compris entre le 15 juillet et le 19 août, et e) tous les jours compris entre le 15 décembre et le 5 janvier de l'année suivante.

4.3.4. FED-net asbl organise les visites et la publicité

Les visites ne sont autorisées qu'en présence de l'intermédiaire. Les clés sont disponibles via les Keypoints. Il s'agit de bureaux situés dans les environs du bien et où les intermédiaires (et non ceux qui ne le sont pas) peuvent retirer et rapporter les clés au cours des jours et des heures ouvrables ou sur rendez-vous. Les adresses et autres règles pratiques pour les visites sont communiquées aux intermédiaires par FED-net asbl dans le dossier Profinfo qui se trouve disponible sur le site web.

La visite de lieux fermés et autres se fait sous la responsabilité de surveillance de l'intermédiaire, sans préjudice de la propre responsabilité des visiteurs si elle peut être démontrée, et des imprudences de qui les a commises. L'intermédiaire veillera entre autres en quittant le bien à ce que les portes et fenêtres soient refermées, à ce qu'il n'y ait pas de perte d'eau ou d'autres énergies, à ce que les éclairages et les feux soient éteints et à prendre toutes les mesures utiles de sécurité. FED-net asbl n'est en rien responsable de ce qui pourrait survenir à l'occasion d'une visite.

FED-net asbl autorise les visites aussi tôt que possible, même si la vente n'a pas encore démarré. FED-net peut suspendre les visites à tout moment.

FED-net asbl contrôle la publicité faite par les intermédiaires eux-mêmes, et entre le moment où démarre la vente et celui où apparaît la publicité faite par les intermédiaires FED-net asbl se charge de la publicité normale afin d'informer immédiatement les consommateurs. Il s'agit, en plus du panneau dont il est question ailleurs, d'annonces sur des sites web et dans des journaux (en noir et blanc et sans photos), en fonction de l'offre et de l'expérience de FED-net asbl, de plus des E-mails personnels sont envoyés à des milliers de personnes connues de FED-net asbl pour l'intérêt qu'elles pourraient avoir, ainsi que le lettre digitale d'information et d'avis de FED-net.

Il est aussi possible de faire de la publicité particulière avec des panneaux spéciaux, des articles de journaux et autres formes de plus ou moins d'ampleur. Pour cela il faudra demander d'abord l'approbation écrite du commettant, car c'est lui aussi qui devra payer les frais de cette publicité particulière, en dehors de la commission de FED-net dans laquelle ces frais de publicité particulière ne sont pas compris.

4.4. FED-net démarre la Vente Objective

Aussitôt que FED-net asbl a reçu le feu vert du commettant, le dossier FED-net avec ses annexes et les formulaires nécessaires sont mis à la disposition de tous via le site web, et FED-net asbl fixe immédiatement la "**Date de départ**" de cette Vente Objective et la publie sur le site web.

A ce moment les **formulaires requis pour la présentation des promesses d'achat unilatérales** et autres sont mis sur le site web, uniquement à la disposition des intermédiaires professionnels. Ces derniers reçoivent aussi un message d'information réservé aux professionnels (c'est le dossier "Profinfo"). Des éléments graphiques sont également mis à leur disposition.

Tout intermédiaire peut faire telle publicité que, personnellement, il estime utile ou nécessaire. A ses propres frais, sans que le commettant n'ait rien à déboursier pour cela. Chaque intermédiaire décide du contenu de cette publicité. Il veillera cependant à ne pas se targuer d'exclusivité, et fera figurer partout le logo de FED-net et/ou la mention "...suivant le système FED-net de Vente Objective" (y compris dans la presse).

Un panneau neutre de FED-net asbl sera placé sur le bien, et personne n'est autorisé à en placer un autre. Lorsqu'il est sur place, un intermédiaire peut cependant signaler sa présence par une affiche sur sa voiture ou tel autre endroit qui ne fasse pas partie du bâtiment (par exemple, s'il organise lui-même une journée "portes ouvertes", il peut indiquer ses coordonnées sur un affichage distinct du bâtiment, et le retirer à son départ). Le panneau neutre est retiré par l'acheteur final ou par le commettant et à ses frais. Entre temps l'intermédiaire de l'acheteur peut apposer à ses frais un autocollant ou une bandelette sur ce panneau avec la mention « vendu par <Untel> ».

4.4.1. Le 1er délai de 5 jours ouvrables commence à courir à partir du 1er jour ouvrable qui suit celui où FED-net asbl a reçu communication de l'existence d'une 1ère promesse d'achat au prix de lancement.

Cette première période se nomme "la période des " Promesses d'achat Ouvertes".

"Promesse d'achat ouverte" signifie que le prix présenté sera publié sur le site web et par E-mails.

La question posée au public avant et pendant la 1^{ère} période est : "Qui veut acheter ce bien aux conditions données et au prix de lancement? Que celui qui le veut le fasse savoir par la signature de la promesse d'achat!"

La question posée au public à ce moment n'est pas: "Combien voulez-vous payer pour ce bien?" Il n'est pas demandé de surenchérir sur le prix de lancement.

Et d'ailleurs, si quelqu'un devait néanmoins surenchérir, cela n'aurait aucune influence sur le déroulement ultérieur de la procédure de la Vente Objective.

Une promesse d'achat ouverte doit être présentée sur le formulaire ad hoc dans sa dernière version, et en même temps l'offrant paraphera chaque page du dossier FED-net et de ses annexes dans leur dernière version. Ces documents sont mis à disposition par FED-net sur le site web.

L'original de ce formulaire sera remis à l'intermédiaire qui le conservera sous sa responsabilité personnelle de professionnel.

Cet intermédiaire a le devoir de porter immédiatement à la connaissance de FED-net asbl: a) l'existence de la promesse d'achat qui est en sa possession (après qu'il ait contrôlé ce qui doit l'être dans le formulaire) et b) le prix qui y est présenté.

Pour cela l'intermédiaire fera usage de l'"**Avis de l'existence d'une Promesse d'achat Ouverte**", formulaire mis à sa disposition par FED-net asbl, et il le fera de la manière qui est décrite dans ce formulaire. Ce dernier doit être en la possession de FED-net asbl, au plus tard le dernier jour de la 1ère période avant minuit, avec pour cet intermédiaire un devoir de contrôle. Au risque que cette promesse d'achat ne soit frappée de nullité relative.

C'est de cette formalité d'information qu'il s'agit quand on dit "la promesse d'achat doit être connue de FED-net asbl", "l'enregistrement de la promesse d'achat" etc.

L'intermédiaire doit transmettre l'original de la promesse d'achat à FED-net asbl aussitôt que cette promesse est retenue pour poursuivre l'exécution de la vente.

Ce 1^{er} délai ne peut cependant prendre cours avant le 21^{ème} jour ouvrable qui suit la date de départ (jour qui est inclus dans ce délai). Cette période de 20 jours ouvrables est utilisée afin d'éviter tout 'délit d'initié'.

Ce qui n'interdit pas la présentation d'une promesse d'achat dès la date de départ.

Dans cette phase de la Vente Objective, trois possibilités peuvent se présenter :

a) soit, le nombre de promesses d'achat ouvertes se limite à une seule, ce qui signifie que le marché estime que le prix de départ pour cet objet aux conditions données a atteint d'emblée son plafond, et cette promesse d'achat ouverte est retenue afin de poursuivre l'exécution de la vente

b) soit, aucune promesse d'achat ouverte n'est présentée, mais dans ce cas les raisons du désintéret pour cet objet aux conditions données seront identifiées par FED-net asbl qui en fera part au commettant, pour lui permettre d'en tenir compte dans son option d'adapter ou non son offre à la demande.

c) soit, plusieurs promesses d'achat ouvertes sont présentées, ce qui signifie que le marché laisse entendre qu'un prix plus élevé que le prix de lancement pourrait être demandé pour cet objet aux conditions données.

Quand il n'existe qu'une seule promesse d'achat ouverte et qu'elle est retenue par le commettant afin de poursuivre l'exécution de la vente, il n'y a plus de formalité ni de délai dès lors que FED-net asbl reçoit quittance de l'exécution de ses obligations.

Dans le cas où un offrant désire présenter une promesse d'achat à un prix inférieur au prix de lancement, il utilisera toujours le même formulaire qu'il aurait utilisé pour une promesse d'achat au prix de lancement. Il est alors aussi instamment demandé à l'intermédiaire de communiquer au Manager Fédéral les raisons qui ont mené à l'élaboration de ce prix moins élevé. Une telle promesse d'achat ne déclenche pas le 1er délai. En pareil cas le Manager Fédéral décide souverainement s'il est opportun de communiquer ou pas au commettant ce prix inférieur et sa justification. Dans le cas où il n'existe que deux promesses d'achat ouvertes émanant du même prometteur d'achat, les promesses sont traitées comme celles de deux prometteurs d'achat différents.

4.4.2. Le 2ème délai de 5 jours ouvrables prend cours automatiquement à partir du 1er jour ouvrable qui suit la 1ère période, lorsque FED-net est informé de ce que plus d'une promesse d'achat ouverte ont été présentées au cours du 1er délai. Le 2ème délai ne prend pas cours lorsqu'il n'y a eu qu'une seule promesse d'achat d'enregistrée durant la 1ère période.

Cette 2ème période est "la période des Promesses d'achat Fermées".

Par "**Promesse d'achat fermée**" on entend que le prix qui y est présenté ne sera pas publié sur le site web, ni par E-mails *erga omnes*. Au cours de ce 2ème délai, FED-net asbl elle-même ignore s'il existe ou non de telles promesses d'achat fermées

La question posée au public pendant cette 2ème période est: "A quel prix, supérieur au prix de lancement, êtes vous prêt à acheter ce bien aux conditions données ? Que celui qui le veut le fasse savoir par la signature de la promesse d'achat!"

La question qui n'est pas posée au public à ce moment est: "De combien voulez-vous surenchérir sur la plus haute offre d'un autre amateur?" Il n'est pas demandé de surenchérir, parce qu'aucune des promesses d'achat fermées antérieures n'est connue. Pour la raison que les promesses d'achat fermées se trouvent dans une urne et que leur existence n'est pas révélée. On a même mis dans l'urne quelques enveloppes vides au cas où quelqu'un secouerait l'urne pour évaluer son contenu !

De surcroît nul n'a le droit de surenchérir après l'expiration de cette 2ème période.

Chacun peut présenter une promesse d'achat fermée, même s'il n'a pas présenté de promesse d'achat ouverte auparavant. La même personne peut aussi présenter plus d'une promesse d'achat fermée. En l'occurrence ce sera toujours la promesse d'achat fermée au montant le plus élevé qui sera et restera retenue.

Une promesse d'achat fermée doit être présentée à l'aide du formulaire ad hoc dans sa dernière version, et en même temps l'offrant paraphera chaque page du dossier FED-net et de ses annexes dans leur dernière version. Ces documents sont mis à disposition par FED-net sur le site web.

Ce formulaire est d'ailleurs le même que celui qui est utilisé pour une promesse ouverte.

La seule différence est que, dans le cas d'une promesse d'achat fermée, l'offrant mettra le formulaire sous enveloppe, la scellera et écrira dessus : 1) le n° du dossier FED-net, 2) l'adresse du bien, et 3) apposera son paraphe (pas de signature identifiable) sur la fermeture de l'enveloppe.

L'offrant veillera à ce que son intermédiaire reste dans l'ignorance de son prix le plus élevé.

L'original de ce formulaire sera remis sous son enveloppe fermée à l'intermédiaire qui, sur simple demande de l'offrant, lui remettra une photocopie du recto et du verso de l'enveloppe photocopie sur laquelle il inscrira la date et l'heure et apposera sa signature pour réception.

Cet intermédiaire remettra immédiatement l'enveloppe fermée originale à FED-net asbl.

Il devra en l'occurrence

a) prendre en compte que cette remise ne peut se faire que a.1) au Main Office, a.2) durant le cours de ce 2ème délai, a.3) durant les jours ouvrables et pendant les heures de bureau (s'informer auparavant par téléphone); et

il prendra soin d'exiger au Main Office b.1) qu'un préposé de FED-net écrive à la main sur l'enveloppe son prénom et son nom de famille, sa signature ainsi que la date et l'heure de la remise de l'enveloppe au Main Office (ce qui confirme l'existence de l'enveloppe) et b.2) qu'il soit fait une photocopie recto/verso de l'enveloppe qui lui sera remise ; et enfin

c) l'intermédiaire aura la responsabilité de déposer lui-même l'enveloppe dans l'urne prévue à cet effet (et donc pas d'envoi par recommandé, ni de dépôt dans la boîte aux lettres, ni de dépôt dans l'urne par quelqu'un d'autre).

Toute promesse ouverte ou fermée reste existante et valide.

Ceci a pour conséquence, entre autres a) que s'il n'existe pas de promesse d'achat fermée, la Vente Objective s'exécute avec la promesse d'achat ouverte ; ou b) s'il existait une promesse d'achat ouverte à un prix plus élevé qu'une promesse

d'achat fermée, c'est cette promesse d'achat ouverte qui serait retenue afin de poursuivre l'exécution de la vente.

Si plusieurs promesses d'achat ouvertes ou fermées sont au même prix, il est donné priorité à celle qui bénéficie de la preuve d'existence la plus ancienne.

Lorsqu'un 2^{ème} délai est en cours, **la date, l'heure et l'endroit de l'ouverture en public des enveloppes fermées** sont indiqués d'avance sur le site web.

A l'ouverture de chaque enveloppe le représentant de FED-net annonce à haute voix le prix offert. L'identité de l'offrant ou celle de son intermédiaire ne sont pas révélées.

Les originaux des formulaires de promesses d'achat fermées sont marqués d'un cachet ou par tout autre moyen disponible sur place.

Il est établi de ces séances publiques un procès-verbal dans lequel sont repris, au minimum:

- a) l'identité et la signature, après rédaction, des responsables présents pour le commettant et pour FED-net asbl
- b) la date et l'heure de l'établissement du procès-verbal
- c) le nombre d'enveloppes fermées qui se trouvaient dans l'urne
- d) les initiales des offrants pour chaque enveloppe (pas leur nom ou autres données) et les prix offerts
- e) la marque du cachet ou autre marquage utilisé pour les formulaires originaux des promesses d'achat fermées
- f) les éventuelles remarques de personnes présentes
- g) la demande par une personne présente de recevoir via FED-net asbl une copie conforme.

Le Procès-verbal est établi en deux exemplaires identiques.

A l'exemplaire destiné à FED-net asbl sont agrafés les originaux de tous les formulaires de promesses d'achat fermées. A celui qui est destiné au commettant est agrafée une copie conforme de la promesse d'achat fermée qui est retenue afin de poursuivre l'exécution de la vente.

Si l'exécution de la vente ne se poursuit pas avec cet offrant, FED-net asbl enverra au commettant sur simple demande une copie conforme de la promesse d'achat fermée qui suit en ordre utile.

Sans autre formalité ni délai, le procès-verbal établi et les pièces transmises vaudront quittance à FED-net pour l'exécution de ses obligations.

4.4.3. Toute promesse d'achat est émise avec une validité de soixante jours calendriers (qu'elle soit ouverte ou fermée) et sous réserve de mainlevée dans l'éventualité de l'existence d'un créancier hypothécaire, ou de l'abolition de tout droit prioritaire (préemption, priorité ou autre droit préférentiel), même s'il n'en est pas fait mention dans le dossier FED-net. Si elle n'est pas retenue afin de poursuivre l'exécution de la vente, une promesse d'achat perd de plein droit sa validité à l'expiration de ce terme.

Toute promesse d'achat qui ne serait pas retenue afin de poursuivre l'exécution de la vente peut être retirée à partir du trentième jour calendrier qui suit son émission, par l'ensemble de tous les offrants qui l'ont émise, sans devoir donner de raisons et au moyen d'une lettre recommandée à FED-net asbl.

Toute promesse d'achat qui est retenue afin de poursuivre l'exécution de la vente est de plein droit prolongée *sine die*. Ce qui signifie que la validité initiale de soixante jours calendriers est remplacée par un délai indéterminé (donc, sans date d'expiration), afin de permettre au commettant/vendeur de demander avec la plus grande diligence les homologations et autres autorisations légalement nécessaires à l'accord définitif et à sa signature, sans que l'offrant ne puisse se référer à l'échéance de ces soixante jours calendrier et sans qu'il ne puisse retirer son offre sans devoir donner de motivation.

L'offrant, qui doit lui aussi faire preuve de diligence dans les tâches qui sont les siennes, peut retirer sa promesse d'achat à condition que, par lettre recommandée au commettant/vendeur, a) il lui détaille pourquoi il est d'avis qu'il n'est pas agi avec assez de diligence, et b) il lui demande des explications à ce sujet, et c) il mette le vendeur en demeure de remplir tous ses devoirs endéans soixante jours calendrier. Si le vendeur peut démontrer, également par recommandé, qu'il agit bien avec diligence mais que le retard est provoqué par des circonstances indépendantes de sa volonté, le retrait de la promesse du vendeur est annulé, ce qui n'exclut pas que les faits puissent se reproduire.

Le fait que des conditions soient biffées, annulées ou ajoutées dans une promesse d'achat unilatérale n'est pas pris en considération. Il en sera ainsi, par exemple, pour une offre sous la condition suspensive de l'octroi d'un prêt.

On ne peut faire offre qu'en son propre nom ou au nom d'une organisation existante (société, fondation, etc.).

Faire offre en tant que prête-nom (ou 'homme de paille') ou au nom d'une société en formation est indiscutablement et irrévocablement considéré comme faire offre en son nom propre dans le cas où ces situations de prête-nom ou de société en formation se révèlent par la suite incorrectes ou fautives. Il en est de même si un offrant agit au nom d'une organisation existante qui se révèle incorrecte ou fautive ou qui refuse de donner suite à l'offre, ou s'il apparaît que l'offrant ne dispose pas des pouvoirs nécessaires pour faire offre. De même encore si on fait offre au nom d'un conjoint qui

par la suite conteste ce mandat conjugal ou refuse d'honorer la promesse.

Lorsqu'il y a plusieurs offrants, ils agissent solidairement pour l'ensemble.

4.4.4. **"La nullité relative"** existe de plein droit dès lors qu'il y a infraction aux conditions, formulaires, formes et délais définis dans le CODEX FED-net. Ceci implique que seuls le commettant/vendeur et FED-net asbl peuvent invoquer cette nullité relative et non celui qui a commis l'infraction. Et aussi, qu'il est présumé que l'auteur de l'infraction est supposé avoir agi par erreur, sans intention d'enfreindre les conditions telles qu'elles sont décrites dans le formulaire approprié, conditions par lesquelles il se sait indissolublement lié.

4.4.5. FED-net asbl peut prolonger les délais précisés dans le CODEX FED-net, mais pas les raccourcir. Cela ne peut se produire que cas par cas et à la condition que cela soit précisé auparavant dans le dossier FED-net et/ou sur les formulaires. Le cas peut par exemple se présenter dans les ventes en cascade.

4.5. Endéans les trois jours qui suivent le jour où une offre/promesse a été retenue par le vendeur pour poursuivre la transaction, l'offrant, assisté de son intermédiaire, accomplira spontanément les actes suivants :

a) consigner un acompte de 5% (ou l'acompte précisé dans le dossier FED-net) de la manière décidée par le commettant/vendeur

b) consigner l'intégralité de la commission de FED-net sur le compte de consignation de FED-net asbl

c) en fonction du choix et des possibilités du commettant :

soit, c.1) signer avec le commettant l'acte sous seing privé (le "Compromis") par lequel est établi le consensus des deux parties

soit, c.2) signer le "Comme promis" sous seing privé sans que le commettant doive le signer.

"Comme Promis" n'est pas une faute de frappe, mais un terme de métier, qui signifie littéralement "comme il l'a été promis", acte par lequel l'offrant confirme sa promesse, formellement et sine die, **comme dit plus haut**. En vertu du CODEX FED-net (art. 4.4.3. Chapitre deux), le fait de signer ou non ce "Comme Promis" ne modifie rien à la situation juridique de l'offrant et de sa promesse, qui est sine die de plein droit, mais cela peut 1) accélérer le traitement administratif de certaines ventes, 2) simplifier et rendre plus rapide le traitement de certaines demandes de crédit, et enfin et surtout 3) prévenir certains inconvénients au point de vue fiscal.

d) et si la demande expresse en est faite par FED-net asbl ou par un (des) commettant(s), l'offrant devra, 1) soit, fournir une attestation d'une banque, certifiant que le paiement du solde de l'acompte et/ou du prix sera versé avec certitude et sans réserve dans les délais prévus 2) soit, présenter une garantie bancaire, 3) soit, les deux.

Dans le cas où l'offrant ne satisferait pas à l'une de ces conditions, il ne satisferait pas non plus aux conditions imposées, ce qui serait irrévocablement et irréfutablement considéré comme un refus d'honorer sa promesse unilatérale.

Dans le cas où l'offrant refuserait d'honorer sa promesse unilatérale ou l'une des conditions citées plus haut, le commettant ou FED-net asbl (qui aura reçu mandat pour le faire, ou qui agira pour son propre compte) en informeront cet offrant par lettre recommandée et le mettront en demeure de se mettre entièrement en ordre endéans les quatre jours ouvrables. A défaut, le vendeur a la possibilité de retenir l'offrant suivant en ordre utile afin de poursuivre la transaction, et l'offrant en défaut devra immédiatement a) payer au vendeur 15% du prix/valeur à titre de début de dédommagement ("début de dédommagement" signifie un minimum, sans nécessité de preuve de dommage causé, minimum qui n'a rien de forfaitaire car le dédommagement peut être plus élevé si la preuve des dommages est apportée, et b) il devra payer à FED-net asbl l'intégralité de sa commission (avec déchéance du droit de consignation). Plus les frais d'encaissement, et au vendeur, et à FED-net asbl, comme écrit dans l'art. 10 du Chapitre 1 du CODEX FED-net.

4.6. C'est le Rédacteur qui poursuit l'exécution de la vente.

L'opération se poursuit sans autre intervention de FED-net asbl ou des intermédiaires, qui considèrent dès lors qu'ils se sont entièrement acquittés de leur mission. L'intermédiaire n'est pas obligé non plus d'intervenir dans la suite des opérations. Mais bien que rien ne l'y oblige, rien ne l'empêche de rester par courtoisie aux côtés de son client, sans engager sa responsabilité et sans rémunération supplémentaire.

4.5. L'archivage des pièces de FED-net

Pour chaque Vente Objective l'archivage est assuré par FED-net asbl durant trois ans à partir de la date d'expiration du dernier délai. Il n'y a pas d'archivage pour d'autres travaux.

Article 5 - Règles particulières, d'application pour la Vente Objective de biens de citoyens en difficulté.

Dans une telle situation, la mise en oeuvre du système FED-net peut aussi bien être demandée par le propriétaire ou l'ayant droit que par une partie intéressée (la banque, par exemple). Dans tous les cas le contrat cadre et la fiche d'ordre de mission doivent être signés par tous les propriétaires et par les parties intéressées. Ils certifient de cette manière qu'ils se trouvent dans la situation d'un citoyen en difficulté, situation qui confère au bien le statut de bien public ou qui le lui confèrera dans un avenir proche.

De plus ce type de mission doit toujours, irrévocablement et incontestablement se faire, après prononcé, de la manière suivante (en application de l'art. 2044 et suivants du C.C.): a) que nul ne renonce à, ou ne délaisse aucun de ses droits d'aucune sorte, et b) que nul ne renonce à aucune requête ou procédure, et c) que nul ne reçoive quittance pour l'exécution d'aucun engagement, de sorte d) que tous ne soient d'accord que sur le seul point de suspendre l'exercice de leurs droits et procédures, à l'exception des intérêts cumulés, afin de donner au système FED-net toutes les chances de succès et avec le droit de mettre fin à cette mission, comme précisé ci-dessous dans l'art. 7.1. de ce Chapitre.

FED-net asbl s'engage à ne jamais laisser faire usage de son système, directement ou indirectement, pour traîner les choses en longueur, ou autres manoeuvres dilatoires pouvant porter atteinte aux droits de quelqu'un. FED-net asbl mettrait d'ailleurs immédiatement fin à la procédure, sans droit de recours contre elle, si quelqu'un constatait de telles tentatives. Et les raisons de ce retrait seraient portées à la connaissance de tous les commettants intéressés. Le responsable de cette situation devrait payer des indemnités semblables à celles qui sont prévues "en cas d'action différente".

Article 6 - Règles particulières, d'application pour la Vente Objective de biens de faillis.

6.1. Avant, ou en tous cas au moment de la signature de la fiche d'ordre de mission, le curateur demande au Tribunal de Commerce l'autorisation de vendre de gré à gré à un prix déterminé en accord avec les créanciers intéressés. Le Tribunal de Commerce doit en effet se prononcer sur le sujet et les conditions de la transaction proposée ainsi que sur le prix, mais il n'a pas à le faire sur la personnalité de l'acheteur. Avec pour conséquence que le prix devient le prix de mise en vente, et qu'un prix supérieur ne devra pas faire l'objet d'une nouvelle autorisation. A la requête du curateur ou du juge-commissaire, et après consultation des professionnels du marché immobilier qui disposent de leur portefeuille d'acheteurs, FED-net asbl établira un rapport d'estimation.

Le curateur et le juge-commissaire ont le droit, mais pas l'obligation, de susciter **une période supplémentaire** après le déroulement de la 2^{ème} ou de la 1^{ère} période. Toutes les règles en la matière, décompte du temps, offres et autres sont identiques à celles qui prévalent au cours de la 2^{ème} période. Lorsque le curateur ou le juge-commissaire fait usage de cette possibilité il détermine aussi le 1er jour à partir duquel cette période supplémentaire prend cours, et les promesses de prix doivent être remises sous enveloppe fermée et seront obligatoirement d'au moins 10% supérieures au plus haut prix atteint lors de la ou les période(s) précédente(s). FED-net asbl transmettra l'information en temps voulu via son site web et au moyen de l'envoi de courriels à tous les intéressés, à leurs intermédiaires et aux anciens offrants pour ce bien.

Par la suite nul n'aura plus auprès de personne la possibilité ni le droit d'encore surenchérir, même pas auprès du Tribunal de Commerce.

De plus chaque mission concrète sera donnée sous la condition suspensive de la mise en application de l'art. 75 de la Loi sur les Faillites et l'art. 1190 du Code Judiciaire (« C.J. » en abrégé). Ce dernier exige l'accord écrit du Juge-commissaire, ainsi que la désignation par lui d'un notaire en tant que rédacteur.

Cette situation est d'ailleurs entièrement soumise aux prescriptions de la Loi sur les Faillites et au Code Judiciaire. Et l'exécution de la vente se fera toujours sous la surveillance et sous l'autorité du Juge-commissaire et du Juge compétent.

C'est le notaire désigné qui a) établira le projet d'acte à soumettre au Tribunal de Commerce afin d'obtenir l'autorisation décrite à art. 1193 du C.J., et b) qui dirigera les opérations d'ouverture des enveloppes et de rédaction du procès-verbal.

Le curateur, le Juge-commissaire, le Tribunal de Commerce et les créanciers privilégiés intéressés ont le droit de faire usage de la possibilité de mettre fin à cette mission de FED-net asbl, comme prévu dans l'art. 7.1. de ce Chapitre. Même s'ils ne sont pas, au sens strict, le commettant.

6.2. Le Tribunal de Commerce et **chaque juge a de par sa fonction le pouvoir de décider la mise en application du système FED-net**, ne fût-ce qu'en tant que possibilité d'approche objective du marché, comme décrit dans l'art. 8.1., Chapitre 2.

Article 7 - Une mission peut être interrompue, par le commettant comme par FED-net asbl.

7.1. Le commettant peut à tout moment mettre fin à la mission de FED-net.

Parce que nul ne peut s'engager indéfiniment, le curateur dispose à tout moment de la possibilité de mettre fin à la mission moyennant un renom signifié à FED-net asbl par recommandé et avec un préavis de huit jours ouvrables. S'il existe plusieurs commettants, ils doivent agir en commun pour signifier légalement un renom.

Parce que celui qui choisit de faire usage du système FED-net doit donner à ce système "toutes les chances de réussite", il se doit, pour la durée de la Vente Objective, de laisser à ce système toutes les possibilités de travailler avec succès. Pour cette raison, le commettant a) s'abstiendra de poser tout acte ou fait qui réduirait ou limiterait les possibilités ou le temps nécessaires au système, et b) s'abstiendra de toute passivité, ou de tout acte et fait volontaires ou non qui contrarieraient le système, et c) s'abstiendra de confier une mission à un autre système.

Pour ces raisons un renom n'aurait aucun effet depuis le moment où est signée le fiche d'ordre de mission jusqu'à la fin des six mois qui suivent la date de départ de la Vente Objective.

Egalement, un renom sera annulé de plein droit s'il est donné à un moment où existe au moins une promesse d'achat ouverte à un prix au moins égal au prix de lancement, pour la raison que le commettant a dès ce moment obtenu ce qu'il désirait et en a été informé dans les dix jours qui suivent la présentation de cette promesse d'achat ouverte.

7.2. Le commettant peut aussi "agir différemment".

C'est par exemple le cas lorsque le commettant ne laisse pas se poursuivre la transaction promise dans sa fiche d'ordre de mission, ou lorsqu'il choisit de conclure une transaction d'une autre ou de la même nature, à d'autres ou aux mêmes conditions, en dehors du système FED-net.

Sachant que le commettant a le devoir, (en vertu, entre autres, de l'art. 1134 § 3 et 1135 du C.C.) :

- a) de respecter les termes du contrat, ceci comprenant le devoir de respect envers tous les acteurs de FED-net, et
- b) de respecter les conséquences que l'équité, l'usage ou la loi donnent à son engagement, et
- c) d'exécuter de bonne foi cet engagement.

Sachant également que personne ne peut intentionnellement placer l'arbitraire au-dessus d'un comportement correct.

Pour être précis: aucune personne (lisez: le commettant) ne peut avoir l'intention de charger quelqu'un (lisez: FED-net asbl) d'une mission pour le mettre hors jeu sans ménagements si cette personne y trouve son avantage ou si elle veut éviter le paiement de la commission à FED-net asbl.

C'est dans le cadre de ces dispositions légales que le commettant dispose de la possibilité de choisir d'agir différemment. Si le commettant fait lui-même le choix d'agir différemment, des conditions suspensives sont prévues (il s'agit de dispositions contractuelles et non de frais de dédommagement), et c'est lui-même qui les met en vigueur (et de plein droit) :

A. Dans le cas où au moins une promesse d'achat à un prix au moins égal au prix de lancement survient endéans les sept jours ouvrables qui suivent celui auquel la décision d'agir différemment a été portée à la connaissance de FED-net asbl, celui qui a pris cette décision devra:

- a.1) payer à FED-net asbl l'intégralité de sa commission, calculée sur le plus élevé des prix offerts au-delà du prix de lancement, plus
- a.2) payer au meilleur offrant quinze pour cent du prix offert, au prix de lancement ou au delà, ou

B. En l'absence d'une promesse d'achat, il devra:

- b.1) payer à FED-net asbl l'intégralité de sa commission calculée sur le plus élevé des prix offerts au-delà du prix de lancement moins 15%

C. à défaut d'avoir spontanément fait connaître sa décision d'agir différemment, ou s'il refuse ou néglige de s'acquitter spontanément de ce qui précède, le commettant agissant différemment met lui-même en vigueur les droits d'encaissement qui existent dans le chef de tous les créanciers cités plus avant, ainsi que précisé sous l'art. 10 du Chapitre 1.

En tous cas l'existence d'un tel refus sera présumée si le commettant ne communique pas, par recommandé avec accusé de réception à FED-net asbl, spontanément et sans qu'on ait à le lui demander, une copie conforme de tous les écrits qui existent au sujet de cette action différente.

Etant donné que ces règles sont connues et acceptées par le commettant, il lui est loisible de faire payer les frais cités plus haut par celui avec lequel il agit différemment, convention à conclure entre eux et à laquelle restent étrangers tous les acteurs de FED-net, sans préjudice de leur créance collatérale sur l'intéressé (dite aussi juridiquement "Créance Paulienne").

Toute transaction issue d'une action différente est présumée avoir été suscitée par l'effet d'une Vente Objective en cours, en fin d'exécution, ou en préparation.

Il est présumé que toutes les personnes impliquées dans une action différente sont au courant de tout ce qui précède et savent qu'elle se portent solidairement responsables pour le tout, au moins *in solidum*, avec le commettant. Elles seront ainsi garantes du commettant *erga omnes*.

7.3. FED-net asbl peut à tout moment mettre fin à une mission.

Ceci lorsqu'il apparaît au cours de la mise en oeuvre de la mission que les conditions mises à la transaction par le commettant sont irréalises. L'acceptation antérieure de la mission ne change rien à cette règle.

En premier lieu FED-net asbl enverra par recommandé au commettant la description des conditions apparemment réalisables, en l'invitant à accepter ces nouvelles conditions endéans les quatorze jours calendriers. Si le commettant refuse d'accepter ces nouvelles conditions, ce qui est son droit, il est mis fin à la mission; sauf si une promesse d'achat à un prix supérieur au prix de lancement était présentée au cours de cette période.

Si une mission se termine de cette façon, le commettant n'aura à payer que le droit de dossier. FED-net asbl n'est jamais redevable de rien au commettant.

7.4. Dans le cas où il est mis fin à une de ses mission et pendant les six mois qui suivent la date à laquelle a pris fin la période de préavis, FED-net asbl conserve son droit à sa commission s'il y a vente ou une autre transaction, à quelques conditions que ce soit, à une personne identifiée par FED-net asbl en tant qu'intéressée (ou en tant que cliente, contact ou autre dénomination).

Cet article n'est pas d'application si le commettant met fin à une mission de FED-net asbl sans qu'il y ait de sa part "faute" ou "volonté expresse".

Par exemple : si un créancier opère une saisie et choisit une vente publique forcée avec droit de surenchère, cet article n'est pas d'application, mais si un commettant met fin à une mission pour passer à une vente publique volontaire par un notaire, cet article est applicable parce qu'il ne peut pas être question de négliger les contacts qui ont été établis via FED-net asbl (et ses intermédiaires).

Le commettant doit immédiatement et spontanément s'informer auprès de FED-net asbl de l'identité d'un tel acheteur. Informer s'entend, par l'envoi à FED-net asbl des trois premières lettres seulement (ou des trois premiers chiffres) des données suivantes:

A. dans le cas d'une personne physique (et conformément à sa carte d'identité):

a.1) Patronyme, a.2) Prénom, a.3) pays natal (en Néerlandais), a.4) date de naissance

B. dans le cas d'une organisation (société, fondation ou autre forme de personne civile, ou personnalité civile légale), et en fonction des statuts, de l'inscription au Carrefour des Entreprises ou de son enregistrement à la TVA:

b.1) N° belge d'entreprise, b.2. nom de l'organisation, b.3) forme juridique de l'organisation (description intégrale, donc plus de trois lettres), b.4) pays (en Néerlandais) où est situé le siège social (si ce n'est pas possible, envoyer l'identification intégrale utilisée officiellement en Belgique).

FED-net asbl vérifie alors immédiatement si quelqu'un de connu chez elle correspond aux données transmises, et si c'est le cas elle fait immédiatement part au commettant de l'identité de cette personne.

Si le commettant ne procède pas de cette manière, ou s'il ne le fait pas à temps, il est présumé qu'il s'agit bien d'une telle personne, sans que FED-net ne doive encore démontrer la correspondance des identités.

A cette "telle personne", on ajoute aussi les membres de sa famille jusqu'au 4ème degré, ou une organisation dans laquelle elle a des intérêts. Parce que FED-net asbl agit dans le Culte du Secret, et également parce que l'identité des Intéressés, des Contacts ou des Clients peut être la propriété intellectuelle de professionnels, cette méthode de travail avec système codé est acceptée par tous.

La même technique est utilisée pour l'information au sujet du déroulement d'une Vente Objective. Là non plus l'identité n'est pas communiquée autrement que par le système décrit plus haut, entre autres parce que ces identités ne sont pas la propriété de FED-net asbl, mais bien la propriété intellectuelle des intermédiaires. Les informations sont disponibles sur Internet et c'est là que le commettant en prendra connaissance.

7.5. ceci nonobstant **la possibilité de mettre fin à une mission, par écrit, de commun accord** sans aucun frais si une autorité le demande pour des raisons, de gestion ou autre, acceptables par FED-net asbl, ou pour un citoyen en difficultés si par un concours de circonstances ces difficultés disparaissent subitement ou pour d'autres raisons acceptables pour FED-net asbl. "Acceptables par FED-net asbl" ne signifie pas que la décision est arbitraire, mais bien que FED-net asbl doit contrôler que ni les acteurs du système ni elle-même n'encourent de pertes déraisonnables ou ne soient exploités.

Article 8 - "Le coût d'une Vente Objective " n'est payé qu'à, et uniquement qu'à FED-net asbl.

8.1 **Le Coût à la charge exclusive de l'Acheteur** est (en abrégé, la "commission FED-net" ou "le barème de commission FED-net") est calculé sur la base des éléments présentés sur le tableau suivant:

<ul style="list-style-type: none"> ▫ fee pour le droit fixe de dossier et de recherche (ou "droit de dossier") 410
<ul style="list-style-type: none"> ▫ fee pour tous les frais/commissions/honoraires et frais de publicité normale de FED-net: 	
le fee de base	1 - 14.017 1.402
(tarif dégressif par tranches cumulables)	14.017 - 70.080 5%
	70.080 - 140.162 4%
	140.162 - 2.803.227 3%
	2.803.227 - ∞ 2%
plus le fee net extra	1 - ∞ 3%
Par exemple (fee de base + fee net extra additionnés):	
sur 250.000€, fee total 17.803 € ou 7,12%	
sur 560.000€, fee total 36.403 € ou 6,50%	
sur 999.000€, fee total 62.743 € ou 6,28%	
plus le droit de dossier de 410€	

<ul style="list-style-type: none"> o calculé sur le prix/valeur obtenu*, le prix/valeur est le prix nominal + les avantages acquis par l'acheteur (exemple: reprise d'un emprunt en cours qui vient en déduction du prix nominal) o frais aux tiers non compris (e.a. OVAM/IBGE/SPAQUE, extrait cadastral, attestation hypothécaire, frais à la commune) o la TVA de 21%, non comprise, s'y ajoute 	barème en EURO valuta 2009 montants indexés chaque année le 1er janvier sans modification des pourcentages
<p>*la valeur capitalisée en cas de paiements périodiques (location, canon, emphytéose, viager, etc.)</p> <p>Exemple: un canon annuel de 75.000€ durant 99 ans, soit un rendement de 5,5% (=taux d'escompte), sans valeur résiduelle du capital (donc 0,-), correspond à un capital considéré aujourd'hui (ou "actualisé") égal à 1.356.833€ (sans tenir compte de l'indexation ni de l'inflation/déflation) ... dans ce cas le fee est calculé sur la valeur du transfert économique égale à 1.356.833€.</p>	
<p>pour les opérations de masse (exemple: toutes les locations d'une ville peuvent se faire par les soins des Agents Immobiliers reconnus de la place), un "tarif réduit" est mis au point, compte tenu de facteurs particuliers (exemple: le partage de software, les tâches préparatoires assurées par l'Administration).</p>	

C'est le pourcentage obtenu par l'application de ce barème sur le prix de lancement qui est appliqué au final sur le prix/valeur obtenu. Ce pourcentage est clairement indiqué, et dans le dossier FED-net, et sur le formulaire de promesse d'achat.

Si, dans le cadre d'un éventuel droit de préemption ou autre droit prioritaire, il existe un devoir d'information, le rédacteur ou la personne qui transmet cette information indiquera clairement le montant des frais de FED-net asbl et précisera que le paiement de ces frais est une des conditions de la vente, même au cas cela ne serait pas repris dans le dossier FED-net ou dans un autre écrit. Afin que s'il fait usage de son droit prioritaire l'acheteur privilégié paye les frais à FED-net asbl par l'intermédiaire du rédacteur. Dans un tel cas les sommes consignées par l'offrant lui sont remboursées.

De même que dans le cas d'une vente publique notariale avec droit de surenchère, les frais d'une Vente objective sont intégralement payés par l'offrant retenu, avec lequel la vente de gré à gré va se finaliser. C'est la règle, sauf si le commettant lui-même précise dans les "conditions particulières" sur la fiche d'ordre de mission ou ailleurs, la part qu'il veut prendre à sa charge (qui peut aller de 1 à 100%).

La part qui est à la charge de l'acheteur est clairement indiquée, et dans le dossier FED-net, et dans la Promesse d'achat, en tant que condition de la transaction en application de la Loi (e.a. art. 1593 et 1134 C.C.).

L'acheteur peut récupérer ces frais fiscalement à 100% en tant que charges et dépenses si sa situation personnelle le lui permet.

Le commettant/vendeur n'ajoutera ou n'inclura pas ces frais à ou dans le prix de lancement.

8.2. C'est cet acheteur qui payera ces frais (ou la part de ces frais précisée par le commettant) directement à FED-net asbl. Il s'agit d'un paiement par tiers tel que défini dans l'art. 1710 du C.C., cas dans lequel le commettant n'est pas tenu de payer personnellement la part qui est à la charge de l'acheteur si ce dernier fait défaut. Sauf si le commettant a commis une "faute" ou "un acte volontaire" qui a pour conséquence d'empêcher FED-net asbl de se retourner contre cet acheteur.

Voici quelques exemples pratiques.

a) Le commettant ne retient pas le meilleur offrant ni aucun autre (s'il y en a un ou des autres, et sans considérer s'il est décidé de recommencer la Vente Objective à zéro). Le commettant a le pouvoir de prendre cette décision sans devoir donner de motif, étant donné que l'offrant connaît depuis le départ le système et les risques qu'il représente et les a acceptés, dans ce sens qu'il sait qu'en promettant d'acheter il n'a pas encore réellement acheté, mais qu'il s'est seulement assuré une position qui lui donne un chance prioritaire de pouvoir acheter. Dans un tel cas, où FED-net asbl sait qu'elle s'est correctement acquittée de ses devoirs, elle (pas plus que les acteurs professionnels) ne peut pas subir les conséquences de la décision prise en toute autonomie par le commettant. Ce dernier devra alors payer les frais à la place de l'acheteur.

b) Dans la même situation, le commettant retient un offrant à un prix inférieur. Dans ce cas l'acheteur retenu règlera les frais qu'il doit payer, calculés sur le prix qu'il a offert, et c'est le commettant qui devra régler la différence: 1) la différence entre la commission de FED-net sur le prix offert le plus élevé et celle sur le prix finalement retenu, plus 2) 15% de la commission nette de FED-net sur le prix offert le plus élevé (e.a. parce que les professionnels intéressés du côté du meilleur offrant doivent aussi être rémunérés par FED-net asbl, et parce que leur source de revenu est amoindrie par un "acte volontaire" du commettant). Pour être précis, indépendamment de ce qui vient d'être dit, l'acheteur finalement retenu payera à FED-net asbl l'intégralité de sa commission, calculée sur le prix qu'il a offert.

c) Dans la même situation, le commettant a précisé comme condition particulière dans la fiche d'ordre de mission "que le prix le plus élevé ne sera pas déterminant, mais bien une autre condition comme par exemple un projet immobilier". Dans ce cas le commettant ne sera tenu à aucun paiement à FED-net asbl, et pas non plus au paiement de la différence entre le prix le plus haut et le prix le plus bas. Parce que dans ce cas il n'y a ni "faute" ni "acte volontaire" après l'établissement

de la fiche d'ordre de mission", car tout le monde était au courant de ce risque particulier qui était annoncé par FED-net asbl dans le dossier FED-net.

d) La situation "d'action différente", qui a été décrite ailleurs dans le CODEX FED-net.

8.3. Il existe dans ce domaine deux exceptions limitatives: "**Les cas de sondage objectif du marché**".

1^{ère} exception: si le commettant (ou sa Banque) a déjà pour son bien un acheteur sur compromis de vente (et qu'il désire s'assurer que le prix auquel est établi ce compromis est bien le meilleur prix possible sur le marché), ce commettant peut attacher ce compromis, sous enveloppe fermée et scellée par sa signature, à la fiche d'ordre de mission et confirmer cette annexe dans la fiche. S'il apparaît après le déroulement de la Vente Objective qu'aucun prix plus élevé n'a été offert par le système FED-net, et que l'acheteur existant n'a pas non plus présenté de promesse, le commettant ne devra payer à FED-net asbl que le droit de dossier.

A noter que le commettant peut aussi indiquer un prix de lancement inférieur à celui auquel est conclu le compromis (ce dernier prix est alors "le prix mystique"), mais il ne peut pas modifier les conditions auxquelles il est conclu, sachant que FED-net asbl va dans ce cas préciser comme condition dans le dossier FED-net qu'il existe un tel compromis sous enveloppe fermée et que toute offre inférieure à ce prix mystique sera considérée comme nulle. Il n'y a dans ce cas dans le chef du commettant ni "faute" ni "acte volontaire après l'établissement de la fiche d'ordre de mission", car tout le monde était au courant de ce risque particulier. L'enveloppe contenant le compromis ne sera naturellement ouverte que par après, en séance publique (annoncée auparavant sur le site web), en présence du commettant et de toute personne qui le souhaite, et un procès-verbal en sera acté.

2^{ème} exception: dans toutes les situations où il peut être demandé à un juge d'autoriser une vente de gré à gré au lieu d'une vente publique, ce juge peut de par sa fonction prononcer un arrêt qui fait dépendre cette autorisation de la preuve objective que le prix obtenu par la mise en application du système FED-net est bien le meilleur prix que peut offrir le marché. Nul besoin ici d'une fiche d'ordre de mission ni de contrat cadre. Il suffit que dans son arrêt le juge a) fasse référence au CODEX FED-net, et b) précise le prix le prix proposé, et c) joigne le projet d'acte notarié dans lequel sont précisées les conditions de la vente de gré à gré qui seront ajoutées telles quelles au dossier FED-net. Il n'y a dans ce cas même pas de droit de dossier à payer si un prix plus élevé est offert via FED-net asbl. C'est le juge qui est ici le commettant, le Greffier envoie alors l'arrêt à FED-net asbl par recommandé, et les travaux de la Vente Objective sont lancés dès la réception de ce courrier..

Ainsi qu'il est précisé dans le barème, les frais de FED-net asbl n'incluent pas les frais aux tiers autres que FED-net asbl. Ces frais-là doivent être payés aux tiers par le commettant, ou être remboursés à FED-net asbl au prix coûtant. Lors de la conclusion de la vente de gré à gré ils peuvent être mis à la charge de l'acheteur final, parce que cela fait partie des conditions de l'offre et du transfert décrites dans le dossier FED-net.

8.4. **Ce coût doit être consigné sur le compte de consignation de FED-net asbl**, en même temps que la consignation de l'acompte sur le prix (dit aussi "compte de tiers").

FED-net asbl ne peut considérer cette consignation comme un paiement que lorsque le commettant/vendeur a accepté l'offre d'achat unilatérale du prometteur, et que l'accord des deux parties (ou "consensus") est conclu, quelle que soit la suite des opérations d'établissement de l'acte. Par conséquent, aussi longtemps que dure cette consignation, FED-net asbl ne peut pas faire usage de ces sommes pour rétribuer des tiers, ni elle-même.

8.5. **Ce coût s'entend "no cure, no fee"**, en ce sens que si le prix de lancement n'est pas atteint, aucun paiement n'est dû à FED-net asbl. Sauf si le commettant retient un prix inférieur à ce prix de lancement.

Dans le chef de FED-net asbl la facturation à/par, ou le paiement par/à des tiers est autorisé.

Pour être valable tout paiement à FED-net asbl doit se faire par transfert sur le compte en banque de FED-net asbl qui figure sur les factures. Aucune autre forme de paiement (e.a. en argent comptant) ne peut être utilisée, et ne serait d'ailleurs ni reconnue ni acceptée.

Article 1 - **Les Règles à l'égard des Intermédiaires** sont celles qui sont définies dans le présent Chapitre 3, et aussi dans tous les Chapitres précédents. L'ensemble doit être pris comme un tout.

Article 2 - Le **statut et les possibilités** du intermédiaire sont décrits sous l'art. 5, b) du Chapitre 1.

L'intermédiaire (MD en abrégé) agit exclusivement en tant qu'indépendant à ses propres risques et pour son propre compte, avec les moyens et les possibilités dont il dispose, il ne tombe pas sous l'application de la loi du 3 juillet 1978 sur les contrats d'emploi pour ouvriers et employés, ni sous l'application d'aucune législation sur la représentation en tant qu'indépendant, agence, franchising ou autre, nonobstant le fait qu'il accepte que les services qu'il offre ne soient fournis et utilisés qu'aux seules conditions du CODEX FED-net.

L'intermédiaire n'agit jamais sur instructions de FED-net asbl ou de l'intermédiaire. Il opère exclusivement sous sa propre responsabilité et il a l'obligation d'assurer lui-même cette responsabilité, au risque de se trouver en défaut d'assurance dans le cas où elle serait engagée. L'intermédiaire fait usage d'autre part des règles et facilités mises à sa disposition par FED-net asbl pour aider son client de ses conseils et l'assister dans l'acquisition d'un bien mis en vente.

L'intermédiaire peut **faire la publicité** d'une offre FED-net de la manière décrite dans l'art. 4.4. du Chapitre 2. Dans cette publicité l'intermédiaire ne peut pas donner d'autre information que celle qui se trouve reprise dans le dossier FED-net et ses annexes.

L'intermédiaire peut faire apparaître le **sigle de FED-net** accompagné de la mention "Intermédiaire reconnu du "FED-net"^o.

Article 3 - Ce Chapitre contient les règles générales qui sont d'application pour les Intermédiaires. Il existe aussi pour eux des Règles Particulières à chaque mission FED-net, elles sont publiées dans le "**dossier Profinfo**", et sont à leur disposition sur le site web. Il est irréfutablement présumé que l'intermédiaire a pris connaissance de ce dossier Profinfo dans sa version la plus récente, qu'il n'a aucune question à poser à ce sujet s'il n'en pose aucune par E-mail à FED-net asbl (info@FED-net.org).

Ce dossier Profinfo ne peut être transmis à personne, et l'intermédiaire ne laissera personne le consulter.

Article 4 - **La commission IM.**

4.1. L'intermédiaire (ou les Intermédiaires ensemble) a droit au paiement par FED-net asbl d'une "commission IM". L'importance de cette commission est précisée dans le dossier FED-net et elle est publiée dans le dossier Profinfo correspondant. En théorie elle est de 40% du fee de base, c'est-à-dire 1,40% sur le prix de vente, hors TVA (prix de Vente, à comprendre prix/valeur de la transaction, comme décrit dans l'art. 4 Chap.1).

4.2. Seul l'intermédiaire avec le client duquel la transaction aura été finalement conclue a droit à cette commission IM.

Ceci nonobstant les situations particulières décrites dans ce CODEX FED-net, e.a. aux art. 7.2. et 8.2. et suiv. du Chapitre 2.

4.3. Et sous les conditions suivantes:

- a) le statut de cet intermédiaire doit être en ordre pendant toute la durée de son intervention
- b) il doit respecter les règles du CODEX FED-net et du dossier Profinfo
- c) cette commission du MD reste proportionnelle à la commission FED-net de (1) 6,50% de fee (droit de dossier non compris) sur une valeur moyenne de (2) 560.000€, selon le tableau des commissions FED-net sous l'art.8.1 du Chapitre 2, où elle est de 1,40% sur 560.000€ (soit 7.841€), et elle évolue donc en plus ou en moins proportionnellement aux composantes (1) et (2) de la commission FED-net.
- d) le principe "no cure, no fee" est d'application, comme il l'est pour tous les acteurs du système FED-net, et de cette manière
l'intermédiaire partage les risques répartis équitablement entre tous (entre autres si la commission de FED-net ne peut pas être encaissée ou si elle ne peut l'être qu'en partie, ou s'il existe des frais d'encaissement aux tiers) et sans garantie de FED-net asbl
- e) la facturation peut être établie aussitôt que FED-net asbl a elle-même perçu le paiement de la commission globale, et elle sera immédiatement payée par virement bancaire (sachant que les sommes consignées temporairement sur un compte spécial de FED-net asbl ne sont pas des paiements), et les facturations et paiements aux tiers sont possibles avec

l'assentiment de tous les intéressés, le détail en sera communiqué par le Main Office.

f) l'intermédiaire est libre de convenir avec n'importe qui et comme il l'entend de la répartition de cette commission IM, FED-net asbl étant et restant étranger à ces arrangements (et de même quand il s'agit d'une équipe opérationnelle, la commission de 1,40% sera payée pour tous globalement, à charge pour les intéressés de la répartir entre eux).

Article 5 - L'intermédiaire bénéficie d'une protection de son Contact et de son Client du côté acheteur.

5.1. "Protection du Contact" signifie que FED-net asbl préviendra l'intermédiaire automatiquement par E-mail si un autre intermédiaire demande la Protection du Contact pour un même client. FED-net asbl préviendra également cet autre intermédiaire. Ils seront ainsi tous deux informés qu'ils traitent avec un même client et pourront s'ils le veulent s'arranger entre eux. Pour le reste, FED-net asbl reste étrangère à cette situation, et aucun droit sur ce client n'est garanti à cet intermédiaire.

5.2. "Protection du Client" signifie que FED-net asbl veille sur les droits de l'intermédiaire, comme il l'est dit dans l'art. 7.2. du Chapitre 2, si ce intermédiaire a un jour introduit une promesse d'achat qui pourrait normalement mener à une vente de gré à gré.

5.3. La condition pour bénéficier de cette protection est que les Intermédiaires, chacun pour soi, enregistrent toujours et immédiatement leurs contacts auprès de FED-net asbl (via [via info@FED-net.org](mailto:info@FED-net.org)) au moyen des données minimales décrites dans l'art. 7.4. du Chapitre 2. Ceci n'est pas une obligation, mais une possibilité.

Article 6 - Les règles suivantes sont également d'application générale.

L'intermédiaire doit disposer d'une adresse électronique (**adresse E-mail**). Toute communication avec FED-net asbl se fait exclusivement par ce moyen. L'intermédiaire informe lui-même FED-net asbl de toute modification de cette adresse.

L'intermédiaire a la responsabilité de veiller à ne faire usage que de **la version la plus récente** disponible sur le site web du dossier FED-net, des annexes, du dossier Profinfo et de tous les formulaires.

L'intermédiaire **correspond directement avec le Main Office.**

Geregistreerd te AALST I, de **24 APR 2009**
Vierde blad gew..... verzending
Boek ..6/110... blad ..39..... vak 26.....
Ontvangen : vijftientwintig euro
25 EUR De Ontvanger,
Coppens J.



MOD 2.2

In de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad bekend te maken kopie
na neerlegging van de akte ter griffie

Voor-
behouder
aan het
Belgisch
Staatsblad



NEERGELEGD

24 JUNI 2011

RECHTBANK VAN
KOOPHANDEL TE GENT

Ondernemingsnr : 0898.875.046

Benaming

(voluit) : CIB Federatie voor Geobjectieerde Makelaardij van Publieke
Onroerende Goederen

(verkort) : CIBnet

Rechtsvorm : V.Z.W.

Zetel : Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent

Onderwerp akte : ontslagen en benoeming bestuurders, naamwijziging

Uittreksel uit de notulen van de Algemene Vergadering van 22 juni 2011:

Met betrekking tot de bestuurders:

- Volgende mandaten werden beëindigd:

De heer Jan JASSOGNE als effectief bestuurder.
Mevrouw Kristien BERKEIN als effectief bestuurder.
De heer Luc MACHON als reservebestuurder.
De heer Stephan COENEN als reservebestuurder.

- Volgende personen werden benoemd:

De heer Willy HAEGENS als bestuurder.
De heer Hendrik NELDE als bestuurder.

Uittreksel uit de notulen van de Algemene Vergadering van 23 juni 2011:

De naam wordt vanaf heden gewijzigd in:
"De Federatie voor Objectieve Verkoop van & Advies voor onroerende overheidsgoederen
& verplicht te verkopen private goederen"

en afgekort "FED-net".

Ondertekend door de bestuurders:

Jacques THIEBAUT VAN ROYEN

Willy HAEGENS

Hendrik NELDE

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 06/07/2011 - Annexes du Moniteur belge

Op de laatste blz. van Luik B vermelden : **Recto** : Naam en hoedanigheid van de instrumenterende notaris, hetzij van de perso(o)n(en) bevoegd de vereniging, stichting of organisme ten aanzien van derden te vertegenwoordigen
Verso : Naam en handtekening.