

CODEX FED-netVersion 2 en vigueur dd. 2015-06-08 > http://www.fed-net.org/downloads/CODEX-FED-net_CH12.pdf
Version 1 > http://www.fed-net.org/downloads/CODEX-FED-net_CH12_v1.pdf*page dans le
CODEX FED-net*

RESUME du «Système FED-net»

Comment fonctionne ce système ?

... le plan d'appui (voir A, B et D)
... le plan de fonctionnement (voir C et D)

		9
A.	La phase préalable	9
1.	Le contrat-cadre	9
2.	La mission	9
B.	La phase préparatoire	10
3.	Les tâches préparatoires	10
4.	FED-net avise tous les intermédiaires	10
5.	FED-net porte le dossier FED-net à l'approbation du commettant	11
6.	FED-net prête des soutiens extra logistique	11
	e.a. Consultations & analyse du marché par des milliers de professionnels	11
7.	FED-net organise les visites et les publications	11
C.	La phase de la mise sur le marché	12
8.	Commencement de la Vente Objectivée	12
9.	La réception des offres d'achat	12
9.1.	Offre de vente et offre d'achat	12
	Offres d'achat ouvertes	13
	Offres d'achat fermées	13
	Offre non-liante	14
9.2.	Les périodes de compte à rebours	14
	La première période de compte à rebours... offres ouvertes	15
	La seconde période de compte à rebours... offres fermées	16
D.	La phase de la finalisation	17
10.	Endéans trois jours ouvrables	17
	Le notaire achève et finit	18

" Le système FED-net " fonctionne en 4 phases.

- A. La phase préalable;
- B. La phase de préparation;
- C. La phase de la mise sur le marché [de manière objectivée];
- D. La phase de la finalisation.

A. LA PHASE PREALABLE

1. Le contrat-cadre

Par le contrat-cadre, le commettant affirme que «s'il veut à l'avenir donner une mission à FED-net », il agira alors selon le Codex FED-net et le cas échéant par l'inscription de ses propres règles particulières.

Il n'existe « **aucune exclusivité** » d'usage du contrat cadre, parce que, par là, le commettant :

- 1° n'a pas le devoir de toujours donner une mission à FED-net, il peut mais ne doit pas donner de mission,
- 2° n'a pas le devoir de ne travailler qu'avec FED-net.

Le commettant peut souscrire au contrat cadre selon son propre choix :

ou pour une durée déterminée qui se prescrit de plein droit, ou pour une durée indéterminée, ou même seulement pour un bien.

Un contrat cadre peut aussi être utilisé comme « contrat-cadre», de sorte qu'il suffit pour tous les organes de ce cadre pour ensuite disparaître, de sorte qu'ils n'ont pas à souscrire un contrat cadre particulier.

2. La mission

2.1. **La mission est la promesse unilatérale de vente, étant l'offre de vente**

La mission peut être donnée soit directement avec le contrat cadre, soit plus tard avec la fiche-mission ou à l'aide d'un écrit propre (au libre choix du commettant).

Par la mission à FED-net le commettant désigne :

- 1° l'objet concret,
- 2° la forme de transaction (de vente, location, emphytéose, droit de superficie et toutes autres formes),
- 3° les conditions particulières ou modalités de la transaction, si elles s'écartent ou complètent les conditions légales générales ou contractuelles,
- 4° le prix ou autre critère qui doit être atteint par la vente minimale et qui contient la hiérarchie des offres. Sans que cela puisse être un critère qui peut être amené après coup de façon arbitraire.

2.1.1. **Le prix d'appel ne peut pas être complété dans la mission**

FED-net donnera alors au commettant un avis de valeur, sur base indépendante, sur ce prix d'appel (entre autres après consultation de milliers de professionnels et autres), cela gratuitement et endéans un mois.

2.1.2. **La forme de transaction (vente, emphytéose, etc) ne peut pas être complétée dans la mission**

FED-net informera alors le commettant, sur base indépendante, au sujet des principales disponibilités qui existent pour ce bien,

... et cela aussi bien sur une base juridique qu'économétrique, en tenant compte entre autres de la nature et de la location du bien, de la situation du marché, de la situation fiscale à ce moment.

(entre autres après consultation de milliers professionnels et autres), cela totalement gratuitement et endéans un mois.

2.2. **Le prix d'appel, la forme de transaction et tous les autres éléments peuvent encore être adaptés** ... aussi longtemps qu'aucun « certificat d'offre-à-l'achat-ouvert » n'est enregistré par FED-net.

B. LA PHASE DE PREPARATION

3. FED-net commence immédiatement les activités préparatoires

De cette manière, le prix d'appel ou critère de lancement et les autres éléments sont portés à la connaissance de FED-net, la mission est complète, et

- a) dans la semaine de travail, un Area Manager de FED-net viendra aux services du commettant.
Cet Area Manager discute alors avec et adresse à ces services la communication de toute donnée et pièce nécessaire et utile que ces derniers ont directement à portée de main,
sans que les services du commettant ne doivent faire des recherches ou d'actes d'extraction,
- b) directement lors de la réception des données et des pièces, FED-net va examiner, et FED-net commandera immédiatement elle-même à des tiers ou autres toutes données et pièces manquantes si elle le peut
sans que les services du commettant ne doivent commander quoi que ce soit,
- c) dans la même semaine ouvrable, l'expert spécialisé de FED-net dressera un règlement pour aller au bien, afin de réaliser les constatations nécessaires et utiles sur place, et transférera alors directement ces constatations à FED-net.

4. FED-net informe tous les intermédiaires en même temps

De cette manière, la mission est complète, et avant même que l'Area Manager et les experts ne viennent sur place, FED-net prévient en même temps tous les intermédiaires que cette « Offre objective » est en cours.

Par « tous » on entend :

*... des agents immobiliers agréés, notaires, arpenteurs géomètre, architectes, réviseurs d'entreprises, experts comptables, conseillers et conseillers, des groupes d'investissements et autres groupes financiers
... de même qu'entre autres, des agents d'assurances, des directeurs de banques et autres
... qui ont une relation de confiance avec les intéressés et entretiennent un contact quotidien.*

Chaque professionnel dans sa propre langue et selon ses habitudes dans son domaine, à l'aide de ses moyens et relations propres.

Et sans qu'ils aient l'obligation d'être ou de devenir membre d'une ou autre fédération.

De sorte que ces intermédiaires peuvent alors déjà s'occuper sans tarder de leur propres préparations, et peuvent poser les premiers contacts avec leurs clients, en préparation de la venue de cette Offre Objective.

5. FED-net prépare le dossier FED-net, [soumis] à l'approbation du commettant

Endéans les deux semaines de travail après que FED-net ait reçu ces données et pièces, FED-net termine le dossier FED-net et les annexes qui l'accompagnent, et

FED-net soumet celui-ci au commettant pour discussion, contrôle, remarques, adaptations et approbation finale.

6. FED-net prête en plus un soutien logistique préparatoire au commettant

Si le commettant le demande ou si FED-net considère cela nécessaire et que le commettant l'autorise, alors FED-net, en tant qu'asbl, peut offrir gratuitement à celui-ci aussi tout appui juridique, économétrique, logistique et autres facilités, pour obtenir les données ou pièces particulières ou manquantes des tiers, d'exécuter ou non le dossier FED-net, de sorte que cela soulage les services du commettant.

7. FED-net organise la visite et la publication

7.1. **Visite**

De manière à ce que la commission soit complète, et simultanée avec les autres travaux préparatoires, FED-net organise en concertation avec le commettant, la logistique pour les visites du bien.

La visite peut avoir lieu, en fonction de l'offre,

ou bien à des heures et jours fixes, avec ou sans l'acceptation préalable des personnes concernées,

ou bien au moyen des clés qui sont mises à disposition à trois Keypoints.

Keypoints que FED-net cherche à proximité du bien. Keypoints pour lesquels le principe est tel que seuls les intermédiaires peuvent et doivent venir chercher et rapporter ces clés.

Ce à quoi le commettant doit alors remettre en main propre quatre sets de toutes les clés à l'Area Manager ou doit les faire parvenir au Bureau Principal de FED-net, aussi vite que possible.

La visite de « biens fermés à clé » se passe sous la responsabilité de surveillance de l'intermédiaire sur place. Sans préjudice de la responsabilité du visiteur lui-même, s'il commet des fautes. Ainsi l'intermédiaire veillera à ce que les portes et les fenêtres soient fermées, à ce qu'il n'y ait pas de pertes d'eau ou d'autres énergies, que les éclairages et les feux soient éteints, et à prendre toute mesure de sécurité utile. FED-net asbl ne porte aucune responsabilité [quant à ce qui pourrait survenir lors des visites] vu que FED-net asbl ne prend pas part elle-même aux visites.

7.2. Pub

Il existe deux sortes de publications :

- 1) la « publication » ayant pour but la publication officielle de l'offre objective et l'évolution des résultats qui s'y rapportent;
- 2) la « publicité-vente » ou « publicité » ayant pour but la recherche d'intéressés pour l'offre de vente objective

... ceci par le biais du site web officiel www.FED-net.org, des affiches/panneaux neutres de FED-net, de tous les sites web notoires de l'immo, des mailing à ca. 60.000 pros et intéressés potentiels, et dans la press (inter)nationale en fonction de l'offre.

... suivi de la publicité par les intermédiaires sur leur propre site web et propre canaux.

C. LA PHASE DE LA MISE SUR LE MARCHÉ

8. FED-net démarre la mise sur marché de manière objectivée

Le premier jour ouvrable après que FED-net ait procédé à l'approbation du dossier FED-net du commettant, approbation qui vaut comme élément définitif de l'offre de vente :

- a) FED-net place directement ces pièces et cette information sur www.FED-net.org,
- b) FED-net place directement les publications comme décrit plus haut,
- c) FED-net commence directement la Mise au Marché à partir de la " **date de départ** " qui est de plein droit le premier jour calendrier après que ces pièces et informations soient placées sur ledit site,
- d) FED-net avise entre eux, d'une part tous les intermédiaires tels que visés ci-dessus au n°4 et tous les professionnels qui peuvent alors en même temps porter cette offre à la connaissance de leurs clients existants et nouveaux, d'autre part tous les tiers qui en ont fait la demande, ou ceux qui figuraient déjà dans les banques de données de FED-net [en qualité d'intéressés].

9. FED-net reçoit les offres endéans les périodes de compte à rebours

9.1. Les « offres »

- a) Il y a :
 - « **l'offre de vente** », jusqu'à la revente par le commettant, comme traité plus haut, et
 - « **l'offre d'achat** », jusqu'à l'achat par l'offrant à l'achat.

Aussi bien l'offre de vente que l'offre d'achat sont **des promesses unilatérales indépendantes** jusqu'à respectivement la vente et l'achat.

Ces promesses unilatérales, pour la durée pour laquelle elles lient, sont irrévocablement face à face.

Elles sont seulement comprises comme deux « promesses unilatérales » "indépendantes l'une de l'autre", sans que cela forme une « offre réciproque ». Pour cette raison, il n'est pas non plus question d'option ni de levée automatique d'option.

Et où le cas échéant d'achat, l'application automatique prévue aux articles 1583 et 1589 du code civil est immédiatement exclue, également parce qu'il existe entre autres, par après, encore d'autres conditions et modalités précédant la mise sur pied de la convention de transaction.

La convention d'achat même se réalise entre les promettants eux-même, dans les mains du notaire-rédacteur ou non. Sans tout de même pouvoir s'écarter du contenu de l'offre elle-même.

- b) Au moyen de son offre d'achat, **l'offrant** à l'achat n'obtient aucun droit sur le bien offert, mais y **obtient un rang** dans la hiérarchie selon les conditions et critères définis par le commettant
- c) **Une offre d'achat doit être « régulière et valide »** pour pouvoir être traitée et si nécessaire arrangée.
 - 1° Une offre d'achat doit avoir lieu sur le formulaire d'offre FED-net, lequel est spécialement destiné et à disposition sur le site web, qui doit être complété entièrement et convenablement, et signé, et dans lequel il ne peut rien être rayé (à moins que ce qui y figure comme un choix réalisé de doive l'être via une

radiation), et dans lequel rien ne peut être annoté (à moins que ce qui y figure ne doivent être complété)

- 2° Une offre d'achat peut seulement avoir lieu selon les conditions qui sont mentionnées dans la dernière version du dossier FED-net et une offre ne peut pas se passer sous « une condition résolue ou différée ou potestative » de l'offrant à l'achat.

(entre autres, il ne peut y avoir aucune condition d'obtention de prêt par l'offrant à l'achat)

- 3° Une offre d'achat doit avoir lieu avec l'assistance et dans les mains de l'intermédiaire librement choisi par l'offrant à l'achat lui-même

(entre autres parce que l'offrant à l'achat, comme consommateur, doit recevoir toute l'explication objective et subjective sur une base professionnelle, parce que l'intermédiaire doit veiller à ce que l'offrant à l'achat remplisse toutes les formalités et modalités et peut les respecter, parce que le commettant et FED-net exigent qu'il existe une assurance professionnelle dans sa tête);

- 4° Qu'est-ce qui s'ajoute pour une « offre ouverte » :

4.1) que l'intermédiaire doit conserver l'original de cette offre d'achat,

4.2) que l'intermédiaire doit garder fermée l'identité de l'offrant (également envers FED-net asbl),

4.3) que l'intermédiaire, au moyen du formulaire « Avis d'existence d'une offre » :

- o doit communiquer à FED-net : l'existence de cette offre sans condition ajoutée et le prix qui s'y trouve,
- o ne peut pas communiquer à FED-net : l'identité de son client-offrant à l'achat, et cela de la manière prévue par le formulaire même, au moment opportun, et cela à temps,

4.4) que l'intermédiaire doit veiller, et doit éventuellement lui-même demander à FED-net, qu'un « certificat d'offre-d'achat-ouvert » numérique lui soit envoyé par FED-net via son adresse email, dans lequel FED-net indique comme numéro de certificat la date et l'heure d'exécution de cette communication;

- 5° Qu'est-ce qui s'ajoute pour une « offre fermée » :

5.1) que l'offrant à l'achat doit y indiquer son prix offert, à l'insu de l'intermédiaire,

5.2) que l'offrant à l'achat doit lui-même déposer l'original dans une enveloppe, et cette enveloppe doit elle-même être entièrement fermée;

5.3) que l'intermédiaire doit veiller, au risque d'engager sa propre responsabilité, à ce que cette enveloppe fermée soit physiquement déposée dans l'Urne désignée à cet effet au moment opportun, et cela à temps.

(Et : personne de FED-net ne le fait pour lui, et un envoi recommandé ne vaudra pas pour cela).

- 6° Une offre doit avoir lieu pour la durée qui est déterminée comme suit:

a) le délai fixe de 60 jours calendrier,

b) plus la période de compte à rebours si celle-ci, par l'offre d'achat ou une autre offre d'achat, commence à courir pendant ce délai fixe,

c) plus l'allongement *sine die** ou bien pour une unique offre ouverte, ou bien de l'offre fermée avec le rang le plus haut, qui est « retenu jusqu'à traitement à fond, et ce peu importe que cet allongement soit ou non acté par écrit.

*« *Sine die* » (sans date) signifie que le délai fixe de l'offre est remplacé par un délai indéfini (c'est donc sans date d'échéance), aux fins d'autoriser le commettant à solliciter la manière la plus diligente de donner son accord et de signer l'homologation nécessaire ou autre autorisation légale définitivement, sans que l'offrant puisse invoquer l'écoulement des 60 jours calendrier, et sans que l'offrant ne puisse retirer sa promesse sans [respecter le] devoir de motivation.

L'offrant à l'achat, qui doit aussi participer diligemment à ces tâches et aux siennes propres, peut retirer cette offre si, par lettre recommandée adressée au commettant, il a) motive la raison pour laquelle il est d'avis que ce commettant n'agit pas de manière diligente, et b) demande une explication à ce commettant et c) enjoint le commettant d'observer ses obligations dans un délai de 60 jours calendrier.

Si le commettant peut démontrer par réponse recommandée qu'il agit bien de manière diligente, mais qu'il y a des circonstances extérieures à sa volonté qui ralentissent le travail, alors ce retrait recommandé de l'offrant périclète, ce qui n'empêche pas que cela ne puisse à nouveau se reproduire.

Une offre d'achat qui répond à ces conditions est une offre « régulière » et « valide ».

Une offre d'achat qui ne répond pas à ces conditions est une offre « **relativement invalide** ».

Relativement invalide signifie que seul le Manager Fédéral, qui dispose ici d'une compétence arbitraire (ou son porte-parole mandaté pour cette offre de vente), immédiatement, décide dans un procès-verbal, en temps et lieu, qu'une offre ouverte est présentée en original à FED-net, ou qu'une offre fermée est retenue de l'enveloppe fermée en séance publique après ouverture de l'urne :

o ou bien, de déclarer et juger cette offre définitivement « invalide », De laquelle il ne peut plus être tenu compte,

o ou bien, de déclarer et juger cette offre définitivement « valide », De laquelle il faut et sera alors tenu compte.

Tout cela tandis que, dans chaque cas, l'offrant à l'achat reste lui-même tenu par l'offre jusqu'à ce moment, et que ni cet offrant ni personne d'autre ne peut se baser sur cette irrégularité pour invoquer la non-validité ou la nullité de cette offre.

- d) L'on peut faire **une offre d'achat « non-liante »**, en tout temps et indépendamment de chaque période de compte à rebours.

- Une offre d'achat non-liante est:
 - non liante pour le commettant, aussi longtemps que le commettant n'adapte pas, dans son offre de vente, le prix d'appel plus bas ou les autres conditions
(*et le commettant décide de le faire ou non, et toujours sans obligation de motivation*).
 - n'est plus liante pour l'offrant, si le commettant n'adapte pas son offre de vente endéans le délai fixe pour lequel elle est faite,
 - **jamais liante pour** personne si elle n'est pas signée, présentée « comme un pur avis dans l'intérêt de l'offre et/ou de lui-même »,
- Une offre non-liante est une offre relativement invalide, pour laquelle le Manager Federal ne peut décider de la validité, dans laquelle l'offrant :
 - offre **un prix inférieur** au prix d'appel, et/ou
 - inscrit **d'autres conditions** que celles qui figurent dans le dossier FED-net, et dans laquelle ces conditions, s'écartant ou non [du dossier FED-net] peuvent être inscrites comme conditions différant.
- Faire une offre non liante :
 - peut avoir lieu sur le formulaire d'offre habituel à remplir et signé à envoyer par email à info@FED-net.org
 - soit sans annexes si l'on offre seulement un prix inférieur
 - soit avec annexes si l'on inscrit d'autres conditions, auxquelles l'on adhère alors par la signature sur le formulaire d'offre lui-même «sous les conditions en annexes»
 - peut arriver avec ou sans la mention de l'identité de cet offrant
 - anonyme dans le sens que celui-ci donne à son intermédiaire un plein pouvoir écrit et irrévocable, et que, dans cette offre, l'intermédiaire seul mentionne son identité et sa signature et y écrit « offre non liante émise pour un client qui veut rester anonyme et dont l'offre écrite et les pleins pouvoirs sont en ma possession et sera conservée par moi-même ».
- Ainsi de suite, le commettant soit peut adapter son offre de vente, soit ne peut rien faire. Le commettant peut se permettre de ne pas réagir sans plus.

9.2. Les périodes de compte à rebours

Il existe deux périodes de compte à rebours:

- 1° la période de compte à rebours pour les offres ouvertes, aussi appelée « période pour les offres ouvertes »,
- 2° la période de compte à rebours pour les offres fermées, aussi appelée « période pour les offres fermées.

1° La période de compte à rebours pour les offres ouvertes, aussi appelée « la première période [pour les offres ouvertes] »

Dont les règles sont les suivantes:

- Sous **offre d'achat « ouverte »** il est entendu
 - que le prix qui y est mentionné est porté à la connaissance de FED-net par l'intermédiaire au moyen du formulaire « Communication de l'existence d'une offre ouverte », et
 - que ce prix est alors immédiatement publié par FED-net sur www.FED-net.org dès réception de cette communication, et également
 - que ce prix est alors communiqué par FED-net de manière numérique au moyen d'emails communiqués à chacun qui y a un intérêt ou peut en avoir un.
- Sous « **émettre une offre ouverte** », il faut comprendre
 - que l'intermédiaire, immédiatement dès qu'il réceptionne ce formulaire d'offre, doit faire parvenir à titre de certification « l'avis d'existence d'une offre ouverte » de la manière prévue par ledit formulaire.
 - Cette « l'avis d'existence d'une offre ouverte » doit être exécutée par FED-net selon les dates des emails, au plus tard 24 heures avant le dernier jour de cette première période de compte à rebours.
- C'est la première période de compte à rebours, et le délai qui y court est de 5 jours ouvrables.
C'est officiellement publié sur www.FED-net.org.
Les citations ou autres mentions qui figureraient à d'autres endroits n'ont donc aucune force de droit.
- Ceci commence à courir à partir du premier jour ouvrable après qu'un « certificat d'offre à l'achat ouverte » soit émis par FED-net.

Cette première période de compte à rebours commence toutefois à courir au plus tôt à partir du 21ème jour ouvrable après la date de départ (ce jour étant lui-même compris dans le délai).

Cette période différée de 20 jours ouvrables est appelée la « période d'introduction » ou « la période d'objectivation » ou « la période Carence ».

Cette période de rodage sert à ce que personne ne puisse acheter un bien avec une connaissance préalable avant que les autres ne sachent qu'un bien est à vendre, et parce que chacun reçoit le temps de prendre connaissance de l'offre de vente, de sorte que chacun reçoit une chance égale.

Si cette période d'introduction est renforcée quand FED-net émet un premier « certificat d'offre d'achat ouverte », alors la première période de compte à rebours commence immédiatement à courir à partir du jour après que ce « certificat d'offre d'achat ouverte » soit émis.

- Chacun peut émettre une offre ouverte.

Chaque intermédiaire peut accueillir cette offre et refaire une "l'avis d'existence d'une Offre Ouverte" à FED-net, à moins qu'il soit question d'un "certificat expro" dans le dossier FED-net, pour lequel seul l'intermédiaire qui possède ce certificat peut alors refaire la communication à FED-net

- Par les offres ouvertes, il y a les possibilités suivantes:

(Sans préjudice de la possibilité d'émettre une offre non-liante.)

- 1) ou bien une offre ouverte est émise au prix égal ou plus haut que le prix d'appel,

et il n'y a donc plus aucune autre offre ouverte au prix ou plus haut que le prix d'appel, avant l'écoulement de cette première période de compte à rebours,

et alors cette unique offre devient **de plein droit « retenue pour le traitement à fond »** par le commettant, si elle est régulière et valable.

Ce qui signifie

- ✓ *que le marché public laisse comprendre que le prix d'appel est à son plafond juste après pour cet objet à ces conditions,*
- ✓ *que le commettant recevra alors à tous les égards le prix voulu par lui-même*

- 2) ou bien il y a plus d'une offre ouverte émise,

avant l'écoulement de cette première période de compte à rebours,

et alors la deuxième période de compte à rebours commencera à courir de plein droit pour les offres fermées

- 3) ou bien il n'y a aucune offre ouverte émise,

mais alors les raisons pour lesquelles personne n'a d'intérêt envers cet objet pour ce prix et à ces conditions devront être connues de FED-net [en ayant recours à] des professionnels, et ces raisons seront alors communiquées au commettant, de sorte que le commettant pourra en tenir compte ou non pour adapter ou non son offre.

- 4) ou bien un prix plus bas est émis,

ce qui peut se faire sous forme d'une offre non-liante.

2° La période de compte à rebours pour les offres fermées, aussi appelée la « deuxième période [pour les offres fermées] »

Dont les règles sont les suivantes :

- Sous **offres d'achat « fermées »** il est entendu

que le prix qui y est mentionné, prix que chacun désigne pour lui-même, n'est antérieurement connu de/par FED-net que après l'ouverture des enveloppes fermées dans lesquelles l'offrant aura lui-même déposé son offre, et que ce prix est publié immédiatement par FED-net sur www.FED-net.org après cette ouverture.

- Sous « **émettre une offre fermées** », il faut comprendre

que l'intermédiaire reçoit cette offre dans une enveloppe fermée par l'offrant, et appose son nom(cachet) sur cette enveloppe, et doit déposer celle-ci dans l'Urne prévue à cet effet, et ce endéans la seconde période de compte à rebours.

Les dates, heures et lieux où cette urne se trouvera, sont préalablement publiés sur www.FED-net.org, visibles seulement pour l'intermédiaire après connexion avec son code d'intermédiaire (code qui peut en tout temps et gratuitement être demandé via le site web)

- C'est la deuxième période de compte à rebours et aussi la dernière période de compte à rebours, et le délai qui y court est de 5 jours ouvrables.

Cela est officiellement publié sur www.FED-net.org.

- Cela commence seulement à courir si, durant la première période de compte à rebours, au moins deux offres ouvertes à un prix plus haut que le prix d'établissement ont été mentionnées à FED-net avant l'écoulement de cette première

période de compte à rebours pour les offres ouvertes.

Cela commence automatiquement à courir le jour après que la période de compte à rebours soit écoulée.

- Chacun peut soumettre une offre fermée, même ceux qui n'ont pas émis d'offre d'achat ouverte avant.
Chaque intermédiaire peut déposer une offre fermée dans l'urne
- Les dates, heures et lieu(x) où l'urne et ces enveloppes fermées seront ouvertes, sont publiées préalablement sur www.FED-net.org, de manière visible à chacun.

Cette ouverture aura lieu le plus vite que possible après la fin de la deuxième période.

Cette ouverture a lieu en séance publique, à laquelle tout le monde peut être présent, même ceux qui n'ont émis aucune offre et ceux qui ne sont pas des intermédiaires.

Après que la serrure de l'urne soit ouverte, aucune autre offre fermée ne peut être soumise. Les offres qui interviendront après ouverture de la serrure, sont irrévocablement chassés.

Après cette ouverture, aucune offre ne peut plus être émise pour un prix plus haut.

Directement après l'ouverture de chaque enveloppe, le prix offert est annoncé publiquement et à haute voix par la personne mandatée par FED-net. L'identité de l'offrant ou celle de son intermédiaire ne sont dévoilées ni publiquement, ni en privé.

Directement après cette annonce, les formulaires d'offres fermées sont timbrés et marqués d'un cachet ou de tout moyen trouvé sur place.

Directement après ce cachet et ce marquage, au cours la même séance ininterrompue, un procès-verbal est dressé, dans lequel il est au moins mentionné :

- l'identité et la signature, la désignation existante du commettant (si celui-ci est présent) et de FED-net
- la date d'ouverture de cette séance publique, et l'heure de signature du procès-verbal, qui vaut pour la clôture de la séance
- le nombre total d'offres ouvertes et fermées
- par offre, les initiales du nom de chaque offrant et le prix offert par eux, dans un ordre quelconque et sans influence sur la hiérarchie
- le cachet ou la caractéristique telle qu'apposée sur le formulaire original d'offre fermée
- les remarques et/ou les signatures qu'une personne présente désire faire

Deux exemplaires identiques de ce procès-verbal sont faits.

En ce qui concerne l'exemplaire destiné à FED-net asbl, tous les formulaires originaux d'offres fermées sont joints.

En ce qui concerne l'exemplaire destiné au commettant, une copie conforme de l'offre la plus élevée est attachée.

Toute personne qui y a un intérêt ou est susceptible d'en avoir peut obtenir de FED-net une copie conforme de ce procès-verbal [en envoyant] une simple demande par email (info@FED-net.org), certes sans le formulaire d'offre attaché.

- Pour les offres fermées, les possibilités sont les suivantes :

1) soit il y a plus d'une offre fermée émise,

par là, la hiérarchie se réalise suivant les conditions posées par le commettant dans la mission (et mentionnées dans le dossier FED-net),

et l'offre dans l'ordre la plus haute, même s'il s'agit d'une offre ouverte, devient **de plein droit « retenue pour le traitement à fond »** par le commettant, si elle est régulière et valable.

S'il existe plus d'une offre fermée contenant un prix égal, un tirage au sort est alors organisé sur place et la première offre tirée dans l'ordre passe avant les offres tirées suivantes.

2) soit il n'y a pas d'offre fermée émise,

dans ce cas, les offres ouvertes sont évaluées,

et par là, la hiérarchie se réalise selon les conditions posées par le commettant dans la mission (et mentionnées dans le dossier FED-net),

et l'offre dans l'ordre la plus haute, devient **de plein droit « retenue pour le traitement à fond »** par le commettant, si elle est régulière et valable.

S'il existe plus d'une offre ouverte contenant un prix ou un critère égal, alors c'est l'offre sur laquelle figure la date la plus ancienne et l'heure la plus ancienne qui passe avant (cette date et cette heure sont à retrouver dans le "certificat d'enregistrement d'offre ouverte" délivré bien auparavant

D. LA PHASE DE LA FINALISATION

10. Endéans les trois jours ouvrables après le « retenue pour le traitement à fond » d'une offre,

cet offrant doit spontanément, avec l'assistance de son intermédiaire :

- 1° consigner l'acompte de 5% sur le prix offert et cela tel que fixé par le commettant,
FED-net ne prend jamais de sommes des avances ou des soldes des prix en réception, ni même en consignation. Ces sommes sont directement négociées entre parties ou via des notaires.
- 2° consigner les frais FED-net intégralement et cela sur le compte en banque de consignation de FED-net,
- 3° signer l'acte sous seing Privé de FED-net,
- 4° communiquer l'attestation de solvabilité ou l'attestation de notoriété d'une organisation financière belge, de laquelle il ressort que l'offrant pourra assumer ses obligations financières.

Directement après cela, FED-net remet en main propre au commettant:

à l'égard de l'acompte : la preuve de cette consignation ou du chèque de banque garanti, si d'application,

à l'égard des frais FED-net : la preuve de cette consignation,

à l'égard de l'acte sous seing privé de FED-net : le nombre d'originaux signé par l'offrant,

à l'égard de l'attestation de solvabilité ou de l'attestation de notoriété : l'attestation originale.

Ainsi, au moyen de "**l'acte sous seing privé de FED-net**"

a) cet offrant d'achat confirme aux tiers et à chaque autre personne, l'existence de son offre laquelle est prolongée *sine die et*

cela sans que cette déclaration puisse changer une quelque autre condition de son offre même

(entre autre nécessaire pour faire traiter à un dossier-emprunt ultérieur, ou pour prévenir des inconvénients fiscaux)

b) l'offrant à la vente confirme son choix

ou bien choix 1) de « Compromis »

- par lequel la convention de vente se réalise directement avec l'offrant;

ou bien choix 2) de « Comme promis »,

n'étant pas une faute d'orthographe, mais signifiant contractuellement et littéralement : « Tel que promis »,

- par lequel la convention d'achat ne se réalise pas directement, parce que, par exemple, le(s) mandataire(s) ou le fonctionnaire ou [la personne] désignée n'a pas la compétence pour accorder le consensus nécessaire

(ce qui sera appliqué comme pour le consensus d'accord final, une décision du conseil communal est nécessaire)

- par lequel le signataire confirme que le commettant comme l'offrant à la vente fera tout de la manière la plus diligente afin de faire réaliser la convention de vente avec l'offrant dans le moins de temps possible;

ou bien choix 3) de « Prise de connaissance/lecture officielle » signée par ou pour le commettant sans choix 1) ou 2)

- de sorte que l'offrant peut ainsi disposer d'un écrit officiel envers des tiers ou à chaque autre personne,
- de sorte que le commettant fournit directement toute aide et collaboration à l'offrant.

11. Par refus d'exécution de sa promesse unilatérale

ou le commettant, soit FED-net agissant pour eux, enverra à l'autre par lettre recommandée une notification de ce(s) refus, pourqu'il exécutera ces refus intégralement dans les quatre jours calendriers (soit un délai plus long à indiquer dans cette lettre).

Si l'offrant à l'achat ne le fait pas endéans ce délai, et sans autre avertissement ou mise en demeure, d'une part le commettant a le droit, de plein droit et irrévocablement, de retenir l'offrant suivant pour un traitement à fond, et

le cas échéant, les concéquences y réservées sont prévues dans le CODEX FED-net.

Article 4 - Le notaire finalise sur le fond, tout compte fait

4.1. La mission à FED-net est accomplie d'aussitôt que l'offre « retenue pour un traitement à fond » est considérée régulière et valide.

FED-net vire alors toutes les pièces nécessaires et utiles au (notaire-)rédacteur.

4.2. Le rédacteur, notaire ou autre, est désigné par le commettant.

Le rédacteur contrôle finalement la capacité et les indications de solvabilité de l'offrant à l'achat, et fait toutes les

recherches nécessaires et utiles imposées par la loi et le droit et y donne les suites nécessaires,
Pour qu'i puisse tout compte fait poser, écrire et faire signer l'acte authentique nécessaire et utile comme de droit.
Le rédacteur prévoit aussi que tous les frais de vente et tous les frais de la livraison, qui sont contractuellement mis à la charge de l'acheteur, soient payés par celui-ci.
L'offrant à l'achat a le droit de désigner son propre notaire, qui agit alors sous la hiérarchie du rédacteur.