

ANNEXES
ÉPISODE 33

ANNEXE I

Chronologies des courriers et rapports de l'Expert judiciaire Sanzot, de son Sapiteur Réviseur et de son Sapiteur immobilier depuis l'arrêt prononcé par la 7^{ème} Chambre civile de la Cour d'appel Bruxelles, le 29 janvier 2015.

Le jour J est le jour de la réunion d'installation organisée par l'Expert Sanzot. Le temps écoulé J+ est mesuré par rapport à cette date de réunion d'installation

- En jaune : les extraits les plus pertinents de courriers envoyés par le 5^{ème} Expert judiciaire à Madame la Présidente de la Cour d'Appel (43^{ème} Chambre)

- En vert : les extraits les plus pertinents des rapports et courriers de l'Expert judiciaire et du sapiteur immobilier à toutes les parties, en ce compris la Présidente de la Cour

- En bleu foncé sur texte en blanc les notes techniques du Sapiteur immobilier et sa première note suite à sa nomination et ses rapports

J + 8 2 jours

- **06 avril 2018** : Courrier de l'expert judiciaire du 06 avril 2018 aux parties listant les documents préliminaires dont il a besoin.

J + 427 374 jours

- **1^{er} courrier du 06 juin 2019** :

° il lui rappelle qu'après la réunion d'installation qui s'est tenue le 29 mars 2018, il a dû d'une part attendre longtemps pour obtenir les premières informations relatives aux sociétés concernées par le dossier d'expertise de la part et d'autre part pour obtenir certaines autorisations de la Cour, notamment l'accord pour la traduction de l'allemand en français d'un long rapport d'expertise immobilière.. Il précise que le dossier est titanesque et qu'il dure depuis près de 15 années.

° il indique qu'il enverra dans le mois une liste de questions complémentaires très précises, nécessaires « à la parfaite compréhension que je me dois d'atteindre dans ce complexe et volumineux dossier ». Il juge bon de préciser « J'attendrai de la part de l'ensemble des parties qu'ils me répondent de manière complète et exhaustive aux questions qui seront posées, conformément à ce que dispose l'article 972bis du Code Judiciaire, et je n'exclus pas qu'à la suite de l'analyse de ces réponses, d'autres questions et informations complémentaires soient posées. »

°il mentionne que les délais d'expertise pourraient être étendus en fonction du temps que les parties mettront à répondre à ses questions et/ou interrogations.

J + 463 36 jours

- 2^{ème} courrier du 12 juillet 2019 :

° Lui adressant copie du courrier qu'il envoie aux Administrateurs et Conseils des sociétés à expertiser, il insiste sur le fait qu'il s'agit d'un minutieux travail d'analyses préliminaires dont la lecture lui permettra d'en constater l'extrême complexité.

J + 463 0 jour

-12 juillet 2019 : Rapport d'analyse préliminaire contenant des informations d'ordre général ; mais aussi des questions précises et pertinentes à la compréhension des états financiers.

J + 474 11 jours

- 3^{ème} courrier du 23 juillet 2019 :

° il lui donne copie du courriel envoyé aux parties dans lequel il demande aux représentants des 3 sociétés à expertiser de remplir pour le 31 août 2019 de compléter un fichier Excel de demandes de renseignements. Il insiste sur la complétude et l'exactitude des informations qui y seront inscrites.

J + 518 3 jours

- 4^{ème} courrier du 06 septembre 2019 :

° suite au courriel que lui a adressé l'avocat des 3 sociétés, Maître Fabian Tchékémian associé du Cabinet DalDeWolf, il lui écrit : « *Comme vous le constaterez à la lecture de mon courrier, j'ai estimé nécessaire de rappeler Maître Tchekémian à l'ordre sur plusieurs points de fond, au risque, à défaut, de compromettre l'expertise en cours* ».

° l'avocat des sociétés ayant invoqué le secret des affaires, il attire son attention sur le fait qu'il pourrait être conduit à introduire une requête auprès de la Cour pour qu'elle tranche la question de savoir si les pièces transmises par les 3 sociétés doivent être couvertes (en tout ou en partie) par le secret des affaires, ou au contraire, comme son analyse semble le démontrer, doivent être transmises à toutes les parties dans le cadre du contradictoire.

J + 521 3 jours

- 5^{ème} courrier du 09 septembre 2019 :

° suite au courriel que lui ont adressé les avocates, des 5 auteurs de la déclaration de succession à 117.000 euros, Fillenbaum et Hollanders der Houderaen (Cabinet de Wilde & Associés), il lui écrit « *certaines parties semblent tenter d'objectiver quelques principes (subsidiarité, proportionnalité,*

secret des affaires, etc ...) qui, s'ils étaient admis, rendraient l'expertise inefficace ou inopérante, ou la rendrait totalement dérisoire. »

° faisant allusion à son rapport d'analyse préliminaire du 12 juillet 2019, il en souligne la longueur et l'existence de nombreuses questions toujours en attente de réponses étant donné que

« l'information reçue est assez laconique, j'ai dû constater un recours surabondant à la technique dite des opérations diverses comme écriture comptable, ce qui complique outrageusement la lecture et la compréhension des mécanismes mis en œuvre dans les livres de sociétés. » et que « une comptabilité sur les 3, celle de la société Gérance de biens, n'est pas probante en regard des dispositions impératives du droit comptable puisqu'elle est faite à la main comme l'atteste l'annexe n°3 qui est jointe à la présente ».

° il ajoute « je n'ai pas encore eu accès aux pièces comptables en tant que telle (factures, extraits de compte, etc...) et ma méthodologie est de demander la production de certaines de ces pièces comptables uniquement après avoir reçu les réponses aux questions posées puisque sans ces réponses, je ne pourrai pas comprendre les mécanismes enregistrés (nombreux et complexes) dans les livres comptables (en dehors de la problématique citée ci-avant dans le cadre de la société Gérance de Biens. »

° il précise « une fois mon opinion forgée sur le caractère fidèle de l'information comptable communiquée, je devrai alors réaliser un travail de valorisation complexe...Il va de soi que mon travail de valorisation ne saurait commencer tant que l'analyse des comptes n'aura pas été terminée » et poursuit « La production par les sociétés de l'information que je souhaite recevoir pourrait leur poser problème, dans la mesure où, à l'analyse de ceux-ci, des débats laissés volontairement en suspens par votre Cour (points 17.1.1 et suivants et 19.1 et suivants de l'arrêt du 29 janvier 2015) pourraient être réouverts. »

° il conclut: « **j'ai donc toutes les craintes de penser que les parties feront obstruction permanente au bon déroulement de l'expertise.** » et « je ne manquerai pas de vous tenir informée et de solliciter votre intervention, **tout en vous documentant en suffisance afin que vous puissiez avoir une vision objective de chaque problématique rencontrée qu'il conviendra de franchir.** »

J + 556 35 jours

- 6^{ème} courrier du 14 octobre 2019 :

° il lui adresse une requête en demande d'intervention en application de l'article 973§2 du code judiciaire.

° il lui indique qu'il y a trois points de fond qu'il qualifie d'incidents de la procédure d'expertise sur lesquels il lui demande « d'en vider la contestation dans les meilleurs délais. »

° il lui expose le premier problème de fond relatif au fait que les 3 sociétés et leur avocat Maître Fabian Tchékémian (Cabinet DalDeWolf) font référence systématique au secret des affaires relativement aux informations comptables jusqu'à présent communiquées, impliquant ainsi une atteinte au principe du contradictoire, ces informations devant alors rester confidentielles

° traitant de ce premier problème de fond, il constate « que les réponses transmises sont largement incomplètes par rapport aux demandes formulées », que « les informations transmises, outre leur aspect lacunaire, ne contiennent absolument aucune prérogative qui pourrait permettre de considérer que tout ou partie de ces réponses peuvent tomber dans le champ d'application de

l'exception au respect du contradictoire.». Soulignant toute la pénibilité pour obtenir des réponses claires, précises, concordantes et exhaustives, il s'exprime ainsi : « *ma double crainte, si par extraordinaire, vous deviez estimer que les informations communiquées le sont effectivement de manière confidentielle, c'est (1) que l'expertise soit mise en difficulté pour non-respect du contradictoire et que mon rapport préliminaire ou final soit remis en cause et (2) que je n'obtienne pas les informations nécessaires à l'accomplissement correct de ma mission.* ». Il lui rappelle également qu'il est le 5^{ème} expert désigné dans ce dossier et que la Cour a déjà constaté dans son arrêt du 29 janvier 2015 que les précédents rapports n'étaient pas valables, car (1) exemptes de toutes contradictions des parties et (2) car établis sur une information incomplète, de l'aveu même de l'expert.

° il lui expose le deuxième problème de fond relatif à l'allusion permanente, de la part de Me Fabian Tchékémian (Cabinet DalDeWolf), avocat des sociétés, au caractère « *réduit* », « *aisé* », « *accessoire* » de l'expertise avec comme conclusion avérée de ce dernier que « *les sondages et les vérifications additionnelles doivent être limitées au strict minimum nécessaire* » et que les activités de ses clientes « *pour les périodes concernées se sont limitées à 5 opérations immobilières* » pour conclure que, contrairement à ce que lui affirme, « *la valorisation n'est nullement complexe.* »

° traitant de ce deuxième problème de fond, il lui déclare que « *cette technique, si elle n'est pas recadrée rapidement, va servir à systématiquement s'opposer à toutes demandes d'informations que je vais pratiquer dans le dossier, sous le prétexte que ces demandes sont disproportionnées à l'objectif recherché, seront coûteuses pour l'expertise et seront démesurées étant donné cette soit-disant facilité.* » et réitère ce qu'il lui écrivait dans son courrier du 09 septembre (cf. supra). Il lui rappelle son expérience professionnelle de 25 années et son statut d'expert-comptable et fiscal assermenté depuis près de 20 ans. Il lui assure qu'elle peut le croire quand il déclare avoir rarement rencontré des comptabilités aussi compliquée que celles qu'il doit analyser, en insistant sur les faits suivants :

°° *il y a plusieurs sociétés qui ont des transactions intra-groupes, en actif, en passif, en charges et en produits*

°° *il n'y a pas de tableaux d'amortissements comptables, pourtant présents dans toutes sociétés, et de surcroît, dans des sociétés immobilières*

°° *il y a des comptabilisations inappropriées eu égard au droit comptable ou à la doctrine comptable (respect notamment des avis de la Commission des Normes Comptables)*

°° *il y a recours à des opérations de financement complexes sans que les pièces soient communiquées (contrats)*

°° *il y a bon nombre de transactions immobilières, avec des montants colossaux (la simple vente du « Jolly Hôtel » s'élève à elle seule à plus de 31 millions d'euros). Lorsque je pose la question de la comptabilisation de la vente du « Jolly Hôtel » par la société Saprotel, la réponse qui m'est fournie est « voir toutes les OD passées suite à la vente de l'hôtel »....je vous laisse libre de l'interprétation que vous ferez de cette réponse totalement inexploitable, alors qu'il s'agit quand même d'une somme comptabilisée de plus de 4,4 millions d'euros*

°° *il y a le truchement par des structures opaques étrangères (l'Anstalt « Fidelec » établie au Liechtenstein et des sociétés bancaires étrangères) qui ne facilite pas la compréhension*

°° *il y a la délicate question de l'existence de comptes-courants entre sociétés, mais aussi à l'égard de Madame Gram, remboursés en partie, sans connaissance exacte de leur origine, et qui*

ont donc un lien immédiat avec la problématique à laquelle les notaires-liquidateurs doivent faire face, c'est-à-dire reconstituer les masses successorales arithmétiques

°° et, comme je l'ai déjà écrit à maintes reprises, un recours surabondant à la technique « des opérations diverses » comme écriture comptable, ce qui complique outrageusement la lecture et la compréhension des mécanismes mis en œuvre dans les livres des sociétés

Toujours dans le cadre de ce deuxième ;problème de fond, il attire l'attention de la Présidente de la Cour sur les spécificités de sa mission en ces termes : « s'il est vrai que je suis là pour vous éclairer, je suis également là pour donner aux notaires liquidateurs les éléments factuels devant leur permettre de reconstituer les masses arithmétiques, non seulement en ce qui concerne les actions des 3 sociétés concernées, mais en outre, sur des flux financiers, comme une créance de 112 millions de francs belges entre l'une des sociétés et Madame Gram ». Il lui rappelle que la Cour a écrit dans son arrêt du 29 janvier 2015 « l'ampleur prévisible de la tâche notariale » et que si son analyse n'est pas correcte, le travail des notaires ne le sera pas non plus et que, compte tenu des sommes en jeu, les responsabilités sont énormes. (TRES IMPORTANT). Il lui rappelle aussi que l'Etat belge considère que les mécanismes mis en place sont constitutifs d'une vaste fraude aux droits de succession, raison pour laquelle d'importantes saisies ont été pratiquées. Il lui déclare enfin que, volontairement ou non, on tente de ramener le travail d'expertise à une expertise de biens immeubles et lui rappelle que la valorisation d'actions de sociétés n'a rien à avoir avec la valorisation d'immeubles comme il l'a écrit à l'avocat des 3 sociétés Me Tchékémian en lui précisant que certes le poids des immeubles dans l'évaluation sera vraisemblablement significatif, mais qu'il n'en demeure pas moins vrai que les autres éléments patrimoniaux de la société immobilière pourraient avoir une influence significative sur l'évaluation en fonction de l'importance de ceux-ci. Or dans le cas des sociétés Gespafina et Saprotel (il ne se prononce pas sur la société Gérance de Biens), les autres éléments patrimoniaux que les immeubles sont considérables. Il conclut de la manière suivante : « je pense indispensable, Madame la Présidente, que vous puissiez recadrer les parties sur la mission de l'expert, insister sur l'importance de celle-ci et, pour autant que de besoin, sommer les intéressés à me communiquer les pièces requises de manière exhaustive, sous peine d'astreintes (article 780bis) ». Pour autant que de besoin, je vous invite à demander aux notaires liquidateurs l'importance de ma mission eu égard à la leur. Et enfin : « Il y a collaboration en apparence, mais, croyez-moi, nullement sur le fond. »

Elle n'a vraisemblablement pas contacté les notaires compte-tenu du fait que ls parties n'en ont pas été informées dans le cadre de la publication des échanges et de ceux-ci en particulier.

° il lui expose le troisième problème de fond, concernant la société Gérance de Biens et rappelle une nouvelle fois que la comptabilité n'est pas probante et ne respecte pas les prescrits légaux. Il lui indique qu'à lire le courrier de Me Fabian Tchékémian (Cabinet DalDeWolf), avocat des sociétés, du 19 septembre 2019, « je devrais accepter un faux en écritures puisqu'il m'invite à l'informer si je souhaite que la comptabilité soit réencodée, moyennant du temps, sur un programme informatique... » et ajoute « je vous laisse juger des conclusions que vous tirerez de cette proposition illégale. »

En conclusion de son courrier : « je souhaite votre intervention sur pied de l'article 973§2 du Code judiciaire d'une part, afin de confirmer aux parties si l'information communiquée par Me Fabian Tchékémian (Cabinet DalDeWolf) et ses clientes en date du 31 août 2019 et 05 septembre 2019 doit ou non être couverte par le secret des affaires, mais également, d'autre part, afin de recadrer les parties sur la mission de l'expert, insister sur l'importance de celle-ci et, pour autant que de besoin, sommer les intéressés à me communiquer les pièces requises, de manière exhaustive, sous peine

d'astreinte (article 780bis). Je vous invite par ailleurs à entendre les notaires liquidateurs sur l'importance que revêt cette mission. »

Dès cette date du 14 octobre 2019, il informe également la Présidente qu'il compte se faire assister par un ou deux sapiteurs, dont certainement un expert immobilier et probablement un réviseur d'entreprises., en décrivant les missions qu'il compte leur confier et en rappelant que la Cour le lui permet dans son arrêt du 29 janvier 2015 confirmé par l'ordonnance du 14 septembre 2017.

NB : Honoraires, dans ce courrier il fait le décompte à destination de la Présidente des frais déjà engagés : 19.598,98 Tvac pour 6.000,00 euros de provision versée, il prévoit 5.989,50 euros de prestations additionnelles soit au total 25.588,48 (Tvac) et donc une provision supplémentaire à consigner de 19.588,48 euros, arrondi à 19.500,00 euros

A voir : à partir du moment où sur la base de ses questions insistantes, l'expert y voit plus clair , on voit que la Présidente met les frais qui vont au-delà des 25.588,48 à la charge de LV (50.000,00 sachant que les autres ne paieront pas...)

J + 592 36 jours

-7^{ème} courrier du 19 novembre 2019

- il fait suite à sa requête en demande d'intervention du 14 octobre 2019 après avoir reçu un courrier daté du 15 novembre 2019 de *Me Fabian Tchékémian (Cabinet DalDeWolf)*, avocat des sociétés et entame sa requête à la Présidente ainsi : « A la lecture de ce courrier, vous comprendrez aisément que l'expertise est gelée de la seule volonté d'une partie. »

- il lui rappelle à nouveau : « je n'ai, à ce stade de mon expertise, pas pu avancer concrètement étant donné que (1) les réponses fournies à mon rapport préliminaire d'analyses¹ sont (i) incomplètes et(ii) lacunaires, tandis que je n'ai simplement rien reçu en retour de ma demande de compléter le fichier informatique Excel. ». « En outre, je suis systématiquement confronté à un refus de collaboration sous divers prétextes qui ne tiennent pas à la critique et dont je vous ai longuement entretenu ». « Le dernier prétexte soulevé par l'avocat des sociétés quant au coût de l'expertise pour ses clientes (sociétés) est d'autant plus irrelevant que (1) à la lecture des historiques en ma possession, aucune charge de rémunération n'a jamais été payée par les sociétés aux dirigeants (je ne perçois donc pas le coût que les sociétés devraient subir de ce fait) et (2) les réponses à fournir ne demandent en définitive que peu d'efforts, puisque, dans la plupart des cas, ce sont des copies à me procurer. Bien entendu, je ne discute pas que Me Fabian Tchékémian facture ses clientes, mais cela ne peut évidemment pas être pris en considération afin d'évaluer le critère de pertinence d'une expertise.

- il va encore plus loin dans l'interpellation de la Présidente en lui écrivant : « mon appréhension personnelle est que dès que l'on va, aux yeux des sociétés et (de facto) de leurs actionnaires, un peu trop loin dans l'analyse, cela pose problème. Comme si nous devions pratiquer une expertise superficielle en nous contentant, d'une part, de données comptables publiées à la Banque Nationale (ce que la Cour m'a justement interdit de faire en me demandant de me forger une opinion sur le caractère sincère et complet des états financiers présentés) et, d'autre part des précédents rapports d'expertise (voir notamment le courrier que Me Fabian Tchékémian m'a communiqué en date du 21 mars 2018 que je vous annexe également-Or, nous savons que les rapports d'expertises

préliminaires des deux précédents experts Ghyoot et Cloquet ont été jugés irrecevables par votre Cour).

- il ponctue sa remarque précédente ainsi : « si je m'en tenais à cela, je commettrais des fautes professionnelles graves et je ne serais certainement pas digne de porter les titres professionnels que je porte, ni de servir la Cour. »

- il conclut : « Je crains, Madame la Présidente, que si la Cour n'est pas **stricte** dans ce qu'elle attend des parties à la pleine et entière collaboration dans la présente expertise, le résultat escompté en recourant à l'expert ne soit volontairement tronqué aux seules fins de certaines parties à la cause et, de surcroît, au détriment de l'Etat belge, sans compter la responsabilité des notaires qui ont la délicate tâche de reconstituer arithmétiquement les masses successorales en se basant, en partie, sur mon travail. » et termine : « Par ailleurs, il restera également à trancher la délicate et critique question de la légalité de la comptabilité de la société Gérance de Biens, pour laquelle je vous ai communiqué les pièces comptables manuscrites qui sont, je vous le confirme, clairement contraires aux règles comptables auxquelles les sociétés doivent se conformer. »

J + 919 255 jours

- 8ème courrier du 12 octobre 2020 Arrêt du 12 novembre 2020 puis Arrêt du 11 mars 2021 puis Arrêt du 15 avril 2021

- Après avoir pris bonne note que l'audience du 09 octobre 2020 s'était déroulée de telle manière que l'on pouvait croire pour le futur à débattre sur chaque point, il interpelle la Présidente sur ce que l'on appelle « le plumitif d'audience » , point dit-il qu'il n'a pas eu l'occasion d'aborder avec elle. Il s'en explique ainsi : « J'ai été vraiment étonné de lire le plumitif d'audience du 05 décembre 2019, car il fût **extrêmement** bref et mes propos n'ont pas été synthétisés comme j'estime qu'ils auraient dû l'être. » « Par conséquent, je souhaiterais vivement, comme je l'ai d'ailleurs demandé verbalement, que mes propos soient bien retranscrits dans le plumitif d'audience de ce 09 octobre 2020. »

- Il détaille ensuite à la Présidente ce qu'il souhaite voir retranscrit dans le plumitif d'audience relativement au recours à un expert immobilier compte tenu de la haute spécificité et complexité du dossier, de l'impossibilité qui lui est donnée d'utiliser des rapports de l'époque commandés unilatéralement et jamais produits à la Cour et qu'il se refuse en tout état de cause d'utiliser. Il recommande de choisir un expert en dehors des instances bruxelloises, rappelant que la Cour a estimé devoir confier la liquidation des successions en dehors de ces mêmes instances, pour les confier à des instances namuroises. Il propose l'expert immobilier le plus réputé sur Namur, Mr Régis Buchet, ajoutant que cela bénéficiera à l'équilibre du dossier.

- il fait de même pour ce qui concerne le recours à un réviseur d'entreprises afin que ce dernier valide son approche eu égard aux normes d'audit, l'utilisation de ces dernières étant du ressort des réviseurs d'entreprises. Il insiste sur la nécessité de s'assurer que les capitaux propres d'entrée (2001) reflètent bien la situation patrimoniale des 3 sociétés puisqu'ils serviront de base à l'évaluation des actions. Il indique qu'il proposera un nom de réviseur d'entreprises.

- il insiste sur le fait que les frais ne seront pas mis à la charge des parties , ce qui n'est donc pas une contrainte pour elles.

- à la remarque du conseiller technique des sociétés Fernand Maillard² estimant que ce recours à 2 sapiteurs est peu usuel, il oppose qu'en matière d'usage « nous avons trouvé une approche peu usuelle du contradictoire en décidant que les pièces me soient transmises à moi seul ».

- il revient sur le tableau Excel qu'il a demandé aux sociétés de remplir et souhaite que soit retranscrit dans le plumeur d'audience : « *L'Expert a expliqué pourquoi il avait demandé ce tableau. Il n'a pas les éléments nécessaires pour le faire lui-même. Il n'a pas en sa possession le tableau d'amortissement comptable, qui est pourtant un outil basique que l'on retrouve dans toutes sociétés et qui permet de visualiser rapidement les mutations et donc également les mutations de valeur. Etant donné que ces éléments font défaut, étant donné la multitude des opérations diverses comptabilisées et étant donné le caractère immobilier prépondérant, l'Expert a estimé qu'il serait opportun de recevoir un tel tableau de synthèse. En l'absence, il va devoir le faire lui-même, ce qui coûtera à l'expertise.* »

- il explique à la Présidente que « *l'attitude des avocats de rendre impossible pour l'Expert de réagir professionnellement, en déposant des notes d'audience la veille à près de 20h, ou en déposant des documents en pleine audience, je souhaiterais vous préciser que concernant ce fameux fichier Excel, contrairement à ce qui a été dit verbalement par les avocats des sociétés et des consorts Verbruggen, il ne leur est pas demandé de compléter ce tableau depuis plus de 30 ans !* ».... « *Si toutes les colonnes sont complétées, cela représente 50 hits* » ... « *je pense qu'il y a un écart significativement important entre ces 50 hits et les 1.500 cellules annoncées à compléter* ».

- il illustre des contradictions manifestes : « *on m'oppose d'un côté que ce tableau est complexe à compléter et qu'il demanderait un effort colossal, tandis que de l'autre, on me dit que tout est extrêmement simple* » et il reproduit un extrait de la note déposée la veille de l'audience à 19h32 par Me Fabian Tchékémian dans laquelle ce dernier expose cette extrême simplicité.

- il écrit à la Présidente : « *quoi qu'il en soit, si vous le décidez, je referai le tableau moi-même, pour autant que tous les éléments soient en ma possession pour pouvoir le faire.* »

- il lui précise qu'ayant reçu certaines informations du conseiller technique des sociétés Fernand Maillard fin mars 2020, il n'a reçu la provision (voir supra) que mi-juin 2020 ce qui entraîne de facto un retard dans l'expertise auquel s'ajoute celui entraîné pour raison de force majeure (Covid 19) ainsi que celui résultant des congés d'été, tout ceci concourant à une impossibilité d'avancement suffisant pour l'audience du 09 octobre 2020. Il lui confirme avoir formellement exposé qu'il entamerait les travaux d'analyse à la mi-novembre 2020 et qu'il lui faudrait certainement au minimum un délai d'un mois et demi pour faire état.

- il lui indique qu'il souhaiterait se voir laissé un délai de 6 mois à partir du moment où il aura fait état pour remettre son rapport préliminaire d'analyse.

- il lui demande de veiller à ce que son greffier reprenne adéquatement ses propos dans le plumeur d'audience.

-Enfin, il conclut par : « *je tiens également à vous faire part de mon étonnement quant au fait que des pièces vous sont déposées en cours d'audience, sans contradictoire, et sans que personne n'ait finalement pu les consulter. Je trouve personnellement que ces façons de procéder ne bénéficient pas à la qualité de l'expertise et nuisent globalement au dossier.* »

J + 1060 110 jours

-02 Mars 2021 : Rapport d'expertise (Actualisation du rapport préliminaire du 12 juillet 2019, par sondages des sociétés Saprotel et Gespafina)

- L'expert précise qu'il détaille les points pour lesquels il attend impérativement des réponses. A défaut, il indique « *demander expressément à la Cour d'astreindre les sociétés ou mettre les moyens en œuvre afin d'obtenir ces informations capitales pour atteindre l'objectif qui m'a été fixé par la Cour* ».

- L'Expert s'étonne à nouveau auprès de la Présidente que malgré ses multiples demandes tant verbales qu'écrites, les plunitifs d'audience ne reprennent pas les propos qu'il a tenus, alors que ces derniers sont proprement accablants pour les actionnaires des 3 sociétés et pour l'héritière fraudeuse et réviseur d'entreprise, auteure des manipulations comptables et financières.

- « ...je dois malheureusement constater que sur les points les plus sensibles du dossier, le conseiller technique³ « botte systématiquement en touche » et ne répond pas, me laissant à nouveau sans réponses et m'empêchant par la même occasion de rencontrer les demandes formulées par la Cour dans le cadre de l'expertise qui m'a été confiée... » écrit l'Expert.

- dans le cadre de la vente du « Jolly Hôtel » du Sablon (joyau de la fortune constituée par le notaire défunt) quelques 34,8 millions d'euros (valeur actualisée) de créances emphytéotiques (les redevances annuelles jusqu'en 2025) n'auraient pas fait l'objet d'une négociation lors de la vente, pas plus que la formidable plus-value à terme (2025), bref une somme vertigineuse qui a dû atterrir quelque part, du côté par exemple du Liechtenstein au sein de la société Fidelec, dont souvenons-nous, le notaire Dechamps et l'avocat Emmanuel de Wilde d'Estmaël, le planificateur successoral, disaient et écrivaient qu'il fallait en nier l'existence ou surtout n'en point parler.

- L'Expert indique qu'il va falloir questionner de manière appropriée le fonds d'investissement allemand Westinvest ayant procédé au rachat du « Jolly Hôtel ».

- L'Expert écrit qu'il va également falloir « réouvrir les débats » au niveau de cette bien mystérieuse société Fidelec, immatriculée au Liechtenstein.

- L'Expert écrit qu'il s'est vu refuser la communication du nom du comptable en charge des 3 sociétés malgré l'évidence démontrée qu'il s'agit de Chantal Verbruggen, Révisseuse d'entreprise et héritière, présente à chacune des audiences tenues par la Cour, mais jamais questionnée par la Cour.

- L'Expert judiciaire souligne que des flux financiers colossaux sont comptabilisés en opérations diverses, sans pièces justificatives apportées, et rappelle à nouveau que le recours aux opérations diverses n'est pas approprié comme mode de comptabilisation des journaux financiers, le droit comptable imposant de recourir à une comptabilité appropriée à la nature des opérations enregistrées. Il qualifie de proprement « *hallucinant* » un tel usage.

- le cinquième expert judiciaire prend en flagrant délit de mensonge le Vice-Président de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises de Belgique Fernand Maillard, conseiller technique des cinq fraudeurs,

qui prétend que les informations demandées sont trop anciennes et impossibles à retrouver, ce à quoi l'Expert ne manque pas de lui faire observer que certains documents impossibles à retrouver datant de cette période lui ont été transmis, non pas par lui le conseiller technique, mais par les administrateurs des trois sociétés familiales eux-mêmes.

- l'Expert s'interroge sur les flux financiers faramineux vers l'avocat bruxellois A. de Caluwé.

J + 1136 33 jours

-18 mai 2021

Courrier du Sapiteur immobilier, Guibert de Crombrughe, à l'attention de Mme la Présidente de la 43^{ème} Chambre de la Cour d'Appel de Bruxelles, de l'Expert judiciaire Emmanuel Sanzot, du Sapiteur Réviseur Pascal Lambotte et de toutes les parties.

Il s'agit d'une lettre de mission qui est approuvée par l'Expert judiciaire.

Il rappelle qu'il a été nommé le 12 novembre 2020 par arrêt de la Cour et qu'il en a été informé par courrier de l'Expert judiciaire le 19 avril 2021.

Il indique que les conseils des parties doivent s'engager à informer et à documenter les parties pour le bon déroulement des travaux d'expertise. Il demande que lui soit transmis dans les meilleurs délais un dossier inventorisé avec toute pièce pertinente.

Il communique ses tarifs.

Il fait valoir qu'il lui est impossible à ce stade d'estimer le montant de ses honoraires vu que les efforts requis dépendent **totalem**ent de l'attitude des parties respectives de ce dossier.

Il recommande à ce stade un montant de provision correspondant à 10 jours de travail, soit 14.800,00€ Htva ie 17.908,00€ Tvac et ajoute qu'il demandera des provisions complémentaires en fonction de l'évolution du dossier.

Il demande de libérer immédiatement 50% de ce montant, soit 8.954,00€ Tvac.

Il précise qu'il déterminera les valeurs de marché des actifs immobiliers des patrimoines concernés afin que l'Expert puisse intégrer ces éléments dans son rapport. Les valeurs doivent être déterminées aux dates de références suivantes : 01 juillet 2002, n19 décembre 2002, 30 avril 2003 et 31 décembre 2005, son rapport devant reprendre, le cas échéant, des modifications dans le patrimoine durant la période allant du 01 mai 2003 au 31 décembre 2005.

Il mentionne que ses travaux se baseront sur l'inventaire à ces différentes dates qui lui seraient transmis. Il prévient qu'e n cas de non-transmission, il devra réaliser son enquête auprès des services de l'administration de sécurité juridique concernée et souligne que l'enquête est un travail laborieux qui peut donc être évité si une documentation consistante est malgré tout fournie par les parties.

En toute fin, il écrit « *Votre accord sur cette lettre de mission implique également votre accord sur les conditions générales qui en font partie intégrante* »

J + 1143 7 jours

- 9ème courrier du 25 mai 2021 (reçu au Greffe le 27 mai 2021 ?)

- il lui demande un report dans la remise de son rapport préliminaire d'analyse quant au reflet approprié des comptes financiers sur l'image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats des 3 sociétés concernées par l'expertise. Le réviseur nommé (arrêt du 12 novembre 2020) comme sapiteur, Mr Marc Lambotte, lui a en effet fait part le 21 mai 2021 que les exigences sanitaires ne lui permettaient pas de remettre sa note d'analyse dans les délais prévus.

- il sollicite donc un report légitime jusqu'à la fin du mois d'août 2021 pour rendre son rapport préliminaire d'analyse qui viendra clôturer la première partie de l'expertise.

J + 1163 20 jours

- 10ème courrier du 09 juin 2021 Arrêt du 14 juin 2021

-sans réponse à sa demande de report, il relance la Présidente.

J + 1238 70 jours

- 23 août 2021 : Rapport d'expertise, Avis Provisoire Partiel

- les comptabilités ne sont pas conformes aux lois, normes, règles et principes comptables en vigueur et généralement admis et de ce fait, elles ne sont pas probantes, avec comme conséquence une « image fidèle » non-garantie.

- les comptes annuels ne donnent pas une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats des sociétés ; il n'est donc pas possible de donner le moindre avis sur la valeur des actions des sociétés.

- la personne qui tenait les comptabilités (le nom de Chantal Verbruggen, Révisure d'entreprise n'est pas cité) a manifestement commis des manquements graves qui ont des conséquences très importantes sur les capitaux propres. L'expert constate également des opérations qui sont en contravention des dispositions du Code des Sociétés, notamment en matière de conflits d'intérêts.

- l'expert ne s'arrête pas en si bon chemin. Il met en effet en évidence que la société de droit *liechtensteinois* Fidelec, dont il fallait nier l'existence selon le notaire Dechamps ou n'en point parler selon le professeur de droit à l'Université Me Emmanuel de Wilde d'Estmaël, a des liens très importants avec les sociétés de droit belge qu'il a en charge d'expertiser, liens qui ont un impact « significatif » sur leurs comptes.

J + 1421 18 jours

-22 février 2022

Courrier de l'Expert judiciaire à Madame la Présidente de la 43^{ème} chambre de la Cour d'Appel de Bruxelles

L'Expert judiciaire conteste dans un courrier de 19 pages la requête en récusation du 23 décembre 2021 introduite par les consorts Liliane, Chantal et Marc Verbruggen

J + 1466 14 jours

-08 avril 2022

Courriel de l'Expert judiciaire aux parties pour la tenue d'une réunion de conciliation, conformément à l'arrêt de la Cour d'Appel du 25 mars 2022

J + 1466 14 jours

-08 avril 2022

Courriel de l'Expert judiciaire à propos de l'arrêt du 25 mars 2022 de la Cour d'Appel, 43^{ème} Chambre qui ordonne la poursuite de l'expertise. Il rappelle aux parties que le dispositif de l'arrêt évoque la tenue d'une réunion de conciliation devant se tenir dans les 2 mois du prononcé, soit avant le 25 mai 2022. Il demande à chacun de réagir rapidement.

J + 1479 13 jours

-21 avril 2022

Courriel de relance de l'Expert judiciaire pour la tenue d'une réunion de conciliation, suite à non-réponse à l'exception de Lu Verbruggen et de Astrid De Graeve, fille de Christiane Verbruggen, décédée

J + 1479 13 jours

-21 avril 2022

Courrier de l'Expert judiciaire à Me Fillenbaum et Me Hollanders ,avocates de Liliane, Chantal et Marc Verbruggen

Il rappelle que la réunion de conciliation peut se tenir à n'importe quel stade de la procédure en précisant que la Cour, dans son arrêt du 29 janvier 2015, a mis en exergue « ***...de concilier les parties si faire se peut et, à défaut, d'adresser son rapport provisoire aux parties.. »*** »

Il s'étonne de la teneur de leur courrier en leur rappelant la note d'audience qu'ils avaient déposée en date du 07 octobre 2021 dans laquelle ils argumentaient ainsi : « à ce stade, les consorts Verbruggen doivent constater qu'ils n'ont pas été invités à une quelconque forme de conciliation par Me l'Expert judiciaire, qui s'est contenté de déposer et communiquer son avis provisoire »

J + 1495 16 jours

-07 mai 2022

Courriel de l'Expert judiciaire aux avocates Fillenbaum et Hollanders en réponse à leur courrier du 21 avril 2022, à propos de la réunion de conciliation

Il rappelle tout d'abord que la réunion de conciliation peut se tenir à n'importe quel stade de la procédure et c'est d'ailleurs ce que la Cour a mis en exergue dans son arrêt du 29 janvier 2015 en stipulant notamment « (...) de concilier les parties si faire se peut et, à défaut, d'adresser son rapport provisoire aux parties (...) » (p.46). Il peut également y avoir plusieurs réunions de conciliation.

Il rajoute qu'il est étonnant lire leurs alors que dans la note d'audience qu'elles ont déposée en date du 7 octobre 2021, elles développent comme argumentaire « A ce stade, les consorts VERBRUGGEN doivent constater qu'ils n'ont pas été invités à une quelconque forme de conciliation par Monsieur l'Expert judiciaire, qui s'est contenté de déposer et communiquer son avis provisoire » (p.6).

Le cas du sapiteur immobilier est évoqué ainsi :

« Vous vous souviendrez que le sapiteur immobilier n'a pas encore pu commencer sa mission eu égard aux difficultés rencontrées dans le paiement de la provision (toujours non versée à ce jour) suivi de la procédure en récusation que vous avez initiée.

Le travail doit par conséquent encore être réalisé.

Ainsi, il appert de la lecture de votre même note d'audience, relayée également par l'avocat des sociétés dans sa note d'audience adressée le 6 octobre 2021, qu'une difficulté d'expertise est à entrevoir dans la mission du sapiteur immobilier.

En effet, vous semblez défendre l'idée que la mission du sapiteur immobilier doit être strictement limitée « Les consorts VERBRUGGEN invitent Votre Cour à préciser, pour autant que de besoin, que l'expert Guibert de CROMBRUGGHE doit être chargé de la mission, strictement balisée comme il suit : actualisation des valeurs immobilières au 31 décembre 2005 dans l'état dans lequel ces immeubles présents se trouvaient à l'époque des donations et cession, soit le 1er juillet 2002, le 19 décembre 2002 et le 30 avril 2003, en prenant appui sur les expertises déjà réalisées et visées à l'arrêt du 29 janvier 2015 (i.e. rapports des experts COURTENS, de PATOUL et DE WACHTELAER) après s'être assuré du bien fondé de celles-ci ».

Je ne partage pas votre point de vue sur la mission qui doit être confiée au sapiteur immobilier. Les expertises que vous mentionnées sont unilatérales. Le sapiteur possède l'expérience ainsi que les ressources pour mener à bien sa mission.

En conséquence, je vous prie de trouver ci-joint le courrier qui partira ce lundi 9 mai destiné à Madame la Présidente de la 43^{ème} chambre de la famille de la cour d'appel de Bruxelles.

A défaut de réponse de la cour pour le lundi 23 mai 2022, et sauf dans l'hypothèse où les parties s'entendraient à l'unanimité pour que cette réunion de conciliation ne soit pas organisée, je fixe d'autorité celle-ci à la date du 25 mai 2022, à 9h30 au Business Center Actibels ECOLYS, avenue d'Ecolys, 2 à 5020 Suarlée, près de Namur.

J + 1495 16 jours

07 mai 2022

Courrier de l'Expert judiciaire à Madame la Présidente de la Cour d'Appel (43^{ème} Chambre)

L'Expert fait le point sur la tentative de conciliation, met en évidence les changements de position des consorts Liliane, Chantal et Marc Verbruggen sur la tentative de conciliation et indique à la Présidente, que face aux difficultés rencontrées pour organiser cette tentative de conciliation, il imposera d'autorité une réunion de conciliation en date du 25 mai 2022 si la Cour ne rend pas une décision en la matière avant le 23 mai 2022.

Il indique que les parties ont fait état de leurs observations sur son rapport provisoire partiel et donc sur la « technicité » des comptes sous revue.

Les difficultés d'expertise liées au paiement de la provision (non versée ce jour) ainsi qu'à la requête en récusation introduite par les consorts VERGRUGGEN, ne m'ont pas encore permis d'analyser les observations formulées par les parties. Il en va de même du travail de l'expert de CROMBRUGGHE : son travail n'a pas encore démarré.

J'attire également votre attention sur le fait que son travail n'a pas encore été provisionné. J'y reviendrai par la suite. Or, le travail de l'expert immobilier est capital. Que ce soit dans le cadre des évaluations telles que proposées aux pages 64, 95 et 118 de mon rapport provisoire 'partiel' ou que ce soit dans le cadre d'une méthode de valorisation traditionnelle pour les sociétés immobilières.

Cependant, il appert de la lecture des notes d'audience des consorts VERBRUGGEN (7 octobre 2021 qui inclut également l'avis de Monique VERBRUGGEN) et des sociétés (6 octobre 2021), qu'une difficulté d'expertise est à entrevoir dans la mission du sapiteur immobilier. En effet, les consorts VERBRUGGEN et les Sociétés semblent défendre l'idée que la mission du sapiteur immobilier doit être strictement limitée. Ainsi, on peut lire dans la note d'audience des consorts VERBRUGGEN : « Les consorts VERBRUGGEN invitent Votre Cour à préciser, pour autant que de besoin, que l'expert Guibert de CROMBRUGGHE doit être chargé de la mission, strictement balisée comme il suit : actualisation des valeurs immobilières au 31 décembre 2005 dans l'état dans lequel ces immeubles présents se trouvaient à l'époque des donations et cession, soit le 1er juillet 2002, le 19 décembre 2002 et le 30 avril 2003, en prenant appui sur les expertises déjà réalisées et visées à l'arrêt du 29 janvier 2015 (i.e. rapports des experts COURTENS, de PATOUL et DE WACHTELAER) après s'être assuré du bien fondé de celles-ci ».

On peut lire dans la note d'audience des Sociétés : « De même, on anticipe avec inquiétude le rôle qui sera confié au sapiteur expert immobilier compte tenu, notamment, de la manière excessive dont l'expert judiciaire conçoit sa mission et du peu de cas qu'il fait des documents à disposition au sujet de la valeur des immeubles. On se souviendra que l'expert a exigé une traduction française de l'expertise immobilière de M. Wachtealer pour ensuite indiquer qu'il ne tiendrait pas compte des expertises existantes (réalisées du vivant de Mme Gram).

Pour rappel, votre arrêt du 12 novembre 2020 précise que '(...)Lacour estime que le recours à un sapiteur immobilier pourrait s'avérer justifié dès lors que les trois sociétés dont les actions doivent être valorisées, aux dates précisées dans la mission d'expertise, sont des sociétés dont les activités sont principalement immobilières. Il existe certes des évaluations de la plupart des immeubles concernés, réalisées entre 1999 et 2002, mais il est légitime dans le chef de l'expert judiciaire, compte tenu des contestations dont elles font l'objet et de la nature du litige qui oppose les parties, de vouloir s'assurer du bien-fondé de ces évaluations dans le cadre de la présente cause, notamment quant aux dates de valorisation visées par sa mission' (arrêt, p. 7, soulignement propre).

L'attendu précité nous paraît clairement limiter le rôle du sapiteur immobilier à un contrôle des évaluations existantes et une actualisation des valeurs y figurant aux dates précisées dans la mission d'expertise. Il ne se conçoit pas, dans le contexte, que le sapiteur se lance dans une complexe mission d'évaluation nouvelle à partir de zéro. »

Je ne partage pas leur point de vue sur la mission qui doit être confiée au sapiteur immobilier. En effet, les expertises de l'époque ont certes le mérite d'exister, mais elles sont unilatérales. Je suis d'avis que le sapiteur immobilier que la cour a désigné a l'expérience, la connaissance et les ressources suffisantes pour réaliser ce travail selon la méthode et les moyens qu'il estimera utile et nécessaire au bon accomplissement de sa mission. Il pourra naturellement utiliser les expertises existantes s'il estime que cela bénéficie à son travail et s'en expliquera, mais il ne peut être contraint à limiter sa mission comme les consorts VERBRUGGEN et les Sociétés le souhaiteraient.

Afin d'éviter tous incidents à cet égard, **il serait utile que votre cour statue sur la portée exacte de la mission du sapiteur immobilier** avant que celui-ci ne commence ses travaux en lui demandant de réaliser son travail avec toute l'autonomie nécessaire à la recherche des justes valeurs et en lui permettant entre autre, d'être libéré de toute formalité afin de pouvoir librement visiter les immeubles concernés sans convoquer les parties et, dans le même esprit, qu'il ait la liberté de s'enquérir et de collecter auprès des sources neutres disponible (dont les administrations) de toute information ou documentation qu'il jugera pertinent pour la réalisation de sa mission dans le respect des principes de subsidiarité et de proportionnalité.

A ma demande de provisionner les honoraires à hauteur de 113.000 euros TVAC (page 123 de mon rapport du 23 août 2021), votre cour a enjoint les parties de verser une provision de 75.000 euros, ce qui, d'une part, est inférieur de 38.000 euros, ne couvre que mes prestations accomplies jusqu'au 23 août 2021 (et donc, pas celles à venir, notamment de l'expert immobilier) et d'autre part, a posé problème en termes de paiement puisque c'est en définitive l'Etat belge qui est intervenu (**intervention cataloguée par les avocats des parties 'd'exceptionnelle'**) et que la somme n'est d'ailleurs toujours pas versée à ce jour. Vous comprendrez aisément qu'eu égard au manquement de provision, aux difficultés d'expertise déjà constatée et à entrevoir, ainsi qu'à l'approximation du budget annoncé par l'expert de CROMBRUGGHE dans son courrier du 18 mai 2021 (déjà communiqué mais repris par facilité en **annexe 6** de la présente), je souhaiterais qu'une provision complémentaire soit versée, de **18.000 euros TVAC** afin de couvrir le travail à venir de l'expert de CROMBRUGGHE.

Comme rappelé au point n° 5 ci-avant, les parties ont fait état de leurs observations sur le rapport provisoire 'partiel' et donc, sur la «technicité» des comptes sous revue. Il est par conséquent

exclu que les parties puissent faire de nouvelles observations sur cet aspect de l'expertise, au risque de bénéficier d'un délai d'observations extraordinairement rallongé et en totale contrariété avec l'arrêt rendu par votre cour en date du 28 octobre 2021. Les parties ne pourront adresser leurs observations que sur les 'nouveau' qui seront présentes dans le rapport provisoire 'complet' (par opposition à 'partiel'), à savoir: Expertises immobilières ; Valorisation.

J + 1508 8 jours

-20 mai 2022

Courriel de l'Expert judiciaire aux parties

Je fais suite à mes correspondances du 7 mai dernier ainsi que mes deux correspondances antérieures.

Renseignements pris auprès de la Cour, celle-ci ne donnera pas suite à mon dernier courrier, à tout le moins en ce qui concerne l'opportunité d'organiser une réunion de conciliation à ce stade, de sorte que vous êtes conviés à une réunion de conciliation ce 25 mai 2022, à 9h30 au Business Center Actibels ECOLYS, avenue d'Ecolys, 2 à 5020 Suarlée.

Cette réunion est organisée en exécution de l'arrêt de la cour d'appel du 25 mars 2022.

Compte tenu de l'absence de valeurs définitivement proposées, la présente conciliation portera sur le caractère probant des comptabilités ainsi que sur la mission à donner au sapiteur immobilier. Nous pourrons ainsi déterminer si un accord des parties sur ces deux points est ou non envisageable.

Le déroulement de la réunion sera la suivante :

- je rappellerai ma mission
- je rappellerai de manière factuelle les principaux éléments constatés dans l'accomplissement de ma mission jusqu'à ce stade de la procédure d'expertise
- j'évoquerai les lignes directrices qui ressortent de ma compréhension des observations formulées par les parties à l'égard du rapport provisoire 'partiel'
- je donnerai ensuite la parole aux parties successivement afin qu'elles puissent émettre leurs opinions / leurs questions / leurs avis
- je dresserai alors un procès-verbal de réunion qui reprendra les points d'avancement factuels à la suite de la réunion de conciliation (accord ou désaccord). Ce procès-verbal devra être validé par les avocats.

Même si la confidentialité est de principe, je rappelle et j'impose la confidentialité dans le cadre de la présente réunion de conciliation.

Ainsi, il sera clairement établi dans le Procès-Verbal de ladite réunion que : « les documents établis et les communications faites au cours de la conciliation et pour les besoins de celle-ci sont confidentiels. En cas de violation de cette obligation de secret par l'une des parties, le juge se prononce sur l'octroi éventuel de dommages et intérêts. Les documents confidentiels qui sont

malgré tout communiqués ou sur lesquels une partie se base en violation de son obligation de secret, sont d'office écartés des débats ».

Cette réunion se veut être une réunion de conciliation et non un endroit où l'on déverserait des propos déplacés ou encore où l'on ferait des procès d'intention.

Je vous demande par conséquent de venir à cette réunion dans un esprit constructif même si nous savons le contexte difficile.

Je vous demanderai de respecter le temps de parole de chacun, de ne pas couper la personne qui s'exprimera et, dans l'ensemble, de respecter un climat constructif et non destructif.

Je rappelle qu'aucun enregistrement n'est permis, sous quelque support que ce soit.

Les conseils des parties s'abstiendront de « plaider », autant que faire se peut, de façon à ce que ce soient ces dernières qui, compte tenu de leurs intérêts, recherchent la solution optimale qui pourrait mettre fin en tout ou en partie à leur litige.

Le cas échéant, les avocats pourront se retirer avec leur(s) client(s) pour conférer d'un point de discussion. Il est évident que les avocats pourront conférer entre eux.

Un temps de parole identique sera laissé à chaque partie.

Je demande d'ores et déjà aux avocats de bien vouloir relire l'article 444 de l'ancien code civil et, pour les parties, je me permets l'adage suivant « *les intérêts transigent toujours, les passions jamais* » (philosophe Alain).

J'organiserai assurément une seconde réunion de conciliation après la remise de mon rapport provisoire 'complet' (par opposition à 'partiel') incluant entre autres les conclusions qui seront établies par le sapiteur immobilier dans le cadre des évaluations immobilières.

Cette seconde réunion de conciliation permettra, je l'espère, et je vous y encourage, la proposition d'un accord global.

J + 1513 2 jours

-25 mai 2022

L'Expert judiciaire communique le PV de non-conciliation.

J + 1516 3 jours

-28 mai 2022

Courrier de l'expert judiciaire au Sapiteur immobilier

L'Expert judiciaire rappelle que le Sapiteur a été nommé par un arrêt de la Cour d'Appel de Bruxelles (43^{ème} Chambre) du 12 novembre 2020.

Il précise que le Sapiteur doit l'éclairer sur la valeur des biens immobiliers ayant fait partie ou faisant toujours partie du patrimoine des sociétés Saprotel, Gespafina et Gérance de Biens afin qu'il puisse accomplir sa mission à savoir, donner un avis sur la valeur des actions de ces sociétés à la date du 31 décembre 2015, mais d'après leur état à la date du 01 juillet 2002, du 19 décembre 2002 et du 30 avril 2003.

Il indique lui avoir communiqué en date du 03 mai 2021, l'arrêt de la Cour d'Appel du 29 janvier 2015 qui a ordonné cette expertise judiciaire, l'ordonnance de remplacement du 14 septembre 2017 qui l'a désigné en tant qu'expert judiciaire ainsi que l'arrêt du 12 novembre 2020 désignant le sapiteur immobilier. Il rappelle la lettre de mission qu'a communiqué le Sapiteur en date du 18 mai 2021 en précisant qu'il l'a répercutée à toutes les parties dans un courrier du même jour. Il l'informe enfin que pour des raisons d'incidents d'expertise, le travail du Sapiteur ne commence que maintenant.

Il communique au Sapiteur par un lien « We Transfer » l'information immobilière qui est en sa possession et qu'il a reçue de la part des administrateurs des sociétés, de la part de leur avocat ou de la part de leur conseiller technique. Il indique qu'il n'a pas d'autres informations en sa possession et précise que ces informations sont connues des parties.

Il lui communique aussi en annexe 3 pages de son rapport provisoire partiel qui a été déposé le 23 août 2021.

Concernant les conditions de réalisation de la mission du Sapiteur, il écrit : « Il va de soi que pour réaliser votre mission, vous devez être libéré de toute formalité afin de pouvoir librement visiter les immeubles concernés sans convoquer les parties. Dans le même esprit, vous avez la liberté de vous enquêter et de collecter auprès des sources neutres disponibles (dont les administrations) toute information ou documentation que vous jugeriez pertinente pour la réalisation de votre mission dans le respect des principes de subsidiarité et de proportionnalité. »

Il lui précise que la Cour a jugé, dans son arrêt du 25 mars 2022, que son propre rapport doit lui être communiqué le 25 septembre 2022 et qu'en conséquence il doit entamer sa mission dans les meilleurs délais possibles.

Il indique enfin que les rapports du Sapiteur et toute autre correspondance doivent lui être communiqués, aucune communication directe avec l'une ou l'autre partie à la cause n'étant possible.

Il termine en indiquant que ce courrier est adressé en copie à Madame la Présidente de la 43ème Chambre de la Cour d'Appel ainsi qu'aux parties.

Il signe par un « bon pour accord » daté du 28 mai 2022 la lettre de mission du Sapiteur datée du 18 mai 2021.

J + 1516 3 jours

-28 mai 2022

Courrier de l'Expert judiciaire à l'attention de Luc Verbruggen, avec copie aux autres parties.

Concernant la provision en complément des travaux à accomplir par le Sapiteur immobilier, l'Expert écrit :

« Il est vrai que l'Etat belge a écrit dans sa requête auprès de la Cour en date du 21 décembre 2021 que :

« A titre subsidiaire, le requérant postule que la Cour ordonne la consignation d'une provision complémentaire de 75.000€ (Tva comprise) payable depuis le compte ouvert à la banque Crelan sous le numéro BE06-8601-0593-7722 vers le compte n° BE14 6792 0092 4483 du greffe de la Cour d'Appel (avec la référence 2012/AR/2407-Verbruggen expertise 43^{ème} chambre) et ordonne à la banque Crelan de procéder au paiement dans les 2 jours de la signification de l'ordonnance à intervenir »

Mais, précise l'Expert, cela ne signifie nullement que l'Etat belge va payer les provisions complémentaires à venir.

Quoi qu'il en soit rajoute-t-il « Le Greffe a libéré le montant de la provision de 75.000€ de sorte que, bien que cette provision ne couvre uniquement que les travaux réalisés jusqu'au 23 août 2021, je vais provisionner le sapiteur immobilier afin que l'expertise puisse continuer. A l'inverse, l'expertise serait bloquée.

Il termine enfin sur la future réunion de conciliation qui aura lieu après la remise de « son rapport provisoire complet », alors qu'il vient de publier l'échec de la conciliation précédente. Il confirme l'inexistence de textes légaux imposant la confidentialité lors de des réunions de conciliation mais ajoute que celle-ci est de rigueur dans toutes les réunions de ce type car elle favorise inéluctablement une entrevue positive qu'une telle réunion recherche. Il invite Luc Verbruggen à se documenter sur le sujet afin d'éviter un débat stérile sur ce principe lorsqu'une telle tentative de conciliation sera à nouveau organisée.

J + 1541 6 jours

-22 juin 2022

Note technique 1 du sapiteur immobilier

Le Sapiteur immobilier communique aux parties le répertoire des différents biens immobiliers tel qu'il a pu l'élaborer sur la base de la documentation reçue de l'Expert judiciaire que ce dernier détenait suite à la transmission de documents faite par les société à expertiser.

A propos de la société Gérance de Biens, concernant le point 6 de son répertoire, il fait figurer un point d'interrogation dans la colonne « Année d'achat » à propos du site « Spaanselindebaan » à Grimbergen.

Il demande aux parties d'émettre leurs potentielles remarques ou objections pour le 15 septembre 2022.

J + 1543 2 jours

-24 juin 2022

Courrier de l'Expert judiciaire à l'attention de Mes Fillenbaum et Hollanders, en réponse à leur courrier du 16 juin 2022

Concernant le timing

« Le timing de remise du rapport provisoire 'complet' dépendra du délai d'accomplissement de sa mission par le sapiteur immobilier. Au besoin, je demanderai à la Cour un délai complémentaire qui inclura naturellement un délai raisonnable afin de permettre aux parties de formuler leurs observations, lesquelles ne pourront porter que sur les nouvelles données que ce rapport comprendra.

Une « seconde » conciliation sera également organisée. Mon rapport définitif sera remis par la suite dans un délai qui sera fixé par la cour.

Concernant la mission du sapiteur immobilier

La cour n'a pas donné suite à mon interrogation qui se voulait dans un objectif d'efficacité. Elle n'a donc pas jugé nécessaire de définir plus amplement la mission du sapiteur qui est donc parfaitement claire : remettre une évaluation des actifs immobiliers concernés par l'expertise, et ce, afin de me permettre de répondre à la mission qui m'a été confiée. Pour rappel, le sapiteur a été désigné par la cour dans son arrêt du 12 novembre 2020. Le fait que le sapiteur exécute sa mission sous mon contrôle n'a rien d'anormal et est parfaitement usuel. Les travaux du sapiteur ne nécessitent pas la présence des parties et ce, d'autant plus qu'il serait impossible de convoquer toutes les parties à chaque avancement dans le processus d'évaluation, sans compter le délai extraordinairement long que cela prendrait, ce qui va d'ailleurs à l'encontre de vos préoccupations maintes fois formulées depuis le début de cette expertise. Je n'ai jamais écrit que les travaux du sapiteur ne seraient pas communiqués, ni que les parties ne pourraient pas en prendre connaissance et encore moins qu'elles ne pourraient faire valoir leurs observations le cas échéant. Je n'ai jamais évoqué non plus que le principe du contradictoire serait écarté. Les travaux seront réalisés dans le respect des principes qui sous-tendent à l'expertise judiciaire. Ni plus, ni moins. Je tiendrai naturellement les parties informées de l'état d'avancement des travaux du sapiteur, de même que la cour. Si des difficultés devaient surgir dans son travail, les parties en seront informées également et des solutions appropriées seront dégagées.

J + 1544 1 jour

-25 juin 2022

Courriel de l'Expert judiciaire demandant aux parties de communiquer leurs remarques à propos de la note technique n°1 du Sapiteur immobilier pour **le 30 juin 2022 au plus tard.**

J + 1567 11 jours

-18 juillet 2022

Courriel de l'Expert judiciaire aux avocats des sociétés et des héritiers, faisant suite aux réponses apportées par les parties à la note technique n°1 émise par le Sapiteur immobilier.

-Concernant la mission du sapiteur

L'Expert constate que les parties ne s'accordent pas sur la mission du sapiteur et précise qu'elles n'ont pas à le faire, la Cour ayant été suffisamment claire à ce propos.

-Concernant l'expertise du Jolly Hôtel

L'Expert estime que, contrairement aux opinions de Chantal, Marc, Liliane et Monique Verbruggen ainsi que celle de Jack Verbruggen, le Jolly Hôtel doit rentrer dans le périmètre de la mission confiée au Sapiteur immobilier et ce pour 3 raisons :

°parce que la vente du Jolly Hôtel, bien qu'intervenue avant la période des donations (01 juillet 2002 et 19 décembre 2002) concerne directement la mission d'évaluation des actions de Saprotel étant donné qu'elle a un impact direct sur les capitaux propres d'entrée de Saprotel (capitaux propres au 01 juillet 2002 qui servent de base à la méthode d'évaluation basée sur l'actif net corrigé) ainsi que sur les états financiers subséquents sous revue des périodes visées par l'expertise

°parce que cela résulte de la bonne application de l'article 922 du code civil

La loi, à l'époque, impose d'évaluer le bien, ayant fait l'objet d'une donation, à sa valeur au jour du décès, en tenant compte de son état au jour de la donation. L'argumentaire purement juridique penche en faveur de la thèse stricte selon laquelle, en vertu de l'article 922 du Code civil, il faut valoriser le bien donné dans son état au jour de la donation. Cependant, le texte règle les cas les plus fréquents et faciles car le bien donné n'évolue pas dans son état entre la donation et le décès, par exemple un immeuble. Dans le cas d'actions d'une société familiale, il n'y a pas de possibilité de faire la photographie exacte du patrimoine de la société au jour de la donation puisque ce patrimoine a évolué entre le premier et dernier jour de la période comptable. Par conséquent, l'Expert doit toujours vérifier si une continuité normale ou logique du patrimoine social et ne peut le faire que par référence à l'évolution du patrimoine social avant la date de la donation. Cette position est à la fois économique et juridique : l'article 922 du Code civil impose une description et une évaluation objective au jour de la donation. L'évaluateur doit pouvoir défendre cette évaluation objective et pour cela, doit démontrer que la valeur établie au jour de la donation est logique par rapport au passé du patrimoine social. Il faut écarter la possibilité de dilution du patrimoine social « juste avant » la donation et écarter, effectivement cette hypothèse.

En d'autres termes, l'article 922 du Code civil impose la valorisation selon l'état du patrimoine social à la date de la donation mais il faut s'assurer que les comptes reflètent bien cette valeur intrinsèque par rapport à une évolution normale de ce patrimoine avant la date précise de la donation ; raison pour laquelle, compte tenu des critères juridiques de bonne et objective évaluation à la date de la donation, que l'Expert remonte et fasse des sondages dans les comptes de l'année antérieure à celle durant laquelle les donations sont faites. Ce qu'il faut vérifier, c'est la suite raisonnablement normale des comptes sur une période antérieure significative pour pouvoir assurer que les comptes au moment ou aux alentours immédiats de la donation permettent juridiquement de défendre la valeur proposée.

Ces principes signifient également que l'état du bien au jour de la donation implique l'exercice intellectuel de regarder le bien au jour de la donation et de se dire qu'il est dans cet état au jour du décès. Autrement dit, si le bien était resté dans le patrimoine du donateur et sans intervention de ce dernier sur le bien, celui-ci aurait évolué normalement jusqu'à son décès.

Cela signifie que les modifications apportées au bien entre le moment de la donation et le décès du donateur ne sont pas prises en compte si ces modifications ont été apportées volontairement soit par le donateur (s'il a continué à gérer le bien) soit par le donataire. Par contre, l'évolution normale

de l'état du bien jusqu'au décès peut être prise en compte. S'agissant de parts ou actions de société, la gestion normale du patrimoine de la société (et donc du patrimoine existant lors de la donation) peut être prise en compte.

° accessoirement, car cette vente est entre autres à l'origine du litige qui oppose les parties

-Concernant les travaux du complexe Sablon-Minimes

Il indique que Monique Verbruggen expose que des travaux considérables au complexe du Sablon ont été entrepris ou auraient dû l'être et s'ils l'ont été, ils n'ont pas été terminés, l'Expert judiciaire indique que cette formulation est vague et ambiguë ; il demande donc si oui ou non des travaux ont été entrepris, et si c'est le cas, il demande la nature et le montant de ces travaux, plus spécifiquement entre 2002 et 2005 et ajoute qu'il attend des précisions claires.

-Concernant les rapports Courtens, De Wachtelaer et De Patoul

L'Expert judiciaire rappelle qu'il a déjà eu l'occasion de s'exprimer à plusieurs reprises sur ces rapports et qu'il a communiqué des instructions claires au Sapiteur immobilier.

-Concernant les informations à communiquer au sapiteur

L'Expert prend note que Chantal, Liliane et Marc Verbruggen communiqueront dans les meilleurs délais :

-l'acte répondant au point d'interrogation de la page 3 de la note technique n°1 du Sapiteur immobilier

-un dossier complet permettant de déterminer l'état des immeubles aux dates visées par l'arrêt

Et demande que des éléments complets et exhaustifs soient communiqués dans les plus brefs délais.

-Concernant l'exécution des travaux par le Sapiteur

L'Expert judiciaire souligne que le Sapiteur immobilier souhaite s'assurer d'une liberté d'action totale dans l'accomplissement de sa mission et notamment en matière de visite sur place

-Concernant les honoraires du Sapiteur

L'Expert judiciaire indique que le Sapiteur lui a fait savoir que son évaluation forfaitaire des frais, qui a été communiquée aux parties, sera revue en fonction de l'importance de ses travaux ainsi qu'en fonction de la qualité et de l'exhaustivité des informations qui lui seront communiquées par les parties.

-Concernant l'expertise Fidelec

L'Expert précise que cette structure étrangère n'entre pas dans la mission qui lui a été confiée, encore moins dans celle du sapiteur immobilier.

J + 1590 23 jours

-10 août 2022

Courriel de l'Expert judiciaire aux avocats des sociétés et des héritiers, faisant suite à son courriel du 18 juillet 2022

-Concernant les travaux au complexe du Sablon-Minimes

Il indique que Monique Verbruggen expose que des travaux considérables au complexe du Sablon ont été entrepris ou auraient dû l'être et s'ils l'ont été, ils n'ont pas été terminés, l'Expert judiciaire indique que cette formulation est vague et ambiguë ; il demande donc si oui ou non des travaux ont été entrepris, et si c'est le cas, il demande une copie des permis relatifs à ces travaux, la nature et le montant de ces travaux, plus spécifiquement entre 2002 et 2005 et ajoute qu'il attend des précisions claires.

-Concernant les informations à communiquer au sapiteur

L'Expert prend note que Chantal, Liliane et Marc Verbruggen communiqueront dans les meilleurs délais :

° l'acte répondant au point d'interrogation de la page 8 de la note technique n°1 par le sapiteur immobilier

° un dossier complet permettant de déterminer l'état des immeubles aux dates visées par l'arrêt

En insistant pour que des éléments complets et exhaustifs soient communiqués dans les plus brefs délais.

-Concernant l'exécution des travaux par le sapiteur

L'Expert judiciaire souligne que le Sapiteur immobilier souhaite s'assurer d'une liberté d'action totale dans l'accomplissement de sa mission et notamment en matière de visite sur place

Il insiste pour obtenir les documents demandés au plus vite.

J + 1615 5 jours

-04 septembre 2022

Courriel de l'Expert judiciaire en réponse aux courriers reçus en date du 19 août 2022 de Me Tchékémian pour les sociétés et de Mes Fillenbaum et Hollanders de Ouderaen pour les consorts Verbruggen

1) Nécessité d'expertiser le Jolly Hotel

L'Expert fait référence à ses correspondances des 18 juillet et 10 août 2022.

L'Expert note une confusion flagrante dans la compréhension des opérations immobilières intervenues à l'époque : Saprotel a bien constitué 3 droits réels d'emphytéose au sens de la loi du 10 janvier 1824, moyennant des redevances échelonnées et non un simple droit de créance matérialisé sous le vocable de bail emphytéotique. **Il précise que ce point ne souffre d'aucun doute possible.**

Il précise aussi que c'est également un droit réel d'emphytéose qui a été constitué par acte du 19 janvier 2005 par la société Gespafina au groupe Flamant (biens situés au Minimes 26-28 et Grand Sablon 36).

Il rappelle que l'arrêt du 30 janvier 2020 fait suite à l'audience tenue en chambre du conseil le 04 décembre 2019 au cours de laquelle il a eu longuement le temps d'expliquer à la Cour la raison pour laquelle la production des états financiers de l'année comptable qui précède celle où sont intervenues les donations et ventes (pour rappel, les 3 sociétés clôturent à des dates différentes), en ce compris les opérations qui s'y sont déroulées. Il précise que ce raisonnement a été approuvé par la Cour en décidant de communiquer les pièces demandées par son rapport d'analyse du 12 juillet 2019.

2-Les honoraires du sapiteur immobilier

L'Expert judiciaire attire l'attention des parties sur le fait qu'elles semblent minimiser considérablement les efforts à fournir par GdC afin de lui permettre de mener à bien sa mission.

3-Les travaux du complexe Sablon-Minimes

L'Expert judiciaire rappelle que **les 18 juillet et 10 août 2022**, il écrivait que Monique Verbruggen exposait que des travaux considérables au complexe du Sablon ont été entrepris ou auraient dû l'être et s'ils l'ont été, ils n'ont pas été terminés, l'Expert judiciaire indique que cette formulation est vague et ambiguë ; il demande donc si oui ou non des travaux ont été entrepris, et si c'est le cas, il demande une copie des permis relatifs à ces travaux, la nature et le montant de ces travaux, plus spécifiquement entre 2002 et 2005 et ajoute qu'il attend des précisions claires. **Il souligne qu'aucune suite n'a été donnée à ses demandes.**

° indique que 3 versions d'un bail emphytéotique à des dates différentes semblent être renseignées et demande d'être éclairé sur l'historique des faits ayant mené aux révisions successives de ces baux emphytéotiques

° à propos de l'immeuble de la rue des Minimes 28 et de « la demande et obtention d'un permis de bâtir le 02 septembre 2004 pour démolitions et reconstructions des espaces commerciaux afin de créer des surfaces commerciales répondant à l'évolution des attentes des locataires et des travaux de démolition reconstruction à dater d'avril 2004, de la conclusion d'un bail emphytéotique avec Flamant le 30 mars 2004 pour l'ensemble du rez et de l'ouverture de l'espace Flamant en octobre 2004

° à propos du 36 de la place du Sablon, il rappelle ce qui lui a été communiqué : « Sémolitions reconstruction espace Flamant au rez, au 1^{er} étage transformations magasin Leysen et rénovations en bureaux pour bureau d'avocats, rénovation complète des appartements 2^{ème} étage, flat 3^{ème} étage et 2^{ème} étage arrière pour mise en location

° Il demande donc aux parties de répondre aux 4 questions suivantes :

-commentaires sur les points formulés par Monique Verbruggen

-fourniture du permis de bâtir du 02 septembre 2004

-bail emphytéotique au sens droit réel d'emphytéose du 30 mars 2004 (seul l'acte de constitution de droit réel d'emphytéose du 19 janvier 2005 est à disposition)

-en l'absence de tableau d'amortissement pour Gespafina, il demande la communication du coût des travaux de transformation, par année de 2001 à 2005 et pour ce qui est antérieur à 2001 et postérieur à 2005, pour chacune des entités Gespafina, Saprotel et Gérance de Biens

4-Actes manquants

Il informe les parties que le sapiteur immobilier lui a transmis 2 actes qui jusqu'à présent ne lui avaient pas été transmis :

-parcelle 23403 H 52B et 52C au nom de Gérance de Biens , à Grimbergen, acte du 08 novembre 1978

-parcelle 23403 G 97^E au nom de Gérance de Biens, acte du 15 janvier 1981

En conséquence, il informe les parties que cela sera rajouté au périmètre d'évaluation

5- En conclusion il souligne que les travaux d'évaluation du sapiteur immobilier ne sont toujours pas clôturés et pour cause puisqu'il n'a que très récemment certaines informations et qu'un délai supplémentaire devra être demandé auprès de la Cour. Il informe également que les pièces annoncées comme jointes dans les courriers du 19 août auxquels il répond n'ont pas été communiquées ! ce qui ne fait que rajouter aux difficultés d'expertise immobilière

J + 1616 1 jour

-05 septembre 2022

Courrier de l'Expert judiciaire à Madame la Présidente de la 43^{ème} Chambre, Cour d'Appel de Bruxelles.

Il lui adresse sa réponse aux courriers reçus en date du 19 août 2022 de Me Tchékémian, avocat des 3 sociétés de famille de droit belge et de Me Fillenbaum/Hollanders de Ouderaen pour Liliane, Chantal et Marc Verbruggen (hors Monique ?)

Il indique qu'il devait remettre son rapport définitif pour le 25 septembre 2022, mais que « *le travail d'expertise de l'expert immobilier de Crombrughe est toujours en cours et pour cause, ce dernier n'ayant reçu des informations que très récemment* ».

Il requiert donc un délai supplémentaire pour la remise de son rapport final « *prenant en considération qu'une fois le travail du sapiteur immobilier terminé, je devrai rédiger mon rapport provisoire complet (pour rappel, à ce stade, mon rapport provisoire partiel a été remis en date du 23 août 2021), que les parties devront émettre leurs observations exclusivement sur la partie immobilière de ce rapport provisoire complet et que seulement à la fin de cette procédure, je serai en mesure de rédiger mon rapport final* »

J + 1625 9 jours

14 septembre 2022

Courriel de l'Expert judiciaire E Sanzot aux parties avec copie à Madame la Présidente de la 43^{ème} Chambre de la Cour d'Appel à propos de la note technique n°2 du Sapiteur GdC, datée également du 14 septembre 2022

-l'Expert judiciaire insiste sur la demande faite par le Sapiteur immobilier d'une provision complémentaire de 40.000 € Htva soit 48.400 € Tvac, eu égard aux travaux à accomplir. Il demande aux parties de libérer cette provision **dans les plus brefs délais afin de permettre la continuation des travaux.**

-l'Expert judiciaire demande aux parties de prendre note des délais d'exécution des travaux du sapiteur

-l'Expert judiciaire demande aux parties de donner suite de manière complète et dans les meilleurs délais à cette note technique n°2, en précisant que le délai du 15 octobre 2022 mentionné dans la note technique doit être considéré comme un maximum

-l'Expert précise que l'organisation de visites aux n° 26 et 30 de la rue des Minimes et au n°36 du Grand Sablon puissent être effectives à compter du 20 octobre 2022 14h30

-l'Expert judiciaire rappelle que le Sapiteur immobilier a repris son tableau envoyé le 04 septembre 2022 en y ajoutant 1 colonne à remplir à propos des travaux réalisés par le groupe Flamant, indépendamment des procédures judiciaires y relatifs

J + 1625 9 jours

-14 septembre 2022

Note technique n°2 du Sapiteur immobilier GdC

-en réponse à Me Fillenbaum, avocate de Chantal, Liliane et Marc Verbruggen , précisant que les biens doivent être valorisés au jour du décès (soit dans ce cas le 31 décembre 2005), compte tenu de leur état au jour e la donation (soit le 01 juillet 2002 et le 19 décembre 2002 et de la vente du 30 avril 2003), GdC indique que dans le respect de la nature contradictoire de sa mission, il procédera à évaluation à la date valeur du 31 décembre 2005, en fonction de l'état physique des biens à la date du 01 juillet 2002, du 19 décembre 2002 et du 30 avril 2003

-Il précise que Luc Verbruggen a fourni un volumineux dossier contenant notamment des documents urbanistiques et des reportages photos ainsi que des factures datées. **Il demande aux parties de faire valoir leurs éventuelles contestations quant aux dates de prises dev vue en argumentant leurs griefs afin de conclure sur cet aspect-là des choses**

-en réponse à Me Tchékémian, avocat des 3 sociétés, il indique que sauf contre-indication, il ne prend pas la date de décès de Robert Verbruggen comme date de valeur mais la date de décès de Claire Gram, son épouse

-il confirme sa visite du 20 octobre 2022 après-midi aux adresses rappelées ci-dessus par l'Expert judiciaire Sanzot

-il insiste pour que les parties ne soient pas présentes lors des visites afin de préserver la neutralité des démarches effectuées

-il confirme que Me Fisher a confirmé, pour Monique Verbruggen, toutes les dates de références citées au premier point ci-avant

-il indique que Me Fillenbaum (avocate de Chantal, Liliane et marc Verbruggen) a transmis en date du 19 août 2022 des photos couleurs et des éléments descriptifs des immeubles concernés dans une note dénommée « Note sur l'état des immeubles en 2002, 2003 et 2005 », mais précise que les photos de la procédure « Librairie Arte » (Monsieur Dartois) sont en noir et blanc. Il demande donc aux parties de lui fournir une version couleur de ces photos et de lui préciser quel expert est intervenu en son temps dans ce dossier afin de concrétiser contradictoirement la situation à cette période. Il demande également aux parties de lui revenir au plus vite au cas où ces éléments descriptifs seraient mis en cause.

-il fait référence à la note transmise par Me Fillenbaum parlant à propos du site Botanique « d'immeuble à l'abandon (inoccupé), le rapport Courtens faisant état de terrains où les bâtiments ont été démolis à l'exception du Jardin Botanique 2 ». Il demande donc aux parties de lui transmettre tous documents probants établissant les faits et de lui confirmer qu'en 2002 les immeubles étaient démolis conformément aux arrêtés de police de 1997 à l'exception de l'immeuble « Jardin Botanique 2 » qui se trouvait en état de vétusté totale

-il rectifie le périmètre de l'évaluation

° en accord avec les parties, la parcelle 23084 A584Z à Grimbergen ne fait pas partie de l'évaluation

° mais la parcelle 23084A 583N est à reprendre, sa superficie s'élève à 2.956,12 m²

° comme déjà annoncé par l'Expert judiciaire, **le sapiteur confirme qu'une parcelle (23403 G 97 E), qui n'était pas reprise dans la documentation fournie, a été « repérée » et sera incluse dans le périmètre d'évaluation (apport du 14 janvier 1964 et vente du 15 janvier 1981), sauf avis pertinents des parties**

-il indique que pour le Joly Hôtel, aucun plan des immeubles n'a été remis par les parties, alors qu'un nombre important de plans est disponible auprès des archives de Bruxelles. Il informe donc les parties qu'il va devoir les demander et les payer à hauteur de 171,20 Htva, sous réserve de recherches complémentaires qui seraient nécessaires

-relativement au site Botanique, il indique que le potentiel de construction du site était déterminant à la période de référence 200, le permis introduit en décembre 2003 étant dès lors un élément essentiel pour l'évaluation correcte du site même s'il y a lieu en 2002 de tenir compte d'un aspect d'insécurité tant que le permis n'est pas réellement obtenu. Le Sapiteur informe donc les parties qu'il va récupérer les plans de ces permis afin de valoriser sur base d'éléments concrets, tout en précisant qu'il serait moins onéreux que ces plans et documents soient transmis par les parties et en demandant à ces dernières de le documenter sur les cahiers des charges, facturation et toute correspondance concernant les travaux

-relativement à l'immeuble 2A boulevard Botanique qui a fait l'objet d'une cession le 10 juillet 2003, le Sapiteur indique que cela éviterait des frais que l'acte de vente lui soit transmis et que si cela ne se faisait pas, il devrait en faire la demande au bureau des hypothèques

-enfin, le Sapiteur reprend les demandes déjà formulées par l'Expert judiciaire dans son courriel du 04 septembre 2022 :

° le courrier de Monique Verbruggen exposant que des travaux considérables au complexe du Sablon ont été entrepris ou auraient dû l'être et s'ils l'ont été, ils n'ont pas été terminés, l'Expert judiciaire indique que cette formulation est vague et ambiguë ; il demande donc si oui ou non des travaux ont été entrepris, et si c'est le cas, il demande une copie des permis relatifs à ces travaux, la nature et le montant de ces travaux, plus spécifiquement entre 2002 et 2005 et ajoute qu'il attend des précisions claires

° indique que 3 versions d'un bail emphytéotique à des dates différentes semblent être renseignées et demande d'être éclairé sur l'historique des faits ayant mené aux révisions successives de ces baux emphytéotiques

° à propos de l'immeuble de la rue des Minimes 28 et de « la demande et obtention d'un permis de bâtir le 02 septembre 2004 pour démolitions et reconstructions des espaces commerciaux afin de créer des surfaces commerciales répondant à l'évolution des attentes des locataires et des travaux de démolition reconstruction à dater d'avril 2004, de la conclusion d'un bail emphytéotique avec Flamant le 30 mars 2004 pour l'ensemble du rez et de l'ouverture de l'espace Flamant en octobre 2004, le Sapiteur indique que sauf contre-indication valablement argumentée, il va récupérer les plans des permis afin de baser la valorisation sur des éléments concrets, tout en précisant qu'il serait moins onéreux que ces plans soient transmis par les parties et en demandant la documentation nécessaire et suffisante quant aux cahiers des charges, facturation et toute correspondance concernant les travaux finalement réalisés.

° enfin le Sapiteur immobilier réitère la demande de l'Expert judiciaire pour la fourniture d'un tableau récapitulatif des travaux réalisés en spécifiant les budgets par immeuble ainsi que les travaux éventuellement pris en charge par le groupe Flamant et ceci année par année de 2001 à 2005 et pour ce qui est antérieur à 2001 et postérieur à 2005

° le Sapiteur immobilier aborde enfin la question des honoraires et demande que la somme de 40.000,00€ Htva soit 48.400,00€ Tvac, conformément à sa lettre de mission du 15 mai 2021 soit provisionnée pour couvrir les travaux de recherche et d'expertise. Il précise qu'il s'agit d'une estimation qui doit être comprise comme étant hors débats entre les parties sur le rapport préliminaire et que cette estimation part du principe que les parties collaborent, comme le prévoit l'article 922bis du code judiciaire, constructivement aux travaux d'expertise et le documentent dès lors au mieux

Il insiste auprès des parties sur le fait que les recherches historiques d'un nombre pertinent de références probantes en ce qui concerne les valeurs de la période 2005 restent laborieuses, que « l'attitude pour le moins pointue des parties incite à la plus grande prudence dans toutes les démarches entreprises et que cela ne facilite pas le travail sur des aspects historiques

Quant aux délais, il indique qu'ils sont extrêmement difficiles à définir vu « la dépendance » ou le bon vouloir des administrations à le documenter sur des aspects historiques. Il indique qu'un rapport en prélecture pourrait être fourni dans un délai de 4 mois suivant la confirmation de paiement de la provision d'honoraires. En octroyant aux parties un délai de réponse d'1 mois, suivi d'un délai de réplique d'un mois et d'1 mois supplémentaire pour compiler le tout dans un rapport définitif, ses travaux couvriraient donc une période de 7 mois, ceci bien entendu à la condition que les remarques des parties n'appellent pas de nouvelles recherches

° In fine, le Sapiteur demande aux différentes parties d'émettre leurs potentielles remarques et objections pour le 15 octobre 2022 et demande confirmation pour le 30 septembre 2022 au plus

tard que les dispositions ont été prises pour la visite prévue des lieux situés rue des Minimes et place du Grand-Sablon

Dans son arrêt du 15 septembre 2022, la Cour :

-ignore la provision d'honoraires demandée par le Sapiteur

-ignore le principe d'un rapport de prélecture et les 3 mois qui y sont associés

-définit un délai de 3 mois pour que les parties fassent leurs observations sur les constatations du Sapiteur (ce qui implique qu'il faudra ajouter 1 mois pour la réplique et 1 mois pour la compilation)

On arriverait donc à

+ 3 mois de la Cour + 3 mois de l'expert + 3 mois de la Cour (rapport final expert) + 4 mois de délai à compter paiement honoraires du Sapiteur , soit 13 mois à compter paiement honoraires du Sapiteur

J + 1657 2 jours

16 octobre 2022

Courriel de l'Expert judiciaire Sanzot aux parties et à leurs conseils, copie à la Présidente de la Cour d'appel

-sur le suivi de l'expertise :

° il déplore l'absence de réponse à son courriel du 14 septembre 2022 par lequel il communiquait la note technique n°2 du sapiteur immobilier en demandant de répondre aux questions posées

° il rappelle qu'aucune réponse n'a été communiquée malgré ses précédentes correspondances des 18 juillet, 10 août et 04 septembre 2022

° il rappelle l'obligation faite par le code judiciaire de coopérer à l'expertise

-il répond en manifestant son désaccord point par point sur certains de termes du courrier du 07 octobre 2022 émis par le Cabinet Delahaye et rappelle notamment que le contrat d'emphytéose du 30 mars 2004 doit lui être communiqué, contrat qui n'a rien à voir avec l'état des immeubles

-sur le courrier du 07 octobre 2022 du Cabinet Delahaye et celui du 14 octobre 2022 de Me Fischer

° il indique que la requête du Cabinet Delahaye contient anomalies et erreurs, tant dans les faits qu'en droit et précise qu'il s'en expliquera en audience après avoir adressé préalablement une note d'observation

-sur le comportement de Mr Luc Verbruggen

° il précise que Luc Verbruggen a ce comportement depuis près e 20 ans et qu'il ne faudrait pas tomber dans l'hypocrisie et le cynisme en stigmatisant un soi-disant manque de maîtrise dans le chef de l'expert judiciaire

° il s'interroge sur la raison pour laquelle les parties ont attendu si longtemps pour demander l'application de l'article 758,al.2.C.J.Ce n'est pas à l'expert judiciaire de le faire

° il rappelle son devoir de faire avancer l'expertise et indique que les frais minimes engendrés par l'envoi contesté seront repris à part dans le décompte final, à charge pour la Cour de trancher

° il invite Mr Luc Verbruggen à stopper tous dénigrement public à l'égard des parties, à laisser cette expertise confidentielle et à ne plus procéder comme il l'a fait lorsqu'il aura des informations à faire communiquer aux parties

-il indique, qu'en attendant la prochaine audience en chambre du conseil, l'expertise continue et qu'il compte bien la faire avancer dans les faits

-il indique qu'il ne partage pas l'analyse des consorts Verbruggen et de Monique Verbruggen quant la question des provisions déjà versées

-il indique que dans le seul but de ne pas compromettre l'expertise, il provisionnera lui-même les honoraires du sapiteur immobilier, de sorte que ce problème n'en est plus un à ce stade

J + 1659 2 jours

18 octobre 2022

Courriel de l'Expert judiciaire Sanzot aux parties et à leurs conseils

-L'Expert judiciaire manifeste son désaccord quant au fait que la note technique conditionnerait les visites du 20 octobre 2022 au paiement de la provision du sapiteur immobilier

-il maintient la visite prévue le 20 octobre 2022

J +1812 46 jours

20 mars 2023

Requête additionnelle de l'Expert en vue de l'audience du 25 mai 2023 en raison d'une difficulté d'expertise

-proposition d'un calendrier d'étapes jusqu'à la fin de l'expertise

-interprétation d'un passage de l'arrêt de la Cour du 29 janvier 2015 à propos d'une limitation imposée à l'Expert devant être interprétée selon lui de manière restrictive

-qualité de la gestion ne peut se confondre avec des constats comptables

-etc.

J+1840 28 jours

17 avril 2023

Rapport provisoire du Sapiteur immobilier

La valorisation des biens aboutit à 41,6 millions

L'accent est mis sur la difficulté d'obtention des informations auprès des consorts Verbruggen et des sociétés . Des documents importants sont manquants.

Toutes les parties feront leurs observations, à la date due à savoir le 31 juillet 2023 au plus tard, sur le rapport préliminaire du sappeur immobilier à l'exception des sociétés propriétaires des biens évalués.

J + 1868 28 jours

15 mai 2023

Requête additionnelle de l'Expert en vue de l'audience du 25 mai 2023 en raison d'une difficulté d'expertise + Note d'audience pour l'audience du 25 mai 2023

1- L'Expert judiciaire saisit la Cour des pressions et intimidations dont il fait l'objet.

«Je subis bon nombre de pressions et d'intimidations dans le cadre de la procédure d'expertise que votre Cour m'a confiée par ordonnance du 14 septembre 2017.»

Nous sommes le 15 mai 2023. A l'issue de presque 6 années d'une véritable guerre de tranchées imposée par les héritiers fraudeurs et leurs conseils, violant en permanence le code judiciaire édictant la nécessité de la pleine et entière collaboration de toutes les parties aux travaux d'expertise, c'est en ces termes que l'Expert judiciaire s'adresse formellement à Madame la Présidente⁴ de la Cour d'appel de Bruxelles (43^{ème} chambre civile) dans le cadre d'une nouvelle requête de sa part, justifiée par des difficultés d'expertise⁵. Il demande solennellement à la Cour de prendre sa requête en considération lors des débats à venir et de la traiter lors de l'audience de suivi d'expertise du 25 mai suivant.

Situant donc d'emblée l'exceptionnelle gravité de la situation à laquelle il doit faire face, il poursuit ainsi : *« J'ai déjà eu l'occasion de vous exprimer verbalement les pressions écrites que je subissais dans de multiples courriers. »*. Il précise : *« J'ai également eu l'occasion de vous exprimer le fait que l'on n'hésitait pas à déformer mes propos .»*, se référant notamment à certaines des conclusions déposées par l'avocat des sociétés à expertiser, Maître Fabian Tchékémian (Cabinet DalDeWolf).

⁴ Marianne De Graef

⁵ Article 973 Code judiciaire §1 Les experts exécutent leur mission sous le contrôle du juge, qui peut à tout moment, d'office ou à la demande des parties, assister aux opérations. Le greffier en informe les experts, les parties et leurs conseils par lettre missive, et, le cas échéant, les parties qui ont fait défaut, par pli judiciaire.

§ 2. Toutes les contestations relatives à l'expertise survenant au cours de celle-ci, entre les parties ou entre les parties et les experts, y compris la demande de remplacement des experts et toute contestation relative à l'extension ou à la prolongation de la mission, sont réglées par le juge.

A cet effet, les parties et les experts peuvent s'adresser au juge par lettre missive, motivée. **Le juge ordonne immédiatement la convocation des parties et des experts.**

Dans les huit jours, le greffier notifie la convocation aux parties, à leurs conseils et à l'expert par pli simple.

Par dérogation à l'alinéa 3, le greffier notifie la convocation dans les huit jours par pli judiciaire :

1° aux parties qui ont fait défaut;

2° aux experts judiciaires dont le remplacement est demandé ou contesté;

3° aux experts judiciaires qui font l'objet d'une demande d'élargissement ou de prolongation de leur mission, ou d'une contestation de cette demande.

La comparution en chambre du conseil a lieu dans le mois qui suit la convocation. Le juge statue, par décision motivée, dans les huit jours.

Le greffier notifie cette décision conformément aux alinéas 3 et 4. En cas de demande de remplacement, de refus de l'expert d'accomplir la mission ou d'absence injustifiée de l'expert lors de la réunion d'installation, la décision est notifiée, selon le cas, à l'expert confirmé, ou à l'expert déchargé et au nouvel expert désigné par pli judiciaire.

Il fait aussi référence à la tentative de récusation et de remplacement dont il a fait l'objet, tentative ayant échoué. Il n'est pas inutile pour le lecteur de rappeler que cette tentative de récusation et de remplacement a constitué un énième épisode de la stratégie d'obstruction conduite systématiquement par les héritiers fraudeurs, lesquels n'ont reculé devant rien pour tenter d'éliminer celui qui, à leur grand désarroi, les met face à leurs mensonges répétés. Le jeu, pour eux, en valait la chandelle tant ils sont acculés par les faits que l'Expert judiciaire leur assène. Ainsi, ils n'ont pas hésité à produire des « attestations fabriquées » pour parvenir à leurs fins. Mais face à la nécessité absolue pour eux de faire disparaître l'Expert, ils se sont comportés comme de véritables Pieds nickelés, à tel point que Monique Verbruggen, l'un des Pieds en question, a avoué, en pleine audience⁶ du 03 mars 2022, qu'elle avait été contactée pour aller chercher des documents auprès du fils de Madame Pyls, ancienne compagne de Luc Verbruggen, dans le but de nuire à ce dernier. Ces « attestations fabriquées » ne sont d'ailleurs pas déposées à la Cour par Monique Verbruggen elle-même, mais par ses acolytes- Chantal, Liliane et Marc Verbruggen- qui les invoquent afin de discréditer l'Expert judiciaire. Face à tant d'amateurisme désespéré, la Cour n'avait pas d'autre solution que de ne pas donner suite à la tentative de récusation, tranchant sur l'absence de crédibilité de Monique Verbruggen de même que sur le caractère obscur voire suspect des circonstances factuelles qu'elle avait avancées en audience. L'irrecevabilité ainsi prononcée l'était d'ailleurs aussi pour une autre raison, à savoir une requête en récusation déposée trop tardivement par rapport aux délais légaux.

Mais l'Expert judiciaire ne s'arrête pas là dans son énumération des pressions et intimidations qu'il doit affronter. Il informe la Présidente qu'il a récemment appris avoir fait l'objet d'une plainte au pénal avec constitution de partie civile, pour des motifs non encore connus. Il souligne aussi que la cousine de son épouse a été auditionnée durant près de 3h30 par un inspecteur de la police judiciaire fédérale, à la requête d'une juge d'instruction de Nivelles.

« Est-ce normal que votre Cour donne une totale liberté pour permettre la mise en œuvre de pratiques inqualifiables qui consistent clairement à viser l'homme et non pas le ballon ? »

Après avoir souligné le caractère totalement délétère dans lequel l'Expertise se déroule, c'est la question qu'il pose à Madame la Présidente de la Cour, dans cette même requête du 15 mai 2023, qu'il fait suivre d'une autre :

« Est-ce normal, pour un Expert judiciaire chargé de donner un avis technique (que votre Cour n'est même pas obligée de suivre) de supporter tout cela ? ».

Il ne manque pas enfin de conclure ainsi, en caractères gras dans le texte, ce qu'il est le seul à connaître intimement : **« L'augmentation progressive et la gradation en intensité des moyens d'intimidations qui sont mises en œuvre sont inquiétantes ».**

2- L'Expert demande à nouveau que la Cour use de son pouvoir de coercition.

« Je demande que la Cour impose la production de ces informations qui sont essentielles à la poursuite de l'expertise⁷ »

Près de 6 années après que la Cour l'ait nommé, l'Expert ne dispose toujours pas⁸ de certaines pièces indispensables à l'expertise, d'où cette requête formelle du 15 mai 2023 à la Cour, qu'il

⁶ Masset conclusions

⁷ Page 22, partie II de la requête du 15 mai 2023

⁸ Nos articles précédents mettent en évidence que l'Expert judiciaire s'est adressé de nombreuses fois à la Cour pour lui demander la production de pièces indispensables, malheureusement sans succès.

réitère⁹ en ces termes dans sa requête complémentaire du 25 mai 2023, juste avant l'audience du même jour : « *Je maintiens par conséquent ma demande légitime d'obligation de communication formulée dans ma note du 15 mai dernier.* »

Il rappelle notamment à Madame la Présidente que les analyses ayant conduit à ses 2 rapports préliminaires¹⁰ ainsi qu'à celui du rapport provisoire¹¹ du Sapiteur immobilier, l'ont été sur la base des seuls et uniques documents/informations communiqués par les sociétés, leurs administrateurs, en direct ou par l'entremise de leurs avocats et conseiller technique, communications effectuées dans des circonstances difficiles¹² qu'il a maintes fois formellement décrites. Il souligne également une nouvelle fois qu'à ce stade, l'information demandée n'est toujours pas complète, tant à son niveau qu'à celui du Sapiteur immobilier.

3 L'Expert dénonce à la Cour 10 erreurs manifestes dans les conclusions déposées en dernière minute par l'avocat des sociétés, Me F. Tchékémian, associé du Cabinet DaldeWolf. La Cour n'en a cure.

La bonne vieille technique consistant à déposer ses conclusions au dernier moment par rapport à la date d'audience est systématiquement utilisée par l'avocat des sociétés et les avocats des 5 fraudeurs. Une fois de plus, l'avocat des sociétés use de ce médiocre usage et transmet le 24 mai 2023 à 12h23 sa note de plaidoiries en vue de l'audience du 25 mai 2023 à 15h. L'Expert se voit contraint de réagir le 25 mai 2023 (il avait communiqué sa note d'audience et sa requête additionnelle le 15 mai 2023 alors que c'est le 20 mars 2023 qu'il avait déposé sa requête initiale, elle-même faisant suite à plusieurs autres requêtes restées le plus souvent sans réponse) avant le début de l'audience car il a constaté que cette note contient 10 erreurs manifestes concernant directement son travail d'expertise ou la qualité de celui-ci. Tout en précisant que porter à la connaissance de la Cour ces erreurs importantes est une nécessité pour « *garder une lecture correcte de l'expertise* », il se voit dans l'obligation d'indiquer à la Cour qu'il n'a pas eu le temps d'analyser les autres notes transmises elles aussi le 24 mai 2023 par d'une part l'avocate Fillenbaum pour Liliane, Chantal et Marc Verbruggen et d'autre part l'avocat Fischer pour Monique Verbruggen, « *vu le temps considérable (à nouveau) que la seule note de Me Tchékémian a généré en termes de réaction* ». Dans cette mesure il informe la Cour que si la lecture de ces autres notes devait conclure à des constats identiques, il en ferait part verbalement à l'audience et demande à la Cour de réserver bonne suite à sa note (complémentaire).

Cette dernière précision apportée par L'Expert pourrait apparaître superflue à nos lecteurs qui se souviennent que l'Expert a déjà eu à manifester formellement soit l'inexistence de plumitifs d'audience, soit leur caractère lacunaire pour les quelques-uns existant. Rappelons à ce sujet que Luc Verbruggen, l'héritier rebelle, ne dispose d'aucun plumitif d'audience depuis l'origine de l'expertise judiciaire, malgré plusieurs demandes, dont une dernière faite le 09 mai 2023 qui a enfin obtenu réponse le 12 mai 2023 consistant à l'informer que le nécessaire serait fait, sans pour autant qu'à la date de publication de cet article promesse ait été tenue.

Il serait ici trop long de traiter de chacune de ces 10 erreurs manifestes (13 pages au total, annexe comprise) dont on ne peut s'empêcher de penser qu'elles sont délibérées, d'autant plus que certaines d'entre elles sont réitérées. L'objectif est en effet toujours le même : mettre l'Expert dans

⁹ Page 8, note complémentaire du 25 mai 2023

¹⁰ En mars et août 2021

¹¹ En avril 2023

¹² il fait allusion aux très grandes difficultés d'obtention

la situation de devoir répondre face à une Cour jusqu'à présent systématiquement inerte devant la multiplication de véritables provocations destinées, entre autres, à polluer l'expertise.

Mettons cependant en évidence quelques corrections apportées par l'Expert, corrections qui montrent combien ces erreurs manifestes sont d'abord et avant tout destinées à tenter de maintenir le voile sur des faits que l'Expert a su, malgré toutes les embûches, mettre en évidence dans ses principaux rapports.

Ainsi, nous vous livrons ce passage qui n'est pas choisi par hasard puisqu'il concerne un des éléments clés de l'Expertise judiciaire :

L'avocat Tchékémian écrit : « *Aucun démembrement de propriété de l'hôtel Jolly n'est jamais intervenu et, par conséquent, aucune valeur résiduaire n'aurait dû revenir, ni ne reviendra un jour à Saprotel.* »

L'Expert lui répond : « *Il y a bien eu 3 droits réels d'emphytéose constitués sur le bâti existant. Ces droits réels d'emphytéose sont des démembrements de la propriété. Cela est un fait certain. La société Saprotel est donc bien titulaire de droits résiduaire de propriété sur l'ensemble de ce qui a été consenti en emphytéose...L'acte de vente intervenu en décembre 2001 est mal qualifié selon moi car il est rédigé comme un acte de vente de pleine propriété, ce qui ne correspondait pas à la réalité juridique, de la volonté même de Saprotel.* »

L'avocat Tchékémian écrit : « *...L'Expert judiciaire n'a pas transmis au Sapiteur immobilier tous les documents en sa possession se rapportant aux immeubles, notamment les baux que ce Sapiteur demande, et pire, semble avoir oublié qu'il avait reçu ces documents.* ».

L'Expert lui répond : « *J'ai communiqué au sapiteur 100% de l'information en ma possession. Je renvoie à mon courrier du 28 mai 2022, page 2.* ».

4- « *Nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude* » écrit l'Expert à la Cour qui, elle, les multiplie.

C'est ce qu'écrit l'Expert à la Cour quand il répond aux consorts Verbruggen face à leur reproches constants quant aux trop longs délais de l'expertise.

Vraisemblablement pour se mettre à l'abri de toute nouvelle critique des consorts Verbruggen à propos de délais des différentes séquences de l'Expertise qui n'auraient pas été suffisants, il se range à la proposition formulée par ces derniers quant aux étapes restant à franchir, tout en ajoutant une seconde tentative de conciliation, faisant suite à la première qui n'avait pu se tenir du fait des consorts Verbruggen. En dépit du caractère purement formel de cette seconde tentative de conciliation tant le comportement d'obstruction systématique des consorts Verbruggen et des sociétés exclut de facto toute tentative de conciliation (encore plus quand la Cour organise sa propre impuissance en ne prenant aucune mesure contraignante), l'Expert en procédant ainsi, montre qu'il respecte à la lettre le Code judiciaire.

L'Expert avait pourtant exposé à la Cour qu'il ne percevait pas l'utilité d'une telle réunion technique (non exigée par le Code judiciaire) demandée par les consorts Verbruggen, son futur rapport provisoire et les observations que les parties pourront y faire, sécurisant à suffisance, selon lui, la bonne démarche de l'expertise, en précisant par ailleurs, qu'il s'est adjoint les services d'un Réviseur d'entreprises, lequel Réviseur a approuvé le rapport de l'Expert du 23 août 2021 concluant au caractère non sincère et non véritable des comptes des 3 sociétés de famille. Cela est ainsi exprimé dans le rapport : « *Le présent avis provisoire a été rédigé après m'être entretenu à plusieurs reprises avec le sapiteur Pascal LAMBOTTE, réviseur d'entreprises, sur certains points*

purement techniques. J'ai intégré les observations faites par Monsieur LAMBOTTE lorsque, après m'être entretenu avec celui-ci, nous avons estimé collégalement pouvoir retenir celles-ci

5) Sur l'interprétation de l'arrêt de la Cour (7^{ème} Chambre) du 29 janvier 2015

L'Expert demande à la Cour, compte tenu des multiples observations formulées par le consorts Verbruggen notamment dans leur requête du 07 octobre 2022 ainsi que par Monique Verbruggen et les Sociétés via leur avocat Me Tchékémian, de confirmer que l'interprétation qu'il fait d'un passage de l'arrêt du 29 janvier 2015, qui stipule que la mission de l'Expert « *ne s'étendra par contre pas à l'examen de la qualité de la gestion des sociétés* » est correcte à savoir, principalement :

-s'agissant d'une limitation imposée à l'Expert, celle-ci doit s'interpréter de manière restrictive

-s'agissant de la qualité de la gestion des sociétés, cette dernière ne peut être confondue avec des constats comptables effectués à l'analyse d'états financiers, la comptabilité étant nécessairement et obligatoirement le réceptacle d'actes de gestion, de quelque nature qu'ils soient. Ainsi une gestion médiocre peut très bien ne pas déboucher sur des anomalies comptables, alors même qu'une gestion performante peut déboucher sur des anomalies comptables. De la même façon, constater des infractions aux législations ne signifie pas non plus que l'Expert émet un avis sur la qualité de la gestion des sociétés. Affirmer l'inverse reviendrait de facto à vider de sa substance la première partie de la mission confiée à l'Expert, à savoir de s'assurer « *que les comptes annuels étudiés pour répondre à sa mission donnent une image suffisamment fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats des sociétés* ».

-qu'en tout état de cause, les opérations stigmatisées par l'arrêt du 29 janvier 2015 sont limitativement et restrictivement circonscrites, sur un certain nombre de points qu'il liste, demandant donc implicitement que tous les autres qu'il a été conduit à examiner et/ou qu'il pourrait examiner dans le cadre de sa mission ne fassent pas l'objet de cette restriction.

6) Sur le périmètre de l'expertise immobilière incluant le Jolly Hôtel

Il rappelle que ce point contesté à nouveau par la requête des consorts Verbruggen du 07 octobre 2022 a déjà donné lieu à de nombreuses justifications de sa part, soit par courriers (06 et 09 septembre 2019) soit lors de longs débats lors des audiences des 05 décembre 2019, puis du 04 mars 2021. Et il précise que, sur ces bases, la Cour a fait droit à sa demande légitime d'obtenir les informations et pièces demandées, dont notamment les informations liées à la vente du Jolly Hôtel. Il souligne d'ailleurs que si les consorts Verbruggen n'entendaient pas lui permettre de réaliser son travail sur cette opération de vente, pourquoi alors lui-ont-ils communiqué de volumineuses et nombreuse pièces à ce propos ?

7) Sur la qualification juridique de certains contrats

L'Expert note que le doute exprimé par les consorts Verbruggen, dans leur requête du 07 octobre 2022, quant à la qualification juridique des contrats de constitution de droits réels d'emphytéose - conclus par la société Saprotel sur le Jolly Hôtel (3 contrats d'emphytéose en 1989, 1991 et 1998) ainsi que celui conclu par la société Gespafina avec le groupe Flamant en janvier 2005 - ne se retrouve pas dans les écrits et conclusions communiquées ensuite par les consorts Verbruggen jusqu'au 15 mai 2023. Afin d'éviter tout malentendu, il précise que le Sapiteur immobilier et lui-même ne peuvent que constater que des droits réels d'emphytéose ont été constitués sur le Jolly Hôtel (société Saprotel) et sur la Galerie du Sablon (société Gespafina). Il attire l'attention de la Cour sur les conséquences comptables de l'enregistrement approprié des contrats d'emphytéose (dont la contrepartie est constituée de redevances échelonnées dans le temps), le droit comptable

imposant de reconnaître l'opération comme s'il s'agissait d'une vente, avec reconnaissance immédiate d'une plus-value ou d'une moins-value et non par la simple comptabilisation dans les produits annuels des redevances emphytéotiques encaissées. Il se demande ouvertement, face à la Cour, si ce traitement comptable spécifique constitue l'inquiétude des consorts Verbruggen relative à la qualification des contrats.

Il précise qu'il reviendra à la Cour de trancher la question de la qualification des contrats, mais que dans l'attente, pour assurer le bon déroulement de l'expertise, le Sapiteur immobilier et lui-même s'en tiennent à leurs propres avis d'Experts.

8)-Sur la mission confiée au sapiteur immobilier

L'Expert rappelle que le Sapiteur immobilier a été informé de sa mission de manière contradictoire, que sa lettre de mission a été communiquée aux parties le 18 mai 2021 et que ce dernier a communiqué deux notes techniques en date des 25 juin 2022 et 14 septembre 2022, suivies d'un rapport provisoire le 17 avril 2023. Il précise que la mission du Sapiteur est claire : évaluer les actifs présents dans les sociétés, ainsi que l'Hôtel Jolly. Il précise à nouveau qu'il ne partage pas du tout l'analyse des consorts Verbruggen sur l'interprétation restrictive qu'ils font de l'arrêt rendu en date du 12 novembre 2020.

Il rappelle qu'il avait questionné la Cour sur l'étendue de l'expertise immobilière en date du 07 mai 2022 en informant alors cette dernière de l'utilité qu'elle se prononce sur la portée exacte de la mission du Sapiteur immobilier avant que celui-ci ne commence ses travaux, mais il indique que la Cour n'avait pas donné suite à sa demande et pour faciliter le travail de la Cour, il joint en annexe son courrier correspondant. Il précise que le Sapiteur immobilier a expressément rejeté toutes les expertises antérieures en s'en expliquant dans son rapport provisoire du 17 avril 2023. Précisant qu'il ne comprend donc pas à quoi correspond la problématique formulée par les consorts Verbruggen, il fait remarquer à la Cour que le Sapiteur immobilier avait déploré (cf note technique n°1 du Sapiteur immobilier, dont la Cour a été destinataire) que l'information lui avait été transmise de manière parcimonieuse malgré de nombreuses demandes faites à de multiples reprises par ses soins, le Sapiteur attirant l'attention sur le fait que ce manque d'informations a engendré des frais de recherche supplémentaires, situation déplorable selon lui, compte tenu du fait que cela a engendré imprécision et retard dans la finalisation de la mission. L'Expert ajoute que tout comme lui (note technique 1 du 22 juin 2022, note technique 2 du 14 septembre 2022 et page 110 de l'avis provisoire partiel du 23 août 2021), le Sapiteur immobilier n'a reçu aucune communication de bail à l'exception de quelques parties de biens en location.

9)-Sur les délais de l'Expertise et son calendrier futur

Nous en avons déjà parlé ci-avant, mais il est à noter que les consorts Verbruggen vont à nouveau reprocher la longueur de l'expertise à l'Expert dans leurs conclusions déposées le 24 mai 2023 !

10)-Sur la prétendue utilisation du secrétariat de l'Expert par Luc Verbruggen

L'Expert se défend de ce que les consorts Verbruggen lui reprochent, dans leur requête du 07 octobre 2023, d'avoir utilisé son secrétariat au bénéfice de Luc Verbruggen. Il spécifie qu'il lui a paru efficace de communiquer aux parties en date du 04 septembre 2022 les informations particulièrement volumineuses reçues de Luc Verbruggen, en lien avec l'expertise immobilière, quelques jours auparavant.

Il s'étonne de l'agitation faite autour de ce fait banal d'autant plus que, le 12 août 2019 déjà, il avait dû procéder ainsi sans que cela pose le moindre problème, de même qu'en juin 2018 concernant

des documents, banaux eux aussi, transmis par les sociétés sans que cela n'émeuve personne, en dehors de la question du secret des affaires que les consorts Verbruggen avaient soulevée !

11)-Sur les injures de Luc Verbruggen

L'Expert judiciaire déclare n'être pas concerné par cela et rajoute que les incriminations dont il est victime par les consorts Verbruggen ne font que rajouter aux pressions et intimidations dont il est victime.

12) sur les actes de gestion

L'Expert revient sur sa requête introduite en date du 20 mars 2023 en ce qui concerne les actes de gestion et l'application de l'article 922 de l'ancien code civil. Il confirme donc avoir effectivement demandé à la Cour qu'elle lui confirme ou qu'elle contredise (mais la Cour ne fera ni l'un, ni l'autre) l'interprétation qu'elle fait du passage de l'arrêt du 29 janvier 2015 traitant de ce point et précise que sa demande n'est pas formulée, comme le craignent les consorts Verbruggen, pour tenter de contourner les prescrits de l'article 922 de l'ancien code civil, mais simplement parce que sa mission consiste dans sa première partie à s'assurer que les états financiers sous revue reflètent correctement et fidèlement la situation patrimoniale des sociétés concernées par l'expertise. Or il se trouve que c'est précisément dans ce contexte que les consorts Verbruggen lui opposent systématiquement que la Cour (pas la 43^{ème} ! mais la 7^{ème} décidant de l'Expertise judiciaire) a expressément exclu tout contrôle de la qualité de gestion des sociétés. Sa lecture de l'arrêt n'étant pas celle-là, il demande donc à la Cour de confirmer ou contredire son interprétation sur base de ce qui a été dit plus avant. Il rajoute que sa demande est d'autant plus importante qu'il devra réaliser la suite de sa mission en établissant son rapport provisoire « complet » après la publication par le Sapiteur immobilier de son rapport définitif qui aura permis de fixer les valeurs immobilières et alors que dans le cadre de son rapport provisoire « partiel » il a démontré, entre autres, que les comptabilités des 3 sociétés de famille n'étaient pas probantes .

13) sur l'application de l'article 922 de l'ancien code civil

L'Expert rappelle que toutes les parties sont d'accord sur le fait que l'article 922 de l'ancien code civil impose de tenir compte de l'état des biens aux dates des donations (01 juillet 2002 et 19 décembre 2002) et des ventes (30 avril 2003) mais aussi de la valeur des biens à la date du décès de Claire Gram (31 décembre 2005). Il précise que cet article est malaisé d'application quand les biens concernés sont des actions de sociétés et non pas des immeubles par exemple. En effet, dans le cas d'actions de sociétés, il n'est pas possible de faire « la photographie » exacte du patrimoine de la société au jour de la donation puisque ce patrimoine a évolué entre le premier jour et le dernier jour de l'exercice comptable à l'intérieur duquel survient l'acte de donation ou de vente.

L'article 922 de l'ancien code civil impose une description et une évaluation « objective » au jour de la donation. Selon lui, afin de pouvoir défendre cette évaluation objective, l'évaluateur doit pouvoir démontrer que la valeur établie au jour de la donation est logique par rapport au passé du patrimoine social, en s'assurant notamment de la non-existence de dilution du patrimoine social juste avant la donation . En rappelant ce dernier point, l'Expert précise que l'on comprend peut-être mieux la raison pour laquelle il a demandé une « expertise du Jolly Hôtel ».

L'Expert précise ensuite sa compréhension de l'application de l'article 922 de l'ancien code civil. Selon lui, les modifications apportées au bien, dans le cas présent les actions, entre le moment de la donation (2002) ou le moment de la vente (2003) et le décès du donateur (2005) ne doivent pas être prises en compte si ces modifications ont été apportées volontairement au bien, soit par le

donateur (s'il a continué à gérer le bien), soit par le donataire. En revanche, l'évolution normale de l'état du bien (les actions) peut être prise en compte.

Sur ces bases, l'Expert indique qu'il procède à deux distinctions fondamentales :

-d'une part, distinction entre les modifications apportées volontairement au bien (les actions de sociétés) et l'évolution normale de l'état du bien jusqu'au décès

-d'autre part, distinction entre les modifications apportées volontairement au bien (les actions de sociétés) et les modifications apportées volontairement aux divers actifs qui sont la propriété du bien (ainsi, les immeubles à l'intérieur d'une société)

L'Expert précise ce qu'il entend par l'évolution normale de l'état du bien (les actions de la société) : il s'agit pour lui de l'évolution des actifs et passifs qui sont la propriété des actions. Il en est donc ainsi des résultats engendrés par les sociétés aux dates concernées (01 juillet 2002, 19 décembre 2002, 30 avril 2003 et la date du 31 décembre 2005) pour autant que ces résultats ne résultent pas d'actions anormales menées par le donateur ou le donataire.

En face de cette approche, il en oppose une autre, erronée selon lui, qui consisterait à fixer l'état et les valeurs aux dates concernées (01 juillet 2002, 19 décembre 2002 et 30 avril 2003) en appliquant simplement un coefficient d'indexation correspondant par exemple à l'écart d'inflation entre les dates susmentionnées et la date du décès de Claire Gram (31 décembre 2005).

Ayant exposé le raisonnement qu'il veut appliquer, il demande à la Cour de le confirmer ou de le contredire ou si elle l'estime nécessaire de le faire valider (ou contredire) par les notaires-liquidateurs. Dans l'hypothèse où la Cour ou les notaires-liquidateurs contrediraient son raisonnement, il demande que des instructions claires lui soient communiquées afin de concilier correctement des principes économiques avec des dispositions civiles complexes. Il rajoute que dans l'hypothèse où la Cour validerait son raisonnement, il demande complémentirement que cette dernière confirme ou contredise que pour une société dont les activités sont exclusivement immobilières, les actes de gestion posés dans le cadre de l'évolution de ce type de sociétés, comme l'entretien, la rénovation ou l'amélioration d'un bien immeuble soient considérés comme des actes normaux qui n'énervent¹³ en rien le principe d'évolution normale évoqué ci-avant.

14) sur les informations à communiquer par les parties

L'Expert en est réduit à demander une nouvelle fois que des informations manquantes lui soient communiquées car toujours absentes malgré moultes relances. Cela concerne :

-des travaux réalisés dans la galerie du Sablon en vue de constituer un droit réel d'emphytéose avec le Groupe Flamant

-les contrats de bail maintes fois demandés et les montants correspondants

-les travaux de déblaiement du bien Botanique 2-2a

-les travaux de rénovation relatifs au 1er étage du « Sablon 36 »

Il demande que la Cour impose la production de ces informations essentielles à la poursuite de l'Expertise.

¹³ Lorsqu'un juge statue sur une affaire, il doit connaître les circonstances des faits, déterminer le rôle et l'intention de chacune des personnes impliquées. Pour ce faire, il posera des questions précises, émettra des suppositions et remettra votre parole en doute.

J+ 1879 1 jour

25 mai 2023

Note complémentaire de l'Expert à l'attention de la Présidente de la 42^{ème} Chambre sur les 10 erreurs importantes contenues dans la note de plaidoiries du 24 mai 2023, en vue de l'audience du 25 mai, émise par l'avocat des sociétés Me Tchékémian

L'Expert précise qu'il n'a pas encore eu l'occasion d'analyser les autres notes par les autres parties le 24 mai. Si des remarques devaient être faites, elles seraient communiquées verbalement à l'audience

Problème : les plunitifs d'audience sont vides

J+ 1879 1 jour

25 mai 2023

Note complémentaire de l'Expert post audience du 25 mai 2023.

Suite à la demande formulée par la Cour durant l'audience de fournir quelques exemples justifiant l'opposition systématique « au contrôle de la qualité de gestion » à laquelle il est confronté depuis quelques années....., l'Expert envoie à la Cour 22 pages d'exemples et demande à la Cour de donner bonne suite à sa note.

J + 1992 46 jours

15 septembre 2023

Rapport « définitif » du Sapiteur immobilier

La valeur des biens s'élève à 41,3 millions soit très peu de différence par rapport au rapport préliminaire du 17 avril 2023.

De nombreuses informations n'ont pas été fournies par les consorts Verbruggen et les sociétés.

Le rapport ne peut être considéré comme définitif que par rapport aux informations transmises. Mais des informations très importantes, si elles étaient fournies changeraient fortement la valeur de l'expertise.

J+ 2044 48 jours

06 novembre 2023

Requête de l'Expert Sanzot en demande de remplacement

L'Expert informe la Cour qu'il met fin à sa mission, qui lui a été confiée par ordonnance le 14 septembre 2017.

Il l'explique ainsi (reproduction in extenso):

Outre de multiples incidents d'expertise auxquels j'ai été confronté qui ont eu pour conséquence pas moins de 7 audiences en chambre du conseil, outre mes demandes répétées sans succès d'obtenir les informations comptables complètes permettant la réalisation du travail d'expertise

de manière complète et rigoureuse, outre la tentative en récusation ou en remplacement qui a échoué par arrêt de votre Cour du 25 mars 2022, je vous informais par courrier du 24 mai 2023 resté sans suite que « je subis bon nombre de pressions et d'intimidations dans le cadre de la procédure d'expertise que votre cour m'a confiée par ordonnance du 14 septembre 2017 »

Ces pressions et intimidations se traduisent maintenant en un dépôt de plainte au pénal dans les mains d'un juge d'instruction avec constitution de parties civiles pour corruption active/passive et faux en écriture, dans laquelle je serais un des suspects. Les raisons de cette plainte au pénal semblent trouver la même origine que celles présentées devant votre Cour dans le cadre de la procédure échouée en récusation ou en remplacement.

Outre la qualification innommable de ce procédé qui me vise directement en tant qu'expert judiciaire et qui n'a que pour seul objectif de me dessaisir de ma mission, il appert que les moyens mis en œuvre visent directement des membres de ma famille, en la personne de la cousine de mon épouse qui sera entendue pour la deuxième fois par la police judiciaire fédérale et ce, pendant de nombreuses heures d'interrogatoire.

Cela dépasse l'entendement et n'est en rien compatible avec la fonction d'expert judiciaire qui se veut avant tout et uniquement un donneur d'avis technique éclairant la Cour sur une question particulière, étant entendu même que la Cour n'est pas obligée de suivre l'avis de l'expert.

Dans le cas présent, je rappelle :

que l'intervention d'un expert est requise pour éclairer la Cour sur une question de valorisation d'actions de sociétés utile dans le cadre de la liquidation d'une succession (ces actions étant un actif parmi d'autres) ; - qu'après 6 ans de nomination en tant qu'expert judiciaire, je ne suis pas encore parvenu, pour les raisons d'incidents d'expertise évoqués ci-dessus, à clôturer un rapport provisoire, puisque ce dernier est attendu pour le 22 décembre prochain ; - que j'ai demandé des informations à toutes les parties dans le strict respect du contradictoire et que j'ai communiqué les informations obtenues dans le strict respect du contradictoire également ;

que seules les sociétés et leurs administrateurs possèdent des documents / informations utiles à la mission précise tant de l'expert judiciaire (comptabilité probante et évaluation des actions des trois sociétés), que celle confiée par votre Cour au sapiteur immobilier ; - que seules les sociétés et leurs administrateurs, directement ou par l'entremise de leurs avocats et conseillers techniques, ont alimenté l'expert judiciaire et le sapiteur immobilier, pour le premier dans des circonstances difficiles qui ont été rappelées dans un rapport provisoire partiel du 23 août 2021 et pour le second, de manière incomplète comme le rappelle son rapport définitif du 15 septembre 2023 ;

qu'à ce stade, donc, l'information demandée n'est toujours pas complète et ce, malgré de nombreux rappels ;

que les analyses comptables et immobilières ont été réalisées exclusivement sur les seules et uniques documents / informations communiquées par les sociétés, leurs administrateurs, directement ou par l'entremise de leurs avocats et conseillers techniques ;

Page | 2

que l'analyse comptable a été faite de manière technique et appuyée par un sapiteur réviseur d'entreprise ; - que le rapport provisoire partiel du 23 août 2023, qui ne constitue donc qu'un

prémices du rapport provisoire définitif qui est attendu pour le 22 décembre prochain, se base exclusivement sur des constats comptables et a été réalisé en totale impartialité ; - que le rapport final du 15 septembre 2023 du sapiteur expert immobilier a été réalisé dans des conditions d'extrême pénibilité tel que cela ressort clairement et sans ambiguïté des propos tenus par celui-ci dans le corps dudit rapport.

Ma mission a été réalisée avec le sérieux, la rigueur, l'honnêteté intellectuelle ainsi que la totale impartialité qu'elle requiert, mais à la lumière des procédés actuellement mis en oeuvre de dépôt de plainte entre les mains d'un juge d'instruction, du stress et l'inconfort que cela engendre et contre lesquels nous ne sommes pas formés, de la tension familiale provoquée par ce raz-de-marée judiciaire qui dépasse l'entendement, et de l'impact de tous ces maux sur ma propre santé, que je me dois de préserver avant tout, je vous notifie par conséquent ma décision de clôturer ma mission à ce stade pour les raisons sus évoquées lesquelles justifient largement cette décision.

Conformément à l'article 979, §1er du code judiciaire, je vous prie par conséquent de mettre un terme à ma mission, de pourvoir à mon remplacement et, conformément à l'article 979, S2 du code judiciaire, de taxer les honoraires qui vous parviendront dans un délai de quinze jours à dater de votre ordonnance en remplacement.

Je vous remercie par ailleurs de libérer la provision à laquelle votre Cour a fait droit dans son arrêt du 29 juin 2023.

J+ 2069 7 jours

01 décembre 2023

L'Expert Sanzot accuse réception de la notification de la 43^{ème} Chambre datée du 24 novembre 2023 et reçue le 30 novembre 2023. Dans l'attente, il confirme son courrier du 06 novembre et précise que toutes ses prestations sont suspendues dans ce dossier . Il précise que l'audience aura pour objet sa requête en remplacement d'expert

ANNEXE II -Chronologie des courriers et conclusions des parties adverses (Me Hollanders et Fillenbaum pour les conjoints Verbruggen, puis Me Fischer spécifiquement pour Monique Verbruggen, Me Masset pour Jack Verbruggen, Me Demartin pour l'Etat belge)

Il s'agit d'une sélection de courriers, requêtes ou conclusions avec résumé de ce qui est considéré comme le plus pertinent

- **29 mars 2018** : réunion d'installation en présence de toutes les parties et de leurs conseils à l'exception de Jack et Jack-Robert Verbruggen.

J + 39 31 jours

- **15 mai 2018** : L'avocat des sociétés invite l'expert judiciaire à se rendre au siège social des sociétés pour rencontrer les personnes connaissant la comptabilité et consulter les documents sur place (refus de l'expert judiciaire pour cause du principe du contradictoire et pour cause de travail d'expertise sur des comptes de sociétés n'ayant plus d'activités importantes depuis 2006.

J+512 38 jours

- **31 août 2019** : Réponse des administrateurs des sociétés par la remise de 3 classeurs (101 pages)

J+515 3 jours

- **03 septembre 2019** : Note immobilière transmise par l'avocat des sociétés (606 pages)

J + 717 53 jours

24 mars 2020 : communication par le conseiller technique des 3 sociétés, Fernand Maillard, Vice-Président de l'Institut des Réviseurs de Belgique, de plusieurs classeurs (au total 1.656 pages), accompagnés d'un courrier de 25 pages. Le conseiller technique des sociétés invite l'expert judiciaire à se rendre au siège social des sociétés pour rencontrer les personnes connaissant la comptabilité et consulter les documents sur place (refus de l'expert judiciaire pour cause du principe du contradictoire et pour cause de travail d'expertise sur des comptes de sociétés n'ayant plus **d'activités importantes depuis 2006**.

J + 781 64 jours

27 mai 2020 : communication par le conseiller technique des 3 sociétés, Fernand Maillard, Vice-Président de l'Institut des Réviseurs de Belgique, de la documentation sur les actifs immobiliers des sociétés, complétant la note immobilière reçue le 03 septembre 2019

J + 1083 14 jours

25 mars 2021 : : communication par le conseiller technique des 3 sociétés, Fernand Maillard, Vice-Président de l'Institut des Réviseurs de Belgique, de 2 classeurs (392 pages + 64 pages) accompagnés d'un courrier de 22 pages.

J + 1091 8 jours

02 avril 2021 : le conseiller technique des 3 sociétés , Fernand Maillard, représentant la société Maillard, Dethier &Co, réviseurs d'entreprises, communique une brochure de 64 pages accompagnée d'un courrier de 5 pages.

J + 1511 3 jours

-23 mai 2022

Courrier de Me Masset, avocat de Jack Verbruggen

Me Masset écrit que cette réunion est parfaitement inutile et génère des frais sans nécessité. Il souligne qu'elle fut demandée par des indivisaires non pas pour qu'elle se tienne mais uniquement pour vous faire le reproche, infondé, de ne pas l'avoir tenue.

Il indique ensuite :

« L'attitude des parties adverses ne laisse aucun espoir d'aboutir à une conciliation, dès lors qu'elles n'ont jamais fait la moindre concession : le dernier épisode lamentable mettant en scène l'une des indivisaires approchant l'ex-compagne de Luc VERBRUGGEN et le fils de celle-ci est suffisamment éloquent.

Il n'y a nulle nécessité de vouloir se concilier sur la valeur des comptabilités dont votre rapport démontre de manière implacable qu'elles ne valent rien, ni de se concilier sur la mission du sapiteur immobilier que vous entendez consulter, ce qui relève de votre seul choix d'expert ; les anciennes évaluations sont contestées parce que unilatérales et faites pour les besoins de la cause, sur ordre des autres indivisaires ; il vous appartient de les négliger purement et simplement et d'avancer de la manière dont vous l'avez laissé entendre, votre méthode étant juste et fondée en droit : les comptabilités ne sont pas probantes et le recours à un sapiteur immobilier s'impose sans référence aux précédentes évaluations.

Je vous invite à reprendre les termes de la présente dans votre procès-verbal de réunion qui est, pour ce qui nous concerne, un PV de non-conciliation. »

J +1535 19 jours

-16 juin 2022

Courrier des avocates Fillenbaum et Hollanders

En date du 28 mai 2022, vous avez donné instruction au sapiteur immobilier d'entamer sa mission d'évaluation des immeubles et ce, en vue de vous permettre de procéder à votre mission qui est de donner un avis sur la valeur des actions des trois sociétés aux dates fixées par l'arrêt du 29 janvier 2015.

Dans ce cadre, nous souhaiterions obtenir quelques éclaircissements de votre part :

1) Quant à l'agenda de la suite des opérations d'expertise

Dans différents courriers, dont celui du 20 mai 2022 adressé aux parties, vous annoncez l'organisation d'une tentative de conciliation – la tenue de la première réunion ayant été annulée

par vos soins -, après la remise de votre rapport provisoire complet, celui-ci devant notamment inclure les conclusions du sapiteur immobilier.

Sachant que votre rapport définitif devra être déposé pour le 25 septembre 2022 au plus tard, voulez-vous nous indiquer à quel moment vous prévoyez d'octroyer aux parties un délai raisonnable (mais suffisant) pour formuler leurs observations sur votre rapport provisoire complet, en ce compris sur les constatations auxquelles le sapiteur aura procédé ?

Même si l'arrêt du 25 mars 2022 ne le prévoit pas expressément, le respect de l'article 976 du Code judiciaire nécessite l'organisation de cette étape intermédiaire et ce d'autant qu'il s'agit là d'un point touchant à l'opposabilité, voire à la validité de votre rapport final futur. En effet, les parties doivent pouvoir faire valoir leurs observations sur l'avis provisoire que vous émettrez quant aux valeurs des actions des trois sociétés et ces observations devront être rencontrées dans votre rapport définitif. Merci de nous fixer sur ce point.

2) Quant à la mission du sapiteur

Par votre courrier du 9 mai 2022 adressé à la cour, vous demandiez l'intervention de celle-ci avant que le sapiteur entame sa mission. Si, à notre connaissance, la cour n'a pas encore réservé de suite à votre demande dans votre courrier du 28 mai 2022 au sapiteur de Crombrughe, vous autorisez celui-ci à, précisément, accomplir tous les actes pour lesquels vous sollicitiez pourtant l'intervention et même l'autorisation de la cour. Par ailleurs nous comprenons de votre courrier susdit que vous interdisez au sapiteur tous contacts avec les parties, que celles-ci ne seront pas convoquées aux travaux du sapiteur, que vous prévoyez de lui expliquer sa mission lors d'une réunion à organiser entre vous deux - réunion dont les parties ne seront pas informées – et que vous entendez décider seul de ce qui pourra ou non être communiqué aux parties. Nous nous permettons cependant de rappeler que le principe du contradictoire doit prévaloir également lors des travaux, par définition limités, accomplis par le sapiteur, ce qui implique notamment la présence ou, à tout le moins, la convocation des parties auxdits travaux, la communication aux parties de tous les échanges entre l'expert et le sapiteur et bien évidemment en amont, l'information des parties quant à la mission précise à confier au sapiteur, afin qu'elles puissent, le cas échéant, formuler des observations à ce sujet. Tenant compte de ce qui précède, voulez-vous nous informer des contacts et échanges qui auraient le cas échéant déjà eu lieu entre vous-même et le sapiteur immobilier, des directives qui lui auraient été données dans le cadre de votre réunion ainsi que de l'agenda des travaux à accomplir ? Nos clients réitèrent cependant toutes réserves quant aux frais de ces travaux eu égard à la mission ordonnée par la cour.

J + 1549 5 jours

-30 juin 2022

Courrier de Me Quentin Fischer, avocat de Monique Verbruggen

Suite à la note technique n°1 du sapiteur immobilier

J + 1549 5 jours

-30 juin 2022

Courrier de Mes Fillenbaum et Hollanders

Suite à la note technique n°1 du sapiteur immobilier

J +1556 7 jours

-07 juillet 2022

Courrier de Me Masset, avocat de Jack Verbruggen

Suite à la note technique 1 de Monsieur le sapiteur de CROMBRUGGHE.

Cette note suscite l'adhésion de mon client. J'ai pris connaissance également des observations formulées par Me FILLENBAUMHOLLANDERS, d'une part, et par Me FISCHER, d'autre part, et c'est à celles-là que j'entends répondre.

1. La succession de Robert VERBRUGGEN n'est pas ici en discussion, mais seule celle de Claire GRAM.

2. A propos de FIDELEC et de l'hôtel JOLLY, la question se présentera devant les notaires liquidateurs, comme tranché par l'arrêt interlocutoire du 29.01.15, p. 25 :

« Il n'y a pas lieu, à ce stade de la procédure, c'est-à-dire avant la désignation des notaires liquidateurs et l'analyse par ceux-ci des pièces et explications relatives à cette question, d'ordonner la production FORCEE, de documents complémentaires en rapport avec la liquidation de cette institution. »

Sans reconnaissance préjudiciable de tous droits de mon client, il semble que le sapiteur ne doive pas inclure l'hôtel JOLLY dans le périmètre de l'évaluation immobilière, sauf meilleure argumentation de votre part.

3. Je joins, si vous ne l'avez déjà, la copie du bail emphytéotique concernant SAPROTEL qui est un élément intéressant et objectif pour l'appréciation des valeurs.

4. Je joins, si vous ne l'avez déjà, la copie d'un article de presse mettant en lumière l'exceptionnelle valorisation du quartier Botanique à une période qui intéressera le sapiteur.

5. Si mes Confrères n'ont de cesse d'invoquer l'autorité de la chose jugée qui s'attache à l'arrêt d'acquiescement prononcé le 18.09.12 par la 11ème Chambre et aux arrêts interlocutoires déjà prononcés par la 7ème Chambre de la Cour qui vous a désigné, ils omettent de considérer l'attendu suivant reproduit au point 19.4 en pages 36-37 de l'arrêt interlocutoire du 29.01.15 qui, d'une part évacue le rapport CLOQUET, et, d'autre part, précise :

« Si, par ailleurs, le rapport d'expertise de M. Ghyoot, établi en 2002 à propos des actions de la Sa Saprotel et de la Sa Gespafina, paraît sérieux, notamment en ce qu'il se réfère à 3 évaluations immobilières (expertise de l'architecte Wachtelaers, contre-expertise de l'architecte Courtens et enfin 3^{ème} avis du géomètre de Patoul), il demeure unilatéral, pour avoir été sollicité par Claire Gram, le 19 avril 2022, tandis que les dites expertises immobilières n'ont pas été produites. Enfin, ces 2 experts ont recouru à la technique d'évaluation dite de l'actif net corrigé, fondée sur la valeur comptable des sociétés, sans s'assurer de la fiabilité des comptes de celles-ci. »

Ce souci de la Cour de s'appuyer sur des bases qui ne sont pas unilatérales se trouve amplifié par la teneur du point 3.1. en pages 6-7 de l'arrêt interlocutoire du 12.11.20 qui tranche :

« Cela étant rappelé, la Cour estime que le recours à un sapiteur expert immobilier pourrait s'avérer justifié dès lors que les 3 sociétés dont les actions doivent être valorisées, aux dates précisées dans la mission d'expertise, sont des sociétés dont les activités sont principalement

immobilières. Il existe certes des évaluations de la plupart des immeubles concernés, réalisées entre 1999 et 2002, mais il est légitime dans le chef de l'expert judiciaire, compte tenu des contestations dont elles font l'objet et la nature des litiges qui oppose les parties, de vouloir s'assurer du bien-fondé de ces évaluations dans le cadre de la présente cause, notamment quant aux dates de calorisation visées par sa mission. »

Il est donc exclu que, comme le sollicitent mes Confrères, Monsieur le sapiteur prenne pour argent comptant les rapports unilatéraux signés par les sieurs WACHTELAERS, COURTENS et DE PATOUL. Ces rapports unilatéraux avaient en effet été commandés purement et simplement par M. GHYOOT missionné par les parties adverses pour aboutir à un actif successoral le plus bas possible.

Le sapiteur se doit de faire un travail personnel et critique, même si, c'est l'évidence-même, il peut prendre en considération les éléments objectifs et prouvés que comporteraient ces rapports unilatéraux.

J + 1599 9 jours

-19 août 2022

Courrier de Me Tchékémian (avocat des sociétés) à l'Expert judiciaire en réponse aux courriels de ce dernier datés des 18 juillet 2022 et 10 août 2022

-il indique que ses clientes réitèrent que la comptabilité des sociétés donne une image fidèle de la situation économique et financière pour les exercices 2002, 2003 et 2005, nonobstant les considérations émises par l'Expert judiciaire dans son avis provisoire partiel du 23 août 2021, en rappelant qu'il a été répondu à cet avis en date du 20 décembre 2021

-il s'oppose à ce que l'hôtel Jolly fasse partie du périmètre d'évaluation et considère que cette question a été tranchée de manière définitive, tant au pénal qu'au civil dans l'arrêt du 29 janvier 2015 à l'origine de la nomination du premier des prédécesseurs de l'Expert Sanzot

-il donne quelques informations à propos des visites futures du sapiteur immobilier sur les lieux des biens immobiliers tout en laissant entendre que cela ne lui semble pas être une nécessité ...en ces termes : « *Si, nonobstant ce qui précède, Mr de Crombrughe devait malgré tout visiter personnellement les lieux pour exécuter sa mission....* »

J + 1599 9 jours

-19 août 2022

Courrier de Me Fillenbaum et Hollanders de Ouderaen (avocates de Monique, Liliane et Marc Verbruggen) à l'Expert judiciaire en réponse à son courriel du 18 juillet 2022 et à son rappel du 10 août

1-Il est rappelé à l'Expert que l'arrêt du 12 novembre 2020 procédant entre autres à la nomination du sapiteur immobilier fait référence aux évaluations antérieures et qu'en faisant de la sorte référence à ces évaluations, il est clair -et d'ailleurs conforme aux principes de subsidiarité et d'économie qui gouvernent l'expertise- qu'il appartient au sapiteur, en cas de bienfondé des expertises antérieures, de travailler au départ de celles-ci et de les compléter pour déterminer les valeurs des immeubles dans le respect du prescrit de l'article 4.153 du Code civil. **Il est rappelé**

également que les clients des avocates (Monique, Liliane et Marc Verbruggen) réitèrent expressément leurs réserves au sujet des prestations qui seraient accomplies inutilement.

2- Concernant l'expertise du Jolly Hôtel

Il est souligné que toutes les parties, à l'exception de Luc Verbruggen, sont d'accord pour dire qu'il n'y a pas lieu d'expertiser le Jolly Hôtel dans la mesure où celui-ci a été vendu avant les donations.

Il est rappelé que l'Expert judiciaire maintient que la vente du Jolly Hôtel « aurait un impact direct sur les capitaux propres d'entrée de la société Saprotel...ainsi que sur les états financiers subséquents sous revue des périodes visées par l'expertise ».

L'Expert est questionné sur ces propos eu égard au fait que la SA Saprotel n'a conféré qu'un bail emphytéotique au Jolly Hôtel et non pas un droit réel d'emphytéose.

Il est rappelé aussi qu'il existe 2 expertises de l'hôtel, l'une du 26 juillet 1999 et l'autre du 05 janvier 2000.

Enfin, il est dit que selon l'Expert, le Jolly Hôtel devrait « accessoirement » être expertisé dès lors que sa vente serait « entre autres à l'origine du litige entre les parties », mais qu'il n'appartient pas à l'Expert judiciaire de déterminer la mission d'expertise et encore moins de le faire par référence à l'origine du litige entre les parties.

Il est demandé à l'Expert de communiquer aux parties les instructions qu'il a données au Sapiteur immobilier.

Concernant les honoraires du sapiteur immobilier, il est rappelé que ,dans la mesure où les informations fournies en annexe du courrier seront utilement exploitables et qu'il n'y a pas lieu de tout recommencer, il est attendu que le sapiteur immobilier procède à une évaluation à la baisse de ce qui avait été annoncé initialement.

Enfin, le procédé de communication des pièces fournies par Luc Verbruggen, consistant à demander à l'Expert de diffuser aux parties son volumineux dossier, il est remis en cause.

J + 1610 11 jours

-30 août 2022

-Me Masset, avocat de Jack Verbruggen, s'adresse au notaire judiciaire Pierre-Yves Erneux en le renvoyant à la réponse qu'il lui avait fournie en date du 27 mai 2021. Le notaire judiciaire Pierre-Yves Erneux en prend bonne note.

J + 1648 22 jours

07 octobre 2022

Requête des avocates (Cabinet Delahaye) de Liliane, Chantal et Marc Verbruggen auprès de la Présidente de la 43^{ème} Chambre de la Cour d'appel de Bruxelles

a) sur le périmètre de l'expertise immobilière et le travaux du sapiteur immobilier

-il n'y a pas lieu de procéder à l'expertise de l'Hôtel Jolly, ce dernier ayant été vendu le 17 décembre 2001, avant les donations et cessions d'actions des 01 juillet 2002, 19 décembre 2002 et 30 avril 2003

-l'avis exprimé en la matière par l'Expert judiciaire Sanzot dans ses courriels des 18 juillet 2022 et 04 septembre 2022 est rejeté, notamment sur le fait que l'Expert judiciaire justifie sa position par référence à diverses constatations contenues dans son avis provisoire partiel énumérées dans son courriel du 18 juillet 2022, notamment celle relative au fait que la vente de l'hôtel en 2001 était économiquement injustifiable et que l'entité Saprotel ayant procédé à la vente, titulaire de droits résiduaux de propriété, se serait privée de la reconstitution immobilière en pleine propriété au terme des durées d'emphytéose convenues et donc d'une valeur importante pour le patrimoine sociétal

-l'appréciation de l'opportunité de la vente de l'hôtel Jolly ne relèvent rien de la mission de l'Expert dès lors que la Cour a expressément exclu tout contrôle de la question de la gestion des sociétés (arrêt de mission du 29 janvier 2015)

-même s'il n'y a pas lieu de tenir un débat en droit avec l'Expert, ce dernier se trompe quant à l'appréhension qu'il fait des baux emphytéotiques consentis par les sociétés (

-il est demandé à la Cour, à propos de l'expertise immobilière, d'exclure l'Hôtel Jolly et d'acter que toutes les opérations accomplies postérieurement ? aux dates de la donation et de la cession sont sans incidence sur l'expertise

b) sur la mission du sapiteur immobilier

-le sapiteur immobilier doit se fonder en priorité sur les expertises existantes afin de ne pas réaliser des travaux inutiles aux frais des parties

-une expertise ex nihilo est contraire à l'arrêt de désignation du sapiteur

-la Cour doit baliser strictement la mission confiée au sapiteur en conformité avec les arrêts prononcés antérieurement et qu'elle dise, dans un souci d'efficacité et de rationalité des coûts de l'expertise que le sapiteur devra actualiser les valeurs immobilières au 31 décembre 2005 dans l'état dans lequel les immeubles présents se trouvaient à l'époque des donations et cession, soit le 01 juillet 2002, le 19 décembre 2002 et le 30 avril 2003, en prenant appui sur les expertises déjà réalisées et visées à l'arrêt du 29 janvier 2015 après s'être assuré du bien-fondé» de celles-ci

c) sur le provisionnement du sapiteur

-le délai et le coût de la présente expertise judiciaire sont extravagants

-tenant compte de la prolongation du délai accordée par la Cour, l'expertise devrait encore durer au minimum 10 mois ce qui fera entrer l'expertise menée par Mr Sanzot dans sa 6^{ème} année, celui-ci ayant été désigné par l'arrêt du 14 septembre 2017

-à ce stade le coût annoncé de l'expertise est de 205.500,00 €Tvac (ENFAIT, 205.005,00, erreur de calcul des avocates) se décomposant comme suit :

°98.747,00 € Tvac pour 658 heures de travail de l'expert judiciaire conduisant à l'avis provisoire partiel du 23 août 2021

°4.950,00 € Tvac pour les travaux du sapiteur réviseur Lambotte

°35 .000,00 € Tvac pour des travaux à venir de l'expert judiciaire

Soit 138.697,00 pour l'expert judiciaire et le sapiteur immobilier

°17.908,00 € Tvac pour la 1^{ère} demande de provision du sapiteur immobilier

°48.400,00 € Tvac pour la demande de provision complémentaire du sapiteur immobilier

Ce qui dépasse toute dimension raisonnable

-l'Expert Sanzot a payé 50% de la première demande de provision du sapiteur immobilier, soit 8.954,00 € Tvac

-par courriel du 04 septembre 2022, l'Expert Sanzot invite les parties à libérer la provision complémentaire de 48.400,00 € demandée par le sapiteur immobilier afin de permettre la continuation des travaux

-tout paiement directement à l'Expert est interdit, a fortiori à son sapiteur et est sanctionné pénalement

-la provision accordée aux termes de l'arrêt du 28 octobre 2021 , fixée à 75.000,00 € Tvac

tenait déjà compte du provisionnement du sapiteur immobilier qui avait été demandé au point XIV de l'avis provisoire partiel du 23 août 2021

-l'Expert Sanzot ayant fait libérer à son profit les 75.000,00 € consignés au greffe par l'Etat belge, il lui appartient assurément de provisionner lui-même le sapiteur immobilier, étant précisé que nos clients s'opposeront à toute demande de provision complémentaire qui serait demandée par l'Expert

-nos clients précisent expressément qu'ils contestent le coût provisionnel de l'expertise immobilière lequel ne peut s'expliquer que par la réception par le sapiteur d'instructions excessives et erronées quant aux contours de sa mission

d) sur les délais de l'expertise

-nous n'avons pu formuler nos observations sur la demande de prolongation formulée par l'Expert

-après le dépôt de la requête, le sapiteur immobilier a fait savoir à l'Expert et aux parties que la rédaction d'un rapport final impliquerait un délai de 7 mois, à dater du paiement de sa provision

-l'ordonnance du 16 septembre 2022 semble ne prendre en compte que les constatations provisoires du sapiteur et ne prévoit pas non plus de délais pour permettre au parties de faire leurs observations sur le rapport provisoire complet de l'expert contenant ses évaluations, avant rédaction de son rapport définitif

-la Cour doit donc prévoir :

° le délai endéans lequel le sapiteur immobilier devra établir son rapport provisoire

° le délai endéans lequel les parties pourront faire leurs observations sur ledit rapport provisoire

° le délai endéans lequel le sapiteur immobilier devra établir son rapport final

° le délai endéans lequel l'expert devra rédiger son rapport provisoire complet dans lequel il aura intégré les constatations finales issues de l'expertise immobilière

° le délai endéans lequel les parties pourront faire leurs observations sur ledit rapport provisoire complet

° le délia endéans lequel l'Expert devra établir son rapport final

e) L'utilisation par Mr Luc Verbruggen du secrétariat de l'Expert judiciaire . Les injures de Mr Luc Verbruggen durant la phase d'expertise

-en date du 15 août 2022, l'Expert Sanzot informait les parties que Mr Luc Verbruggen avait déposé à son bureau 2 volumineux dossiers contenant une multitude de documents dont il avait constaté qu'ils n'avaient pas été adressés en copie aux autres parties par manque de moyens. L'Expert a estimé devoir transmettre les pièces en question aux autres parties

-en date du 19 août 2022, nous avons réagi en précisant qu'il appartenait à Mr Luc Verbruggen de veiller à la transmission contradictoire de ses pièces et que nos clients ne prendraient pas à leur charge les frais liés à l'utilisation exceptionnelle du secrétariat de l'Expert

-si dans son courriel du 04 septembre 2022, l'Expert réitère qu'il n'a pas eu le choix de faire le travail contradictoire, la Cour doit dire pour droit que toute pièce qui serait déposée / communiquée au bureau de l'Expert sans communication simultanée aux autres parties devra être écartée d'office par l'expert judiciaire

-les avocates ont pris bonne note que l'Expert judiciaire leur avait fermement demandé, dans son courriel du 04 septembre 2022, de cesser d'insinuer qu'il manquait d'impartialité. Mais elles se montrent particulièrement étonnées de n'avoir jamais lu, dans un quelconque courrier adressé à Mr Luc Verbruggen, une invitation à modérer ses propos et à cesser ses insultes et invectives, notamment à l'égard des parties et de leurs conseils

-conséquemment, l'Expert Sanzot ne prenant aucune mesure pour assurer la sérénité de son expertise, la Cour pourrait envisager selon les avocates l'application de l'article 758 al.2 du Code judiciaire, à tout le moins durant la phase de l'expertise

J + 1648 22 jours

07 octobre 2022

Courrier des avocates (Cabinet Delahaye) de Liliane, Chantal et Marc Verbruggen à l'Expert Sanzot, en réponse à ses courriels des 04 et 14 septembre 2022.

-contestation de la nécessité alléguée d'expertiser le Jolly Hôtel

-demande à l'Expert de veiller à ce que Luc Verbruggen cesse, une bonne fois pour toutes, insultes et invectives

-utilisation des rapports Courtens, De Waachtelaer et De Patoul comme base de l'expertise immobilière

-interdiction d'utiliser son secrétariat pour transmettre à toutes les parties des pièce volumineuses communiquées par Luc Verbruggen pour les scanner et les transmettre ensuite à toutes les parties

-travaux réalisés complexe Sablon-Minimes, refus de les communiquer

-refus de provisionner les travaux du Sapiteur immobilier, s'opposent à toute demande de provision complémentaire quelle qu'elle soit

-pointe la tournure extravagante que prend cette expertise en termes de coût et de délais eu égard à la multitude de prestations exagérée et hors mission, dépassant tout entendement

J + 1652 4 jours

11 octobre 2022

Courrier de Me Quentin Fischer (avocat de Monique Verbruggen) aux 2 notaires judiciaires et à toutes les parties

Il indique que rien ne fait obstacle à la vente du mobilier dans l'entrepôt de Crest, du studio et de la chambre situés dans la résidence Iris à Molenbeek-Saint-Jean

-des terres situées à Grimbergen qui appartenaient en propre à Mme Claire Gram

J + 1655 3 jours

14 octobre 2022

Lettre de Me Quentin Fischer, avocat de Monique Verbruggen, à l'Expert judiciaire et aux parties

Il rejoint les observations faites par le Cabinet Delahaye dans leur courriel du 07 octobre 2022 et indique que les honoraires du sapiteur immobilier et de l'expert judiciaire sont délirants. Il demande de se référer aux expertises précédentes, notamment celle de l'Expert de Wachtelaer

J + 1659 2 jours

18 octobre 2022

Lettre de l'avocat des 3 sociétés, Me Fabian Tchékémian

-communication de 18 pièces suite aux questions posées par l'Expert (courriels des 05, 10 et 14 septembre 2022 et courriel du 18 octobre 2022)

-concernant la visite des lieux, il est précisé que l'état des terrains et bâtiments a fortement varié entre 2002 et ce jour, que certains biens ne sont plus la propriété de ses clientes et échappent donc à tout contrôle de leur part, que les biens dont la visite a lieu le 20 octobre 2022 risquent de ne pas être tous accessibles

24 mai 2023

J+ 1878 10 jours

Conclusions de synthèse des avocates de Chantal Verbruggen, Liliane Verbruggen et Marc Verbruggen

Dont l'objet est de :

A-faire la synthèse des difficultés d'expertise visées par la requête du 07 octobre 2022 et leur actualisation en fonction des événements survenus postérieurement au dépôt de la requête du 07 octobre 2022

B-faire état de la position et des observations des concluants sur les difficultés d'expertise formulées par l'Expert Sanzot dans sa requête du 20 mars 2023 et dans sa note d'observations du 15 mai 2023

A-

1-Périmètre de l'expertise immobilière et travaux du sapiteur

1-1 Inclusion du Jolly Hôtel dans le périmètre de l' Expertise immobilière

Rappellent :

-que demande a été faire dans la requête du 07 octobre 2022 que la Cour décide de ne pas inclure le Jolly Hôtel dans le périmètre

-que ce ne sont pas les conjoints Verbruggen mais bien les sociétés qui ont transmis les informations relatives au Jolly Hôtel à l'Expert et qu'aucune reconnaissance d'une quelconque espèce ne saurait en être inférée

-à ce stade et dans la mesure où il a été constaté que le Jolly Hôtel a été inclus dans les travaux de l'Expertise immobilière, les concluants expriment leurs plus expresses réserves notamment quant aux travaux accomplis hors mission par le sapiteur immobilier sur instruction de l'Expert

1-2 Qualification juridique des contrats

-les baux emphytéotiques consentis par Saprotel et la qualification des contrats correspondants importent peu....

-le bail emphytéotique consenti par Gespafina, le conseiller technique Fernand Maillard a déjà à l'Expert

2-Mission du Sapiteur immobilier

-depuis la dernière note technique du sapiteur immobilier communiquée le 14 septembre 2022, les parties ont été tenues dans l'ignorance complète des travaux effectués par celui-ci

-le sapiteur aurait dû se fonder en priorité sur les rapports d'expertise déjà existants

-l'Expert n'aurait pas dû « donner au Sapituer toute latitude pour l'accomplissement de sa mission...

-les concluants feront leurs observations sur le rapport provisoire du sapiteur immobilier communiqué aux parties le 18 avril 2023

-toutes réserves sont émises quant aux travaux accomplis inutilement en raison d'instructions erronées ou trop extensives données par l'Expert au Sapiteur

3-Provisionnement du Sapiteur

-l'Expert demande dans son courrier du 14 septembre 2022 de libérer une provision complémentaire de 48.400 € Tvac au profit du sapiteur immobilier . Les parties considèrent que la

provision complémentaire de 75 .000 € Tvac fixée par l'arrêt du 28 octobre 2021 tenait déjà compte du provisionnement du sapiteur

-l'Expert dans son courriel du 16 octobre 2022, en désaccord avec cette analyse, a indiqué qu'il provisionnerait lui-même le Sapiteur pour ne pas compromettre la poursuite de l'Expertise

Le point est donc réglé à ce stade

4-les délais de l'Expertise

Les concluants demandent à la Cour se fixer un calendrier complet pour la suite de l'Expertise

5-L'utilisation par Mr Luc Verbruggen du secrétariat de l'Expert et les injures de Luc Verbruggen

Les concluants demandent à la Cour de faire interdiction à Luc Verbruggen de poursuivre ses agissements

B-

1-Calendarier proposé par l'Expert

Les concluants contestent le fait qu'elles ne pourront plus faire d'observations sur le contenu des états financier et demandent une réunion technique à l'issue de l'Expertise, incluant la possibilité de remettre en cause les conclusions de l'Expert selon lesquelles les comptes des 3 sociétés de droit belge ne sont ni sincères, ni véritables

2-Demande de confirmation par l'Expert quant à l'interprétation de l'arrêt du 29 janvier 2015 et quant à l'application de l'article 922 de l'ancien code civil

-Si l'Expert n'a pas tenu compte des mises en garde répétées, il est en tout état de cause exclu que la Cour puisse, dans le cadre du suivi d'expertise, valider les travaux déjà accomplis par l'Expert, alors que les parties devront débattre entre elles notamment des mérites et de la pertinence du rapport dans le cadre de la poursuite de la procédure et qu'un débat pourra être noué avec l'Expert sur ce point lors de la taxation de ses honoraires

-En demandant à la Cour de dire que les limitations posée par l'arrêt du 29 janvier 21015 seraient d'interprétation restrictive et, plus spécifiquement, que l'exclusion de tout contrôle de la qualité de la gestion des sociétés serait limitée aux seules opérations visées en page 38 de l'arrêt du 29 janvier 2015, l'Expert paraît vouloir obtenir de la Cour le feu vert pour, dans le cadre de ses travaux de valorisation à venir, tirer les conséquences de constats excessifs et hors mission réalisés précédemment

Il convient dès lors de ne pas faire droit à la demande de confirmation de l'Expert, mais au contraire et encore une fois de rappeler à celui-ci le cadre strict et limité de la mission qui lui a été confiée, tels que repris aux dispositifs d la présente.

-A propos de la demande de l'Expert relative à l'application de l'article 922 de l'ancien Code civil, les concluants estiment que ni la Cour, ni les notaires liquidateurs ne sont compétents pour répondre puisque la détermination de la méthodologie à utiliser relève de la seule responsabilité de l'Expert. Si la Cour devait être d'avis que la question posée par l'Expert est une question de droit qu'il lui revient de trancher, les parties devraient alors avoir l'occasion de s'expliquer : les concluants solliciteraient alors dans cette hypothèse que la Cour fixe à cet effet un bref calendrier de mise en état.

3-Demande de communications d'informations

Les demandes de l'Expert concernent des remarques formulées par le Sapiteur immobilier dans son rapport du 17 avril 2023.

Il s'agit en réalité de demandes concernant les sociétés qui veilleront à y répondre.

4-Demande de provision complémentaire

L'Expert dans sa note du 15 mai 2023 demande la consignation d'une provision complémentaire de 102.500 €.

Les concluants s'opposent à cette nouvelle demande de provision et attirent une nouvelle fois l'attention de la Cour sur le coût démesuré de l'Expertise.

J+ 1878 10 jours

24 mai 2023

Note de plaidoiries de l'Etat belge en vue de l'audience de 25 mai 2023

-périmètre de l'expertise immobilière : l'Etat partage le point de vue de l'Expert quant à l'inclusion du Jolly Hôtel dans le périmètre de l'Expertise

-mission du Sapiteur immobilier : c'est à bon droit que le Sapiteur immobilier peut s'estimer ne pas être tenu par les conclusions des expertises précédentes, car non indépendantes puisqu'elles ont été réalisées à la demande des consorts Verbruggen

-concernant le provisionnement des frais du sapiteur, ce point ne fait plus débat

-concernant le calendrier de l'expertise, l'Etat souhaite avancer et fixer directement les délais pour formuler les observations sur le rapport provisoire complet

-sur l'utilisation du secrétariat de l'Expert judiciaire, le principe du contradictoire a été respecté

-sur la demande des consorts Verbruggen d'imposer à Luc Verbruggen de ne plus s'exprimer que par l'entremise d'un avocat, l'Etat s'en remet à la sagesse de la Cour

-sur la demande de l'Expert de confirmer l'interprétation qu'il a de sa mission, l'Etat approuve les interprétations qu'il a de sa mission. Plus spécifiquement, l'interprétation de l'Expert et les motifs qui la sous-tendent concernant la qualification des contrats d'emphytéose doivent être approuvés sans réserve

J+ 1878 10 jours

24 mai 2023

Conclusions de l'avocat des 3 sociétés Me Tchékémian.

-Il n'y a pas lieu de restreindre les observations des parties sur le rapport provisoire complet aux seules observations sur les aspects de la valorisation

-l'Expert devra réaliser et à bref délai et avant de poursuivre ses travaux une réunion plénière en présence des conseillers techniques afin d'expliquer sa méthodologie d'évaluation et de répondre aux questions des parties

-il n'y a pas matière à interprétation de l'arrêt du 29 janvier 2015 dans le sens demandé par l'Expert judiciaire

-il appartient à l'Expert judiciaire de donner un avis sur la valeur des actions concernées à la date du 31 décembre 2005 mais en tenant compte de leur état aux 01 juillet 2002, 19 décembre 2002 et 30 avril 2003, sans le moindre égard pour les actes et opérations relevant de l'initiative des donataires accomplis postérieurement aux dates précitées, le tout dans le respect de l'article 922 de l'ancien code civil et de l'autorité de la chose jugée attachée aux motifs décisifs et dispositif de l'arrêt interlocutoire du 29 janvier 2015

-Les sociétés sollicitent que soient actées leurs réserves quant aux coûts de l'expertise et aux lenteurs de celle-ci

J+1879 0 jour

25 mai 2023

Conclusions de Me Masset (avocat de Jack Verbruggen) en vue de l'audience du même jour

1-Sur l'état de la procédure et la stratégie d'obstruction

-le concluant avait déjà démontré dans ses conclusions déposées en vue de l'audience du 03 mars 2022 la stratégie d'obstruction des consorts Verbruggen

-la suite de l'obstruction se lit comme suit :

° 03 mars 2022 : audience surréaliste où la vérité éclate sur la sincérité des attestations fabriquées...il s'agissait soit d'un chantage, soit d'une vengeance mais en tout cas d'un coup fourré pour écarter l'Expert judiciaire

° 25 mars 2022 : arrêt de la Cour déclarant la requête en récusation irrecevable (l'irrecevabilité avait été soulevée par le concluant en raison de la tardivité de la requête en récusation par rapport au délai légal)et tranchant l'absence de crédibilité de Monique Verbruggen de même que le caractère obscur, voire suspect des circonstances factuelles qu'elle avait avancées à l'audience du 03 mars 2022

° 16 juin 2022, 19 août 2022, 07 octobre 2022, 14 octobre 2022 : courrier du conseil des sociétés et/ou des consorts Verbruggen pour contester les modalités et /ou le travail d'expertise

2-Périmètre de l'Expertise

L'expertise doit inclure le Jolly Hôtel et le concluant soutient le point de vue partagé par l'Expertg Sanzot, Luc Verbruggen et l'Etat belge

La compréhension de l'Expert judiciaire est pleinement respectueuse de la mission qui lui a été confiée

Il se déduit des principes mêmes de tenue d'une comptabilité que des comptes annuels de la première année sous examen sui sont qualifiés d'inexacts rendent, sauf correction, inexactes les comptes annuels des années subséquentes

Il n'est là nullement question d'analyser la gestion, bonne ou mauvaise, ni d'apprécier l'opération de vente du Jolly Hôtel pour savoir si c'était ou non un acte de bonne gestion, mais uniquement d'en apprécier la traduction comptable dans les comptes annuels sous l'angle de l'image fidèle

Votre Cour est saisie par les requêtes qui ont été présentées en telle sorte que la qualification des contrats en cause doit aussi être tranchée : cette question ayant été posée appelle la réponse que suggère

l'expert judiciaire qui doit en tirer les conséquences comptables en termes d'image fidèle

le concluant prend acte que les consorts Verbruggen font reproche au conseil des 3 sociétés d'avoir communiqué, même au compte-gouttes, à l'expert judiciaire documents et renseignements relatifs au Jolly Hôtel : voilà bien la première occasion par laquelle ces parties ne feraient pas cause commune ; cette désolidarité feinte ne fait pas illusion

3-Mission du sapiteur immobilier

L'expert judiciaire a respecté les conditions de la contradiction et aucun reproche ne peut lui être adressé

Les consorts Verbruggen et les 3 sociétés se plaignent pour la x me fois de l'écartement par l'expert et le sapiteur des précédentes évaluations qu'ils s'étaient, pour celles-là seules, empressés de communiquer

L'usine à gaz montée par les consorts Verbruggen pour produire de fausses attestations à l'effet de récuser l'Expert démontre à suffisance leur manière de procéder envers des tiers pour servir leurs propres intérêts : à ce titre, des rapports rédigés par des personnes sollicitées et rémunérées par les consorts Verbruggen présentent une garantie d'indépendance proche de zéro et sont dès lors privées de toute crédibilité

Les réserves qu'émettent les consorts Verbruggen à, propos de la mission du Sapiteur immobilier n'appellent pas de réponse puisque ceux-ci n'en tirent aucune demande ni conclusion juridique

4- Délais d'expertise

-tant l'expert judiciaire que le sapiteur immobilier ont dû déplorer l'attitude des consorts Verbruggen pour n'avancer que de manière faussée et sans véritable collaboration : tout leur pose problème ; les parties adverses n'émettent aucune considération fondée et il convient d'entériner les délais proposés par l'expert judiciaire

-une conciliation suppose la présence de toutes les parties : les consorts Verbruggen devraient se féliciter, plutôt que de prendre acte en feignant de le regretter qu'une partie, Jack-Robert Verbruggen, fait systématiquement défaut, ce qui rend légalement impossible une conciliation qui ne ferait, par ailleurs, que retarder l'avancement de la cause et accroître le coût de l'expertise

5-L'attitude de Luc Verbruggen

-ce type d'argument avancé par les consorts Verbruggen en dit long sur leur volonté d'empêcher l'avancement de l'expertise judiciaire. L'expert judiciaire a assuré la contradiction de l'expertise et là est l'essentiel

6-L'organisation de réunions techniques

-il n'y a rien à attendre de réunions techniques que sollicitent les consorts Verbruggen et les 3 sociétés, en tous cas, aucune plus-value par rapport à l'échange écrit et contradictoire d'arguments

-les parties adverses perdent de vue que toute avancée de l'expertise a été systématiquement discréditée par elles, culminant même par une procédure de récusation sur fond de scénario honteux de faux témoignages

-Tout dans l'expertise fait difficultés aux parties adverses

-hors l'Etat belge, la présente procédure concerne 14 personnes physiques ou morales et l'intervention de nombreux avocats : organiser des réunions techniques en invitant en outre un ou plusieurs conseillers techniques par personne est le meilleur moyen d'enterrer l'avancement d'une expertise. A coup sûr, le PV de réunion ne conviendra pas et sera encore l'objet d'incessant de contestations, précisions, modifications... : les parties adverses n'ont donné aucun gage de leur volonté de collaborer loyalement à la mission d'expertise ordonnée par vote Cour. C'est une procédure exceptionnelle que d'avoir, dans le présent dossier, autant d'audiences de suivi de la procédure d'expertise avec comparution de l'expert judiciaire devant la Cour : seule cette manière de faire est productive

7- Article 922 du code judiciaire

-Le concluant considère que les préoccupations de l'expert sont légitimes et que la compréhension qu'il a de sa mission est correcte : le concluant sollicite que cette position de l'expert soit confirmée

L'expert a expertisé de manière sérieuse, professionnelle et argumentée et arrive à ce constat (sans surprise pour le concluant) de comptabilités non fiables : les parties adverses ne peuvent y réagir que par l'affirmation que ces travaux sont erronés, inutiles coûteux hors mission etc..

Tout étant prétexte à contestation des parties adverses, l'expert judiciaire agit avec prudence en demandant l'interprétation de la Cour

Le concluant prend acte que les parties adverses sont dans l'incapacité de tenir en échec le raisonnement technique de l'Expert à propos des bilans qui se succèdent les uns aux autres mais qu'elle préfèrent faire un procès d'intention à l'Expert qui, au contraire, de manière prudente, demande des éclaircissements à l'Expert

Demande de faire droit aux demandes formulées par l'expert judiciaire en ses requêtes du 20 mars 2023 et 15 mai 2023

J + 1916

01 juillet 2023

Me Masset, avocat de Jack Verbruggen, demande par courrier à Luc Verbruggen de le tenir au courant des versements de provisions d'expertise qu'il effectuera pour le 30 septembre 2023 en exécution de l'arrêt de la Cour du 29 juin 2023, son client n'étant pas en mesure d'effectuer le moindre versement, ni les 25.000 ni les 100.000

J+1946 30 jours

31 juillet 2023

Note d'observation des consorts Verbruggen sur le rapport préliminaire du Sapiteur immobilier

-sur le manque d'informations relatif au montant des loyers perçus par les sociétés, les consorts Verbruggen répliquent qu'à leur connaissance les montants sont repris dans les comptabilités et que les baux ont été communiqués à l'Expert Sanzot bien avant le début de la mission du Sapiteur

-sur le fait que l'Expert a imposé d'être le seul interlocuteur du Sapiteur : cela a entraîné des incompréhensions, augmenté le temps de travail de tous et augmenté les délais et les coûts de l'Expertise

-pas d'observation sur la valorisation du Jolly Hôtel dans la mesure où, ainsi qu'il a été répété, cet actif vendu le 17 décembre 2001 ne faisait plus partie du patrimoine de la société Saprotel au moment des donations et cession d'actions. Seul le prix de vente intégré à l'actif de la société, pourra être pris en compte. Ils réitèrent toutes réserves sur ce point, notamment en ce qui concerne les travaux d'évaluation réalisés inutilement

J+1946 30 jours

31 juillet 2023

Note d'observation de l'Etat belge sur le rapport préliminaire du Sapiteur immobilier

L'Etat soutient l'approche du Sapiteur immobilier

J+1946 30 jours

31 juillet 2023

Note d'observation de Me Masset (avocat de Jack Verbruggen) sur le rapport préliminaire du Sapiteur immobilier

Partage et soutien de la teneur de la note d'observations de l'Etat belge

J+1946 30 jours

31 juillet 2023

Note d'observation de Me Fischer (avocat de Monique Verbruggen) sur le rapport préliminaire du Sapiteur immobilier

Partage et soutien de la teneur de la note d'observations des consorts Verbruggen (Me Fillenbaum et Hollanders)

J+1996 50 jours

19 septembre 2023

Courrier de l'avocat de l'Etat belge, Me Demartin, faisant suite aux courriers de Luc Verbruggen des 05 juillet 2023 et du 04 août 2023 à Mr Vanhoecke administrateur de SPF Finances et à celui du 19 septembre 2023 à Mme Watticant, greffière de la Cour d'appel de Bruxelles

-Mon client n'a jamais pris l'engagement de payer le complément de provision de 100.500 euros

-Il n'est nullement nécessaire d'avoir une autorisation de mon client pour déposer une ou plusieurs déclarations de succession réparant les omission

-l'Etat ne paiera pas les 105.000 euros

J+2007 11 jours

30 septembre

Les honoraires de l'Expert judiciaire qui devaient être payés à hauteur de 105.000 euros pour le 30 septembre au plus tard l'ont été par Luc Verbruggen, pour le montant de 125.000 euros

J+ 2052 0 jour

14 novembre 2023

-Courrier des avocates des consorts Verbruggen (Liliane, Chantal et Marc Verbruggen) en réponse à la requête de l'Expert Sanzot du 06 novembre 2023

-Les consorts Verbruggen prennent acte, sous toutes réserves et sans aucune reconnaissance préjudiciable de la décision/demande de remplacement de l'Expert

-Ils s'étonnent du timing de la décision/demande de l'Expert alors qu'il devait rendre son rapport provisoire complet pour le 22 décembre 2023 et alors que les motifs invoqués ne paraissent pas neufs puisqu'ils avaient déjà été exprimés par l'Expert avant et au moment de l'audience du 29 juin 2023 (?) *sans doute 25 mai*

Par son courrier du 24 mai 2023, l'Expert dénonçait déjà le fait de subir des pressions et intimidations, ce que contestent les consorts Verbruggen, et l'existence d'une plainte pénale, à laquelle nos clients sont totalement étrangers, ainsi que l'audition de la cousine de l'Expert

Les consorts Verbruggen émettent toutes réserves quant aux griefs formulés par l'Expert relativement au déroulement de l'Expertise, mais ces éléments feront débats dans le, cadre de la taxation d'honoraires de l'Expert, si la Cour devait décider d'accepter la démission de l'Expert et faire droit à sa demande de remplacement

En prévision de pareille décision et dans la mesure où les consorts Verbruggen ont déjà, à de multiples reprises, dénoncé les prestations excessives accomplies par l'Expert, ceux-ci sont contraints d'émettre toutes réserves quant à la demande de libération de la provision formulée dans le courrier de l'Expert du 06 novembre 2023

XXX

