

Cour d'Appel de Bruxelles

Place Poelaert 1, 1000 Bruxelles

Audience d'introduction du 7 mai 2009

RG première instance : RG 068703A, RG 998926A, RG 971715A jointes

Appel : 2009/AR/893

Référence : JBC1522

Requête au titre de l'article 748 § 2 CJ

Au président de la cour d'appel

Requérante :

Françoise **SCHEYVEN**, sans profession, domiciliée Corsendonk 16 à 2360 Vieux-Turnhout (2360 Oud-Turnhout), Téléphone / Fax : 014.45.06.62

Demanderesse

Parties adverses :

1/ **DEXIA Banque Belgique**, société anonyme, immatriculée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0403201185, tenant son siège social «1000 Bruxelles, Boulevard Pachéco, 44 »

2/ **DEXIA Uccle-Rhode**, société coopérative à responsabilité limitée, immatriculée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise 0469209883 (numéro d'établissement 2095410232), tenant son siège social à «1180 Uccle, chaussée de Waterloo, 1356 »

3/ Monsieur **Michel COLLARD**, gérant d'agence Dexia Bank, indépendant, né à Uccle le 17 mai 1951, tenant son agence «1180 Uccle, chaussée de Waterloo, 1356 », domicilié à «1180 Uccle, avenue des Alisiers, 75 »

4/ Monsieur **Jean-François TAYMANS**, notaire, né à Louvain le 1er novembre 1945, domicilié à «1030 Schaerbeek, Place des Bienfaiteurs, 9 », tenant son étude «1000 Bruxelles, rue du Midi, 146 »

5/ **Jean-François TAYMANS, Notaire**, Société privée à responsabilité limitée unipersonnelle, «1000 Bruxelles, rue du Midi, 146 »

6/ Baron **François-Xavier de MEESTER de BETZENBROECK**, époux de Patricia Scheyven, employé, né à Bruxelles, le 6 mai 1943, domicilié à «1180 Uccle, avenue des Sorbiers, 25 »

7/ Monsieur **Carlos de MEESTER de BETZENBROECK**, sans profession, né à Ixelles, le 12 septembre 1971, fils de Patricia Scheyven et François-Xavier de Meester de Betzenbroeck, domicilié à «1180 Uccle, avenue d'Hougoumont, 29/A »

8/ Madame **Patricia SCHEYVEN**, épouse du Baron François-Xavier de Meester de Betzenbroeck, sans profession, née à Uccle, le 17 juillet 1947, domiciliée à «1180 Uccle, avenue des Sorbiers, 25

9/ Madame **Danièle SCHEYVEN**, épouse du Baron Patrick Nothomb, sans profession, née à Uccle, le 17 janvier 1938, domiciliée à «6720 Habay-la-Neuve, rue du Pont d'Oye, 2 »

10/ Banque **ING**, ex-Banque Bruxelles Lambert, société anonyme, immatriculée à la Banque Carrefour des entreprises sous le numéro 0403200393 tenant son siège social

«1000 Bruxelles, avenue Marnix, 24 »

Défendeurs

La requérante sollicite de déposer dans le cas de l'affaire ci-dessus référencée, la plainte pour faux et escroquerie qu'elle a faite notamment à l'encontre de :

Monsieur Guido Casterman, Monsieur Gaetan Collet, Monsieur Carlos de Meester de Betzenbroeck, Madame Patricia Scheyven, Maître Vogel, avocat

En effet, Me Lucas Vogel a communiqué le vendredi 10 décembre au soir une prétendue « expertise » visant à évaluer l'immeuble sis 25 avenue des sorbiers à 1180 Uccle à 17.500.000 BEF le 31 décembre 1996, expertise qui est en réalité un faux destiné à réaliser une escroquerie, à savoir valider un prix de vente dérisoire pour ledit immeuble.

Sachant que la délai ultime de remise de conclusions était le mardi 14 décembre 2010, que les plaintes avec constitution de partie civile ne sont enregistrées à Bruxelles que les mardi et jeudi matin, il était matériellement impossible pour Françoise Scheyven de porter plainte sereinement et produire et communiquer la plainte dans les délais impartis. Il est évident que les adversaires ont intentionnellement et déloyalement produit cette expertise pourtant datée du 20 mai 2010 soit **pas moins de sept mois avant la date ultime de communication assignée à Françoise Scheyven** (14 décembre 2010), afin d'empêcher Françoise Scheyven d'en prendre connaissance sereinement, de vérifier les points de comparaison contenus dans l'expertise, ce qui réclame de passer au cadastre, consulter la base de données de la chambre des notaires et devant les immeubles, de consulter un avocat, et de porter plainte contre les auteurs de l'expertise, d'en déterminer les adresses, tous actes qui ont été réalisés lors de la première plainte pour faux et escroquerie contre l'expertise de Messieurs Forgeur et Biebuyck (pièce 20 du dossier de Me Vogel) avocat de Carlos de Meester de Betzenbroeck et consorts.

Françoise Scheyven a aussi entrepris récemment de citer ses adversaires et souhaite produire la citation.

Elle sollicite de pouvoir déposer et communiquer ces pièces (plainte, citation) endéans les 15 jours. Et que des délais soient fixés avant la date de l'audience (23 juin 2011) si les adversaires souhaitent y répondre. En effet, s'agissant d'une plainte, le pénal tenant le civil en l'état, il sera nécessaire de suspendre la présente instance en attendant la décision des juges du pénal.

Elle sollicite également de pouvoir répondre aux pièces communiquées tardivement par Me Vogel, après son propre délai de communication et que des délais soient imposés ou que ces pièces soient simplement écartées.

Pièces jointes:

1. expertise (pièce 36 du dossier de Me Lucas Vogel)
2. preuve de communication tardive

RAPPORT D'EXPERTISE

DEMANDEUR

Nom : Monsieur Carlos de MEESTER de BETZENBROECK
Adresse : Avenue des Sorbiers 25
Commune : 1180 Uccle

BIEN EXPERTISE

Nature : Villa
Situation : Avenue des Sorbiers 25
1180 UCCLE
Renseignements cadastraux : désignation : section H n^{os} 55/s/2 et 55/T8/2
Revenu cadastral :

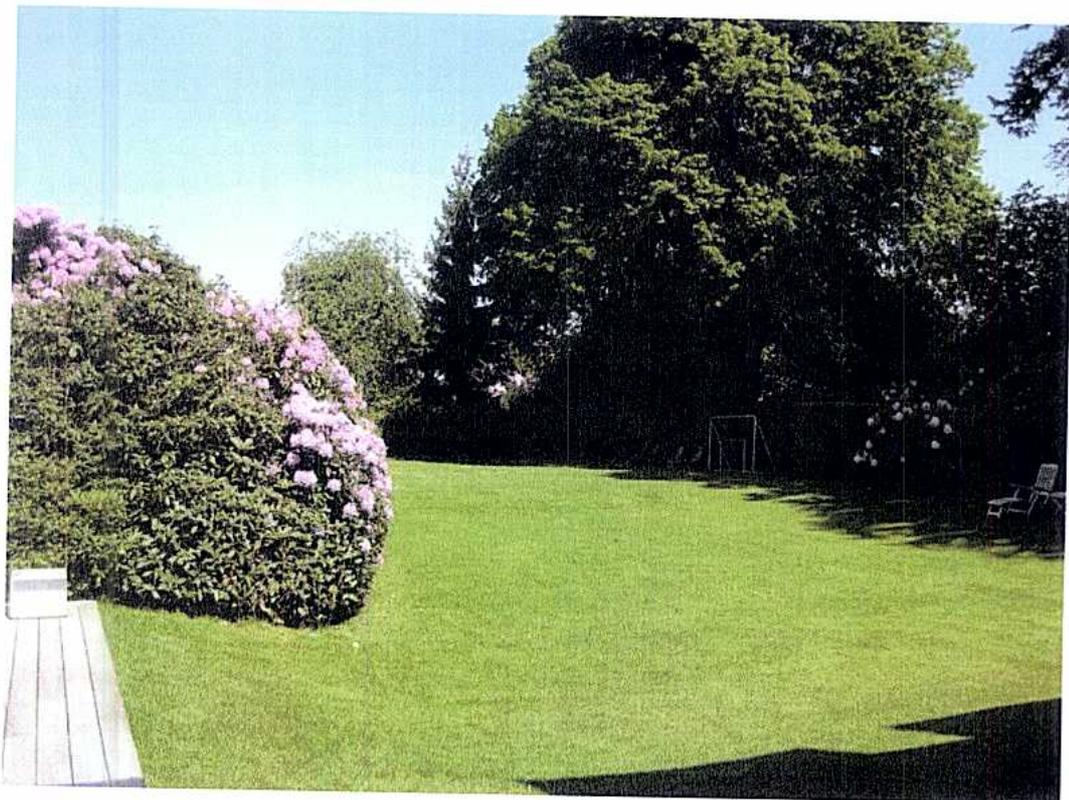
photo de la façade (actuelle)



Le présent rapport établi la valeur du bien en date du **31 décembre 1996**. Nous considérons le bien dans l'état où il se trouvait à cette époque (confort, équipement), en fonction des photos prises en cours du chantier de rénovation qui a été réalisé plus tard (voir annexes)

Guido CASTERMANS & Gaëtan COLLET
Experts Immobiliers

Photos actuelles



DIMENSIONS

Largeur du terrain	:	± 28,90
Superficie du terrain	:	± 25 ares – suivant titre
Largeur de la façade	:	± 28,90 m
Surface bâtie		
- sous-sols	:	± 195 m ²
- rez-de-chaussée	:	± 165 m ² + 30 m ² de terrasse couverte
Entresol		± 6 m ²
- 1 ^{er} étage	:	± 195 m ²
- 2 ^{ème} étage	:	± 140 m ²
- combles	:	non habitable ± 20m ²

DESCRIPTION PLUS PRECISE DU BIEN (décembre 1996)

Sous-sols	:	diverses caves, chaufferie
Rez-de-chaussée	:	hall d'entrée, vestiaire, water-closet séparé, salon, bureau, séjour, salle à manger, office, cuisine, terrasse couverte, terrasse avant non couverte, jardin
Entresol	:	salle de bains
1 ^{er} étage	:	hall, cinq chambres à coucher, salle de bains, salle de couture
2 ^{ème} étage	:	deux chambres à coucher, salle de bains, salon
Combles	:	deux greniers
Annexe	:	<u>ancien garage transformé en habitation</u> comportant hall, water-closet, living, cuisine à l'étage, chambre à coucher, salle de bains

DESCRIPTION DES MATERIAUX UTILISES (décembre 1996)

Maçonnerie	:	de brique
Toiture	:	à versants avec couverture en tuiles d'origine
Menuiserie extérieure	:	châssis en bois équipés de simple vitrage et de volets en bois
Menuiserie intérieure	:	portes en bois
Isolation	:	néant
Pavements ou parquets	:	parquet, plancher aux étages, granito dans la cuisine et l'office

DESCRIPTION DES EQUIPEMENTS UTILES ET DU CONFORT (décembre 1996)

Equipements utiles	:	électricité, téléphone, télédistribution, gaz naturel, distribution d'eau courante, puit perdu
Type de chauffage	:	chauffage central à vapeur au gaz
Confort	:	cuisine meublée, salle de bains équipée, feu ouvert

ELEMENTS PARTICULIERS CONCERNANT LE BIEN (décembre 1996)

Année de construction	:	± 1913
Etat d'entretien	:	bâtiment principal : bon
		jardin : bon
		annexes : bon
Frais ou travaux urgents à prévoir	:	néant
Servitudes	:	voir titre de propriété
Style de construction	:	traditionnel

ELEMENTS PARTICULIERS CONCERNANT LA SITUATION

Aspect des environs	:	quartier résidentiel de bon standing
Situation à l'égard des centres prestataires de services	:	bonne
Moyens de communication, accessibilité	:	bons
Possibilités en matière de transports publics	:	ligne de bus à quelques centaines de mètres de l'immeuble
Equipement routier	:	large voirie asphaltée à double sens unique de circulation
Eléments <u>favorables</u> à l'environnement	:	Quartier aéré et verdoyant
Eléments <u>défavorables</u> à l'environnement	:	/

OCCUPATION

- non communiqué

ELEMENTS PARTICULIERS DE PLUS-VALUE (décembre 1996)

- Très bonne situation géographique
- Importante superficie de terrain
- Maison de caractère
- Bon état général constructif et locatif

ELEMENTS PARTICULIERS DE MOINS-VALUE (décembre 1996)

- Equipements et confort à moderniser (travaux importants à prévoir)

POINTS DE COMPARAISON

- Villa - Avenue de la Pinède 9 à 1180 Uccle
Sup. : 13a 85ca RC : n.c.
Vente de gré à gré du 06.06.1996 à 384.235,00 €
- Maison unifamiliale – Avenue des Sorbiers 7A à 1180 Uccle
Sup. : 25a 52ca RC : 3.839,00 €
Vente de gré à gré du 06.12.1996 à 446.208,00 €
- Maison unifamiliale (à rénover en profondeur) – Avenue des Sorbiers 20 à 1180 Uccle
Sup. : 1ha 25a RC : 3.839,00 €
Vente de gré à gré du 16.12.1996 à 1.301.441,00 €
- Maison unifamiliale – Avenue des Aubépines 53 à 1180 Uccle
Sup. : 10a 70ca RC : 3.418,00 €
Vente de gré à gré du 12.08.1997 à 223.104,00 €
- Villa – Drève Pittoresque 111 à 1180 Uccle
Sup. : 18a 34ca RC : 4.308,00 €
Vente de gré à gré du 07.11.1997 à 396.630,00 €
- Maison unifamiliale – Avenue d’Hougoumont 20 à 1180 Uccle
Sup. : 25a 10ca RC : 4.596,00 €
Vente de gré à gré du 30.01.1998 à 470.998,00 €
- Maison unifamiliale – Avenue des Sorbiers à 1180 Uccle
Sup. : 35a RC : n.c.
Vente de gré à gré du 21.09.1998 à 445.341,00 €
- Maison unifamiliale – Avenue d’Hougoumont à 1180 Uccle
Sup. : 40a RC : n.c.
Vente de gré à gré du 22.09.1998 à 509.173,00 €

PRIX DE LA RECONSTRUCTION A NEUF (à titre indicatif)

Type de bâtiment : - modeste (195,84 €/m³ minimum ABEX 456)
- courant (240,46 €/m³ minimum ABEX 456)
- luxueux (334,66 €/m³ minimum ABEX 456)
NB : Caves et greniers non aménagés : 151,22 €/m³

Bâtiment : € TVAC

Indice ABEX : 469

VALEUR VENALE

à la date du 31 décembre 1996 : **17.500.000 Bef**, soit 433.813,66 €

Pourcentage de l'affectation professionnelle : 0 %

VALEUR EN VENTE PUBLIQUE VOLONTAIRE

à la date du 31 décembre 1996 : **16.600.000 Bef**, soit 411.503,25 €

VALEUR EN VENTE PUBLIQUE FORCEE

à la date du 31 décembre 1996 : **14.900.000 Bef**, soit 369.361,35 €

REMARQUES IMPORTANTES

- Les valeurs ci-avant sont destinées au demandeur à des fins privées.
- Toute autre utilisation du présent document ne pourrait engager la responsabilité de son auteur.
- Les valeurs ci-avant ne tiennent pas compte des différences de superficie en plus ou en moins qui pourraient être constatées lors d'un mesurage de la propriété ni des vices cachés dont elle pourrait être grevée en matière juridique ou physique (infractions à l'urbanisme, stabilité, servitudes, vice de sol,...)
- L'évaluation de la valeur du bien se fait sur la base de ce qui apparaît clairement et peut être constaté à l'œil nu, et ne s'étend pas aux vices ou éléments clairement invisibles au moment de l'expertise ou qui requièrent un examen invasif. Les experts ne peuvent en aucun cas être tenus pour responsables des vices qui ne leur ont pas été explicitement désignés durant l'expertise ou qu'ils ne pouvaient constater lors d'un examen normalement praticable en usant des techniques disponibles du moment.
- Les superficies ont été calculées sur base d'une copie des plans fournis par le demandeur – d'un croquis fourni par le demandeur – d'un mesurage sommaire réalisé sur place.
- Le plan de secteur, PRAS, PPA éventuel, permis de bâtir, service de l'urbanisme, ... n'ont pas été consultés.

Valeur vénale : La valeur vénale d'un bien immobilier est représentée par le prix que l'on peut raisonnablement obtenir, à la date de l'évaluation, dans les conditions suivantes :

- ↪ que le propriétaire désire vendre et que quelqu'un désire acheter ;
- ↪ que l'on dispose d'une durée raisonnable de mise en vente, eu égard à la nature du bien et à l'état du marché ;
- ↪ que le bien soit librement présenté sur le marché, avec une publicité non équivoque, suffisamment large et claire ;
- ↪ que les prix soient stables pendant la période envisagée ;
- ↪ qu'il soit fait abstraction, sur le plan des références, d'une offre exceptionnelle émanant d'un acheteur placé dans des conditions particulières.

Valeur en vente volontaire : La valeur obtenue suite à une séance de vente publique réalisée volontairement, avec faculté de surenchère, après une publicité réalisée sur une période déterminée.

Valeur en vente forcée : La valeur obtenue suite à une vente réalisée souvent en une seule séance, sans faculté de surenchère, après une publicité hâtive et limitée provoquée notamment par l'inexécution des conditions d'une obligation hypothécaire ou par une faillite.

Fait à Bruxelles, le 20 mai 2010



Gaëtan COLLET
Expert Immobilier CIBEX

Annexes : photos prises lors de la rénovation en 2006

pièce 2 :

de Meester de Betzenbroek / Succession - Yahoo! Mail - Mozilla Firefox

Fichier Édition Affichage Historique Marque-pages Outils ?

http://fr.mc267.mail.yahoo.com/mc/showMessage?sMid=296&filterBy=&rand=23561441&midIndex=96&mid=1_4953913_AEKwtkAAOCzTQC1oAXF7SAzcbM&fromId=secr.vogel%40skynet.be&m=1_4855303_AEWwtkAACCoTQV3Vw7Ddgh

YAHOO! MAIL
FRANCE Classique

de Meester de Betzenbroek / Succession Jeudi 9 décembre 2010 11h48

De: "Patricia DE BOE" <secr.vogel@skynet.be>
À: e.verbruggen@avocats-verbruggen.be, secretariat-ch@hirsch-avocats.be, fscheyven@yahoo.fr
5 fichier(s) (7148 ko)


email conjoi Pièce 1..pdf Pièce 2a.pdl Pièce 2b.pdl Pièce 2c.pdf

**Merci de bien vouloir prendre connaissance des pièces attachées.
Si vous éprouvez des difficultés à les ouvrir, veuillez nous contacter.**

Lucas VOGEL
Avocat
Avenue Winston Churchill, 210
B-1180 Bruxelles
Tél : 02/340.33.00
Fax : 02/343.63.69

Merci de bien vouloir accuser réception

FR 19:34 22/05/2011