

**VENTE OBJECTIVE > qu'est-ce que c'est ?**

CIBnet est le réseau de la Confédération des Immobiliers de Belgique pour le courtage objectif de biens publics.

✓	CIB est 'la plus importante fédération professionnelle de Belgique'  ... elle existe depuis plus de trente ans	..... <a href="http://www.CIB.be">www.CIB.be</a>
✓	'Immobiliers' signifie : toutes les professions qui ont un rapport avec l'immobilier  Professions telles que : Agents immobiliers, experts, promoteurs & développeurs de projets, -syndics et intendants, -consultants (indépendants ou non), Notaires soucieux des intérêts immobiliers de leurs clients, et autres métiers,  <i>N.B. si un membre s'intéresse personnellement à une offre de CIBnet, il ne peut pas utiliser le système en sa propre faveur.</i>	..... <a href="#">CIB-liste des membres</a>
✓	'Courtage' ne se limite pas à la vente  Il y a aussi par exemple : vente, location (sous toutes formes), emphytéose, superficie, viager, etc. ...  Ou encore, (indépendamment de toute mission de Vente): les services pour lesquels CIBnet peut faire appel sans réserve aux connaissances et à l'expérience de ses membres (qui constituent, pris ensemble, une véritable encyclopédie). p. ex. : <ul style="list-style-type: none"><li>• profiling ... c.à.d. une recherche préparatoire qui déterminera le meilleur parti à tirer du bien, et les avantages à en retirer, avec entre autres la fourniture de notes et rapports budgétaires etc. ...</li><li>• estimations et appréciations, accompagnées d'une approche comparative du marché</li><li>• missions de médiation ... quand les cadres de CIBnet endossent le rôle de modérateurs ou d'arbitres dans les dossiers qui sont sensibles pour diverses raisons, qui peuvent être politiques, ou dues à la complexité ou à la sensibilité de ces dossiers, ou afin de relancer des dossiers immobiliers bloqués, etc. ...</li></ul>	..... <a href="#">een profiling-verslag</a>  ..... <a href="#">een waardering-verslag</a>  ..... <a href="#">een advies van niet-realistische prijs</a>
✓	Objectif signifie "par un acte de bonne gestion", accompagné de nombreux services rendus tant au commettant qu'au consommateur  <u>Une autorité n'est pas obligée de faire appel à la vente publique</u> avec droit de surenchère, elle n'est pas non plus obligée de passer par la Comité d'Acquisitions ...  L'Autorité, comme tout bon père de famille, doit vendre aux meilleures conditions possibles, et son seul devoir est d'accomplir un « acte de bonne gestion »... par lequel l'objet et les conditions de l'offre sont les mêmes pour tous, le plus grand nombre possible de candidats est atteint, et par lequel aussi les possibilités d'acquisition sont les mêmes pour tous.  C'est ce que fait CIBnet ... et de plus: chacun reçoit l'assistance de la personne de confiance de son choix, qui agit indépendamment de CIBnet et du commettant ... GRATIS et sans engagement  <u>Un citoyen en difficulté n'est pas obligé de laisser vendre sa maison</u> parce que tout créancier a le devoir d'opter pour la solution la moins défavorable à son débiteur tout citoyen a droit à la protection naturelle due au plus faible ... voir à ce sujet l'art. 2 Chapitre 2 du CODEX	..... <a href="#">Un exemple de dossier CIBnet</a>

CIBnet est là pour collaborer et non pour compliquer les choses, et le système CIBnet peut être ajouté, sous leur contrôle, aux possibilités desquelles disposent les notaires, comités d'acquisitions et avocats curateurs (avec l'accord de leur client) ... ce qui ne change rien à leurs honoraires légaux ... seuls les intérêts de l'autorité et ou du citoyen s'en portent mieux

✓ 'Bien public' signifie, des constructions ou des terrains dans lesquels l'Autorité est intéressée, à savoir:

bien immobilier d'une Autorité (civile ou non) ... parce qu'une Autorité en est la propriétaire ou parce qu'elle détient des droits sur ou dans ce bien, avec pour conséquence qu'il doit être cédé par un acte de bonne gestion et pas simplement de gré à gré

bien immobilier d'un citoyen (pas d'une Autorité) ... parce qu'une Autorité judiciaire a le pouvoir de le faire vendre et que ce citoyen se trouve ou pourrait se trouver mis en difficulté de ce chef (ex. hypothèque, héritage, divorce, indivision & copropriété, mineurs d'âge et irresponsables, faillites, etc.)

..... exemple d'arrêt

Il s'agit d'un réseau structuré en ASBL, ce qui rend possible à tous les intermédiaires légalement établis d'en faire partie via le CODEX officiel, et de présenter directement les offres, sans exclusivité, à leur clientèle existante.

Le système CIBnet est identique pour tous, mais chaque intermédiaire travaille selon ses propres méthodes et avec ses moyens propres, et chacun d'eux prospecte en permanence de nouveaux amateurs dans son rayon d'activité.

✓ CIBnet est une 'Association Sans But Lucratif'

... et une ASBL totalement indépendante depuis 2008 ... garantie d'une totale objectivité !

CIBnet n'a pas pour objet de réaliser des bénéfices à distribuer à ses associés (une ASBL n'a ni associés, ni actions) ... seuls les frais de fonctionnement doivent être couverts

CIBnet a pour mission de présenter à ses commettants la meilleure solution sur un marché nouveau ... et d'augmenter leurs chances de succès ... CIBnet est la courroie de transmission économique entre l'autorité et le consommateur

..... Extrait de statuts

..... uittreksel ondernemingsregister

✓ 'Réseau structuré' comparable à une pyramide formée par des gens expérimentés

À l'intérieur de laquelle chaque niveau offre ses caractéristiques et ses avantages, et où CIBnet organise la collaboration

De telle sorte que le commettant n'est mis en contact qu'avec CIBnet uniquement ; ensuite, via CIBnet, ce sont 1001 professionnels qui assurent leur collaboration, sans aucune complication, dans l'intérêt du commettant et de leurs clients (sans qu'il soit nécessaire d'établir aucun autre contact ni contrat entre le commettant et les professionnels)

... 1 seul contact & 1 seul contrat ... et tout se met en route

..... het CIBnet-kader

..... Voir la pyramide, schéma ci-dessous

1ère ETAPE ..... het kadercontract

2ème ETAPE ..... de uitvoeringsfiche  
pour une autorité  
pour un citoyen en difficulté

✓ 'Le CODEX CIBnet' garantit que les règles du système soient des l'abord clairement portées à la connaissance de tous, de manière invariable

le texte du CODEX est visé par le Ministère des Finances - enregistrement Et ce texte est accessible et téléchargeable en permanence sur le site web

Nul ne peut modifier ce texte en cours d'opération, même pas CIBnet

on trouve parmi ces règles: qu'une offre doit se faire sans clauses de réserve, qu'une attestation de solvabilité est immédiatement exigible, qu'il ne peut être fait offre par l'intermédiaire d'un homme de paille ... règles d'application pour tous

..... le système CIBnet dans le CODEX

✓ 'Tous les médiateurs jouissant d'un statut légal' peuvent immédiatement participer...

= le réseau le plus étendu qu'il soit

[Courte description du système CIBNet](#)

'Médiateur' c'est la personne qui, à son compte et à ses risques, agit de manière indépendante en tant que conseiller et, ou, d'assistant aux côtés de l'acheteur potentiel,

- soit c'est un Agent Immobilier agréé, selon la définition donnée dans l'art. 3 de l'Arrêté Royal du 6 septembre 1993 pour la protection du titre professionnel et de l'exercice de la profession d'Agent Immobilier (Moniteur, 13 octobre 1993),

- soit une personne ou un praticien d'une des professions visées dans l'art. 4 de cet A.R. ... compte tenu des restrictions imposées à cette profession (e.a. le commettant lui-même, le notaire, curateur, géomètre, avocat, ou divers porteurs de procurations)

- soit le propriétaire lui-même, uniquement pour sa propriété personnelle

La loi détermine qui peut être intermédiaire dans le domaine immobilier (A.R. membres CIB)

Chaque intermédiaire, membre ou non de la CIB, peut assister son client dans la rédaction d'une promesse d'achat.

Pour des raisons d'obligations contractuelles, de responsabilité, et de couverture par l'assurance professionnelle, la présentation de la promesse d'achat à CIBnet doit toujours se faire par, ou en collaboration avec un membre de la CIB

✓ 'Sans exclusivité' ... ni autre clause restrictive

Le système CIBnet est ouvert à chacun, et tous travaillent de la même façon

Le système CIBnet est identique pour tous

... une seule manière de faire offre, à l'aide des mêmes formulaires

Et pour le commettant qui désire renoncer, pas de difficulté ni de problème

la mission est automatiquement caduque après six mois, sans préavis, et au cas où un renom est néanmoins souhaité, cela peut toujours se faire dans le respect mutuel

✓ 'Offre immédiatement transmise aux clients existants et aux nouveaux clients' ...

= 1001 portefeuilles sont activés ... là où se trouvent 85% des acheteurs

via CIBnet les intermédiaires ouvrent leurs portefeuilles ...

Ce qui n'est pas le cas pour les ventes publiques ni avec aucune autre méthode

... l'art ne consiste pas à travailler avec des enveloppes fermées, tout l'art est de trouver les amateurs prêts à remettre une offre dans ces enveloppes !

Le système CIBnet garantit que le plus grand nombre possible de consommateurs soit atteint dans le plus court délai, en Belgique et au-delà.

Par sa nature, le système CIBnet garantit l'obtention du meilleur prix du marché. Chacun peut tout suivre en ligne sur Internet.

✓ Et les grands moyens peuvent aussi être limités à un public précis défini par l'Autorité, même de manière très locale.

✓ Et le système CIBnet fonctionne aussi dans l'autre sens ... pour acheter, etc. ...

L'expérience a prouvé que la plus-value moyenne obtenue via CIBnet atteint 135%, dans une fourchette qui va de 105% à 162%.

✓ Le seul et unique site web officiel bientôt nouveau lay out

✓ La liste\* de quelques résultats obtenus

✓ La liste \* de quelques commettants

\* ces listes ne reprennent pas tout ni tous ...

le vendeur concerné doit donner son accord pour la publication

et CIBnet agit toujours avec discrétion, dans la « Culture du Secret »

..... [www.CIBnet.org](http://www.CIBnet.org)

..... la liste des résultats obtenus

..... la liste des commettants

CIBnet effectue tout le travail pour le commettant, qui ne court aucun risque au point de vue financier.

La commission de CIBnet n'est pas déduite du prix obtenu. Ce prix est le prix net remis au vendeur.

La commission de CIBnet est à 100% à la charge de l'acheteur. Et ceci selon le principe no cure, no fee. ... donc 0,00 EUR dus par le vendeur à CIBnet (sauf convention particulière).

- ✓ La commission CIBnet à régler par l'acheteur  
Est décrite dans le CODEX CIBnet (art. 8.2. Chapitre 2)

..... le système CIBnet dans le CODEX

Les transferts de valeurs (tels qu'acompte ou solde) ne passent jamais par les mains de CIBnet ou des médiateurs. Tous les paiements se font au notaire ou aux services financiers de l'Autorité.

Il faut souligner cette particularité que CIBnet n'est pas un 'bureau immobilier' pour activités commerciales privées. Le CODEX interdit d'ailleurs expressément à l'asbl CIBnet, à ses cadres ou à ses délégués de participer personnellement à la vente dans le cadre d'une offre de CIBnet. CIBnet est neutre et organise objectivement la vente de gré à gré. L'achat ne peut se faire que par les intermédiaires choisis par les acheteurs et qui ne dépendent donc nullement a) de CIBnet ni b) du vendeur.

- ✓ CIBnet enregistré sous la réf. BE0898875046, agit sous le contrôle du Ministère des Affaires Economiques et du Ministère des Finances, et ressort du BIV (500554 e.a.) et du Ministère des Petites et Moyennes Entreprise et de l'Agriculture.
- ✓ CIBnet satisfait aux critères de 'l'adjudication directe' (voir CODEX, art. 2 Chapitre 2).
- ✓ Le système CIBnet est une méthode particulière de médiation et ne constitue pas une vente publique avec droit de surenchère (A.R. 1993/10/13).



plus d'info > +32 (0)70 21 00 81

