



Commune de
WOLUWE-SAINT-LAMBERT

Avenue Paul Hymans 2
1200 Bruxelles
Tél : 02.761.27.11
Fax : 02.772.25.67
www.woluwe1200.be

**ARRÊTÉ DU BOURGMESTRE ORDONNANT DES MESURES DE SÉCURITÉ
IMMÉDIATES - IMMEUBLE SIS AVENUE GEORGES HENRI, 451 À WOLUWE-SAINT-
LAMBERT**

Le bourgmestre,

Vu la nouvelle loi communale, notamment les articles 133, alinéa 2, et 135, §2 ;

Vu le règlement général de police ;

Considérant que les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics ; que cette compétence concerne également les immeubles, parties d'immeubles et habitations insalubres ou menaçant ruine, qu'ils soient publics ou privés ;

Vu l'immeuble sis avenue Georges Henri, 451 à Woluwe-Saint-Lambert, propriété de la SA Koramic Real Estate Investment ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 27/11/2025, faisant partie intégrante du présent arrêté ;

Considérant que cet avis fait suite à une visite de prévention des lieux le 05/11/2025 demandée par l'ASBL Zone Neutre Roza Nera dans le cadre d'une occupation temporaire de +/- 2 ans pour l'hébergement de personnes sans-abris ;

Vu la convention conclue le 09/12/2025 entre la SA Koramic Real Estate Investment, et l'ASBL Zone Neutre Roza Nera en vue de l'occupation précaire de l'immeuble susmentionné ;

Considérant que le rapport SIAMU mentionné ci-dessus souligne qu'afin de permettre l'occupation envisagée, les parties visibles et accessibles de l'immeuble sis Georges Henri, 451 doivent respecter plusieurs conditions ;

Vu la convocation de Koramic Real Estate Investment et de l'ASBL Zone Neutre Roza Nera en vue d'une audition le 03/02/2026 ;

Vu le procès-verbal d'audition du 03/02/2026 ;

Considérant que la mise en conformité nécessite des travaux de diverses natures ;

Considérant qu'il ressort de l'avis SIAMU susmentionné détaille la nécessité d'aménager des moyens d'évacuation pour les occupants ainsi que l'ouverture de façade à dimensions suffisantes afin de permettre l'évacuation des personnes par échelles aériennes en cas d'incendie ;

Considérant qu'il est également exigé l'installation de parois EI 60 et de portes à fermeture automatique EI 30 à plusieurs endroits et notamment au niveau de chaque compartiment, des parois de la cage d'escalier, du rez-de-chaussée, de la chaufferie, du local d'entreposage des déchets, des locaux où se trouvent les machines à laver et sèche-linges, des cuisines et des sas d'ascenseur ; qu'il ressort en outre de ce rapport que les installations électriques doivent être vérifiées par un organisme agréé et que les installations techniques et de sécurité ainsi que les moyens d'extinction doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par un contrôle et un entretien régulier ;

Considérant que lors de l'audition du 03/02/2026 susmentionnée, l'ASBL Zone Neutre Roza Nera s'est engagée à transmettre un calendrier des travaux nécessaires ainsi qu'un plan financier relatif auxdits travaux ;

Considérant qu'il a été convenu lors de cette même audition que les travaux de sécurisation nécessaires devaient être exécutés pour la mi-avril conformément à l'avis SIAMU ; que les personnes convoquées étaient priées de se conformer aux normes en matière de sécurité incendie sous peine d'interdiction d'occupation de l'immeuble à la fin envisagée ;

Vu le courrier du 03/03/2026 adressé à l'ASBL Zone Neutre Roza Nera réitérant la nécessité d'effectuer les travaux de mise en conformité pour la mi-avril ;

Vu le courriel du 17/02/2026 de l'ASBL Zone Neutre Roza Nera faisant part d'un plan financier ainsi que d'une planification des travaux nécessaires ;

Considérant qu'à la date de prise de la présente mesure, les travaux nécessaires pour sécuriser l'occupation conformément aux remarques SIAMU n'ont pas été intégralement réalisés ; que le risque d'incendie est présent et réel ; que la sécurité publique justifie la prise de mesures immédiates ;

Considérant qu'il s'indique d'ordonner au propriétaire de l'immeuble susmentionné d'interdire toute occupation vu le danger pour la sécurité des occupants et de lui imposer de réaliser les travaux de mise en conformité nécessaires ;

Considérant que l'imminence du péril résulte des circonstances relatées ci-dessus ;

Vu le principe de précaution ;

ARRÊTE :

Article 1^{er} : Ordre est donné à la SA Koramic Real Estate Investment, propriétaire de l'immeuble, de réaliser, **pour le 30/05/2026**, les mesures et travaux de mise en conformité nécessaires dans l'immeuble sis Georges Henri, 451 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert visant à rencontrer les exigences en matière de sécurité incendie.

Article 2 : A défaut d'exécution des travaux imposés à l'article 1^{er}, ordre est donné à la SA Koramic Real Estate Investment, propriétaire de l'immeuble, pour raison de sécurité, d'interdire l'occupation de l'immeuble sis Georges Henri, 451 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert **pour le 15/06/2026 au plus tard**.

Article 3 : A partir de la date fixée à l'article 2, quiconque occupera l'immeuble en sera expulsé, si besoin par la force, par les services de police de la zone Montgomery 5343.

Article 4 : Le présent arrêté sera notifié par courrier recommandé avec accusé de réception à :

- la SA Koramic Real Estate Investment, propriétaire de l'immeuble, Kapel ter Bede, 84 à 8500 Kortrijk.
- l'ASBL Zone Neutre Roza Nera, rue du Danemark, 70B à 1060 Bruxelles.
- Maître Ludovic BURNON, avocat de la SA Koramic Real Estate Investment, rue de l'Aurore 4, 1000 Bruxelles.

Article 5 : Pour que nul n'en ignore, un exemplaire du présent arrêté restera affiché de manière visible à l'entrée de l'immeuble tant que l'arrêté n'aura pas été levé.

Article 6 : Conformément à l'article 14 des lois coordonnées du Conseil d'État, un recours en annulation de cet arrêté peut être introduit auprès de la section d'administration du Conseil d'État, pour violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité, excès ou détournement de pouvoir. La demande en annulation doit, sous peine de non-recevabilité, être introduite dans les 60 jours de la présente notification. La requête est adressée au greffe du Conseil d'État, rue de la Science 33 à 1040 Bruxelles, soit sous pli recommandé à la poste, soit suivant la

procédure électronique au moyen de la carte d'identité sur le site internet sécurisé du Conseil d'État <http://eproadmin.raadvst-consetat.be>. Une action de suspension de l'arrêté peut également être introduite, conformément aux dispositions de l'arrêté royal du 05/12/1991 déterminant la procédure de référé devant le Conseil d'État.

Fait à Woluwe-Saint-Lambert, le 15/04/2026

Le bourgmestre,

Olivier MAINGAIN