

Les éléments-clés

de la Vente Objectivée de l'immobilier de caractère public.

FED-net asbl n'est pas une agence immobilière. Fed-net organise la vente objective.

1. **Le système FED-net** est un système qui fonctionne de manière indépendante et directe, en mission et sous la direction de l'autorité-vendeuse. En collaboration ou non avec le Comité d'Achat ou un notaire (1580bis C.J.)
 - a) en cela FED-net, en tant que pivot, organise et contrôle la plateforme communication nécessaire aux niveaux juridique, économique et technique de la dénommée « Vente Objectivée »,
 - b) en cela FED-net (et ses organes) n'intervient pas elle-même dans les actions opérationnelles d'intermédiation (du dénommé « côté acheteur »), parce que la séparation des intérêts est un must absolu, et parce que FED-net offre un avis préalable et des conseils au commettant (du dit « côté vendeur »),
 - c) en cela FED-net fait son possible afin que tous les intéressés reçoivent des avis/conseils gratuite de l'intermédiaire professionnel qu'ils peuvent eux-mêmes choisir, et qu'ils peuvent eux-mêmes agir depuis chez eux en tout calme et sans être physiquement réunis, pour prévenir les circonstances humaines stressantes,
 - d) en cela, tous les intermédiaires professionnels, qui satisfont à la loi et à leurs sérieux professionnels, peuvent intervenir auprès de leurs clients existants et en rechercher des nouveaux, **sans exclusivité**,
 - e) où, par tous les intermédiaires, on entend : les agents immobiliers, les notaires et autres (même le vendeur et son conseiller occasionnel ou curateur peuvent participer).

Le système FED-net peut aussi être appliqué pour des biens confisqués (entre autres par la banque détentrice de l'hypothèque), dont la propriété peut être répartie par des curateurs et avocats.

2. Les règles du système FED-net sont étalonnées au préalable et sont inscrites dans **le CODEX FED-net**,
 - a) par lequel les règles sont les mêmes pour tout le monde et ne peuvent être changées à tout gré,
 - b) grâce auquel il n'y a pas besoin de contrat particulier, individuel,
 - c) par lequel par exemple également, un curateur ou une personne désignée par l'acheteur, ni ne doit chercher après, ni ne doit poser des contacts avec, ni ne doit conclure un contrat avec des intermédiaires individuels, à moins que l'entièreté de la Vente Objectivée ne reste intégralement sous sa surveillance et sous son autorité.
3. **Le dossier complet** bien établi comme à vendre, au préalable approuvé par le commettant, est accessible à tous sur www.FED-net.org, où figurent :
 - a) toute l'information légale, comme obligée par la Loi,

- b) toute l'information extra-légale par laquelle il faut entendre celle qu'un professionnel fournit spontanément,
- c) toute l'information nécessaire à l'assistance de l'acheteur entre autres sur toutes les possibilités de subsides et les noms et numéros de téléphone concrets des instances concernées et des fonctionnaires,
- d) toutes les attestations et écrits qui s'y rapportent,
- e) ainsi que tous les formulaires à utiliser pour l'offre et annexes (ce sont les mêmes pour tout le monde),

sont mis à disposition de manière uniforme, gratuite et permanente (également dans l'autre langue du pays) et du grand public, et des professionnels, et

sont aussi adressés par email à plus de 10000 d'entre eux, et cela de manière ciblée, et au-delà des frontières du pays.

4. **FED-net existe depuis 1998** et est basée sur une connaissance très spécialisée et approfondie ainsi que sur une large expérience et de la matière, et du marché, et de la collaboration interprofessionnelle, et cela

- a) transparaît dans les **centaines de résultats** qui sont affichés avec le lieu et les commettants sur le site web (à l'exception des ventes que les acheteurs ou vendeurs ne veulent pas afficher),
- b) est exprimé dans les statistiques avec **le prix du marché garanti le plus hautement atteignable** comme :

- ✓ une **plus-value** générale moyenne de 160%, la plus grande étant de plus de 500% et la plus petite de 150%
- ✓ un temps de vente moyen de 2 mois
- ✓ 1,2/100 restent sans résultat (à cause d'une offre caduque prouvée ou d'un prix demandé administrativement trop haut qu'une autorité devrait tenir tout de même pour d'autres raisons présentes)

5. **Le système FED-net est GRATUIT pour l'autorité commettante,**

car les coûts pour ses services,

- a) sont **payés à 100% par l'acheteur** à et via FED-net, à moins que le commettant ne veuille [qu'il en soit] autrement,
- b) sont clairement et concrètement calculés, et dans le dossier, et sur le formulaire d'offre, et ils sont donc [présentés/compris] sans le prix de vente (pour lequel le prix de lancement doit toujours être maintenu ou offert en net au minimum,
- c) sont aussi connus au préalable, parce qu'ils sont inscrits dans le codex FED-net sur le site web et qu'ils descendent si le prix augmente, et inversement,
- d) de sorte que ni le vendeur, ni le commettant, et pas plus son conseiller ou curateur n'en supportent la moindre charge, n'ont aucun risque propre et ne doivent pas non plus transmettre une évaluation,
- e) de sorte que ces coûts ne viennent pas à charge, par exemple, de la faillite, de l'héritage ou du créancier ou du contribuable.

Aperçu schématique normal d'une Vente Objectivée

Tout commence avec une période d'objectivation

20 jours ouvrables
à partir du jour de démarrage

à partir du départ, visite possible ... et l'avis, l'assistance et le formulaire d'offre peut être obtenu ... tout via l'intermédiaire que l'intéressé choisit lui-même et librement (il n'y a pour cela RIEN A PAYER)

le formulaire d'offre est un unique et même formulaire pour les deux périodes :

pendant la première période : **offre ouverte**

= l'offrant ne met pas ce formulaire dans une enveloppe... il donne le formulaire ouvert à l'intermédiaire

pendant la seconde période : **offre fermée (secrète)**

= l'offrant met ce formulaire dans une enveloppe... il donne cette enveloppe fermée à l'intermédiaire

1^{ère} période pour les offres ouvertes

5 jours ouvrables

elle commence à courir au plus tôt le premier jour ouvrable après écoulement de la période d'objectivation

Possibilité n° 1 :

une 1^{ère} offre ouverte est faite, durant la période d'objectivation cela fait courir le comte à rebours de la 1^{ère} période à partir du 1^{er} jour ouvrable ... après la pér. d'objectivation

Possibilité n° 2 :

une 1^{ère} offre ouverte est faite, après la période d'objectivation cela fait courir le comte à rebours de la 1^{ère} période à partir du 1^{er} jour ouvrable ... après la réception de l'offre

2^{ème} période pour les offres fermées

5 jours ouvrables

après écoulement de la 1^{ère} période pour les offres ouvertes

Possibilité n° 1

durant la 1^{ère} période, il n'y a qu'une offre ouverte

dans ce cas, la 2^{ème} période ne prend pas court

Possibilité n° 2 :

durant la 1^{ère} période, il y a au moins 2 offres ouvertes

dans ce cas, la 2^{ème} période prend court à partir du 1^{er} jour ouvrable... après la 1^{ère} période

Toute l'information, les conditions et modalités figurent dans le « **le CODEX FED-net** »

> http://www.fed-net.org/downloads/CODEX-FED-net_CH12.pdf

Tout est à suivre sur le site web officiel **www.FED-net.org**

> voire le dossier

Toute l'information juridique sur FED-net asbl est sur le site web

> http://www.fed-net.org/txt_law.php.

Une offre ouverte doit au moins correspondre au prix d'appel.

On peut présenter une offre ouverte en-dessous du prix d'appel. Mais seulement si l'intermédiaire donne une réponse solennelle à deux questions sur un formulaire spécial :

Question 1 : pourquoi trouvez-vous le prix d'appel trop élevé? Question 2 : comment avez-vous chiffré le prix que vous proposez?

Une offre en-dessous du prix d'appel n'a pas de vraies conséquences sur les périodes, à moins que le commettant ne veuille l'utiliser comme nouvel prix d'appel. Dans ce cas, tout recommence.

Le commettant peut obtenir un allongement ou un raccourcissement des périodes de 20 et 5 jours ouvrables, mais alors seulement avant le commencement, et plus après cela.

Tel changement est mentionné dans le dossier FED-net et sur le site web.

Les dates des périodes sont mentionnées sur le site web.

Pendant la 1^{ère} période d'enveloppes ouvertes, toutes les offres sont publiées sur le site web.

Pendant la 2^{ème} période d'enveloppes fermées, les offres secrètes ne sont pas publiées sur le site web.

Car elles se trouvent à la fois dans une enveloppe fermée et dans une urne. Et personne ne sait qu'il y en a, ni combien, et donc personne ne connaît le prix qui s'y trouve.

Directement après l'écoulement de la 2^{ème} période des offres fermées, cette urne et ces enveloppes fermées sont dévoilées en séance publique.

Tout le monde peut être présent lors de cette séance publique, peut importe que l'on ait ou non fait une offre. Les dates et lieux de ces séances publiques sont publiés au préalable sur le site web.

Les prix offerts sont proclamés publiquement. Et ils sont ensuite directement publiés sur le site web.

Après écoulement de la 1^{ère} période avec une offre ouverte, ou après écoulement de la 2^{ème} période s'il y en a une, aucune autre offre ne peut être faite.

Par « jours ouvrables » l'on entend tous les jours calendrier, à l'exception de a) chaque samedi, b) chaque dimanche, c) chaque jour férié légal de la localité dans laquelle le bien se trouve, d) chaque jour compris entre le 15 juillet et le 19 août inclus, et e) chaque jour compris entre le 15 décembre et le 5 janvier inclus.