

**ARRÊTÉ MINISTÉRIEL N° CAB/MIN-  
ATUH/MBI/GHK/012/2016 DU 23 AOÛT 2016 MODIFIANT  
ET COMPLÉTANT L'ARRÊTÉ N° CAB/MIN.ATUHITPR/  
006/2014 DU 24 AVRIL 2014 PORTANT  
RÉGLEMENTATION DE L'OCTROI DU PERMIS DE  
CONSTRUIRE EN RÉPUBLIQUE DÉMOCRATIQUE DU  
CONGO.**

LE MINISTRE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, URBANISME ET HABITAT,

Vu la constitution telle que modifiée par la Loi n° 11/002 du 20 janvier 2011 portant révision de certains articles de la Constitution de la République Démocratique du Congo du 16 février 2006, spécialement les articles 03, 194, 202, 203 et 204 ;

Vu la Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant Régime Général des Biens, Régime Foncier et Immobilier et régime de Sûretés, telle que modifiée et complétée par la Loi 80-008 du 18 juillet 1980, spécialement les articles 63, 64, 68, 18°0 à 183, 204 ;

Vu la Loi n° 08/012 du 31 juillet 2008, portant principes fondamentaux relatifs à la libre administration des provinces, spécialement ses articles 32, 63, 64 et 65 ;

Vu la Loi organique n° 08/015 du 07 octobre 2008, portant modalité d'organisation et de fonctionnement de la Conférence des Gouverneurs de provinces ;

Vu la Loi Organique n° 08/016 du 07 octobre 2008, portant composition, organisation et fonctionnement des Entités Territoriales Décentralisées et leurs rapports avec l'État et les Provinces, spécialement les articles 4, 6 et 46 ;

Vu le Décret du 20 juin 1957 sur l'Urbanisme, spécialement les articles 20, 21, 22, 24 et 27 ;

Vu l'Ordonnance-Loi n° 13/001 du 22 février 2013 fixant la nomenclature des impôts, droits, taxes et redevances des provinces et des entités territoriales décentralisées ainsi que leurs modalités de répartition ;

Vu l'Ordonnance-loi n° 13/002 du 23 février 2013, fixant la nomenclature des Droits, Taxes et Redevances du Pouvoir Central ;

Vu l'Ordonnance n° 88-023 bis du 07 mars 1988, portant création du Département de l'Urbanisme et Habitat ;

Vu l'Ordonnance n° 12/003 du... avril 2012, portant nomination d'un Premier Ministre ;

Vu l'Ordonnance n°14/078 du 07 décembre 2014, portant nomination des Vice-Premiers Ministres, Ministres d'États, Ministres et Vice-ministres ;

Vu l'Ordonnance n° 15/014 du 21 mars 2015, portant organisation et fonctionnement du Gouvernement, modalités pratiques de collaboration entre le Président de la République et le Gouvernement ainsi qu'entre les membres du Gouvernement ;

Vu l'Ordonnance n° 15/015 du 21 mars 2012, fixant les attributions des Ministères, spécialement le point 14, litera b ;

Vu l'Arrêté interministériel n° 0021 du 29 octobre 1993, portant application de la réglementation sur les servitudes ;

Revu l'Arrêté n° CAB/MIN-ATUHITPR/006/2014 du 24 avril 2014, portant réglementation de l'octroi du permis de Construire en République Démocratique du Congo ;

Considérant qu'une gouvernance urbaine efficiente doit être rétablie ;

Considérant que de par ses attributions, le secteur de l'urbanisme et habitat a pour base administrative, opérationnelle, organique et juridique, l'étendue des villes, et de développement, la promotion, et l'élaboration des normes en matière de construction des établissements humains tant par le secteur public que privé ;

Vu la nécessité et l'urgence ;

## ARRETE :

### TITRE I : DES REGLES GENERALES

#### Article 1<sup>e</sup> :

Toute personne physique ou morale désireuse d'entreprendre une promotion immobilière, une innovation urbaine, une construction ou un ouvrage de toute nature, en matériaux durables et semi-durables sur toute l'étendue du territoire de la République Démocratique du Congo, est tenue d'obtenir au préalable un **Permis de Construire** auprès de l'Administration de l'Urbanisme et habitat compétente selon la procédure établie dans le présent Arrêté, et conformément aux prescriptions du site d'œuvre pour lequel la permission des travaux est sollicitée.

#### Article 2 :

Le Permis de Construire est également exigé pour les constructions spécialisées en hauteur, tels les silos, les tours de guet, les phares ou autres, les châteaux d'eau, les

pylônes en béton, métallique ou à usages divers, les butées sur lesquelles sont surélevés des ouvrages.

Les clôtures, les modifications extérieures à apporter aux constructions existantes, les reprises de gros œuvres, les surélévations ainsi que les travaux entraînant une modification importante de fonctionnement et composition d'un édifice, à au moins le tiers (1/3) de son volume antérieur, doivent faire l'objet d'une demande de **permis de Construire**.

### **Article 3 :**

A l'exception des constructions revêtant un caractère secret défense, l'obligation de solliciter un Permis de Construire s'impose à l'Administration publique, à l'Armée, à la Police Nationale, aux services de Sécurité, aux Services Publics concessionnaires de l'État, aux établissements publics, aux provinces, aux villes, aux municipales, aux agglomérations, aux cités, à tout autre Centre Urbain, aux édifices diplomatiques, consulaires et aux tiers, sans que cette énumération ne soit exhaustive.

## **TITRE II : DES AUTORITES COMPETENTES POUR DELIVRER LE PERMIS DE CONSTRUIRE.**

### **Article 4 :**

**En République Démocratique du Congo, le permis de construire est délivré au nom de l'État par :**

- a. **Le Ministre** ayant en charge l'Urbanisme et l'Habitat ou **son délégué**, sur toute l'étendue du territoire national, pour tout immeuble à usage non résidentiel et celui résidentiel de plus de deux étages ;, tout immeuble à ériger pour le compte d'un Département Ministériel, d'une Entreprise Publique, d'un établissement public, d'un Service public de l'État, les chancelleries, tout projet d'investissement immobilier, rénovation urbaine, ensemble immobilier, les immeubles de rapport ;

#### **Par immeubles non résidentiel, il faut entendre :**

Complexes commerciaux, industriels, hôteliers, touristiques, centres et bâtiments d'affaires, stations-service, édifices socioculturels, sanitaires, complexes sportifs, entreposage, les bâtisses à usage artisanal, agricole et de pisciculture, tout ouvrage destiné à un usage commercial ou industriel, cette énumération n'étant pas limitative.

- b. **Le Gouverneur de la Ville de Kinshasa, le Gouverneur de Province ou son délégué**, sur toute l'étendue de la Ville, de la province sous son administration, pour tout immeuble à usage résidentiel de deux étages au maximum et tous les autres travaux que ceux énumérés au **point a** du présent article.

Hormis le cas où l'ouvrage à réaliser présente une complexité pour les immeubles à usage non résidentiel, le Ministre ayant en charge l'Urbanisme et Habitat, délègue ses prérogatives, au Gouverneur de la Ville de Kinshasa, au Gouverneur de province sur l'ensemble de la ville, de la province et des entités territoriales décentralisées de la manière suivante :

- a. **Au Gouverneur de la Ville de Kinshasa et au Gouverneur de Province ;**
- Un ensemble immobilier de 50 ares ne dépassant pas 1 hectare ;
  - Un complexe commercial, industriel, hôtelier dont la surface bâtie ne dépassant pas 1000 m<sup>2</sup> ;
  - Une station de service de moins de 5 pompes ;
  - Un édifice culturel d'au moins 1000 personnes ;
  - Une salle de spectacle de 500 personnes ne dépassant 1000 personnes ;
  - Un complexe sportif de moins de 10.000 personnes ;
  - Un complexe éducatif de moins de 1000 m<sup>2</sup> ;
  - Un centre hospitalier et sanitaire d'au moins 50 lits ne dépassant 150 lits.
- b. **Aux entités territoriales décentralisées.**
- Un ensemble immobilier de moins de 50 ares ;
  - Un complexe commercial, industriel, hôtelier d'au moins 100 m<sup>2</sup> ;
  - Un édifice culturel de moins de 1000 personnes ;
  - Une salle de spectacle de moins de 500 personnes ;
  - Un bâtiment éducatif de moins de 500 m<sup>2</sup> ;
  - Un center hospitalier et sanitaire de moins de 50 lits.

### **TITRE III : DE LA COMMISSION TECHNIQUE D'ANALYSE.**

#### **Article 5 :**

Il est institué une structure d'appui à la délivrance du permis de construire dénommée « **Commission Technique d'Analyse des permis de Construire** » elle est

pluridisciplinaire et interministérielle, elle statue sur toutes les matières de sa compétence suivant la répartition dictée à l'article 4 ci-dessus.

Elle est installée :

- Au niveau national, à la Direction de l'Urbanisme ;
- Dans les provinces et Entités Territoriales Décentralisées, au niveau :
  - Du Chef-lieu de Province ;
  - Du Chef-lieu de Territoire ;
  - De toute ville, toute cité.

La Commission Technique d'analyse des Permis de Construire fonctionne au sein de toute structure de l'Urbanisme de ces différentes entités administratives, conformément aux dispositions du présent Arrêté et selon les normes de l'urbanisme et Habitat.

Elle exerce ses prérogatives non seulement dans le milieu urbain, mais aussi dans l'hinterland et le milieu rural proches des villes par principe d'équilibre spatial dans le développement.

#### **Article 6 :**

La Commission Technique d'analyse de permis de Construire est dirigée par un Président.

Les membres, avec voix délibérative, composant la Commission sont les délégués dûment mandatés pour représenter leurs services publics respectifs.

I. **Au niveau national**, la Commission Technique d'Analyse de Permis de Construire, présidée par le Directeur-chef des services de l'Urbanisme est constituée des membres issus des ministères et établissements publics ci-après :

○ **Ministère de l'Aménagement du Territoire, Urbanisme et Habitat :**

- Le Directeur de l'urbanisme, Président : urbaniste, Architecte, Ingénieur BTP, Technicien urbain.
- Le Chef de Division des Actes de Construction, Secrétaire permanent ; Architecte, technicien urbain, Ingénieur.
- Un délégué de la Direction des données urbaines : Sociologie ;
- Un délégué de la Direction de l'habitat : Architecte, Ingénieur BTP.

- **Ministère des Affaires Foncières :**
  - Un délégué de la Direction du cadastre : Géomètre, Ingénieur Topographe ;
  - Un délégué du Conservateur en Chef des Titres Immobiliers.
- **Ministère de l'Environnement :**
  - Un délégué : Ingénieur Environnementaliste.
- **Ministère de la Santé Publique :**
  - Un délégué : Technicien en Hygiène et Santé.
- **Ministère des Infrastructures et Travaux publics :**
  - Un délégué de la Direction des bâtiments civils : Ingénieur BTP
  - Un délégué du Laboratoire national de l'Office des Routes : Ingénieur Géotechnicien.
  - Un délégué du Beau : Aménageur ou Urbaniste
  - Un délégué de l'OVD : Ingénieur, Géomètre, Topographe.
- **Services de distribution d'eau et d'électricité ;**
  - Un délégué de la REGIDESO ;
  - Un délégué de la SNEL

Chaque fois que le besoin exige, La Commission peut recourir à titre consultatif, à un expert indépendant. Le fonctionnement de la Commission est défini par un Règlement intérieur dûment signé par le Ministre de l'Aménagement du Territoire, Urbanisme et Habitat.

II. **Au niveau provincial et local**, la Commission provinciale/Urbaine Technique d'analyse, présidée par le Chef de Division provinciale ou Urbaine de l'Urbanisme, est constituée des membres issus des entités publiques ci-après :

- **Urbanisme** : un délégué : urbaniste, Technicien Urbain, Ingénieur, Architecte ;
- **Habitat** : un délégué : Ingénieur, Technicien Urbain, Architecte ;
- **Affaires Foncières** : un délégué du Cadastre : Géomètre, Topographe, Ingénieur ou Arpenteur.
  - Un délégué de la Conservation des titres immobiliers ;
- **Environnement** : Un délégué.
- **Santé Publique** : Un délégué de l'Hygiène.

○ **Services des Travaux Publics.**

- Un délégué du Bureau des bâtiments civils et un délégué du Laboratoire National de l'Office des Routes ;
- Un délégué de l'Office des Voiries et Drainage ;
- Un délégué de la REGIDESO ;
- Un délégué de la SNEL ;

En cas de besoin, la Commission peut recourir à titre consultatif, à un expert indépendant.

Le fonctionnement de cette Commission est défini par un Règlement intérieur signé par le ministre Provincial en charge de l'Urbanisme et Habitat.

#### **TITRE IV : DU DEPOT DU DOSSIER**

**Article 7 :**

Le dossier de demande du Permis de Construire est déposé en trois exemplaires, par le concessionnaire du terrain et/ou propriétaire du bâtiment ou encore son mandataire dûment désigné :

- **Dans les Provinces**, auprès du Chef de Division provinciale de l'Urbanisme par le canal du Chef de Bureau de l'Urbanisme de la Commune ou territoire où s'effectueront les travaux, avec ses avis et considérations ;
- **Dans la Ville de Kinshasa**, (1) directement à la Direction de l'Urbanisme pour tous les travaux énumérés au point a de l'article 4 ci-dessus.
- **Dans la Ville de Kinshasa**, (2) auprès du Chef de Division Urbaine de l'Urbanisme, pour tous les travaux de la compétence du Gouverneur de la Ville telle que reprise au point b de l'article 4 du présent arrêté.

**Article 8 :**

Le Chef de Division des actes de construction, le Chef de Bureau chargé du Permis de Construire au niveau urbain, le préposé chargé du permis de construire partout ailleurs, chacun dans son ressort, est responsable du Secrétariat Permanent de la Commission Technique d'analyse relative à l'octroi du permis de Construire.

A la réception, il vérifie les pièces constitutives du dossier et seuls les dossiers contenant toutes les pièces requises sont soumis à la Commission Technique d'Analyse.

La Commission affiche à ses valves, et publie éventuellement sur son site w, un extrait du procès-verbal des délibérations endéans huit (8) jours du dépôt du dossier. Le dossier jugé non conforme est retourné au requérant avec un avis motivé.

### **Article 9 :**

Tout projet de construction supérieur à 150 m<sup>2</sup> ou à 2 étages doit être obligatoirement élaboré et signé par un Architecte immatriculé au registre des Architectes. Les plans devront mentionner les noms et adresse exacte du requérant et seront signés par lui ou par sons délégué.

Tous les autres projets inférieurs à 150 m<sup>2</sup> peuvent être élaborés et signés par les dessinateurs ou ingénieurs BTP.

La présence dans les pièces au dossier d'un certificat d'enregistrement ou d'un contrat de location et d'un extrait du plan cadastral dûment signés par le Conservateur des Titres Immobiliers et par le Chef de Division du Cadastre compétent, peut servir d'office d'avis favorable de ses deux services membres de la Commission Technique d'Analyse.

### **Article 10 :**

Tout constructeur (Architecte, Ingénieur, Entrepreneur, Bureau d'études, Entreprise ou Société de construction) est tenu de souscrire une police d'assurance obligatoire garantissant le maître de l'ouvrage contre les dommages qui affecteraient en tout ou en partie l'ouvrage en cours de construction et ce, jusqu'à sa réception définitive par le maître de l'ouvrage, conformément à la Loi n° 74-007 du 10 juillet 1974 portant assurance obligatoire de la responsabilité des constructeurs.

Il est tenu également à souscrire une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile telle que réglementée par les articles 258 à 260 du livre III du code civil, pour toute la durée des travaux jusqu'à leur réception définitive par le maître de l'ouvrage ou son mandataire. Cette responsabilité peut être individuelle et/ou collective.

### **Article 11 :**

Le dossier de demande de Permis de construire comprend pour tout type de projet, deux volets :

#### **1. Volet administratif contenant :**

1.1. Une demande de Permis de Construire, selon le formulaire annexe I du présent arrêté, ce formulaire doit impérativement porter la signature du demandeur du permis de construire ou de son délégué dûment mandaté.



- 1.2. Une copie du titre de propriété certifiée conforme à l'original par toute autorité administrative compétente légalement établie ou par le préposé de l'Urbanisme à la réception du dossier.

## **2. Volet technique contenant :**

- 2.1. Un plan de situation établi à l'échelle de 1/2000<sup>e</sup> destiné au repérage de la parcelle intéressée et indiquant les îlots et lotissements environnants dans un rayon de 200 mètres au moins pour les maisons d'habitation ; 300 mètres pour les complexes commerciaux et 500 mètres pour les industries ou toute autre construction ;

- 2.2. Pour une bâtisse à usage résidentiel d'une surface bâtie de moins de 150 m<sup>2</sup> :

- Un plan de situation ;
- Un plan d'implantation à l'échelle de 1/50<sup>e</sup>
- Un plan de masse à l'échelle de 1/200<sup>e</sup> ou 1/500<sup>e</sup> ;
- Une vue en plan de chaque niveau ;
- Deux coupes significatives, à l'échelle de 1/50<sup>e</sup> ou 1/100<sup>e</sup> ;
- Une façade avant et arrière ;
- Un plan et schéma de plomberie ;
- Un plan et schéma d'électricité ;
- Une façade latérale droite et gauche.

- 2.3. Pour les projets dont la superficie bâtie est supérieure à 150 m<sup>2</sup>.

- 2.3.1. Plan de masse à l'échelle de 1/200<sup>e</sup> ou 1/500<sup>e</sup> comportant les indications suivantes :

- Les limites et indications cadastrales des parcelles limitrophes ;
- Le tracé des voies publiques ou privées bordant le terrain à construire ;
- L'aménagement du terrain autour des constructions ;
- Les possibilités éventuelles de branchement à des canalisations existantes ;
- la situation topographique lorsqu'il s'agit d'un terrain d'une pente de 5% ou plus, selon le gabarit du projet.

- 2.3.2. Les coupes horizontales, fixées à deux (2) au moins, à l'échelle de 1/50<sup>e</sup> ou 1/100<sup>e</sup> pour les projets de grande superficie dont l'une cotée et l'autre aménagée pour voir la composition de la structure intérieure comprenant notamment :

- Le plan des sous-sols, avec indication des canalisations et d'évacuation des eaux ;
  - Le plan de rez-de-chaussée et éventuellement de chaque étage ;
  - Les toitures des terrasses.
- 2.3.3. Les coupes verticales fixées au nombre de deux (2) ou plus selon le gabarit du projet, l'une pour indiquer la hauteur du bâtiment, et l'autre aménagée pour voir le dimensionnement de la partie constructive des sous-sols, des murs de rez-de-chaussée, des étages, des terrasses, des toitures avec indication de canalisation et d'évacuation des eaux ;
- 2.3.4. Le plan de fondation coté à l'échelle d'exécution de 1/50e ou 1/100e ;
- 2.3.5. La maquette et/ou les perspectives, pour tout immeuble de R+4 et plus ;
- 2.3.6. Le plan d'implantation avec indication de l'emplacement de la fosse septique et puits perdu ;
- 2.3.7. Le plan topographique si nécessaire ;
- 2.3.8. Le plan et le schéma de machinerie pour ascenseurs, froid ou autre équipement d'incorporation, pour tout immeuble de R+4 et plus ;
- 2.3.9. Le plan et le schéma d'installation électromécanique ou électronique ;
- 2.3.10. Le plan et le schéma de protection et détection incendie ;
- 2.3.11. Les calculs de la portance du sol pour les immeubles R+4 et plus ;
- 2.3.12. Les calculs de résistance des matériaux et de stabilité ;
- 2.3.13. Les dispositions d'étanchéité, de neutralisation des matières grasses, les indications sur les matériaux et la destination des constructions ;
- 2.3.14. Le devis estimatif et descriptif si possible.
- 2.4. Ces documents, élaborés selon les prescriptions du règlement d'urbanisme de l'entité concernée, doivent porter la signature des personnes physiques ou morales compétentes et agréées, notamment l'Architecte, l'Ingénieur ou le bureau d'études.

## TITRE V : DE L'INSTRUCTION DU DOSSIER.

### Article 12 :

La compétence de l'instruction du dossier de demande de permis de Construire est du ressort des services compétents de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Habitat, appuyés pour cela par une **Commission Technique d'Analyse**.

### Article 13 :

La signature du **Permis de Construire** dépend exclusivement des conclusions rendues par la Commission Technique d'analyse.

Un procès-verbal de constat de lieu est obligatoire et ce, à l'issu d'une descente sur terrain de l'équipe de l'Administration de l'Urbanisme et Habitat et ce, à charge du requérant.

### Article 14 :

L'instruction du dossier se fait conformément :

- Au contenu du **Manuel de procédures** ;
- À une étude approfondie des documents énumérés à l'article 9 ci-dessus ;
- Aux prescriptions des plans d'aménagement applicables à l'emplacement considéré, notamment en ce qui concerne le prospect, le coefficient d'occupation du sol, la hauteur, la localisation, la nature, le volume, l'aspect architectural du bâti et son intégration dans le milieu ;
- Aux normes en vigueur en matière de préservation des espaces verts, des équipements collectifs, privés ou publics ;
- Aux dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière de sécurité, de santé, d'hygiène et d'environnement.

### Article 15 :

Le délai de délivrance du **permis de construire** est fixé à 30 jours ouvrables, à dater du dépôt du dossier, pour les personnes en ordre de paiement de la taxe de bâtisse. Au-delà de ce délai, le requérant dont le dossier a reçu le quitus de la **Commission Technique d'Analyse** et en règle de paiement de la taxe de bâtisse est en droit de démarrer les travaux, après en avoir informé l'administration par lettre expresse, contre accusé de réception.

**Article 16 :**

Le service de l'habitat est tenu de s'assurer du respect de normes dans l'exécution des travaux, selon les règles de l'art et les plans validés par le **Président de la Commission Technique d'analyse**. Les indications des plans approuvés devront être observées scrupuleusement, aucune modification ne pourra y être apportée sauf introduction d'une demande régulière avec plans renseignant la modification projetée.

**TITRE VI : DE LA VALIDITE DU PERMIS DE CONSTRUIRE.**

**Article 17 :**

Le Permis de Construire est valable pour une durée de trois ans à dater de sa signature, sauf pour les travaux dont le délai d'exécution, préalablement communiqué dans la demande du permis de Construire, dépasse trois ans.

**Article 18 :**

Le Permis de Construire n'est renouvelable qu'une seule fois pour des travaux entamés mais non achevés dans le délai de trois ans, le validité du renouvellement ne peut excéder deux ans. Le renouvellement donne lieu au paiement du tiers (1/3) ou deux tiers (2/3) de la taxe de bâtisse calculée aux conditions en vigueur à la date du renouvellement et selon qu'il s'agit des travaux dont le degré de réalisation est supérieur ou inférieur à 50% de gros œuvres.

**Article 19 :**

Le permis de Construire devient caduc lorsque les travaux n'ont pas débuté dans le délai accordé. Dans ce cas, un nouveau permis de construire sera sollicité et la taxe de bâtisse exigée » dans son intégralité.

**TITRE VII : DU CERTIFICAT DE CONFORMITE**

**Article 20 :**

**Le Certificat de conformité** est un document officiel certifiant le respect par le propriétaire d'une parcelle, des normes urbanistiques et constructives telles que prescrites par le **permis de Construire**.

Il est délivré gratuitement.

### **Article 21 :**

A la fin de la construction, ou dès la fin des travaux des gros œuvres, le requérant a l'obligation d'inviter par écrit, l'Administration de l'urbanisme et Habitat, à constater le respect des normes urbanistiques et d'habitabilités prescrites dans le **permis de Construire** en vue de l'obtention d'un **Certificat de conformité** dans les quatre (4) mois au-delà desquels l'assujetti se prévaudra de l'accusé de réception.

En l'absence du **Certificat de conformité** au moment de l'exploitation de la bâtisse, et au cas où l'assujetti serait dans l'incapacité de prouver qu'il en a fait la demande, il sera contraint de l'obtenir moyennant paiement des frais équivalents au double de ceux de la taxe de bâtisse.

### **Article 22 :**

Toute bâtisse disposant d'un **Certificats de conformité** pour les gros œuvres et dont les travaux se seraient arrêtés pour cas de force majeure, avec l'information portée par écrit à l'administration contre accusé de réception, a l'avantage de voir ses travaux relancés par une simple lettre d'information à l'administration compétente de l'Urbanisme et habitat endéans deux (2) ans sans frais supplémentaires de droits de l'administration.

### **Article 23 :**

Toute construction occupée peut faire l'objet d'un contrôle des services attirés de l'administration.

En fonction de la gravité des griefs constatés par rapport aux paramètres urbanistiques et constructifs pris en compte pour accorder le **permis de Construire**, sont considérés :

- **Mineurs**, les griefs relatifs au surdimensionnement au-delà de 10% de la superficie déclarée dans le **permis de Construire** ;
- **Majeurs**, les griefs du genre défaut d'alignement par rapport aux voiries et autres aménagements existants, non-respect de la hauteur de la bâtisse, non-respect des façades principales ;
- **Critiques**, les défauts de sécurité pour les usagers, le bâtiment présentant un danger pour le public ou des défauts dans sa structure ;

Les griefs mineurs sont sanctionnés par un redressement de la taxe de bâtisse d'une valeur **triple** à celle due normalement.

Pour les griefs majeurs et critiques, la sanction se décide au cas par cas, allant de l'évacuation immédiate avec obligation de correction, si cela est encore possible, jusqu'à la décision de démolition de l'immeuble, aux frais du maître de l'Ouvrage, et des sanctions à l'encontre de l'Architecte suivant la législation en vigueur.

## **TITRE VIII : DE LA TAXE DE BATISSE.**

### **Article 24 :**

La délivrance du permis de Construire est conditionnée au paiement préalable d'une taxe de bâtisse instituée par le Décret du 12 décembre 1939 mis en application par l'Ordonnance n° 27/TP du 12 mars 1940 et par des arrêtés interministériels pris, dans la limite de compétence définie à l'article 4 du présent arrêté par :

- Le Ministre ayant en charge l'Aménagement du Territoire, urbanisme et Habitat et celui ayant les Finances dans ses attributions ;
- Le Ministre provincial en charge de l'Urbanisme et de l'habitat et celui ayant les finances dans ses attributions ;

Les arrêtés pris par les Ministres fixent la taxe sur base de la valeur d'estimation des travaux à effectuer, le taux applicable de la taxe de bâtisse est uniforme sur toute l'étendue de la République Démocratique du Congo.

### **Article 25 :**

L'exonération à la taxe de bâtisse est effective pour :

- Toute reconstruction d'immeuble détruit par le fait de la guerre ou d'une catastrophe naturelle, sauf en cas d'agrandissement ou de modification ;
- Toute construction appartenant à un département ministériel, tout édifice culturel et toute chancellerie pour autant qu'il y ait réciprocité ;
- Toute construction érigée pour des circonstances spéciales en faveur d'une autorisation précaire, à condition qu'elle soit à démolir dans un délai maximum d'un an prenant cours à la date du permis de construire ;

## **TITRE IX : DES VOIES ET RECOURS**

### **Article 26 :**

En cas de contentieux né du traitement du dossier, de l'interprétation des textes légaux, de l'analyse, de la nature des documents administratifs, techniques et

financiers requis, du dépassement de délai de traitement du dossier, ou encore de la validité de titre de propriété officiel, le recours administratif est introduit de la manière suivante :

- Au niveau de l'Administration Centrale, le requérant saisit par écrit le Ministre ayant l'Urbanisme et habitat dans ses attributions ;
- Au niveau de la Ville de Kinshasa ou du Chef-lieu de Province, le requérant saisit par écrit le Gouverneur de la Ville ou le Gouverneur de Province, avec ampliation au Ministre ayant l'Urbanisme et Habitat dans ses attributions ;
- Au niveau du Chef-lieu de la Ville, de la Municipalité, de l'Agglomération, de la Cité ou tout autre Center urbain, le requérant saisit par écrit le maire ou l'Autorité gestionnaire de la juridiction urbaine concernée avec ampliation au Gouverneur de province et le Ministre ayant l'Urbanisme et Habitat dans ses attributions ;

L'autorité saisie du recours se prononce dans les trente (30) jours de la saisine.

## TITRE X : DES SANCTIONS

### Article 27 :

Tous les plans de construction approuvés doivent demeurer au chantier pour être présentés à toute réquisition des agents de l'Administration, sous peine de sanctions administratives.

### Article 28 :

Tout manquement commis par rapport aux dispositions du présent arrêté peut donner lieu, après enquêtes et instructions, à la suspension des travaux, ordonnée par le Ministre, par le Gouverneur de Province, par le Directeur-Chef de Service de l'Urbanisme, celui de l'Inspection en mission, et par le Chef de Division de l'Urbanisme, chacun dans sa juridiction administrative corrélative à sa compétence.

### Article 29 :

Les infractions commises par rapport aux présentes dispositions réglementaires, constatées par les **Agents de service de l'urbanisme et de l'inspection de l'Urbanisme et Habitat** dans l'exercice de leurs fonctions, revêtus de qualité **d'Officier de Police judiciaire à compétence restreinte**, sont sanctionnées conformément aux dispositions prévues par l'article 24 du Décret du 20 juin 1957 sur l'Urbanisme.

**Article 30 :**

Les travaux entrepris sans **Permis de construire**, doivent faire l'objet d'une interdiction formelle et être soumis à une procédure administrative de redressement avec un blâme écrit à l'Architecte, à l'Ingénieur et au conducteur des travaux ou à tout technicien qualifié œuvrant sur le chantier

A la reprise des travaux, le taux de la taxe de bâtisse est multiplié par trois (3), à titre de redressement.

En cas de récidive, l'Architecte, l'Ingénieur, le professionnel de bâtiment, l'Entrepreneur et/ou le Bureau d'études ou de contrôle peut se voir empêché d'exercer son métier ou d'entreprendre une construction sur toute l'étendue de la République pendant une période d'au moins (3) ans.

**Article 31 :**

Est frappée d'interdiction formelles toute construction érigée sur un terrain occupé sans droit ni titre, sur un terrain à usage public ou du domaine public de l'État, dans une zone non aedificandi ou de servitude d'utilité publique, prévue au plan d'aménagement.

L'Administration peut procéder d'office, après sommation, à la démolition et à la remise en état de lieu aux frais du contrevenant.

**Article 32 :**

Toute personne qui réalise ou entreprend, fait réaliser ou fait entreprendre, modifie ou fait modifier des constructions sans permis de construire, est punie des peines prévues à l'article 24 du Décret du 20 juin 1957 sur l'urbanisme.

**Article 33 :**

L'Architecte, l'entrepreneur, l'ingénieur ou toute autre personne ayant concouru à l'exécution des constructions sans permis de construire est punissable d'une servitude pénale de deux mois au maximum et d'une amende transactionnelle ou d'une de ces peines seulement.



## TITRE XI : MESURES DE SURETE

### Article 34 :

Les travaux pourront être surveillés avant, pendant et après par une commission chargée d'inspection et instituée à cet effet par Arrêté du Ministre de l'Aménagement du Territoire, Urbanisme et Habitat.

### Article 35 :

Lorsque ces agents ont constaté qu'on s'écarte soit des dispositions réglementaires, soit des plans approuvés, soit des conditions spéciales posées dans l'acte permissif, soit des matériaux utilisés ou que les planchers, échafaudages, échelles, poulies, cordes ou autres ustensiles servant aux travaux n'ont pas la solidité requise, ils enjoignent au propriétaire ou à son délégué de suspendre immédiatement les travaux ou de remplacer sans retard les ustensiles défectueux. Un rapport est aussitôt adressé au ministre ayant l'Urbanisme et Habitats dans ses attributions. En cas de refus d'obtempérer à la dite injonction, la commission prescrit telles mesures que de droit.

## TITRE XII : DE LA PUBLICITE

### Article 36 :

Pendant toute la durée des travaux, une **pancarte** est apposée sur la clôture. Elle porte, de façon lisible et visible, les informations ci-après :

- Pour les personnes physiques ou les personnes morales de droit privé :
  - Le numéro d'ordre et la date d'octroi du permis de Construire ainsi que le nom de la personne physique ou morale pour laquelle le permis a été délivré ;
  - L'objet de la construction ;
  - L'architecte et/ou le maître d'œuvre ;
  - L'Entreprise d'exécution des travaux (pour les personnes morales)
  - La durée de l'exécution (date de début et de la fin des travaux).
- Pour les personnes morales de droit public, en plus des éléments ci-hauts cités, la pancarte doit également renseigner :
  - La mission de contrôle ;

- La source de financement et
- Le coût des travaux.

Ces inscriptions sont faites en **lettres de 12 cm de hauteur**, de **manière lisible**, conformément au modèle approuvé par les services de l'Urbanisme et de l'Habitat.

En plus, pendant toute la durée des travaux, une autre pancarte devra clairement présenter une perspective de l'édifice concerné pour :

- Une construction à usage commercial ou industriel ;
- Un complexe à usage résidentiel ;
- Un bâtiment de R+4 et plus.

**Article 37 :** Dans les quinze (15) jours qui suivent la signature du **Permis de Construire**, l'obligation est faite d'assurer sa publicité de la manière suivante :

- Affichage aux valves du Secrétariat Technique permanent de la juridiction concernée, d'une liste des **permis de Construire** délivrés, signée par le Président de la Commission Technique d'Analyse ;
- Publication, dans les médias officiels de la juridiction concernée, de la liste des **Permis de Construire** délivrés, signée conjointement par le président de la Commission Technique d'analyse et le Secrétaire Technique permanent ;
- Publication, sur le site web de chaque province concernée, des **Permis de Construire** délivrés par toutes les juridictions de la province ;
- Publication, sur le site web du Ministère national ayant en charge l'urbanisme et habitat, des **permis de Construire** délivrés par l'Administration centrale.

### TITRE XIII : DES DISPOSITIONS FINALES

**Article 38 :**

Le permis de construire accordé ne dispense pas le bénéficiaire de se conformer aux autres dispositions prescrites par la Loi et règlements en vigueur.

**Article 39 :**

Le Secrétaire général à l'urbanisme et Habitat, le Gouverneur de la Ville de Kinshasa ainsi que les Gouverneurs des provinces, chacun en ce qui le concerne, sont chargés de l'exécution du présent Arrêté.

**Article 40 :**

Le présent Arrêté abrogé toutes les dispositions antérieures contraires, notamment l'Arrêté n° CAB/MIN-ATUHITPR/006/2014 du 24 avril 2014, portant réglementation de l'octroi du Permis de Construire en République Démocratique du Congo, et entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le .....2016

Omer Egwake Ya'Ngembe.

---