

## PLAINTE AVEC CONSTITUTION DE PARTIE CIVILE

Nous soussignées :

- **Françoise Scheyven**, née à Etterbeek le 3 juin 1936, sans profession, domiciliée 16 Corsendonk à 2360 Oud-Turnhout, Belgique

- **Doris Glénisson**, née à Turnhout, le 24 avril 1964, expert immobilier et juriste, domiciliée 23B rue de la citronnelle, 1348 Louvain-la-Neuve  
déclarons porter plainte en notre nom contre :

- **Monsieur Carlos de Meester de Betzenbroeck**, écuyer, né le 12 septembre 1971, agent immobilier, domicilié 25 avenue des sorbiers à 1180 Uccle.

- **Madame Patricia Scheyven**, épouse du Baron François-Xavier de Meester de Betzenbroeck, née le 17 janvier 1947, domiciliée 25 avenue des sorbiers à 1180 Uccle

- **Maître Lucas Vogel, avocat**, tenant son cabinet avenue Winston Churchill, 210 1180 Bruxelles

- Monsieur **Bernard Muller**, agent à l'enregistrement d'Uccle, rue de la régence 54 à 1000 Bruxelles.

- Monsieur **Guido Castermans**, agent immobilier IPI, GC IMMO SPRL, agence immobilière sise rue Veydt 66 boîte 1, 1050 Bruxelles

- Monsieur **Gaetan Collet**, agent immobilier IPI, GC IMMO SPRL, agence immobilière sise rue Veydt 66 boîte 1, 1050 Bruxelles

pour :

- **faux et usage de faux, commis en écritures avec une intention frauduleuse ou à dessein de nuire** notamment conformément aux articles 193 et suivants du code pénal,

**D'UNE PART** en ayant commandité, réalisé, signé ou produit dans le cadre d'un procès à **Bruxelles**, une expertise immobilière falsifiée **datée de 2011, signée et produite à Bruxelles**, laquelle sous-évalue de plus de **300.000 euros** le prix de vente en 1996 de l'immeuble sis 25 avenue des sorbiers à Uccle, cette falsification étant matérialisée de la façon suivante :

- par **l'usage intentionnel de points de comparaison inadaptés** (utilisation de prix de vente en 1998, 1997, 1996 d'immeubles bâtis ayant seulement la moitié, voire le tiers, de la surface habitable et du nombre de chambres de l'immeuble à évaluer), points de comparaison à partir desquels les auteurs du rapport falsifié ont, de façon frauduleuse, prétendu déterminer une valeur en 1996 à l'immeuble évalué. (Il est à noter qu'un seul point de comparaison portant sur un immeuble de dimensions plus comparables a été repris et il s'agit d'une vente à 1.301.441 euros, laquelle démontre bien le caractère inadapté des autres points de comparaison, tous aux alentours de 450.000 euros).

- **secundo**, de façon évidente, ce qui sera confirmé par une expertise judiciaire de l'immeuble, en **omettant plusieurs pièces** (au moins deux chambres notamment) dans la description de l'immeuble dans l'expertise falsifiée, ceci faisant de l'expertise un faux matériel, et en omettant de mentionner la surface et en évitant de détailler l'annexe dans l'objectif de dissimuler la falsification et justifier une valeur vénale inférieure à la réalité.

**D'AUTRE PART**, en ayant en ayant commandité, réalisé, signé ou produit dans le cadre d'un procès à **Bruxelles**, une attestation mensongère signée Bernard Müller, laquelle diminue intentionnellement le prix dudit immeuble à évaluer à 18 millions de BEF en 1998.

- **escroquerie et tentative d'escroquerie** notamment conformément aux articles 496 et suivants du code pénal,

- d'une part, en ayant utilisé cette expertise falsifiée et l'attestation pour tenter d'escroquer Françoise Scheyven et acquérir l'immeuble au cinquième de sa valeur actuelle,
- et d'autre part, en l'ayant utilisée également pour escroquer le fisc et escroquer la justice en produisant cette expertise en justice

en raison des circonstances suivantes :

### **FAITS**

Danièle et Patricia Scheyven sont les soeurs cadettes de Françoise Scheyven. Elles ont été fortement favorisées du vivant de leurs parents, tandis que Françoise Scheyven était une enfant rejetée.

Afin d'évincer les droits successoraux de Françoise Scheyven et les droits fiscaux, les parents de Françoise Scheyven ont organisé leur patrimoine et leur succession de façon à réduire au minimum leurs avoirs immobiliers. L'essentiel de leur fortune fut placé en avoirs mobiliers transférables de la main à la main durant leur vivant, afin d'échapper à la connaissance du fisc et de Françoise Scheyven et évincer illicitement les droits fiscaux et successoraux. Seul, le très bel immeuble où ils résidaient, sis 25 avenue des Sorbiers, à Uccle, dans le quartier Prince d'Orange, le quartier le plus cher de Bruxelles, fut épargné de ces manoeuvres.

Les parents de Françoise Scheyven sont décédés, respectivement en 1996 et 1998.

Le 9 octobre 1998, Françoise Scheyven fut pressée, sous la menace de déposer un testament nul (une page manquante notamment), de signer une transaction qu'elle a découverte pour la première fois.

**Cette transaction lésait Françoise Scheyven de plus d'un quart en évitant à ses soeurs les énormes rapports de donations, en sous-évaluant le très bel immeuble sis 25 avenue des sorbiers à Uccle, de plus de 15.000.000 de francs en 1998 et en l'attribuant à Patricia Scheyven contre la somme de 6 millions FB, dérisoire au regard de la valeur réelle de l'immeuble.**

Diverses procédures ont été entreprises, notamment afin d'annuler la transaction et ordonner la vente de l'immeuble et le partage équitable du fruit de sa vente.

En effet, cet immeuble sis 25 avenue des sorbiers à Uccle, a actuellement une valeur de l'ordre de 3 millions d'euros, justifiée par sa situation exceptionnelle dans un coin verdoyant du quartier le plus cher de Bruxelles, sa très grande surface (plus de 850 m2 annexe comprise) et son nombre impressionnant de chambres (onze chambres et des greniers aménageables), sa valeur architecturale, son grand jardin d'un quart d'hectare. Sa valeur en 1998 se situait bien au-dessus de 800 mille euros

Un document qualifié d'« expertise immobilière » daté de 2007, de l'immeuble sis 25 avenue des sorbiers à Uccle, a été déposée par l'avocat Lucas Vogel dans le cadre de l'affaire civile n° **2009/AR/893**, **Référence : JBC1522 (RG première instance : RG 068703A, RG 998926A, RG 971715A jointes).**

Cette prétendue « expertise » est un faux manifeste. En effet, elle évalue l'immeuble sis 25 avenue des sorbiers à Uccle à un maximum de 18 millions de francs en 1998 (446 208 euros), alors que sa valeur vénale à l'époque est évaluée par les experts, même en dehors de toute visite, connaissant la surface et le nombre de chambres, et sachant qu'aucun vice important n'a été détecté par les adversaires, à plus de 800 mille euros en 1998, notamment compte tenu de sa situation, de sa surface et du nombre de chambres.

Plainte avec constitution de partie civile de D Glénisson et F Scheyven c/ C de Meester et consorts page 2/6

Le caractère erroné de cette expertise ressort également d'un article d'un professionnel réputé, publiée dans la revue professionnelle de *l'Événement Immobilier* de juillet-août 1998, article intitulé "*Un croissant d'or*" indique pages 14 et 15 (pièce 6) : "*Actuellement, de belles propriétés, situées dans les quartiers prisés sont estimées à partir de 20 millions pour une villa de 4 à 5 chambres sur 10 ares minimum. Si les réceptions sont spacieuses et la salle à manger séparée, les prix s'envolent et dépassent facilement 30 voire 40 millions*".

Or l'immeuble évalué comporte 11 chambres (8 signalées dans l'expertise falsifiée, soit de toute façon, plus que 4 à 5 chambres), des réceptions spacieuses, une salle à manger séparée sur un terrain de 25 ares (soit plus que dix ares). Il ne pouvait être évalué en-dessous de 30 millions de francs.

Une plainte a été introduite contre les auteurs du faux constitué par cette expertise de 2007 signée Benoît Forgeur et Hervé Biebuyck et commanditée par Carlos de Meester de Betzenbroeck.

Deux rapports distincts signés d'experts immobiliers (Doris Glénisson et Eliane Brichard) ont alors été déposés démontrant et confirment la supercherie.

L'adversaire a alors répliqué en déposant un nouveau faux, le rapport GC IMMO sur lequel porte la présente plainte.

Ce rapport confirme que l'immeuble a une surface habitable de l'ordre de 850 m<sup>2</sup>. **Or, les maisons du quartier où est sis l'immeuble évalué, dont la valeur vénale se situait aux alentours de 17.500.000 Bef (433.813,66 euros) en 1996, avaient une surface habitable n'excédant jamais 300 m<sup>2</sup>. Un immeuble de 850 m<sup>2</sup> ne pouvait en aucune cas avoir une valeur vénale aussi basse en 1996.**

L'intention de falsification ressort de la succession des faits :

- Françoise Scheyven conteste la valeur de 18 millions de FB attribuée à l'immeuble dans la transaction qui attribue l'immeuble à sa soeur Patricia, et la sait lésionnaire de plus d'un quart, sur le fondement d'expertises et d'articles de presse.
- Patricia Scheyven, l'acheteuse de l'immeuble et son fils Carlos de Meester de Betzenbroeck ont entrepris de produire une expertise visant à démontrer mensongèrement que l'immeuble ne vaut pas plus de 18 millions de FB
- Carlos de Meester de Betzenbroeck a alors commandité deux personnes, qui sont ses cousins et dont l'un d'eux est un ancien associé de sa société, pour réaliser une expertise qui prétendrait que la valeur vénale de l'immeuble n'excède pas 18 millions (la démarche est dérangeante, car on voit d'ores et déjà que l'expertise vise simplement à maintenir la transaction et n'est pas une simple évaluation de la valeur vénale, neutre et sans influence).
- Françoise Scheyven avait déjà reçu une évaluation de la valeur vénale de l'immeuble de la part d'un agent qui avait commis une erreur sur la surface (il s'était basé sur une surface trop petite) et donc sousévalué la maison. Les adversaires ont profité de cette erreur pour concocter à leur tour une expertise (signée Hervé Biebuyck et Benoît Forgeur) en évitant soigneusement de mentionner la surface, pensant qu'elle ignorait la surface réelle et qu'ils pourraient l'abuser sur ce paramètre.
- La démarche de falsification utilisée par les adversaires vise à présenter un simulacre de démonstration du fait mensonger que la valeur vénale n'excéderait pas 18 millions de francs.
- Les auteurs de l'expertise falsifiée ont rassemblé une série d'immeubles du quartier dont la valeur de vente de gré à gré en 1998 avoisine 18 millions de francs. Ils ne justifient pas comment ils ont sélectionné ces immeubles, alors que le quartier comprend des immeubles qui ont été vendus aux alentours de 1998 nettement moins cher, à quelques millions de francs mais aussi, nettement plus cher, à plus de cent millions de francs. Il est évident que le quartier ne comporte pas uniquement

des immeubles à environ 18 millions de francs vendus en gré à gré !

- Afin de compléter leur échantillonnage de points de comparaison qui ne leur semblait pas assez large pour convaincre, les auteurs ont rajouté comme point de comparaison la vente d'un simple terrain à bâtir qu'ils ont fait passer pour un immeuble bâti. Mais même sans ce faux matériel évident, l'expertise est un faux fondé sur une sélection de points de comparaison inadaptés visant à obtenir un résultat mensonger et donc un faux intellectuel.

- Tout en présentant une sélection d'immeubles vendus aux alentours de 18 millions, dont la moyenne se situe sans surprise à ... 18 millions, et sans justifier aucun raisonnement, les auteurs du rapport falsifié ont prétendu qu'ils en déduisaient que la valeur vénale de l'immeuble ne pouvait excéder 18 millions. Par ailleurs, avec la même sélection ils auraient également pu prétendre qu'elle ne pouvait être, au contraire, inférieure à 18 millions ! Leur raisonnement est vicieux.

- L'analyse des points de comparaison permet de voir qu'il s'agit de ventes d'immeubles bâtis (quand il ne s'agit pas d'un simple terrain à bâtir) de bien plus petite taille que l'immeuble à évaluer (généralement la moitié). Que ces immeubles ne sont en aucun cas comparables sis 25 avenue des sorbiers, ayant de toute évidence une surface inférieure et moins de chambres

- S'agissant d'un faux évident, vu la valeur dérisoire annoncée, vu l'utilisation de points de comparaisons inadaptés et frauduleux, Françoise Scheyven a porté plainte en 2010 contre les auteurs de ce rapport signé Biebuyck et Forgeur.

- Ces arguments leur ayant été opposés, les adversaires ont produit un **nouveau rapport d'expertise signés par des confrères et amis (GCIImmo), sur lequel porte la présente plainte**, prétendant que l'immeuble valait 17.500.000 euros en 1996 et dont les points de comparaison démontrent à nouveau l'inverse de ce que leur expertise prétend. Ce nouveau rapport, sur lequel porte la présente plainte présente d'ailleurs des points de comparaison sans commune mesure avec l'immeuble à évaluer. Le seul point de comparaison comparable présenté dans ce rapport est une maison unifamiliale sise 20 avenue des sorbiers, à rénover en profondeur, et qui a fait l'objet d'une vente de gré à gré le 16 décembre 1996 à 1.301.441,00 euros, soit 52.500.116 BEF, donc hors de proportion avec la valeur prétendue par les adversaires.

### **Pour exemples :**

1/ Un immeuble dont la vente est présentée à titre de point de comparaison dans l'expertise falsifiée, sis Avenue des 7A sorbiers à Uccle, vendu en 1996, dont le terrain a une surface de 25 ares, n'avait que 6 chambres à l'époque de la vente en 1996, alors que l'immeuble à comparer en a 11 (8 selon les adversaires).



**1180 Uccle/Ukkel - , Avenue des Sorbiers N° 7 A**



Lieu dit:  
Type d'immeuble: **Maison unifamiliale (Maison d'habitation)**  
Contenance : 0 ha 25 a 52 ca  
Superficie habitable: 0 m<sup>2</sup>  
Nombre de chambres: 6  
Jardin: **Oui**

Prix: **18 000 000** Bef - **446 208** €  
R.C.N.I. : **154 860** Bef - **3 839** €  
Date de l'acte: **06/12/1996**  
Transaction: **Vente de gré à gré**  
Nombre d'étages: 0  
Référence: **00136769000**  
[Détail](#)

Ce rapport falsifié signé GC IMMO multiplie les données erronées et les omissions visant à baisser la valeur de l'immeuble

1. Nombre mensonger de chambres en omettant une chambre de la maison annexe, en appelant une très grande chambre de l'immeuble principal " salle de couture"
2. Nombre mensonger de salons, alors que l'immeuble principal comporte trois salons et un très grand hall au premier qui servait occasionnellement de salon lors de réceptions.
3. Omission d'un WC extérieur et des WC des salles de bain

4. Omission de la serre-veranda
5. Omission du chenil
6. Nombre mensonger de salles de bain en omettant une salle de bain au premier
7. Omission des points d'eau dans les chambres et le hall d'entrée
8. Omission de toutes les finitions luxueuses : parquet massif avec chevrons, tablettes de marbre aux appuis de fenêtres, boiseries luxueuses, moulures, marbre blanc et rouge dans l'entrée
9. Omission de la présence d'ascenseur et monte-plats
10. Omission de la surface de la maison annexe

Une simple visite des lieux par le juge accompagné de la victime permettra d'établir les falsifications du rapport de GC IMMO.

Différents experts immobiliers pourront d'ores et déjà confirmer que cette expertise est un faux.

1/ **Doris Glénisson**, née à Turnhout le 24 avril 1964, juriste et expert immobilier, domiciliée 23 B rue de la Citronnelle à 1348 Louvain-la-Neuve, Belgique, tél 0033.6.18.40.84.90, gérante de l'EURL Glénisson Doris, dont l'activité se trouve être notamment l'expertise immobilière, et le siège social sis 29 avenue Tronchet à Paris 8, laquelle a déposé le rapport d'expertise pièce 4, jointe et a mené une enquête approfondie contre le rapport falsifié.

2/ **Eliane Brichard**, agent immobilier, gérante d'Arcadia, avenue Rogier 230, 1030 Bruxelles, laquelle a déposé le rapport d'expertise pièce 5, jointe.

**En ce qui concerne l'attestation de Monsieur Bernard Muller, il apparaît que cette personne ait été corrompue et ait accepté un RC ainsi qu'une valeur dérisoire pour cet immeuble. Il ne pouvait ignorer la valeur vénale réelle de cet immeuble. Son attestation qui dévalue l'immeuble est donc un faux bien intentionnel**

Il est à noter que les personnes membres de la noblesse ou apparentées risquent de ne pas être des témoins valables, en effet, pour exemple, le Comte Fabrizio Ruffo de Bonneval de la Fare, qui travaille à l'Immobilière de Maurissens (rue des Muriers 7, à 1170 Bruxelles), a reconnu que ce rapport forme une escroquerie mais refuse tout témoignage, et dit qu'il en sera de même de la part de toute personne de la noblesse ou toute personne de leur réseau, et il prétend être en affaire avec Monsieur Carlos de Meester de Betzenbroeck.

La plainte n'a pas été dirigée dans un premier temps contre Me Jean-François Taymans, notaire et Madame Danièle Scheyven, mais il existe des **soupçons** sérieux contre ces personnes. De plus, il existe une caisse noire entre Danièle et Patricia Scheyven qui se versent mutuellement les montants nécessaires pour compensation quand l'une des deux semble posséder un avoir trop important, comme l'immeuble en l'espèce. Finalement, les personnes contre qui la plainte est dirigée sont très réseautées et il importe de voir que ce soient des personnes neutres qui gèrent et jugent cette affaire, ni des personnes ayant des accointances avec la noblesse, presque toutes les personnes mises en cause étant nobles, ni des personnes appartenant à la franc-maçonnerie, Me Vogel, ancien assistant à l'ULB appartenant vraisemblablement aux réseaux franc-maçons. Il y a aussi des **soupçons** contre le Baron François-Xavier de Meester de Betzenbroeck le mari de Patricia Scheyven, lequel bénéficie indirectement de l'état de fortune de son épouse et occupe la maison. Tous les proches de ces personnes, ou toute personne appartenant à leurs réseaux sont susceptibles de ne pas être neutres.

Les adversaires, avec un culot incroyable essayent à présent de faire passer la victime, Françoise

Scheyven, pour folle. Les personnes contre qui il a été porté plainte font partie d'un réseau mafieux assez connu dans le milieu immobilier, dont un des membres, le notaire Indekeu, qui a été le maître de stage de M Carlos de Meester de Betzenbroeck, contre qui porte la présente plainte. Le notaire Indekeu a déjà été radié et a fait de la prison et collabore encore avec l'inculpé Carlos de Meester de Betzenbroeck. Les adversaires ne sont pas des "gens bien", et devraient actuellement être aussi en prison.

Doivent être inculpés :

- Monsieur **Bernard Muller**, agent à l'enregistrement d'Uccle, rue de la régence 54 à 1000 Bruxelles.
- Monsieur **Guido Castermans**, agent immobilier IPI, GC IMMO SPRL, agence immobilière sise rue Veydt 66 boîte 1, 1050 Bruxelles
- Monsieur **Gaetan Collet**, agent immobilier IPI, GC IMMO SPRL, agence immobilière sise rue Veydt 66 boîte 1, 1050 Bruxelles
- **Monsieur Carlos de Meester de Betzenbroeck**, écuyer, agent immobilier, en tant que commanditaire de l'expertise falsifiée.
- **Madame Patricia Scheyven**, épouse du Baron François-Xavier de Meester de Betzenbroeck, en tant que commanditaire et bénéficiaire de l'expertise falsifiée.
- **Maître Lucas Vogel, avocat**, en tant qu'avocat de Madame Patricia Scheyven, pour avoir produit parmi les pièces au soutien du dossier dans le cadre de l'affaire **2009/AR/893** l'expertise falsifiée.

Il est à noter que Françoise Scheyven avait entrepris plusieurs procédures, dont une procédure pénale pour un autre délit (vol dans des comptes bloqués en indivision), antérieur au dépôt de l'expertise falsifiée, procédure qui a abouti à un non lieu, faute d'expertise desdits comptes et suite à quelques errements judiciaires. Il a été proposé à Françoise Scheyven de déposer de nouvelles charges, elle s'en est abstenue, afin de ne pas bloquer l'affaire civile et pouvoir toucher une première part de son héritage.

Il est à noter aussi que les adversaires ont continuellement tenté à mauvais escient de contester sans aucun fondement, les qualités de juriste et d'expert des personnes qui assistent ou témoignent pour Françoise Scheyven, alors que les qualités sont suffisamment attestées et ne sont certainement pas inférieures à la moyenne.

Cette plainte est à joindre à la plainte déposée en décembre 2010 par Françoise Scheyven contre Biebuck et consorts.

Nous joignons à la présente plainte,  
1/ copie de l'expertise falsifiée  
2/ expertise de l'expert agent immobilier Eliane Brichard  
3/ article de presse  
4/ attestation de Bernard Muller

Nous vous remercions d'accueillir la plainte avec constitution de partie civile et vous prions d'agréer, Madame ou Monsieur le Juge d'Instruction, l'expression de notre considération la plus distinguée

Doris Glénisson  
Françoise Scheyven