

CODEX FED-net version 5

Chapitre

Article		Page
1	Règles générales	
1	Le CODEX FED-net est un contrat d'adhésion	2
2	La culture du secret	2
3	Définitions	3 - 5
	Les plus-values de FED-net	3
4	Conditions générales	5
2	Le système FED-net	9
1	Les Chapitres 1 et 2, à lire conjointement	9
2	FED-net n'intervient pas comme intermédiaire, FED-net organise et contrôle	9
3	A. La phase préalable	9
	1. Le contrat-cadre	9
	2. La mission	9
	B. La phase de préparation	10
	3. Les travaux préparatoires	10
	4. FED-net informe tous les Conseillers et d'autres Professionnels	11
	5. FED-net porte le dossier FED-net à l'approbation du Commettant	11
	6. FED-net prête un soutien logistique préparatoire supplémentaire au Commettant	11
	e.a. Enquêtes de marché par des milliers de Professionnels	11
	7. FED-net organise la visite et l'annonce	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. Les offres	12
	Offres d'achat ouvertes	13
	Offres d'achat fermées	13
	Offre non-contraignante	14
	9.2. Les périodes de compte à rebours	15
	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	18
	10. Endéans les trois jours ouvrables	18
	11. Refus d'exécution	18
4	L'instrumentant clôture	18
5	Archivage	19
6	Le système FED-net aussi pour d'autres applications	19
7	Cessation de la mission	19
	1. Le Commettant peut à tout moment « Résilier »	19
	2. Le Commettant peut « Procéder Autrement »	20
	Le Commettant peut « Procéder Souverainement »	20
	3. FED-net peut également résilier	21
8	Les frais FED-net	21

CODEX FED-net

Chapitre 1

Règles générales

version 5

Article 1 – Le CODEX FED-net contient les règles concernant :

- a) la détermination des droits et obligations de toute personne qui pose des faits ou des actes dans le cadre du système FED-net, de même qu'avec FED-net elle-même, ainsi que
- b) les définitions, les conditions et les modalités qui les accompagnent.

Le CODEX FED-net constitue un contrat d'adhésion qui a force de loi à l'égard des Acteurs tels que visés dans le présent Codex. Le contrat d'adhésion est également dénommé « Règlement Général ».

Le présent CODEX FED-net est disponible et librement accessible à tous sur www.FED-net.org > rubrique Explications - Textes.

Ce contrat se réalise par « adhésion ». Ladite adhésion a lieu sans autre formalité et se fait automatiquement et de plein droit par la survenance de faits ou d'actes dans le cadre du système FED-net, de même qu'avec FED-net elle-même. La simple existence de ces faits et actes fait foi de cette adhésion.

Toute personne qui ne veut pas adhérer au présent contrat, est tenue de s'abstenir de poser de tels faits ou actes.

Le Codex FED-net contient plusieurs Chapitres, qui renferment chacun des règles particulières pour les Acteurs qui y sont bien déterminés.

Étant donné que FED-net agit sous la culture du secret, ces chapitres sont uniquement publiés en fonction des Acteurs pour qui ils sont définis et à qui ils sont destinés.

Le présent Chapitre 1 est destiné et s'applique à chaque Acteur et dans chaque situation.

Article 2 – FED-net agit sous « **la Culture du Secret** ».

Il faut comprendre par là que FED-net agit toujours avec une parfaite connaissance des données des personnes, des biens et des transactions en vue, que ces informations sont gardées secrètes par FED-net et qu'elles sont uniquement communiquées au fur et à mesure lorsqu'une telle communication s'avère nécessaire ou utile.

Article 3 – Pour l'application du présent Codex, sont définis et réglés contractuellement les éléments suivants :

1. **Système FED-net :**

Étant le système qui s'étend à la Mise sur le Marché Objectivée de l'immobilier du secteur public, telle que réglée dans le présent Codex.

« La mise sur le marché » ... ce qui peut être : la vente, la mise en location, l'emphytéose, le droit de superficie, la vente au comptant, la concession et toutes les autres formes de transactions de droit réel ... à élaborer sur mesure pour le Commettant.

Rédactionnel : le présent CODEX FED-net ainsi que d'autres écrits FED-net font mention de « vendre, acheter, vendeur, acheteur » en vue de simplifier le langage utilisé... Toutefois, ces termes signifient « la forme de transaction d'application à ce moment mutatis mutandis (« après avoir effectué les changements nécessaires ») » ... il peut notamment s'agir de « location ».

Par le biais de l'organisation de « la Vente Objectivée », FED-net a pour objectif entre autres de développer un réseau de **collaboration interprofessionnelle**, où toute personne dans la capacité et en droit d'apporter conseils et assistance à un (candidat-)acheteur, assiste effectivement de la sorte son propre client

... afin que cette collaboration voie le jour dans le cadre du système FED-net, et que les professionnels, après avoir ainsi fait connaissance, poursuivent leur collaboration pour d'autres activités en dehors de FED-net,
... afin qu'ils puissent élargir leurs horizons et leur réseau de contacts,

... afin que la source des diverses connaissances et des savoir-faire multiples soit accessible de manière plus large et plus rapide, et tout ceci au bénéfice de leurs clients et pour Avis par FED-net aux Autorités etc.

... afin que les (candidats-)acheteurs puissent se faire assister par le Conseiller professionnel qu'ils peuvent choisir en toute confiance et liberté,

les « professionnels » étant notamment : agent immobilier, notaire, avocat, expert-comptable, comptable, géomètre et tous les autres Conseillers.

2. Immobilier :

... immobilier du secteur public & biens privés menacés de vente forcée

- a) étant d'une part un bien **dont une autorité est propriétaire**, ou sur lequel cette autorité exerce d'autres droits ou démembrements de droits,
« Autorité » à comprendre dans sa plus large acception ... soit toute instance civile ou autre, ONG, autre organisation ou personne (morale) tenue à la réalisation de la transaction de ces biens au moyen d'un « acte de bonne gestion ».
- b) étant d'autre part un bien **dont une personne physique ou morale est propriétaire**, ou sur lequel cette personne exerce d'autres droits ou démembrements de droits,
et dont la vente de gré à gré ou aux enchères est difficile pour diverses raisons.

3. Acte de bonne gestion :

Étant la mise sur le marché sans négociation de personne à personne (ni avec FED-net qui organise et contrôle uniquement), mais où :

- a) un bien est offert publiquement comme un seul même objet, sous les mêmes conditions et les mêmes modalités, selon un même système, avec l'annonce publique qui s'y rapporte,
- b) afin que chacun reçoive la même et raisonnable chance d'y soumettre une offre,
- c) afin que le Commettant obtienne le prix le plus élevé ou le meilleur autre critère possible,
- d) et où, ledit Commettant conserve son autorité souveraine,
- e) et ce, d'une manière ouverte, transparente et contrôlable pour tout le monde.

4. Mise sur le Marché Objectivée ^{©®}

Étant la mise sur le marché d'une manière objective grâce :

- d'une part, à tous les actes nécessaires à la réalisation de cet acte de bonne gestion, et
- d'autre part, à l'apport des plus-values de FED-net.

Les plus-values de FED-net sont :

Plus-values qui, combinées avec le statut d'organisateur de FED-net, rendent le système FED-net unique sur le marché :

- 1° FED-net est spécialisée depuis 1998 et s'occupe exclusivement de l'immobilier du secteur public,
➤ *ce qui exige une approche particulière.*
- 2° FED-net, en qualité d'asbl, fournit un avis spécialisé gratuit et détaillé aux autorités : afin de choisir les meilleures formes de transaction (vente, emphytéose, ou autres formes de transfert), par l'ébauche des conditions qui s'y rapportent.
➤ *Cet avis est basé sur la connaissance spécialisée de FED-net et sur son expérience et sa pratique depuis 1998 (et même préalablement à cette date).*
- 3° FED-net fournit la preuve historique à l'aide des résultats obtenus à travers plusieurs centaines de ventes réalisées.
➤ *Ces prix, % de rendement, adresses et pouvoirs adjudicateurs de toute tendance, sont publiés sur www.FED-net.org.*
- 4° FED-net et ses organes n'ont pas d'agence immobilière pour les biens privés et ne poursuivent pas de but lucratif.
➤ *Le caractère non-commercial et l'absence de conflit d'intérêts constituent des éléments fondamentaux du système.*
- 5° FED-net offre un réseau interactif pour tous les professionnels et consommateurs qui, peuvent s'y retrouver simplement et rapidement, et peuvent poursuivre leur collaboration depuis chez eux sans être dérangés,
➤ *sans contrats distincts ni surcharge administrative, mais avec 100 % de certitude à propos de leurs droits.*
- 6° FED-net joint ces personnes, qui, à leur tour, contactent leurs candidats-acheteurs, en un minimum de temps, en Belgique et à l'étranger.
➤ *Il s'agit donc littéralement d'une portée illimitée tant dans le temps que dans l'espace.*
- 7° FED-net évite que des intérêts contradictoires du commettant et de l'offrant ne soient défendus,
➤ *les Conseillers du Commettant ne deviennent jamais les Conseillers des Offrants.*
- 8° FED-net offre le cadre juridique, économique et social sur support numérique, gratuitement et librement accessible,
➤ *et ce aussi bien aux Acteurs existants qu'aux nouveaux Acteurs qui adhèrent spontanément.*
- 9° FED-net est gérée par des personnes présentant une expérience approfondie dans l'immobilier ainsi qu'une large diversité d'expériences et de carrières.
➤ *Les Fondateurs sont Avocat honoraire, Juge honoraire(s) et titulaire d'un post-master en qualité d'économiste, analyste, Président honoraire de la CIB, Président honoraire et Fondateur de feXpro, Juge consulaire, Président de FIABCI (organisation mondiale).*
- 10° FED-net assume toute la charge de travail de l'autorité... sans frais et sans risque pour cette autorité.

5. **Risque zéro pour le Commettant :**

Étant la garantie :

- a) que FED-net entreprend effectivement « tout » le travail administratif du Commettant, et
- b) que les frais FED-net, comprenant également les indemnités de tous les Acteurs impliqués, ainsi que tous les frais nécessaires ou utiles à la vente, sont entièrement à la charge de l'Acheteur et que l'autorité n'est dès lors redevable d'aucune somme ;
- c) qu'aux frais FED-net s'applique le principe « pas de résultat, pas de paiement » (« *no cure no fee* »), ce qui signifie que, si FED-net ne reçoit pas d'offre au prix et aux conditions de l'autorité, aucune somme, quelle qu'elle soit, ne doit être payée à FED-net ni à quiconque d'autre ;
- d) que l'autorité n'est même redevable « d'aucun frais FED-net en cas de dédit ou d'absence de vente » ;
- e) qu'aucun(e) droits de dossier ou indemnité forfaitaire similaire n'est dû (due) préalablement par le Commettant, ... 0 EURO, c'est 0 EURO.

6. **Les Acteurs :**

6.1. **FED-net asbl :** aussi dénommée « le Commissionnaire »,

n'étant pas une agence immobilière, mais

étant « l'organisateur » du système FED-net, qui offre et contrôle la plateforme juridique et technique, sur et par laquelle tous les Acteurs peuvent se retrouver en vue de remplir chacun leur tâche en travaillant en réseau.

À cet égard, l'on distingue le « côté vendeur » (c.-à-d., le côté du Commettant),
et le « côté acheteur » (c.-à-d., le côté des Offrants).

FED-net procure également sans ou en dehors de la mission de Mise sur le Marché Objectivée, un travail d'étude, des avis et des cours à ses membres et à chacun, en vue de la gestion, de la disposition ou de l'estimation de la valeur de ces biens immeubles.

6.2. **Le Commettant:** aussi dénommé « l'Offrant »,

du « côté vendeur »

Étant celui qui désire vendre un bien
et qui charge FED-net de l'organisation de la mise sur le marché,
et qui fait donc « l'offre » à la vente.

6.3. **L'apporteur d'affaires :** également appelé(e) « l'entremetteur » ou « Relator »,

du « côté vendeur »

étant la personne qui fait/établit le contact entre le Commettant et FED-net. Il peut s'agir :

- du Propriétaire en personne ;
- du Conseiller du propriétaire ... notamment : son notaire, son avocat, un agent immobilier agréé, entre autres ;
- du Conseiller du Commettant ... soit un indépendant agréé par FED-net ;
- un Informateur ... notamment : un « tuyauteur », entre autres.

L'« Intermédiaire » pour qui il existe également une indemnité via les frais FED-net (les frais FED-net sont entièrement à la charge de l'Acheteur).

➤ *ce contact peut être établi par téléphone au 0477 65 70 87 ou via le site Web > www.FED-net.org > Explication - Textes > Vendre par FED-net*

Ladite indemnité est payable par FED-net. En principe, elle s'élève tout au plus à 0,5 % du prix de vente, hors TVA (*renseignez-vous auprès de FED-net).*

Cette indemnité est proportionnelle aux frais FED-net de 6,50 % de la valeur vénale. Les 0,5 % susmentionnés augmenteront ou diminueront donc proportionnellement à la hausse ou la baisse des 6,50 %.

Le principe « pas de résultat, pas de paiement » et de la répartition des risques s'applique tel que pour tout indépendant du système FED-net.

6.4. **Le Conseiller du Commettant :**

du « côté vendeur »

étant la personne qui assiste et conseille le Commettant pendant toute la durée de la mise sur le marché, et ce à titre gracieux pour le Commettant, en ceci que les indemnités de cette personne naissent via les frais FED-net, et ce, conjointement avec le Conseiller du Propriétaire le cas échéant.

6.5. **Le Conseiller de l'Acheteur :**

du « côté acheteur »

étant la personne qui doit assister et conseiller le (candidat-)acheteur en vue de finaliser une offre d'achat, le cas échéant ; et que l'Acheteur peut librement choisir en toute confiance, notamment, entre autres : un agent immobilier, un notaire, un avocat, un expert-comptable, un comptable, un géomètre et tous les autres Conseillers ; et ce à titre gracieux pour le (candidat-)acheteur, en ceci que les indemnités de cette personne existent via les frais FED-net.

6.6. **L'intéressé:** qui peut aussi devenir l'« Offrant », aussi dénommé l'« Acheteur »

du « côté acheteur »

Étant chaque consommateur qui manifeste de l'intérêt pour un bien qui est offert ou sera offert, et qui peut/veut faire « une offre » d'achat (et de cette manière devenir l'« Offrant »).

6.7. **L'Acteur FED-net interne :**

Étant tout indépendant ou autre actif au sein de FED-net.

6.8. **Le tiers :**

Étant chaque personne qui n'est pas l'un des Acteurs précités, et qui pose consciemment des faits ou des actes actifs ou passifs, qui s'inscrivent dans le cadre du présent Codex.

« Le tiers lié » est,

une personne physique, qui, par rapport à l'Intéressé, est :

un descendant, adopté ou apparenté dans la ligne ascendante ou collatérale jusqu'au 4^e degré, ou l'époux(-se)/le (la) cohabitant(e), ou un descendant, adopté, ou apparenté de ces derniers dans la ligne ascendante jusqu'au 4^e degré, ou

une personne morale existante ou une personne morale en constitution ou en devenir,

à laquelle cette tierce personne physique est liée

ou est (co)-propriétaire, partie prenante similaire ou fondateur via des actions et droits similaires,

ou fournit directement ou indirectement des services structurels ou opérationnels.

7. **Le bien :**

Étant « la chose », qui est constituée de deux éléments indissociables, soit : (voir par ex. art. 1583 C. civ.) :

1° l'élément matériel, soit « l'objet » tel qu'il est matériellement, sensiblement appréhendable sur place, et

2° l'élément moral ou immatériel, soit les « conditions » qui accompagnent cet objet et l'offre de transfert,

conditions telles que celles visées dans le présent Codex et, le cas échéant, dans le dossier FED-net ou dans d'autres écrits connexes, si elles diffèrent de celles prévues par la loi.

8. **Le prix de vente :** aussi appelé « le prix » de la transaction,

Étant la valeur de transaction, laquelle se compose du prix de vente nominal lui-même, auquel s'ajoutent, s'il y a lieu, toutes les charges reprises du ou attribuées au vendeur et les avantages de l'acheteur (par exemple : la reprise de prêts en cours).

À cet égard, les frais FED-net ne sont en principe pas compris dans la valeur de transaction, et ce parce que ces frais constituent une indemnité pour les services fournis à l'acheteur en vertu d'un contrat de services (en l'occurrence le présent Codex), lequel n'est pas lié au contrat de transfert.

9. **Le jour ouvrable :**

Étant chaque jour calendrier à l'exception de : a) chaque samedi, b) chaque dimanche, c) chaque jour férié légal de la localité où le bien est sis, d) chaque jour compris entre le 15 juillet et le 19 août suivant inclus, et e) chaque jour compris entre le 15 décembre et le 5 janvier suivant inclus. Cinq jours ouvrables constituent une semaine ouvrable.

Le jour calendrier :

Étant chaque jour de l'année, aussi bien les jours ouvrables que ceux qui ne le sont pas.

Article 4 – **Conditions générales**

Les conditions générales sont celles qui figurent dans le contexte général du présent Codex et dans le présent article, ainsi que celles qui figurent ailleurs dans un contexte particulier du présent Codex.

1. **Chaque Acteur agit en personne.**

Soit directement :

- En qualité de personne physique, soit un individu, ou
- En qualité de personne morale, soit une société, une association, une fondation, ou une autre forme d'association ou d'organisation ayant acquis la personnalité juridique.

Soit indirectement :

- Pour une « personne morale en constitution »

la personne qui agit en son nom est réputée de manière irréfragable agir pour elle-même, si cette personne morale ne demande et/ou n'acquiert pas la personnalité juridique.

Et si cette personne morale acquiert la personnalité juridique, la personne qui agit en son nom reste solidairement liée à et responsable avec cette personne morale.

- « La déclaration de command ou autre manière d'agir en homme de paille » n'est pas autorisée, et dans tous les cas, la personne qui agit de la sorte est réputée de manière irréfragable agir pour elle-même, et s'être solidairement liée à cette personne inconnue avec laquelle elle partage la responsabilité.

Lorsqu'il existe plus d'un offrant pour une même offre, ils remettent tous une offre irrévocablement pour eux-mêmes et sont « solidairement liés aux et responsables avec les autres offrants ».

2. **Chaque Acteur est réputé de manière irréfragable agir en toute connaissance de cause.**

Chaque Acteur est réputé / présumé de manière irréfragable :

- 1° avoir lu et étudié le présent Codex, en avoir reçu des explications, et y avoir adhéré librement,
- 2° avoir examiné l'objet de la chose et les conditions,
- 3° avoir lu et étudié, dans leur dernière version, le dossier FED-net, les annexes, les formulaires et autres écrits qui le concernent personnellement, et s'être librement laissé conseiller à leur égard.

Chaque Acteur a au moins eu la possibilité de réaliser lui-même les points 1°, 2° et 3°, et/ou de les faire réaliser par ses propres personnes de confiance.

Et si, rétrospectivement, il souhaite invoquer une quelconque ignorance, s'applique alors la présomption irréfragable qu'il a renoncé à ou a négligé de remplir les trois points susvisés à ses propres risques et pour son propre compte. Il ne peut dès lors prétendre, le cas échéant, à aucun avantage, et il n'a pas non plus le moindre droit de recours, à l'égard de quiconque.

3. Chaque Acteur est tenu au « respect personnel et collectif ».

Tout Acteur est tenu de respecter le présent Codex et de continuer à le respecter en tout temps et toutes circonstances, ainsi que de respecter les droits et obligations de tous les Acteurs, même s'il n'existe pas de contacts directs entre eux, et si ces derniers agissent en dehors d'une offre en vigueur.

Dans le cadre du respect collectif et en vue de la collaboration diligente et du devoir d'informations entre parties, le Commettant communiquera spontanément à FED-net les rapports d'estimations autres que ceux visés dans le présent Codex, ainsi que les « états métrique et économétrique » (du même ou d'un autre expert) y afférent, et quoi qu'il en soit, sur simple demande.

FED-net les utilisera uniquement pour elle-même. Elle ne les publiera ni ne les utilisera pour quiconque sans l'autorisation préalable du Commettant.

4. FED-net a une obligation de moyen et non une obligation de résultat.

Parce que personne n'est tenu à l'impossible, FED-net garantit qu'elle engagera tous ses moyens au maximum afin de trouver un Acheteur dans les plus brefs délais *via* son réseau et la méthodologie du présent Codex.

FED-net n'est pas tenue d'accepter une Mission si celui-ci ne s'inscrit pas dans le cadre du présent Codex.

Ainsi, FED-net bénéficie-t-elle également du droit de décider à son entière discrétion quelle suite elle souhaite donner quant aux exigences, recours et actions en justice, sans préjudice du droit des Acteurs d'agir par eux-mêmes si FED-net ne veut pas agir, sans que FED-net ne doive se justifier à cet égard.

5. Les professionnels doivent être assurés.

FED-net prend, porte et assure la responsabilité de ses propres actes ou négligences de quelque nature que ce soit, en ce compris celle de ses administrateurs et de ses organes.

FED-net ne prend, ne porte et n'assume pas la responsabilité des actes et négligences de quelque nature que ce soit de tout Acteur qui travaille de manière indépendante. Cette règle s'applique également aux Conseillers du Commettant.

Tous les autres Acteurs agissent pour leur propre compte, à leur propre risques et selon leur propre assurance.

6. Les créances sont portables.

Toutes les créances à l'égard de ou *via* FED-net sont portables et non quérables, ce qui a pour conséquence :

- qu'elles doivent être réglées spontanément à ou *via* FED-net, sans que ce paiement ne doive être demandé,
- que la facturation suit automatiquement au plus tard après réception de ce paiement,
- que le non-paiement n'entraîne ni une mise en demeure, ni une sommation,
- que ces créances, si elles ne sont pas payées à leur échéance, entraînent de plein droit un intérêt de retard au taux d'intérêt légal, ainsi qu'un droit d'encaissement.

Si FED-net doit agir d'une autre manière pour recevoir le paiement des créances, un « droit d'encaissement » lui est redevable. Le droit d'encaissement ne constitue pas une indemnisation pour des dommages-intérêts.

La facturation par ou à FED-net à ou par un tiers et le paiement à ou par FED-net par ou à un tiers sont autorisés, moyennant accord préalable entre le créancier et le débiteur.

Pour chaque créance en souffrance, FED-net dispose d'un droit de rétention sur tous les documents, toutes les données et autres en sa possession, quelles qu'en soient les conséquences. À cet égard, toutes les conséquences néfastes sont imputées à la seule charge de celui qui a entraîné l'exercice de ce droit de rétention.

7. Élection de domicile.

Par la soumission d'une offre, tout offrant et tout Conseiller élit domicile à l'adresse mentionnée sur le formulaire d'offre, même s'il ne fait pas ce choix par écrit. Le Conseiller choisit comme deuxième lieu l'adresse du bureau où il se trouve au moment de l'offre. La même règle s'applique au téléphone, GSM, fax et à l'adresse électronique.

Toute communication peut donc valablement avoir lieu au moyen de cette adresse et de ces coordonnées,

et ce, aussi longtemps qu'aucune autre coordonnée n'a été transmise à FED-net par « pli recommandé par la poste avec accusé de réception », lequel aura effectivement été reçu.

8. Droit de la preuve.

Toute preuve de tout fait ou acte posé par un Acteur, et toute preuve des conséquences s'y rapportant, peuvent être transmises par quiconque et par tous moyens de droit.

A valeur probante uniquement ce qui est publié sur le seul site officiel www.FED-net.org et/ou dans le fichier FED-net avec ses Annexes ou les formulaires FED-net pour et à l'occasion de toute offre. Toutes les autres publications réalisées par FED-net ou par d'autres n'ont pas de valeur juridique et sont irréfutablement considérées comme erronées ou simplement « informatives, sous réserve de vérification dans les publications officielles ».

Article 5 – L'identification de FED-net

FED-net® est une association sans but lucratif de droit belge, publiquement connue sous le numéro d'entreprise BCE (et n° TVA) BE0898.875.046, dont les statuts sont publiés aux annexes du Moniteur belge.

Le siège statutaire est sis à Gand (Belgique), Vrijheidslaan 4, et le siège opérationnel national belge pour l'application du présent Codex, appelé le « FED-net Main Office », est sis à B-1602 Vlezenbeek (Belgique), Paul Veldekenstraat 3E boîte 3. Adresse électronique : info@FED-net.org, n° tél. : +32 (0)477 65 70 87.

Chaque fois qu'il en est question, tout contact avec ou tout écrit à FED-net doit se passer via le Main Office.

FED-net asbl agit a) sous la surveillance du Service Public Fédéral (SPF) Finances et du Service Public Fédéral (SPF) Économie, et b) sous la reconnaissance IPI de ses administrateurs mentionnés sur le site officiel www.FED-net.org.

Article 6 – Pas de défense des « intérêts contradictoires »

Parce que l'objectivité constitue un élément fondamental du système FED-net, parce qu'il ne peut y avoir de conflit d'intérêts, d'incitation, de partialité, de traitement de faveur et de faits semblables, ni même de perception négative, toute personne du « côté acheteur » est tenue de s'abstenir de tout contact avec le Commettant et *vice versa*, lors d'une mission.

Les tiers doivent poser leurs questions générales au service de dispatching de FED-net.

(Le service de dispatching fournit des informations générales, les informations relatives à ce qui est publié se trouvent sur le site Web, et pour toute autre question, le dispatching renvoie directement à la personne concernée).

Les Intéressés doivent poser leurs questions particulières et formuler leurs propositions au Conseiller de leur choix. Les Conseillers doivent poser leurs questions à FED-net.

Le Commettant doit renvoyer chaque personne qui le saisit aux Acteurs tels que décrits ci-dessus.

Le non-respect de cette règle par le Commettant peut signifier qu'il choisit de « Procéder Autrement ».

En cas de non-respect de cette règle par les Acteurs, FED-net peut prendre toutes les mesures utiles et nécessaires afin de rétablir l'objectivité.

Article 7 – Sûreté

Le Commettant peut exiger au cours de la mission et en tout temps par la suite, une **sûreté** personnelle et/ou réelle pour l'exécution de tous les engagements (ou certains d'entre eux) des et par l'offrant (les offrants), et ce sans motif et à son entière discrétion.

Même si une telle sûreté ne figure pas comme condition dans la mission ou dans le dossier FED-net, même s'il existe une offre retenue pour traitement ultérieur et avant de pouvoir, vouloir ou devoir poursuivre ledit traitement,

FED-net peut à tout moment après la mission, lorsqu'elle l'estime utile ou nécessaire, par exemple si le moindre doute venait à naître quant à quelque-chose dans le chef de l'Offrant. Cette action est également possible après qu'une offre est (estimée) « valable ».

Article 8 – Clause de d'arbitrage et leadership

Parce que le système FED-net, outre un système juridique, constitue également un système économique et social comprenant nombre d'Acteurs, et parce qu'il est dans l'intérêt de tous que, face à l'incertitude et autres obstacles, nul temps ne soit perdu dans de longues et fastidieuses situations qui peuvent exercer des influences néfastes, tous les Acteurs acceptent **la compétence arbitraire** d'un Acteur Interne désigné à cet effet par FED-net. Cette compétence est souveraine et sans appel. Ledit arbitrage est conduit selon les modalités et dans les délais que l'Arbitre communiquera sur simple requête recommandée de quiconque en fait la demande. Cet arbitrage peut aussi avoir lieu sur-le-champ si le présent Codex le prévoit de la sorte.

Lorsqu'une décision doit être prise dans le cadre du présent Codex, autre qu'une décision d'arbitrage, celle-ci est prise en principe par le Conseil d'Administration. Le Président du Conseil d'Administration, ou la personne qu'il désigne à cet effet, est compétent(e) à cet égard en cas d'urgence.

FED-net peut accorder ou refuser un statut à un Acteur ou le moduler, quel qu'il soit, si cet Acteur ne satisfait pas aux exigences sous-jacentes dudit statut ou fait preuve d'un manque de respect (en ce compris, l'opérationnalité d'un Administrateur).

Article 9 – Le CODEX FED-net est consacré

Le présent Codex est consacré par le biais de l'enregistrement du texte par le SPF Finances.

Il est publié sur l'unique site officiel de FED-net, à savoir www.FED-net.org > Explication ~ Textes.

Seul l'écrit sur papier enregistré officiellement a valeur juridique.

Le Codex est subordonné aux lois « d'ordre public ou de droit impératif 'd'intérêt public' ».

Dans le cadre du présent Codex, FED-net et tous les autres Acteurs n'agissent jamais sous d'autres conditions, quelles qu'elles soient, que celles prévues par le présent Codex.

Les dispositions du présent Codex qui seraient contraires aux Lois susmentionnées, sont considérées comme étant des contradictions involontaires et sont réputées non-écrites et non-existantes, sans exercer la moindre influence sur l'ensemble des autres dispositions du présent Codex.

Les références à un Article ou un Chapitre du présent Codex ont toujours lieu sous réserve d'une erreur matérielle dans le numéro, de sorte qu'en cas d'une telle erreur, il convient de rechercher la référence correcte, telle que prévue initialement.

Les citations tirées du texte du présent Codex qui sont reprises dans des textes informatifs ou autres et qui pourraient s'éloigner ou être interprétées différemment, n'ont jamais de valeur contractuelle, ni ne font force de loi. La présomption irréfragable que ces écarts constituent des *lapsus calami* involontaires est d'application.

Seuls les prix d'appel, dates de lancement, périodes de compte à rebours, dates, heures, places, prix proposés publiés sur www.FED-net.org, ont force de loi et de preuve. Si le prix d'appel publié sur www.FED-net.org devait être différent de celui qui figure dans le dossier FED-net, seul ce dernier prévaut. Toute autre publication ainsi que d'autres mentions à d'autres endroits, n'ont pas force de loi ni de preuve, et sont réputées être irréfragablement dues à une erreur matérielle.

Si ces ou d'autres conditions et modalités sont mentionnées à d'autres endroits par d'autres que par FED-net, ces mentions ont lieu en dehors toute intervention de FED-net, et seul l'auteur de la publication porte à cet effet la responsabilité.

Les conditions et modalités dérogatoires quels qu'en soient la forme ou le moment, sont considérées de plein droit et irrévocablement comme inexistantes, sauf accord préalable et écrit avec FED-net.

L'acceptation tacite de modification par actes dérogatoires et l'imprévision (c'est-à-dire ce qui s'entend d'une « conséquence de ce qui n'a pas été prévu ») sont exclues irréfutablement et irrévocablement.

Le présent Codex ne peut être modifié par FED-net, sous réserve d'un nouveau texte enregistré par le SPF Finances. Une telle modification s'applique uniquement aux actes et aux faits dont la mission ou la survenance remonte à la date du jour calendrier à compter de la date de cet enregistrement, et aucune autre modification rétroactive ne peut être apportée. Sauf disposition contraire expresse et irréfutable, seuls les administrateurs ont le droit de décider d'une telle modification, et ce à une majorité de 50 % des personnes présentes, et en cas de partage des voix (soit 50 pour/50 contre), la voix du Président est prépondérante.

Article 10 – Droits intellectuels

Ces droits s'appliquent à chacun et ce, dans le monde entier.

Tout Acteur sait et reconnaît « qu'il existe une protection internationale de **propriété intellectuelle** et de droits intellectuels relative à tout ce qui figure dans le présent Codex » et s'engage à respecter ce principe, même pour le nom « FED-net »*.

Tout Acteur est tenu de s'y tenir à tout moment, même dans des faits ou des actes externes à FED-net ou au présent Codex.

Article 1 – Le système FED-net contient les règles de base de la Vente Objectivée

Ces règles de base, qui concernent tous les Acteurs, sont celles explicitées tant dans le présent Chapitre 2 que dans le Chapitre précédent.

Ces Chapitres doivent être lus comme un tout, le cas échéant, avec les règles, conditions, modalités d'inscription particulières y afférentes et mentionnées dans le dossier FED-net approprié (destiné à tous), et dans le Dossier d'Information Professionnelle (destiné uniquement aux Conseillers professionnels).

Article 2 – FED-net organise et contrôle la mise en œuvre du système FED-net et son fonctionnement par et entre les Acteurs.

FED-net ne dispose elle-même d'aucun mandat du Commettant, et ne veut pas en disposer, en vue de faire naître un transfert au nom et pour le compte du Commettant ou des Offrants.

Article 3 – « Le système FED-net » se déroule en 4 phases.

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

A. LA PHASE PRÉALABLE**1. Le contrat-cadre**

Par le contrat-cadre, le Commettant affirme que « s'il veut donner une mission à FED-net à l'avenir », il agira selon le CODEX FED-net et, le cas échéant, par l'inscription selon ses propres règles particulières. De telles règles particulières prévalent sur les règles de base générales.

Un contrat-cadre n'est pas nécessaire pour un Commettant autre qu'une autorité publique ou similaire.

Il n'existe « **aucune exclusivité** » quant à l'utilisation du contrat-cadre, parce que, ce faisant, le Commettant :

- 1° n'est pas tenu de donner de mission à FED-net : il en a la possibilité sans qu'il ne s'agisse d'une obligation ;
- 2° n'est pas tenu de travailler exclusivement avec FED-net.

Le Commettant est libre de souscrire au contrat-cadre :

soit pour une durée déterminée qui échoit de plein droit, soit pour une durée indéterminée, soit encore pour un seul bien.

La durée du contrat-cadre n'a que peu d'importance étant donné que ledit contrat ne contient aucune obligation de confier une mission à FED-net.

Un contrat-cadre peut aussi être utilisé comme « contrat-coupole », par lequel il suffit pour tous les organes de cette relation de se référer audit contrat afin qu'ils ne soient pas tenus de souscrire à un contrat-cadre distinct.

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

La mission peut être confiée soit directement avec le contrat-cadre, soit ultérieurement avec une fiche de mission ou à l'aide d'un écrit propre (au libre choix du Commettant).

En confiant la mission à FED-net, le Commettant :

- a) confirme qu'il donne mission à FED-net, en vue de proposer un certain bien publiquement conformément au système FED-net, et
- b) désigne à cet effet :
 - 1° l'objet concret,
 - 2° la forme de transaction (vente, location, emphytéose, droit de superficie et toutes autres formes),

- 3° les conditions ou modalités particulières de la transaction, si elles s'écartent des conditions légales générales ou contractuelles ou les complètent,
- 4° le prix ou autre critère qui doit au minimum être atteint par la mise sur le marché, et qui détermine la hiérarchie des offres, sans pour autant qu'il puisse constituer un critère pouvant mener ultérieurement à une décision arbitraire.

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

L'on entend par là que la mission est confiée à FED-net selon les conditions suivantes :

- a) FED-net peut alors fournir au Commettant, de manière indépendante, un avis d'appréciation relatif à ce prix d'appel (notamment, après consultation auprès de milliers de professionnels et autres), et ce à titre gracieux et dans un délai d'un mois,
- b) Le Commettant s'engage à communiquer à FED-net son prix d'appel (égal, supérieur ou inférieur à l'avis d'appréciation), et ce dans un délai de deux semaines ouvrables à compter de la réception dudit avis.

Si FED-net ne respecte pas ce délai, la mission sera automatiquement réputée inexistante.

Si le Commettant ne respecte pas ce délai, le prix d'appel correspondra automatiquement à celui conseillé par FED-net.

FED-net peut ensuite directement entamer la phase de préparation.

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

L'on entend par là que la mission est confiée à FED-net sous les conditions suivantes :

- a) FED-net peut alors fournir au Commettant, de manière indépendante, un avis relatif aux possibilités les plus adéquates pour ce bien,

... et ce, tant juridiquement qu'économétriquement, en tenant compte notamment de la nature et de la situation géographique du bien, de la situation du marché et de la situation financière et fiscale du moment (notamment, après consultation auprès de milliers de professionnels et autres), et ce à titre gracieux et dans un délai d'un mois ;

- b) Le Commettant s'engage à communiquer à FED-net la forme de transaction souhaitée, et ce dans un délai de deux semaines ouvrables à compter de la réception dudit avis.

Si FED-net ne respecte pas ce délai, la mission sera automatiquement réputée inexistante.

Si le Commettant ne respecte pas ce délai, la forme de transaction correspondra automatiquement à celle que FED-net conseillait comme étant la plus intéressante pour le Commettant.

FED-net peut ensuite directement entamer la phase de préparation.

2.2. Le prix d'appel, la forme de transaction et tous les autres éléments peuvent encore être adaptés

Tant qu'aucun « certificat d'offre à l'achat ouvert » n'est établi par FED-net pour une offre ouverte, le Commettant peut adapter l'offre de vente en concertation avec FED-net.

Une telle modification entraîne le relancement de la phase de mise sur le marché « depuis le début » avec une nouvelle date de (re)lancement.

B. LA PHASE DE PRÉPARATION

3. FED-net commence immédiatement les travaux préparatoires

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

- a) un Conseiller du Commettant se rendra aux services du Commettant dans le courant de la semaine ouvrable. Ce Conseiller discutera avec et demandera à ces services de lui communiquer toutes les données et pièces nécessaires et utiles que ces services ont à portée de main, *sans que les services du Commettant ne doivent procéder eux-mêmes à des recherches ou des requêtes,*
- b) FED-net examinera directement ces données et pièces à compter de leur réception, et FED-net commandera elle-même sans délai toutes les données et pièces manquantes à des tiers ou autres, si elle le peut, *sans que les services du Commettant ne doivent eux-mêmes commander quoi que ce soit,*
- c) dans le courant de la même semaine ouvrable, (les) l'expert(s) spécialisé(s) de FED-net s'arrangera(-ont) pour visiter le bien, afin de réaliser les constatations nécessaires et utiles sur place, et transférera(-ont) alors directement ces constatations à FED-net.

4. FED-net informe tous les Conseillers et autres Professionnels sans délai

Dès que cette mission est terminée, et avant même que le Conseiller et les experts ne se rendent sur place, FED-net les prévient tous sans délai qu'une « Offre Objectivée » est en cours.

(L'un dans l'autre : +/- 20.000 professionnels)

Par « prévenir », l'on entend :

- o que la communication passe par plusieurs supports numériques, par un call-service et par la publication sur le site Web de FED-net
(uniquement visible pour les professionnels), et
- o qu'elle se fait manière succincte, par la notification de la forme de transaction ainsi que de la situation, la nature et la référence cadastrale du bien
(sans communication du prix d'appel, ni des conditions et modalités particulières), et
- o que FED-net, en fonction de l'offre, leur fournit à tous, chez eux, une explication en présentiel (journée professionnelle, notamment).

De cette manière, tous peuvent déjà entamer sans tarder leur propres travaux préparatoires et prendre les premiers contacts avec leurs clients, en guise de préparation au lancement à venir de cette Offre Objectivée.

5. FED-net prépare le dossier FED-net, pour approbation du Commettant

Dès que la Mission est définitive, FED-net désigne tous les experts utiles et nécessaires, et, dans un délais de deux semaines ouvrables à compter de la réception par FED-net des données et pièces, FED-net clôture le dossier FED-net et les Annexes y afférent, et soumet celui-ci au Commettant pour discussion, contrôle, remarques, adaptations et approbation finale.

6. FED-net prête un soutien logistique préparatoire supplémentaire au Commettant

Si le Commettant le demande ou si FED-net l'estime nécessaire et le Commettant l'autorise, FED-net peut offrir (à titre gracieux) à celui-ci aussi tout soutien juridique, économétrique, logistique et toutes autres facilités, en vue d'obtenir les données ou pièces particulières ou manquantes de la part de tiers, de les ajouter (ou non) au dossier FED-net, afin d'alléger les services du Commettant.

Ainsi, la personne adéquate fait avancer le tout et tout le monde à l'endroit opportun au sein de FED-net.

7. FED-net organise la visite et l'annonce

7.1. Visite

Dès que la mission est complète, et simultanément aux 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,

soit à des heures et jours fixes, avec ou sans notification préalable à l'égard de certaines personnes, soit au moyen des clés mises à disposition à trois Keypoints.

FED-net cherche ces Keypoints à proximité du bien. Pour ces Keypoints, le principe suivant s'applique : seuls les professionnels peuvent et doivent venir chercher et rapporter ces clés à cet endroit.

Il incombe au Commettant de remettre dès que possible après la Mission quatre sets de toutes les clés, cartes numériques, codes, etc. à FED-net.

La visite de « biens fermés à clé » a lieu sous la responsabilité et la surveillance du professionnel sur place, sans préjudice de la responsabilité du visiteur lui-même s'il commet des erreurs. Ainsi, ledit professionnel veillera à ce que les portes et les fenêtres soient fermées, 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, en quittant la visite. La surveillance du bien fait partie de la mission ainsi que de la compétence et responsabilité exclusives du Commettant.

FED-net peut autoriser la visite aux Conseillers des Acheteurs dès que possible, et ne l'autorisera pas aux autres avant le lancement de la Vente Objectivée.

7.2. Annonce

Il existe deux sortes d'annonces :

- 1) la « publication » ayant pour but l'annonce officielle de l'Offre Objectivée ainsi que l'évolution et les résultats y afférent ;

- 2) la « publicité sur la vente » ou la « publicité » ayant pour but la recherche d'Intéressés pour l'Offre Objectivée.

La publication est réalisée par FED-net.

Dès que suffisamment d'éléments sont connus, FED-net procède à ladite publication.

Elle a lieu quelques jours avant le commencement et au cours de la période d'objectivation, ainsi qu'ultérieurement si elle s'avère utile ou nécessaire,

et ce sur www.FED-net.org, via des courriels groupés aux Conseillers, intermédiaires, Intéressés, consommateurs (environ 40.000) qui en ont fait la demande, ainsi qu'à toute personne ayant demandé la e-newsletter de FED-net,

et ce, via l'apposition d'une affiche standard neutre et de panneaux sur le bien (à enlever ultérieurement par l'Acheteur ou le Commettant), ainsi qu'au moyen de plateformes immo connues et/ou spécialisées en ligne et dans les journaux, à l'entière discrétion de FED-net et en fonction de l'offre.

Les Conseillers des Acheteurs (intermédiaires ou autres qui peuvent en faire) se chargent de la publicité.

Étant donné que FED-net, en tant qu'organisatrice, ne prend pas part elle-même à l'intermédiation « *in the field* » (laquelle ressortit au domaine de travail du Conseiller), et afin que FED-net ne dérange pas les Conseillers, cette publicité a lieu avec leurs propres moyens en termes de sites Web, de plateformes immo en ligne qui sont les leurs, de leurs propres vitrines, de leurs propres publications et journaux et de tous leurs autres moyens propres, et ce à leurs propres frais.

Les Conseillers agissent librement et à leur gré, sous la seule réserve qu'ils ne peuvent pas s'afficher comme travaillant exclusivement pour le Commettant, qu'ils y mentionnent le nom du Commettant ainsi que la condition selon laquelle le système FED-net est d'application.

- 7.3. Si le Commettant le souhaite, FED-net lui apportera son aide afin de réaliser d'autres publicités supplémentaires, que le Commettant, le cas échéant, désire mener à ses propres frais.

C. LA PHASE DE LA MISE SUR LE MARCHÉ

8. FED-net lance la Mise sur le Marché Objectivée

Le premier jour ouvrable à compter de la réception par FED-net de l'approbation du dossier FED-net de la part du Commettant, laquelle vaut comme élément définitif de l'offre :

- a) FED-net publie sans délai ces pièces et cette information sur www.FED-net.org ;
- b) FED-net publie sans délai les publications tel que décrit plus haut ;
- c) FED-net lance directement la mise sur le marché à partir de « **la date de lancement** », laquelle est de plein droit le premier jour calendrier à compter de la publication de ces pièces et informations sur le site Web,
- d) FED-net informe sans délai, d'une part, tous les Conseillers professionnels, qui peuvent alors porter cette offre à la connaissance de leurs nouveaux clients ou et de leurs clients existants, d'autre part, tous les tiers qui en ont fait la demande, ou qui figuraient déjà dans les banques de données de FED-net en qualité de personne à la recherche d'un bien.

9. FED-net reçoit les offres au cours des périodes de compte à rebours

9.1. Les « offres »

- a) Comme définies au Chapitre 1, il existe :
 - o « **l'offre à la vente** » du Commettant, telle que visée plus haut, et
 - o « **l'offre d'achat** » de l'offrant.

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

Ces promesses unilatérales sont mutuellement irrévocables pour la durée pour laquelle elles sont contraignantes.

Elles sont uniquement comprises comme deux « promesses unilatérales », « indépendantes l'une de l'autre », sans constituer une « offre réciproque ». À cet égard, il n'est pas non plus question d'option ni de levée automatique d'option.

En cas d'achat, l'application automatique visée aux articles 1583 et 1589 du Code civil est explicitement exclue, entre autres parce qu'il existe également d'autres conditions et modalités ultérieures avant l'élaboration de la convention de transaction.

La convention d'achat en tant que telle naît entre les personnes auteures des promesses, par l'éventuelle intervention du notaire tenant la plume, sans qu'ils ne puissent toutefois déroger au contenu des offres elles-mêmes.

b) Au moyen de son offre d'achat, l'Offrant n'acquiert aucun droit sur le bien proposé, mais **obtient un rang** dans la hiérarchie selon les conditions et critères définis par le Commettant.

c) **Une offre d'achat doit être « régulière et valable »** pour pouvoir être traitée ultérieurement et, le cas échéant, exhaustivement.

1° Une offre d'achat doit avoir lieu sur le formulaire d'offre d'achat FED-net spécialement destiné à cet effet et disponible sur le site Web.

Il doit être entièrement et dûment complété, et signé, et rien ne peut être biffé (sauf s'il doit être y opérer un choix en biffant ce qui doit l'être), ni annoté (sauf ce qui doit y être complété) ;

2° Une offre d'achat peut uniquement avoir lieu selon les conditions mentionnées dans la dernière version du dossier FED-net et ne peut contenir de condition résolutoire, suspensive ou potestative de l'offrant.

(Il ne peut entre autres exister aucune condition d'obtention de prêt par l'Offrant) ;

3° Une offre d'achat doit avoir lieu avec l'assistance du et être détenue par le Conseiller de l'Acheteur que l'offrant a lui-même librement choisi.

(Notamment parce que l'offrant à l'achat, en sa qualité de consommateur, est tenu de recevoir toutes les explications objectives et subjectives d'une manière professionnelle ; parce que ledit Conseiller doit veiller à ce que l'Offrant remplisse toutes les formalités et modalités et soit en mesure de les respecter ; et parce que le Commettant et FED-net requièrent l'existence d'une assurance professionnelle dans son chef) ;

4° S'ajoutent en outre pour une « offre ouverte » les éléments suivants :

4.1) ledit Conseiller est tenu de conserver la version originale de cette offre d'achat,

4.2) ledit Conseiller est tenu de garder secrète l'identité de l'offrant (également à l'égard de FED-net),

4.3) ledit Conseiller est tenu, au moyen du formulaire « Avis d'existence d'une offre », de :

- communiquer à FED-net l'existence de cette offre sans condition supplémentaire et le prix qui y est mentionné,
- s'abstenir de communiquer à FED-net l'identité de son client-offrant à l'achat, et ce de la manière telle que prévue par le formulaire lui-même, et en temps utile,

4.4) ledit Conseiller est tenu de veiller, et éventuellement d'en faire lui-même la demande à FED-net, à ce qu'un « certificat d'offre d'achat ouvert » numérique lui soit envoyé par FED-net via son adresse électronique, dans lequel FED-net confirme à travers le numéro de certificat la date et l'heure de réception de cette notification ;

5° S'ajoutent en outre pour une « offre fermée » les éléments suivants :

5.1) l'offrant à l'achat est tenu d'y indiquer le prix qu'il propose, sans que le Conseiller n'en ait connaissance,

5.2) l'offrant à l'achat est tenu de glisser lui-même l'original dans une enveloppe, de la sceller complètement, et d'apposer de préférence un sigle sur les pattes de fermeture de cette enveloppe lui garantissant que ledit Conseiller ne pourra pas l'ouvrir ;

5.3) ledit Conseiller est tenu de veiller, au risque d'engager sa propre responsabilité, à ce que cette enveloppe fermée soit physiquement déposée dans l'« Urne » désignée à cet effet, et ce en temps utile.

(Personne de FED-net ne le fera en son nom et un envoi recommandé n'aura à cet égard aucun effet) ;

6° Une offre doit avoir lieu pour la durée telle que déterminée comme suit :

a) le délai fixe de 60 jours calendrier,

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

c) auquel s'ajoute la prolongation *sine die** soit d'une unique offre ouverte, soit de l'offre fermée avec le rang le plus élevé, « retenue pour traitement ultérieur », et ce peu importe que cette prolongation soit (ou ne soit pas) actée par écrit.

*« *Sine die* » (sans date) signifie que le délai fixe de l'offre est remplacé par un délai indéterminé (c.-à-d. sans date d'échéance), afin de permettre au Commettant de demander aussi diligemment que possible l'homologation nécessaire ou toute autre autorisation légalement obligatoire en vue de l'accord et des signatures définitifs, sans que l'offrant ne puisse invoquer l'expiration des soixante jours calendrier, et sans que l'offrant ne puisse retirer sa promesse sans être tenu de se justifier.

L'offrant à l'achat, qui est également tenu de participer diligemment à ces missions et aux siennes, peut retirer cette offre si, par lettre recommandée adressée au Commettant, il a) justifie la raison pour laquelle il est d'avis que ledit Commettant n'agit pas de manière diligente, b) demande une explication à cet égard à ce Commettant, et c) somme le Commettant d'observer ses obligations dans un délai de soixante jours calendrier.

Si le Commettant peut démontrer par réponse recommandée qu'il agit effectivement de manière diligente, mais que des circonstances extérieures à sa volonté ralentissent le processus, le retrait recommandé de l'offrant échoit, ce qui n'empêche pas un nouvel envoi recommandé ultérieurement.

d) s'il existe plusieurs offres, toute offre qui n'est pas retenue pour traitement ultérieur peut être retirée à partir du trentième jour calendrier à compter de l'ouverture de l'urne, et ce sans motif ni préavis, au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée à et à recevoir effectivement par FED-net Main Office ;

7° Personne ne peut simultanément agir en tant que Conseiller et en tant qu'offrant à l'achat. Si un individu agit toutefois de la sorte, il sera alors irrévocablement considéré comme offrant pour cette offre, et non comme Conseiller. Il porte à cet égard l'entière responsabilité « comme s'il était le Conseiller dans ce dossier ». Il ne percevra toutefois aucune

rémunération en qualité de Conseiller, laquelle est comprise dans les frais FED-net, qui restent inchangés dans une telle situation. L'indemnité pour le Conseiller dont FED-net est redevable sera payée au Conseiller de l'offre occupant le rang suivant.

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

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

Relativement non-valable signifie que seul le représentant de FED-net, qui dispose le cas échéant d'une compétence arbitraire (ou son représentant titulaire à cet effet d'un mandat écrit pour cette offre de vente), décide dans un procès-verbal, sur-le-champ, à l'endroit et au moment, où une offre ouverte est présentée à FED-net dans sa version originale, ou où une offre fermée est retirée de l'enveloppe fermée en séance publique après ouverture de l'urne :

- soit de déclarer et juger cette offre définitivement « non-valable », offre dont il est alors impossible de tenir compte,
- soit de déclarer et juger cette offre définitivement « valable », offre dont il convient alors de tenir compte et dont il sera alors tenu compte,

et ce, alors que, dans tous les cas, l'offrant à l'achat reste lui-même tenu par l'offre jusqu'à ce moment, et que ni cet offrant ni quiconque ne peut faire valoir cette irrégularité en vue d'invoquer la non-validité ou la nullité de cette offre.

d) Une **offre d'achat « non-contraignante »** peut être remise, en tout temps et indépendamment de toute période de compte à rebours.

- Une offre d'achat non-contraignante :
 - est non-contraignante pour le Commettant, aussi longtemps que le Commettant n'adapte pas, dans son offre de vente, son prix d'appel (à un prix inférieur) et/ou les autres conditions.
(Le Commettant décide de le faire ou non, et toujours sans obligation de motivation).
 - n'est plus contraignante pour l'offrant, si le Commettant n'adapte pas son offre de vente dans le délai y fixé,
 - n'est **jamais** contraignante pour personne si elle est remise sans signature, « uniquement comme un simple avis dans l'intérêt de l'offre et/ou dans son propre intérêt »,
- Une offre non-contraignante est une offre relativement non-valable, dont le représentant de FED-net 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, de telles conditions dérogatoires pouvant éventuellement être inscrites comme conditions suspensives.
- Une offre non-contraignante peut être remise :
 - au moyen du formulaire d'offre habituel à remplir et à envoyer signé par courriel à info@FED-net.org
 - soit sans annexe si seul un prix inférieur est proposé
 - soit avec annexes si l'offre contient d'autres conditions, il convient alors d'ajouter à la signature sur le formulaire d'offre lui-même « sous les conditions en annexes »
 - avec ou sans la mention de l'identité de l'offrant
 - anonyme en ce sens que cet offrant donne à son Conseiller un mandat écrit et irrévocable, et que, dans cette offre, ce Conseiller mentionne uniquement son identité et sa signature et y indique « offre non-contraignante émise pour un client qui souhaite rester anonyme, de qui je dispose de l'offre écrite et du mandat que je conserverai personnellement ».
- Si le Commettant adapte son offre de vente :
 - il en informe l'offrant concerné ou son Conseiller, via FED-net, dans le délai fixé dans cette offre, et, à compter de la réception de cette notification
(ou l'acceptation de cette notification après le délai fixé dans cette offre),
cette offre devient irrévocablement et de plein droit « régulière et valable pour une (nouvelle) durée de 60 jours calendrier », et le traitement de l'offre se poursuit de la sorte,
 - ensuite FED-net suspend la Vente Objectivée en cours et en vigueur dès la réception de l'offre adaptée, par une publication sur www.FED-net.org, et
 - FED-net écrit alors le nouveau prix d'appel, les nouveaux critères d'appel et/ou les nouvelles conditions dans une nouvelle version du dossier FED-net, et la Vente Objectivée recommence sans délai.
- Plus l'on souhaite avoir de chances de succès avec une telle offre, mieux celle-ci devra être formulée, notamment :
 - ✓ en veillant à ce que le délai fixé soit suffisamment long
... plus de 60 jours calendrier (où l'on peut modifier manuellement dans le formulaire le délai fixé qui vaut pour une offre)

- ✓ si une modification du prix ou des critères d'appel est souhaitée,
... en indiquant les raisons pour lesquelles le prix/les critères d'appel en vigueur sont jugés trop élevés ou inadéquats
... en détaillant la nature et les chiffres du calcul et du raisonnement relatif à ses propres prix/critères d'appel
 - ✓ si une modification des conditions est souhaitée,
... en formulant aussi clairement et précisément que possible ses propres conditions
... en détaillant son raisonnement
 - ✓ *last, but not least* (dernier point, mais pas des moindres) : quel prix serait-on prêt à payer et proposerait-on « s'il était satisfait aux conditions ainsi proposées » ?
- À cet égard, l'offrant ou son Conseiller, ainsi que le Commettant, sont tenus de respecter en tout temps et lieu les dispositions du présent Codex relatives aux « intérêts contradictoires », ainsi qu'au « respect collectif ».

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 « période pour les offres ouvertes »

Les règles suivantes s'appliquent :

- Sous **Offre d'Achat « Ouverte »**, il est entendu
que le prix qui y est mentionné est porté à la connaissance de FED-net par le Conseiller au moyen du formulaire « Avis d'existence d'une offre ouverte », et
que ce prix est alors publié sans délai par FED-net sur www.FED-net.org dès réception de cet avis, et également
que ce prix est communiqué par FED-net de manière numérique au moyen de l'envoi massif d'un courriel à quiconque y a un intérêt ou peut en avoir un.
- Par « **émettre une offre ouverte** », il faut comprendre
que, dès réception du formulaire d'offre, le Conseiller est tenu de faire parvenir à FED-net l'« Avis d'existence d'une offre ouverte » pour certification de la manière telle que prévue par ledit formulaire.
FED-net doit recevoir cet « Avis d'existence d'une offre ouverte » au plus tard à 24 h 00 le dernier jour de la première période de compte à rebours, la date des courriels faisant foi.
- Il s'agit de la première période de compte à rebours, dont le délai s'élève à 5 jours ouvrables.
Elle est officiellement publiée sur www.FED-net.org.
Les citations ou autres mentions qui figureraient ailleurs, publiées par quiconque, n'ont aucune force de droit.
- Cette période commence à courir à compter du premier jour ouvrable de l'émission d'un « certificat d'enregistrement d'offre à l'achat ouverte » par FED-net.

Cette première période de compte à rebours commence toutefois à courir au plus tôt à partir du 21^e jour ouvrable à compter de la date de lancement (ce jour étant lui-même compris dans ce délai).
Cette période suspensive de 20 jours ouvrables est appelée la « Période d'Introduction » ou la « Période d'Objectivation » ou la « Période de Carence ».
Cette Période d'Introduction permet de s'assurer que personne ne puisse acheter un bien grâce à des informations privilégiées avant même que d'autres ne sachent qu'un bien est à vendre, que chacun bénéficie du temps de prendre connaissance de l'offre de vente, afin que tout le monde ait une chance égale.
Si cette Période d'Introduction a expiré quand FED-net émet un premier « certificat d'enregistrement d'offre d'achat ouverte », la première période de compte à rebours commence immédiatement à courir à compter du jour d'émission de ce « certificat d'enregistrement d'offre d'achat ouverte ».
- Chacun peut émettre une offre ouverte,
tout Conseiller de l'Acheteur peut recevoir une telle offre et transmettre un « Avis d'existence d'une Offre Ouverte » à FED-net.
- Une même personne peut soumettre plus d'une offre ouverte,
Celle qui prévaudra sera celle occupant le rang le plus élevé, et celles situées dans les rangs inférieurs continuent d'exister.
De cette manière, cet offrant fera lui-même courir la deuxième période de compte à rebours pour les offres fermées si personne d'autre n'émet d'offre ouverte au cours de la première période de compte à rebours.

- En cas d'offres ouvertes, les possibilités suivantes existent :
(Sans préjudice de la possibilité d'émettre une offre non-contraignante)

1) soit une offre ouverte au prix d'appel ou à un prix supérieur à celui-ci est émise,

dans ce cas, plus aucune autre offre ouverte au prix d'appel ou à un prix supérieur à celui-ci n'est émise, avant l'expiration de la première période de compte à rebours,

et cette offre unique est **de plein droit « retenue pour traitement ultérieur »** par le Commettant, pour autant qu'elle soit régulière et valable.

Ce qui signifie

- ✓ que le marché public fait comprendre que le prix d'appel atteint directement son plafond pour cet objet à ces conditions,
- ✓ que le Commettant recevra en tout état de cause le prix qu'il souhaitait.

2) soit plusieurs offres ouvertes sont émises,

avant l'expiration de la première période de compte à rebours,

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

3) soit aucune offre ouverte n'est émise,

auquel cas, les professionnels communiqueront à FED-net les raisons pour lesquelles personne ne s'intéresse à cet objet à ce prix d'appel et à ces conditions.

Ces raisons seront alors transmises au Commettant,

afin qu'il puisse éventuellement en tenir compte en vue d'adapter son offre le cas échéant.

4) soit un prix inférieur est émis,

ce qui peut se faire par une offre non-contraignante.

- Les offres d'achat ouvertes dont l'« Avis d'existence d'une offre ouverte » a fait courir toute période de compte à rebours, et qui sont jugées « non-valables » par la suite, ne modifient rien au processus. Cet offrant et ce Conseiller sont seuls et entièrement responsables de toutes conséquences négatives y afférent.

- Les offres d'achat ouvertes qui seraient encore émises après expiration de la première période de compte à rebours et au cours de la deuxième période de compte à rebours sont assimilées aux offres fermées. Les conséquences de la connaissance du prix proposé sont et restent exclusivement à la charge de cet offrant ou de son Conseiller (celui d'entre eux qui en est la cause). Ce prix proposé ne sera pas publié par FED-net durant la première période de compte à rebours.

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

Les règles suivantes s'appliquent :

- Sous **Offres d'Achat « Fermées »**, il est entendu
que le prix qui y est mentionné, prix que chacun détermine pour lui-même, n'est connu de FED-net qu'après ouverture des enveloppes fermées dans lesquelles l'offrant a lui-même glissé son offre, et
que ce prix est publié sans délai par FED-net sur www.FED-net.org après ladite ouverture.
- Par « **émettre une offre fermée** », il faut comprendre
que le Conseiller reçoit cette offre de la part de l'offrant dans une enveloppe que ce dernier a fermée, que ce Conseiller y appose son nom (cachet) et qu'il est tenu de la déposer dans l'urne prévue à cet effet, et ce au cours des 15 dernières minutes avant l'ouverture de l'urne, à l'endroit où cette ouverture a lieu.
Les dates, heures et lieu(x) où cette urne se trouvera seront publiés sur www.FED-net.org dans la partie du bien concerné dès que possible après l'expiration de la première période de compte à rebours,
- Il s'agit de la 2^e et dernière période de compte à rebours, qui s'étend jusqu'à juste avant l'ouverture de l'urne, avec un délai d'au moins 5 jours ouvrables.
Cette ouverture est officiellement publiée sur www.FED-net.org.
- Elle commence uniquement à courir si, durant la première période de compte à rebours, au moins deux offres ouvertes au prix d'appel ou à un prix supérieur à celui-ci ont été notifiées à FED-net avant l'expiration de cette première période de compte à rebours pour les offres ouvertes.
Elle commence automatiquement à courir à compter du jour suivant l'expiration de la période de compte à rebours.
- Chacun peut soumettre une offre fermée, même ceux qui n'ont pas émis au préalable d'offre d'achat ouverte.
Chaque Conseiller de l'Acheteur peut déposer une offre fermée dans l'urne.
- Une même personne peut soumettre plus d'une offre fermée.
Celle qui prévaudra sera celle occupant le rang le plus élevé, et celles situées dans les rangs inférieurs continuent d'exister.

De cette manière, cet offrant fera lui-même courir la deuxième période de compte à rebours pour les offres fermées si personne d'autre n'émet d'offre ouverte au cours de la première période de compte à rebours.

- Les dates, heures et lieu(x) où l'urne et ces enveloppes fermées seront ouvertes, seront publiés préalablement sur www.FED-net.org, de manière visible de tous.

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 Conseillers.

Après ouverture de la serrure de l'urne, aucune autre offre fermée ne peut être soumise. Les offres soumises après ouverture de la serrure sont irrévocablement rejetées.

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

Dès l'ouverture de chaque enveloppe, le prix proposé est annoncé publiquement et à haute voix par la personne mandatée par FED-net. L'identité de l'Offrant ou de son Conseiller ne sont dévoilées ni publiquement, ni en privé.

Après cette annonce, les formulaires d'offres fermées sont directement timbrés ou marqués d'un cachet ou de tout autre moyen trouvé sur place.

Lorsque ce timbre ou ce marquage est apposé et au cours la même séance ininterrompue, un procès-verbal est dressé sans délai, lequel mentionne au minimum :

- l'identité et la signature, les préposés présents du Commettant (le cas échéant) 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 de chaque Offrant et le prix qu'il propose, dans un ordre quelconque et sans influence sur la hiérarchie ;
- le cachet ou le marquage tel qu'apposé sur le formulaire original d'offre fermée ;
- les remarques et/ou les signatures qu'une personne présente désire faire acter.

Deux exemplaires identiques de ce procès-verbal sont rédigés.

L'exemplaire destiné à FED-net contient en annexe tous les formulaires originaux d'offres fermées.

L'exemplaire destiné au Commettant comprend une copie conforme de l'offre la plus élevée.

S'il n'est ultérieurement plus traité avec cet Offrant, une copie conforme de l'offre qui suit dans le rang est remise par FED-net au Commettant, sur simple demande.

Toute personne ayant un intérêt ou étant susceptible d'en avoir un peut obtenir de la part de FED-net une copie conforme de ce procès-verbal sur simple demande par courriel (info@FED-net.org), certes sans le formulaire d'offre joint.

- Si la seconde période de compte à rebours est lancée, les offres ouvertes continuent d'exister et sont d'application.
- En cas d'offres fermées, les possibilités suivantes existent :

1) soit une (plusieurs) offre(s) fermée(s) est (sont) émise(s),

dans ce cas, la hiérarchie apparaît conformément aux conditions posées par le Commettant dans la mission (et mentionnées dans le dossier FED-net),

et l'offre occupant le rang le plus élevé (même s'il s'agit d'une offre ouverte) est **de plein droit « retenue pour traitement ultérieur »** par le Commettant, pour autant qu'elle soit régulière et valable.

S'il existe plus d'une offre fermée dont les prix sont égaux, un tirage au sort par une main innocente est organisé sur place et la première offre tirée au sort passe avant les offres suivantes tirées au sort.

2) soit aucune offre fermée n'est émise,

le cas échéant, les offres ouvertes sont évaluées,

dans ce cas, la hiérarchie apparaît conformément aux conditions posées par le Commettant dans la mission (et mentionnées dans le dossier FED-net),

et l'offre occupant le rang le plus élevé est **de plein droit « retenue pour traitement ultérieur »** par le Commettant, pour autant qu'elle soit régulière et valable.

S'il existe plus d'une offre ouverte dont les prix ou critères sont égaux, l'offre sur laquelle figure la date et l'heure les plus anciennes passe avant les autres (lesdites date et heure sont indiquées sur le « certificat d'enregistrement d'offre ouverte » délivré bien antérieurement).

D. LA PHASE DE LA FINALISATION

10. Dans les trois jours ouvrables après qu'une offre a été retenue pour traitement ultérieur,

L'Offrant concerné est tenu spontanément, avec l'assistance de son Conseiller, de :

- 1° consigner l'acompte de 5 % du le prix proposé, et ce tel que déterminé par le Commettant,
FED-net ne réceptionne jamais de sommes d'acomptes ou de soldes de prix, ni même n'en consigne. Ces sommes sont directement traitées entre les parties ou via notaires.
- 2° consigner les frais FED-net intégralement, et ce sur le compte de consignation de FED-net,
- 3° signer l'Acte sous seing privé de FED-net,
- 4° produire l'Attestation de solvabilité ou l'attestation de notoriété d'une organisation financière belge, de laquelle il ressort une forte présomption que l'offrant pourra assumer l'ensemble de ses obligations financières.

FED-net remet alors sans délai au Commettant :

pour l'acompte : la preuve de la consignation ou du chèque bancaire garanti, le cas échéant,

pour les frais FED-net : la preuve de la consignation,

pour l'Acte sous seing privé de FED-net : le nombre d'originaux signé par l'offrant,

pour l'Attestation de solvabilité ou de l'attestation de notoriété : l'attestation originale.

Ensuite, au moyen de l'« **Acte sous seing privé de FED-net** »,

a) l'offrant à l'achat déclare aux tiers et tout autre, l'existence de son offre qui est prolongée *sine die*, et ce sans que cette déclaration ne puisse changer quelque autre condition de son offre

(notamment nécessaire pour la poursuite du traitement d'un dossier d'emprunt, ou pour éviter des désagréments fiscaux)

b) l'offrant à la vente confirme son choix

soit le choix 1) le « Compromis »

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

soit le choix 2) le « 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 le préposé n'est (ne sont) pas compétent(s) pour accorder le consensus nécessaire
(ce qui sera appliqué si une décision du Conseil communal est nécessaire pour le consensus final de convention)
- par lequel le signataire confirme que le Commettant, en sa qualité d'Offrant à la vente, mettra tout en œuvre de la manière la plus diligente afin de faire naître la convention de vente avec l'offrant à l'achat dans les délais les plus brefs possibles ;

soit le choix 3) la « Prise de Connaissance Officielle » signée par ou pour le Commettant sans opter pour le 1) ou le 2)

- afin que l'offrant à l'achat puisse ainsi disposer d'un écrit officiel à l'égard de tiers ou de tout autre,
- afin que le Commettant fournisse directement toute son aide et sa collaboration à l'offrant à l'achat.

11. En cas de refus d'exécution de la promesse unilatérale

dans le chef de l'offrant à l'achat ou de l'Offrant à la vente, en tout ou en partie,

le Commettant, l'offrant ou FED-net en son nom enverra à l'autre partie un avertissement par recommandé à cet égard, lui sommant de s'exécuter entièrement dans un délai de quatre jours calendrier (ou un délai plus long à déterminer lui-même).

• Si l'offrant à l'achat n'agit pas dans ce délai, et sans autre sommation ni mise en demeure, le Commettant a le droit, de plein droit et irrévocablement, de retenir l'offrant hiérarchique suivant pour un traitement ultérieur, et

l'offrant à l'achat en défaut sera tenu, sans délai et de plein droit, sans autre sommation ni mise en demeure, de payer :

a) au Commettant 15 % de la valeur de vente au titre de début* de dommages-intérêts, l'acompte revenant au Commettant et devant être versé à celui-ci par le teneur de la consignation sans délai (* par « début de dommages-intérêts », l'on entend : un minimum sans obligation de preuve de l'étendue du dommage, un minimum qui n'équivaut pas à une somme forfaitaire, étant donné que les dommages-intérêts peuvent être plus élevés en cas de preuve d'une plus large étendue du dommage), et

b) l'intégralité des frais FED-net à FED-net, plus les frais d'encaissement, pour lesquels FED-net peut disposer des sommes consignées, sans préjudice de dommages-intérêts.

Tout intérêt de retard et compensatoire s'ajoute dans ce cas à hauteur de 150 % du taux d'intérêt légal, et ce de plein droit.

• Si le Commettant n'agit pas dans ce délai, l'offrant à l'achat peut mettre un terme à son offre si le Commettant est

toujours en défaut malgré une nouvelle sommation l'exhortant d'agir dans un délai d'un mois ouvrable. Si le Commettant n'agit toujours pas, l'offrant à l'achat a le droit de retirer son offre, et le Commettant en défaut sera tenu, sans délai et de plein droit, sans autre sommation ni mise en demeure, de payer à l'offrant à l'achat :

- a) 15 % de la valeur de vente au titre de début* de dommages-intérêts, et l'offrant a le droit de retirer son acompte de la consignation de plein droit, et
- b) une indemnité égale aux frais FED-net que cet offrant avait préalablement payé à FED-net (FED-net ne les rembourse pas parce que la cause de ce problème réside dans le chef du Commettant, et FED-net a exécuté sa mission antérieurement).

Tout intérêt de retard et compensatoire s'ajoute dans ce cas à hauteur de 150 % du taux d'intérêt légal, et ce de plein droit.

Article 4 – La Personne tenant la plume finalise finalement

4.1. La mission de FED-net et de tous les Acteurs concernés par la vente du « côté vendeur » et du « côté acheteur », autre que l'offrant à la vente et l'offrant à l'achat, est accomplie aussitôt que l'offre « retenue pour traitement ultérieur » est considérée régulière et valable, constatation qui a lieu de plein droit s'il est satisfait aux conditions énumérées ci-dessus.

FED-net transmet alors toutes les pièces nécessaires et utiles à la personne tenant la plume dit l'instrumentant'.

FED-net est et reste étrangère à tous faits et actes actifs ou passifs, et à toutes leurs conséquences, tels que posés par d'autres Acteurs en contradiction avec le ou en dérogation à l'égard du présent Codex, et ce quels que soient les faits et actes Gentleman dans le chef de FED-net après l'achèvement de sa mission.

4.2. La personne tenant la plume, notaire ou autre, est désignée par le Commettant.

L'instrumentant contrôle finalement la capacité et les indications de solvabilité de l'offrant à l'achat, et réalise toutes les recherches nécessaires et utiles imposées par la loi et le droit et y donne les suites requises, afin qu'il puisse finalement élaborer, rédiger et faire signer l'acte authentique nécessaire et utile comme de droit.

Il ne peut dans cet acte authentique être prévu d'autres conditions que celles qui sont mentionnées dans le dossier FED-net, et celles qui sont d'ordre public, de droit impératif d'intérêt public et légal doivent être mentionnées.

L'instrumentant prévoit aussi que tous les frais de vente et tous les frais de fourniture, qui sont contractuellement mis à la charge de l'Acheteur, soient payés par celui-ci, et soient versés par ses soins au Commettant ou à qui de droit. Il en va de même pour tous les frais d'écriture et impôts et taxes y afférent.

L'offrant à l'achat a le droit de désigner son propre notaire, qui agit alors sous la hiérarchie de l'instrumentant.

Article 5 – L'archivage des pièces FED-net

Il est prévu par FED-net durant trois ans calendrier après achèvement de la mission par FED-net. Pour les autres pièces, FED-net n'a aucune obligation d'archivage.

Article 6 – Le système FED-net peut aussi être appliqué à d'autres fins

Tant le système FED-net que les éléments qui s'y rapportent, de même que les facilités de réseau de FED-net peuvent, dans le cadre du présent Codex et des statuts et objectifs de FED-net, être utilisés à d'autres fins moyennant accord préalable de FED-net.

Article 7 – Cessation de la mission

À l'exception de la pleine réalisation de la mission, il est encore possible d'y mettre un terme de l'une des manières suivantes.

7.1. Le Commettant peut à tout moment « Résilier » la mission

Étant entendu que personne ne peut s'engager infiniment, le Commettant peut cesser la mission à tout moment par résiliation moyennant une lettre recommandée à FED-net Main Office et un délai de préavis de huit jours ouvrables.

S'il existe plusieurs Commettants, ils doivent alors agir tous ensemble pour que la résiliation soit valable.

Parce que celui qui choisit un système tel que le système FED-net doit lui donner une réelle « chance d'être couronné de succès », le Commettant est tenu de donner à ce système une chance de fonctionner et de réussir, durant l'entièreté du temps où la mission est en cours. Il est tenu, à cet effet, de :

- a) s'abstenir de tout fait ou acte par lequel ce temps ou cette chance sont restreints, ou le système en est privé,
- b) s'abstenir de toute passivité ou de faits ou actes volontairement ou involontairement à l'encontre du système,

c) s'abstenir de donner une mission à un autre système.

C'est pourquoi également :

- d) le délai de préavis susvisé commencera à courir au plus tôt à partir du cent-vingtième jour ouvrable à compter de la date de lancement de l'offre de vente en vigueur,
- e) la résiliation susvisée écherra de plein droit au moment où une promesse d'achat ouverte sera soumise au minimum au prix d'appel, puisque le Commettant obtient de la sorte ce qu'il a lui-même demandé, et qu'il peut l'obtenir dans un délai aussi bref que possible par la suite (étant donné que la période de compte à rebours est activée).

7.2. Le Commettant peut à tout moment « Procéder Autrement »

« Procéder Autrement » étant la possibilité pour le Commettant

soit de ne pas faire passer une transaction promise dans la mission, quelle qu'en soit la raison, soit de conclure une transaction en dehors du système FED-net.

Sachant que le Commettant est légalement tenu (notamment, art. 1134 §3 et 1135 C. civ.) d'/de :

- a) honorer le contrat, et de le respecter à l'égard de FED-net et de tous les sujets FED-net concernés, et
- b) respecter les conséquences attribuées à l'engagement par l'équité, l'usage ou la loi, et
- c) respecter l'équilibre entre les droits et les obligations de tous les Acteurs, et
- d) exécuter le contrat de bonne foi,

et sachant qu'/que :

- e) tout Acteur est tenu à un engagement de respect collectif, et
- f) nul n'est censé faire primer l'arbitraire sur l'objectif.

Il ne peut donc entre autre être le but de personne (lire ici, notamment, le Commettant) de charger quelqu'un d'autre (lire ici FED-net et/ou des Acteurs) d'une mission en vue de mettre ce commissionnaire et Cie sur la touche si cette situation arrange mieux le Commettant, ou de contourner les frais FED-net.

■ C'est dans ce cadre de droit que le Commettant est libre de choisir lui-même de « Procéder Autrement », le Commettant lui-même décide de l'application des conditions cumulatives suivantes *sine qua non* y relatives, laquelle vaut irrévocablement et irréfragablement comme engagement contractuel du Commettant :

- a) le Commettant est tenu de faire part au préalable de la mission en question à FED-net Main Office, du dossier FED-net en question et du CODEX FED-net à tous ceux qui sont et seront concernés ;
- b) le Commettant est tenu d'informer au préalable et par écrit, directement et spontanément, FED-net Main Office de ce choix et de répondre diligemment à toutes les questions de FED-net à cet égard ;
- c) le Commettant est alors tenu de payer spontanément et sans délais en cas de notification :
- 1) à l'Offrant le plus élevé par rapport au prix d'appel en vigueur, pour autant que son offre existe valablement selon FED-net :
15 % du prix proposé
 - 2) à FED-net :
les frais FED-net,
calculés sur le prix valable le plus élevé, et
quoi qu'il en soit et au moins sur la valeur de tout prix d'appel le plus élevé. Si cette offre n'existait pas encore et si les notifications n'ont pas lieu et/ou ces paiements ne sont pas réalisés spontanément et intégralement, ou si des dommages à d'autres Acteurs sont causés, le Commettant est tenu de verser des indemnités supplémentaires outre tous ces dommages, en commençant par :
 - 3) les frais d'encaissement à FED-net
 - 4) les intérêts de retard et compensatoires
qui commencent à courir de plein droit sans qu'une mise en demeure et/ou une sommation ne soit nécessaire, et ce à hauteur de 150 % du taux d'intérêt légal.

Il appartient librement au Commettant qui a choisi de « Procéder Autrement » de répercuter ces paiements sur la personne avec qui le Commettant procède autrement ou de les lui faire payer en tant que tiers à FED-net.

FED-net est et reste étrangère à tout arrangement avec des tiers, et accepte ce paiement uniquement sous toute réserve, sans encourir le moindre préjudice et sans renoncer à un quelconque droit.

Toute personne qui est partie active ou passive au système « Procéder Autrement » se sait personnellement, et au moins solidairement ou *in solidum*, tenue responsable pour l'ensemble de toutes les obligations susvisées du Commettant et toutes les conséquences comme de droit.

■ C'est dans ce cadre de droit que le Commettant peut également « Procéder Souverainement », et ce dans toutes les phases.

« Procéder Souverainement » étant une forme particulière de « Procéder Autrement »,

- o le Commettant pouvant dans ce cas choisir s'il a des raisons d'« Intérêt Public Civil » ;

(par ex. : si, pour des raisons politiques, un Commettant souhaite conclure précipitamment avec un organisme une vente de gré à gré, laquelle figure dans la politique et dans l'intérêt de la population de cet organisme),

- le Commettant pouvant agir ou contracter avec un tiers, ou un non-offrant ou un offrant de rang inférieur,
- les mêmes conditions et modalités restant en vigueur tel que décrit juste ci-dessus, à ceci près qu'outre les paiements susvisés, le Commettant et celui avec qui il procède autrement sont encore redevables de la commission du et au Conseiller avec qui il existe un lien d'Intéressé connu ou de tiers lié.

7.3. FED-net peut à tout moment « Résilier » la mission

Notamment lorsque les conditions de transaction proposées par le Commettant semblent être irréalisables, selon l'expérience pratique accumulée au cours de la réalisation de la mission. L'acceptation antérieure d'une mission n'y apporte aucune modification.

FED-net proposera alors au Commettant, d'abord par lettre recommandée ou par courriel avec accusé de réception actif (et non automatique), les conditions vraisemblablement réalisables, l'invitant à accepter lesdites conditions modifiées dans un délai de quatorze jours calendrier. Si le Commettant n'accepte pas ces conditions, ce qui est son droit, la mission prend fin de plein droit ; sauf si, au cours de cette période, une offre est réceptionnée.

7.4. Cas supplémentaires de « Résiliation »

S'ajoute à ce qui précède ce qui suit :

- si le Commettant conclut une quelconque transaction après la cessation
(même une autre transaction que celle de la mission, quelles qu'en soient les conditions, et avec qui que ce soit)
 - dans un délai de deux mois ouvrables :
il existe alors la présomption irréfragable selon laquelle cette transaction est née grâce à l'intervention (influence) de FED-net ;
 - dans un délai supplémentaire de quatre mois ouvrables :
il existe alors la présomption irréfragable selon laquelle cette transaction est née grâce à l'intervention (influence) de FED-net,
si cette transaction a lieu avec un offrant à l'achat, un Intéressé connu et/ou un tiers lié, et
il existe alors la présomption réfragable selon laquelle cette transaction est née grâce à l'intervention (influence) de FED-net, si cette transaction a lieu avec d'autres personnes ;
 - et une année calendrier après ces délais (si la bonne foi est de mise, sinon à durée illimitée) :
la charge de la preuve incombe alors à FED-net ou à toute partie prenante, en vue de démontrer que la transaction est née grâce à l'intervention (influence) de ou via FED-net,
et ce pour autant qu'aucune preuve ne soit fournie selon laquelle la transaction est née *via* quelqu'un d'autre.
- si cette transaction est née « grâce à l'intervention (influence) de ou *via* FED-net », s'applique alors le principe du choix de « Procéder Autrement ».

7.4. Sous réserve pour tout ce qui précède de **la possibilité de cesser une mission d'un commun accord**, ce dont il est possible de discuter à tout moment avec FED-net et de convenir par des écrits et des signatures manuscrites.

Article 8 – Les frais FED-net

8.1. « Les frais FED-net » suivent le principe « *pas de résultat, pas de paiement* » (« *no cure, no fee* ») et ne sont pas une « commission », ni définis comme telle, mais sont définis comme étant « le prix pour la location de services et l'indemnité pour les frais y relatifs fournis et supportés à cet effet par FED-net et/ou par tous les autres Acteurs concernés, dans le cadre du présent Codex ».

FED-net perçoit ces frais pour elle-même et pour le compte desdits Acteurs concernés.

FED-net payera aux Acteurs concernés la partie des frais qui leur est destinée et qui leur revient.

Ces Acteurs concernés ne peuvent en aucun cas facturer une partie de ces frais à qui que ce soit.

Le débiteur des frais FED-net peut uniquement s'en libérer par consignation et/ou paiement sur le compte de consignation tiers et les comptes courants respectifs que de FED-net utilise, et uniquement au moyen d'un virement (donc pas en liquide ni par d'autres moyens).

Le débiteur desdits frais est l'Offrant à l'achat dont l'offre est retenue pour un traitement ultérieur.

Le Commettant n'en est pas le débiteur,

- sous réserve du principe « Procéder Autrement », et
- sous réserve de la possibilité pour le Commettant de les prendre volontairement à sa charge, en tout ou en partie, ce qui doit toutefois être mentionné préalablement dans le dossier FED-net et sur le formulaire d'offre y afférent.

Le Commettant se sait tenu de ne pas finaliser la transaction tant qu'il n'obtient pas de FED-net le VISA écrit certifiant que l'Offrant à l'achat a effectivement consigné l'intégralité des frais FED-net sur le compte de consignation tiers, à la suite de quoi FED-net délivrera un VISA au Commettant afin que ce dernier soit en droit et en mesure de finaliser la transaction. Si le Commettant enfreint cet engagement, il est tenu comme solidairement garant de plein droit de l'ensemble des frais FED-net.

Sauf si le Commettant a une raison d'y déroger, et moyennant accord contraire préalablement conclu par écrit avec FED-net, les frais FED-net sont calculés et appliqués selon les règles de base suivantes :

- 1) les frais FED-net sont calculés par mission et sont **concrètement inscrits** comme **un pourcentage global** dans chaque dossier FED-net et formulaire d'offre
- 2) les frais FED-net pour une mission unique s'élèvent en principe à :

Table des frais FED-net

- o valeurs abstraites pour une utilisation générale :

pour les droits de dossier 488

pour toutes rémunérations (notamment honoraires, commissions) et frais de publicité

Dégressif par tranches à compter comme frais de base	1 -	16.690	1.669
	16.690 -	83.441	5 %
	83.441 -	166.883	4 %
	166.883 -	3.337.657	3 %
	3.337.657 -		2 %
plus les frais nets supplémentaires	1 -		3 %

soit, par exemple, converti :

sur 250.000 €, les frais totaux s'élèvent à 7,34 %

sur 670.000 €, les frais totaux s'élèvent à 6,50 %

sur 999.000 €, les frais totaux s'élèvent à 6,38 %

- o calculé sur la valeur de transaction et la valeur capitalisée en cas de prix périodiques (en cas de location, canon emphytéotique, viager, etc.)
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)
- o les montants en valeur de 2019, exprimés en EUROS et annuellement indexés au 1 janvier selon l'indice des prix à la consommation
- o hors TVA de 21%

- 3) frais aux tiers non compris (notamment OVAM, matrice cadastrale, attestation hypothécaire, attestations communales), qui sont payées à ces tiers par le Commettant lui-même ou pour lesquels le Commettant est tenu de mettre les sommes au préalable à la disposition de FED-net, qui pourra procéder aux commandes dès réception de ces sommes.

8.2. Au cas où une notification doit avoir lieu dans le cadre d'un éventuel droit de préemption ou tout autre droit de priorité, la personne tenant la plume (l'instrumentant) ou celui qui rédige cette notification doit mentionner clairement de quels frais FED-net il s'agit, ainsi que le fait que le paiement de ces frais constitue une condition de vente par droit de priorité, même s'il n'en est fait mention nulle part dans le dossier FED-net ou dans tout autre écrit.

De cette manière, en cas d'exercice d'un tel droit de priorité, l'Acheteur privilégié paiera à FED-net par l'intermédiaire de la personne tenant la plume (l'instrumentant) les sommes dues pour les frais. Dans ce cas, les sommes qui étaient consignées à cet effet par l'Offrant à l'achat lui seront restituées par FED-net.

8.3. Les frais FED-net doivent être consignés comme indiqué dans le présent Codex.

Et dès que FED-net sait sa mission accomplie, les frais FED-net sont de plein droit « échus, exigibles et payables ». Dès ce moment, FED-net peut exécuter ce paiement elle-même par utilisation et retraits de la consignation réservée à cet effet.

FED-net est et reste étrangère à tous faits et actes actifs ou passifs, et à toutes leurs conséquences, tels que posés par d'autres Acteurs en contradiction avec le ou en dérogation à l'égard du présent Codex, et ce quels que soient les faits et actes Gentleman dans le chef de FED-net après l'achèvement de sa mission.

Si, par de tels faits ou actes, un dommage est causé à celui qui a payé/consigné les frais FED-net, le prix de ce dommage devra être remboursé à ce dernier par celui qui a entraîné ces conséquences, et non par FED-net.

Si de tels faits ou actes sont commis par celui qui doit consigner/payer les frais FED-net, cette dette persiste et les dommages-intérêts s'ajoutent dans son chef.

Article 1 – Les Règles à l'égard des Conseillers de l'Acheteur sont celles qui sont définies dans le présent Chapitre 3, et aussi dans tous les Chapitres précédents. L'ensemble doit être considéré comme un tout.

Il existe aussi pour ces Conseillers des Règles Particulières liées à chaque mission FED-net, elles sont publiées dans le « **dossier Profinfo** » et disponibles sur le site Web. Il est irréfutablement présumé que ledit Conseiller a personnellement parcouru ce dossier Profinfo dans sa version la plus récente et qu'il l'accepte.

Ce Conseiller ne peut transmettre ce dossier Profinfo ni les formulaires, ni en permettre la consultation par quiconque.

Article 2 – Le statut et les tâches fondamentales du Conseiller sont défini(es) ci-avant, et s'y ajoute ce qui suit.

Le Conseiller est tenu de s'inscrire auprès FED-net en vue d'obtenir l'accès aux pièces et informations professionnelles. L'inscription est gratuite et est indépendante de toute affiliation à une association professionnelle, quelle qu'elle soit.

Le Conseiller prête à l'Acheteur (intéressé par son propre portefeuille ou ayant cherché lui-même par ses propres moyens) toute l'assistance dont ce dernier a besoin ou qu'il estime nécessaire, en ce compris l'assistance nécessaire à l'élaboration d'une offre par l'Acheteur et au suivi de cette offre.

Le Conseiller est également tenu de contrôler, préalablement à tout acte, l'identité et la capacité de son client à poser des actes.

Le Conseiller agit exclusivement en qualité d'indépendant à ses propres risques et pour son propre compte, avec les moyens et les possibilités propres dont il dispose, il ne ressortit pas à la loi du 3 juillet 1978 relative aux contrats de travail des ouvriers et des employés, ni à une quelconque législation relative à la représentation en tant qu'indépendant, agence, franchise ou équivalent, 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.

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. À cet égard, le Conseiller fait usage des règles et facilités mises à sa disposition par FED-net pour pouvoir aider son client-acheteur à réaliser une offre grâce à ses conseils et son assistance.

Le Conseiller peut **faire la publicité** de l'offre FED-net de la manière décrite plus haut.

Il peut **appliquer le logo FED-net**.

Article 3 – L'indemnité des Conseillers et autres

1) Le(s) Conseiller(s) prétend(ent) (conjointement) à l'indemnité payable par FED-net. Le montant de cette indemnité est déterminé par dossier FED-net et est publié dans le dossier Profinfo y afférant.

En principe, cette indemnité s'élève à **1,40 % du prix de vente**, hors TVA.

2) Seul le Conseiller du client qui aura finalement conclu la transaction, a droit à ladite indemnité,

3) et ce, aux conditions suivantes :

a) le statut de ce Conseiller doit être et rester en ordre pendant toute la durée de son intervention ;

b) il est tenu de respecter les règles du CODEX FED-net et du dossier Profinfo ;

c) cette indemnité est proportionnelle aux frais FED-net de 6,50 % (hors droits de dossier) de la valeur vénale, et où ces 1,40 % augmenteront ou diminueront donc proportionnellement à la hausse ou la baisse des 6,50 % ;

d) le principe « pas de résultat, pas de paiement » s'applique à ce Conseiller, tel qu'il s'applique à l'ensemble des indépendants du système FED-net, et de cette manière le Conseiller partage comme chacun les risques proportionnellement répartis (entre autres, si les frais FED-net ne peuvent pas être encaissés ou ne peuvent l'être qu'en partie, ou s'il existe des frais d'encaissement de tiers) et sans garantie de FED-net.

e) la facturation peut être établie sur invitation avec détail par FED-net aussitôt que FED-net a elle-même perçu le paiement global des frais FED-net. Cette facturation sera payée dès réception par FED-net par virement bancaire (sachant que les sommes consignées temporairement, et ce même sur un compte spécial de FED-net, ne constituent pas un paiement à FED-net). Les facturations et paiements à/par des tiers sont possibles moyennant l'accord de toutes les parties prenantes ; les détails de facturation leur seront communiqués par FED-net.

f) ledit Conseiller est libre de conclure d'autres accords également avec toute autre personne, à l'égard desquels FED-net est et restera étrangère.

Article 4 – L'intermédiaire bénéficie d'une protection de son Contact et de son Client du « côté acheteur ».

- 1) Par « Protection du Contact », l'on entend que FED-net préviendra automatiquement le Conseiller par courriel si un autre Conseiller demande également la Protection du Contact pour un même client. FED-net préviendra également cet autre Conseiller. De cette manière, les Conseillers seront tous deux informés qu'ils traitent avec un même client et pourront s'ils le souhaitent prendre des dispositions. Pour le reste, FED-net reste étrangère à cette situation, et aucun droit sur ce client n'est garanti à aucun des Conseillers.
- 2) La mention « Protection du Client » signifie que FED-net veille sur les accords du Conseiller, si celui-ci a un jour déposé une promesse d'achat menant à une vente.
- 3) En vue de bénéficier de la Protection susvisée, le Conseiller est tenu d'inscrire, pour lui-même, ses contacts/clients en tout temps et directement auprès de FED-net *via* le site Web en y mentionnant les données minimales requises, toute autre notification restera sans effet (par exemple : un courriel). Il s'agit d'une possibilité et non d'une obligation.

Article 5 – Les règles suivantes sont également d'application générale.

Le Conseiller doit disposer d'une **adresse électronique**. Toute communication avec FED-net se déroule exclusivement par ce moyen. Le Conseiller est tenu d'informer lui-même FED-net de toute modification de cette adresse.

Le Conseiller a la responsabilité de contrôler et d'utiliser uniquement **la version la plus récente** disponible sur le site Web du dossier FED-net, des annexes, du dossier Profinfo, des formulaires et autres.

Le Conseiller **échange avec FED-net *via* le Main Office**.

Geregistreerd op het
Registratiekantoor HALLE

Op *16 december 2019*

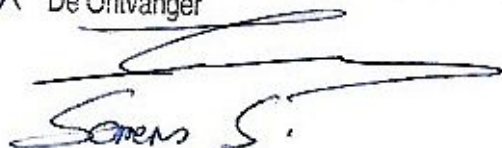
Bladen : *vijftien* Verzendingen : *geen*

Boek *20* Blad *83* Vak *16*

Ontvangen registratierechten : vijftig euro (€50,00)

De Ontvanger

voor



Somers S.

Enregistré au

Bureau d'enregistrement HAL

Le 16 décembre 2019

Pages : quinze Renvois : aucun

6 Livre 20.... Feuille 83.... Case 16....

Droits d'enregistrement reçus : cinquante euros (50,00 €)

pour le Receveur

[SIGNATURE MANUSCRITE]