

Elle peut, si le besoin l'exige, déléguer expressément son pouvoir de taxation des établissements de la catégorie Ib, à une Coordination Provinciale de l'Environnement. Dans ce cas, son visa est requis avant l'ordonnancement.

Elle est l'unique structure autorisée à interférer techniquement dans l'interprétation des données taxables dans le secteur des établissements classés de la catégorie Ib. Elle élabore le répertoire national des exploitants des établissements humains.

VI. Du paiement des taxes

Conformément aux dispositions de la circulaire ministérielle n° 009/CAB/MIN/ECO-FIN & BUD/2002 du 11 février 2002 relative au mode de paiement des dettes envers l'Etat, l'assujetti se présente auprès de l'administration de l'Environnement pour obtenir la note de perception déterminant le montant des droits à payer.

Muni de cette note de perception dûment établie par la DGRAD, l'assujetti se présente lui-même auprès de l'intervenant financier agréé pour s'acquitter de ses obligations vis-à-vis de l'Etat et en acquérir la preuve de paiement.

De préférence, le paiement s'effectue par ordre de paiement.

VII. De la réquisition des services extérieurs

Les services extérieurs à la gestion des établissements classés qui désirent obtenir des renseignements s'adressent, par voie officielle, à la Direction des Etablissements Humains et Protection de l'Environnement.

De même, pour éviter le clientélisme et les tracasseries, la Direction des Etablissements ne peut recourir à ces services que par voie officielle.

VIII. Des sanctions

Le permis d'exploitation non conforme aux activités exploitées délivré par l'autorité non compétente est nul et de nul effet, et expose l'exploitant incriminé aux pénalités et autres sanctions prévues par la réglementation en vigueur.

Tout administratif du Ministère de l'Environnement, Conservation de la Nature et Tourisme qui n'observe les prescrits de la présente s'expose à des sanctions disciplinaires.

La présente note circulaire constitue un dernier rappel et ne peut souffrir d'aucune inobservance.

Le Secrétaire Général à l'Environnement et Conservation de la Nature est chargé de l'exécution de la présente note circulaire qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le
José E.B. Endundo

Ministère des Affaires Foncières

et

Ministère des Finances

Arrêté interministériel n° 140/CAB/MIN/AFF.FONC ET 247 CAB/MIN/FINANCES/2009 du 15 octobre 2009 instituant la mercuriale relative à la fixation de l'expertise et évaluation immobilières en République Démocratique du Congo

Le Ministre des Affaires Foncières

et

Le Ministre des Finances

Vu la Constitution, spécialement l'article 93 ;

Vu la loi financière n° 83-003 du 23 février 1983 telle que modifiée et complétée par l'Ordonnance-loi n° 87-004 du 10 janvier 1987, spécialement ;

Vu la loi n° 005/008 du 31 mars 2005 modifiant et complétant la loi n° 04/015 du 16 juillet 2004 fixant la nomenclature des actes générateurs des recettes administratives, judiciaires, domaniales ainsi que leurs modalités de perception ;

Vu le Décret du 14 février 1956 relatif aux droits d'enregistrement en matière foncière modifié par l'Ordonnance-loi n° 70/082 du 30 novembre 1970 et la loi du 17 mai 1962 ;

Vu l'Ordonnance n° 08/073 du 24 décembre 2008 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° 08/074 du 24 décembre 2008 fixant les attributions des Ministères, spécialement l'article 1^{er}, point B, numéro 26 ;

Vu l'Ordonnance n° 08-67 du 26 octobre 2008 portant nomination des Vices-Premiers Ministres, Ministres et Vice-Ministres ;

Attendu qu'il y a nécessité d'adopter des textes cohérents, en vue de réduire les écarts constatés lors des diverses expertises et évaluations immobilières, lesquels écarts, sont susceptibles de préjudicier les recettes de l'Etat découlant des transactions immobilières ;

Attendu qu'il apparaît indispensable de produire un outil fiable pouvant servir de support uniformisant la méthode d'évaluation aux fins de permettre à l'administration fiscale de bénéficier totalement des recettes découlant des transactions immobilières, en l'occurrence les droits proportionnels résultant des mutations, des hypothèques et des impenses diverses ;

Vu la nécessité d'augmenter les recettes, conformément à la loi budgétaire contenant le budget de l'Etat pour l'exercice 2009 ;

Vu la lettre n° 0360/DCFI/CAB/MIN/Finances 2004 du 19 mars 2004, du Ministre des Finances instituant la commission interministérielle des experts aux fins d'élaborer la mercuriale d'expertises et d'évaluation immobilières ;

Vu la mercuriale des expertises immobilières élaborée par la commission interministérielle composée des experts des Ministères des Affaires Foncières, Finances (DGRAD), Travaux Publics et Infrastructures et de l'Urbanisme et Habitat instituée suivant la lettre ci-haut évoquée, placée sous la supervision de la DGRAD ;

Vu la nécessité et l'urgence :

A R R E T E N T

Article 1^{er} :

Il est institué une mercuriale relative à l'expertise et évaluation immobilières en République Démocratique du Congo, intégralement libellée dans l'exposé descriptif numéroté de la page 1 à 27 ; ci-joint en annexe 1 du présent Arrêté.

Article 2 :

Sont en outre annexés au présent Arrêté les tableaux de référence des cotes d'expertises suivant la classification générale des ouvrages et structure découlant de la mercuriale sus évoquée (annexe II) et aussi le tableau des coefficients d'ajustement des cotes d'expertises par Province, tels que calculés en 2008 ;

Article 3 :

Sans préjudice à l'article précédent, toute transaction immobilière doit impérativement être sanctionnée au préalable par une expertise immobilière.

Article 4 :

Les Secrétaires généraux aux Affaires foncières et aux Finances, le Directeur général de la DGRAD, le Directeur Chef de Service du Cadastre Fiscal, les Conservateurs des titres immobiliers et les Chefs de Divisions du Cadastre sont chargés, chacun en ce qui

le concerne, de l'exécution du présent Arrêté qui sort ses effets à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 15 octobre 2009

Maitre Kisimba Ngoy Maj

Athanase Matenda Kyelu

Mercuriale d'expertise et évaluation immobilières

Préambule

Plusieurs pays sur la planète terre ne disposent pas des matières premières notamment : or, cuivre, bois, café, diamant, pétrole etc.. Néanmoins leurs économies demeurent florissantes parce qu'elles sont basées sur les taxes et les divers impôts.

Si l'Administration fiscale ou non fiscale congolaise ne donne pas tout le rendement que le Gouvernement attend d'elle, c'est en partie par manque d'une Administration intégrée et aussi des textes cohérents. Cette carence entraîne souvent les écarts importants entre les prévisions budgétaires et les réalisations.

Il se trouve que, depuis plus de trois décennies, le Gouvernement n'a pas pu bénéficier dans sa totalité des recettes découlant des transactions immobilières en l'occurrence les droits proportionnels résultant des mutations, des hypothèques, des impenses dues aux biens sans maître, des autorisations de bâtir et des loyers sur le domaine privé de l'Etat opérés dans l'ensemble du pays pour raison d'inexistence d'un outil susceptible de garantir les intérêts de l'Etat, mais aussi ceux des requérants ou redevables en relation avec celui-ci.

Appelé à pallier à cette situation, et rétablir l'Etat dans ses droits, Son Excellence Monsieur le Ministre des Finances, par sa lettre n° 0360/CAB/MIN/FINANCES/2004 du 14 mars 2004, a mis sur pied la commission technique composée d'Experts chargés d'élaborer la mercuriale d'expertise et évaluation immobilières en vue de la maximisation des recettes non fiscales.

La commission ainsi constituée comprend les membres de quatre Ministères ci-après :

- Finances (DGRAD)
- Travaux Publics et Infrastructures
- Affaires Foncières et
- Urbanisme et Habitat.

Pour atteindre ces objectifs, il a été question préalablement :

- de définir les concepts ;
- de déterminer la méthode appropriée ;
- d'évaluer l'estimation des ouvrages ;
- de fixer la taxe de bâtisse et les loyers du domaine privé de l'Etat
- et de formuler des recommandations d'ordre technique et administratif.

En outre, dans le but d'harmoniser les résultats attendus de différents Experts en rapport avec les travaux d'évaluation immobilière, il a été retenu la méthode par sol et construction par pondération de la cote d'expertise, car elle permet de limiter les risques des écarts de valeur pour un même ouvrage en mettant tout au mètre carré normatif dans les circonstances données et dans une fourchette connue. Un coefficient approprié a été déterminé après analyse des prix des matériaux de construction.

En réalité, ce travail n'est pas un système mathématique d'expertise mais plutôt une référence basée sur la méthode d'analyse de plusieurs données liées entre elles pour évaluer un ouvrage.

CHAPITRE 1 : DEFINITION DES CONCEPTS

1.1. Mercuriale

D'une manière générale, on appelle mercuriale, la liste de prix des biens sur le marché public suivant le taux réel.

Du point de vue du Génie civil, elle se définit comme liste de prix des matériaux de construction sur le marché public suivant le taux réel.

1.2. Immobilier

La loi n° 73/021 du 20 juillet 1973 dans son article 2 stipule que : « *Tous les biens sont mobiliers ou immobiliers* » Dans son article 3 : « *Sont immobiliers, tous les droits réels qui ont pour objet, des immeubles ainsi que les droits de créance tendant à acquérir ou à recouvrer un droit réel sur un immeuble* ».

Suivant l'article 5 de la même loi, les choses sont immeubles soit par nature, soit par incorporation soit par destination.

1.3. Expertises immobilières

C'est une estimation détaillée et chiffrée de la valeur d'un immeuble. Elles se définissent aussi comme un ensemble des techniques à mener sur terrain et dans le bureau en vue de la détermination de la valeur d'un immeuble pour un but bien précis.

1.4. Valeur

Il existe plusieurs sortes de valeur, mais en matière immobilière, on peut retenir trois valeurs, à savoir :

- la valeur intrinsèque
- la valeur vénale
- la valeur locative.

1.4.a. Valeur intrinsèque :

La valeur intrinsèque d'un immeuble s'entend comme étant la valeur à neuf de la construction ou la valeur de la reconstruction à neuf d'une construction diminuée de sa vétusté.

$$V_i = V_{\text{ân}} - V_{\text{é}}$$

Elle s'appelle aussi valeur résiduelle

1.4.b. Valeur vénale :

La valeur vénale ou valeur marchande c'est la somme de la valeur intrinsèque diminuée de la dépréciation immédiate avec la valeur du terrain nu.

$$V_n = V_i - d_i + V_{\text{terrain nu}}$$

1.4.c. Valeur locative :

Le loyer est la valeur locative fixée dans un bail acceptée et payée par le preneur au bailleur.

1.5. Dépréciation immédiate

Elle est variable selon le lieu, les époques, la nature et la destination de la construction. Elle peut être comprise comme un rabatement de la valeur intrinsèque de l'immeuble en tenant compte de plusieurs facteurs d'appréciation qui sont à dire de l'expert.

1.6. Marché immobilier local

Est l'ensemble de transactions immobilières qui subissent naturellement des fluctuations d'ordre général ou local dues au libre exercice de la loi de l'offre et de la demande.

CHAPITRE 2 : METHODES D'EVALUATION

1.1. Méthode par sol et construction

1.1.1. Principe de la méthode

Elle consiste à la détermination de la shop (superficie hors œuvre pondérée) qui, multipliée par la côte d'expertise donne la valeur de reconstruction à neuf.

Cette dernière, déduite de la vétusté donne la valeur intrinsèque à laquelle on déduit la dépréciation immédiate pour obtenir la valeur vénale.

1.1.2. Shop

Elle s'obtient en appliquant des coefficients de pondération appropriés à la superficie bâtie, laquelle est obtenue en mesurant la construction lors des visites des lieux.

1.2. Méthode par comparaison

Principe de la méthode

Cette méthode consiste à évaluer la valeur vénale à l'aide des termes de comparaison qui sont fournis par les transactions intéressantes des immeubles identiques. Elle donne de meilleurs résultats car seule, elle procède de la réalité en se référant au marché immobilier local.

1.3. Méthode par capitalisation du revenu ou méthode par revenu

La méthode par revenu permet d'obtenir la valeur vénale d'un immeuble en appliquant au revenu de ce même immeuble, le taux de capitalisation correctement choisi. Il convient de déterminer :

- Le revenu de l'immeuble
- Le taux de capitalisation applicable à ce revenu (se référer à la Banque).

Il y a lieu de préciser que cette méthode ne peut être employée que pour l'immeuble mis en location (immeuble de rapport ; exemple : bureau).

CHAPITRE 3 : ESTIMATION DES OUVRAGES D'ART

3.0. Définition

C'est la réalisation de l'homme pour l'amélioration de son cadre bâti.

3.1. Conditions d'habitabilité

Le tableau de la classification de structure des bâtiments et ouvrages, qui se trouve à la page 17-19, pourra nous permettre de déterminer la cote d'expertise qui sera pondérée (affectée) de trois coefficients ci-après :

- A : Coefficient sur les conditions d'habitabilité
- B : Coefficient selon la qualité de matériaux de construction mis en oeuvre
- C : Coefficient sur la viabilité du Quartier au point de vue de l'urbanisation.

La cote pondérée : $CP = CB \times \frac{(A + B + C)}{3}$

CP : Cote d'expertise pondérée calculée

CB : Cote d'expertise brute suivant la catégorie de la construction.

A. Les conditions d'habitabilité

1. Caractère architectural nettement somptueux

- Aspect, tant intérieur qu'extérieur, particulièrement soigné (revêtements et décoration de qualité) ;
- Distribution du local de très large conception des diverses parties, des dégagements, pièces secondaires et annexes ;
- Baies de dimensions plus grandes que la normale ;
- Hauteur de plafond sensiblement supérieure à la moyenne ;
- Installations et équipements très modernes, de très bonne qualité, nombreux locaux d'hygiène bien équipés ;
- Equipement et confort usuels (eaux, W.C., chauffage central ou climatisation, ascenseur, vide-ordures) ;

Dans les immeubles collectifs, large conception des accès, vestibules et escaliers communs, présence d'un ou plusieurs ascenseurs, d'escaliers de service, de monte-charge de tapis.

Ces immeubles donnent l'impression générale : grand luxe ou luxe.

Coefficient : 0,9

2. Caractère architectural de belle apparence

- Distribution du local de moins d'ampleur que dans la catégorie précédente (les diverses parties du local restent cependant assez spacieuses) ;
- En général plusieurs salles d'eau ;

Présence nécessaire d'une salle de bain ou de douches ou d'un Cabinet de toilette avec eau courante ;

- Equipements usuels, la présence fréquente d'un chauffage central ou climatisation dans les immeubles anciens, présence habituelle dans les immeubles récents. L'absence fréquente d'ascenseur dans les immeubles anciens, présence habituelle dans les immeubles récents de plus de quatre étages.

Dans les immeubles collectifs, accès facile, vestibules, les escaliers de dimensions et d'aspect satisfaisants.

Ces immeubles donnent une impression générale : Très confortable ou confortable.

Coefficient : 0,7

3. Architecture sans caractère particulier

- Distribution du local de faible développement des pièces, dégagement, entrée... ;
- Baies de dimensions réduites, même en ce qui concerne les pièces d'habitation, logement souvent exigü, dégagements généralement sacrifiés. Les escaliers et couloirs sont particulièrement sombres ou mal éclairés et parfois étroits ;
- En général l'absence des locaux d'hygiène dans les immeubles anciens, présence d'une salle d'eau dans les immeubles récents ;
- Absence fréquente des locaux d'hygiène ;
- Equipements usuels, un ou plusieurs postes d'eau intérieurs, en général l'eau à l'extérieur ; WC particuliers généralement intérieurs ; WC particuliers parfois extérieurs ; WC généralement extérieurs ;
- Absence d'ascenseur très fréquente dans les immeubles anciens, présence habituelle dans les immeubles récents de plus de quatre étages.

Ces immeubles donnent une impression générale assez confortable ou ordinaire.

Coefficient 0,4

3.1 Caractère architectural d'un aspect délabré

Les locaux ne présentent pas ou ne présentent plus les conditions élémentaires d'habitabilité, la construction est souvent de qualité médiocre ou présentent certains vices (humidité, isolations phoniques et thermiques très insuffisantes).

- La mise en oeuvre est exceptionnellement défectueuse ainsi que des immeubles démunis de tout équipement.
- Aucun WC, ni particulier au local, ni même commune à l'immeuble.

Ces immeubles donnent une impression générale très médiocre ou médiocre.

Coefficient 0,2

3.2. QUALITE DES MATERIAUX DE CONSTRUCTION

3.2.1. Excellente : Matériaux de tout premier ordre ou d'excellente qualité

Coefficient 1,1

3.2.2. Très bonne : Matériaux assurant une très bonne habilité

Coefficient : 0,9

3.2.3. Bonne : Matériaux de construction d'une classe d'une qualité inférieure aux précédentes catégories

Coefficient : 0,7

3.2.4. Courante : Matériaux utilisés habituellement dans la région, assurant des conditions d'habitabilité normales mais ayant une durée d'existence limitée pour les immeubles récents.

Coefficient : 0,4

3.2.5. Médiocre : Construction économique en matériaux bon marché présentant souvent certains vices.

Coefficient : 0,3

3.2.6. Particulièrement défectueuses : Ne présente ou plus les caractères élémentaires d'habitabilité en raison de la nature des matériaux utilisés de la vétusté.

Coefficient : 0,2

3.3. CLASSIFICATION DES MATERIAUX PAR ETAPE DE CONSTRUCTION

Les matériaux de construction utilisés selon leurs caractéristiques essentielles et leur terminologie se présentent de la manière suivante :

3.3.1. Fondation

1. en moellon tout venant
2. en moellon taillé
3. en blocs pleins
4. en blocs creux
5. en béton non armé (B)
6. en béton armé (A)
7. en brique cuite
8. en brique à daube
9. en pierre.

3.3.2. Chape

1. en béton B
2. en béton légèrement armé
3. en tôle (Zinc, Cuivre)

3.3.3. Maçonnerie du mur d'élévation

1. en brique ordinaire (cuite)
2. en moellon tout venant
3. en blocs creux de ciment
4. en brique cuite perforée (Brikin)
5. en panneau (béton précontraint)
6. en béton fluide (coulé sur place)
7. en brique apparente
8. en bois (chalet).

3.3.4. Enduits

a) Extérieur

1. Au balai à manche
2. Lisse
3. Moucheté dit « Enduit Tyrolien » ou crépis Tyrolien
4. Raclé
5. Grisé
6. Du gravier lavé
7. Plâtre

b) Intérieur

1. Lisse
2. Raclé
3. Plâtre.

3.3.5. Pavement

1. Pavement en brique (cuite) à plat
2. Pavement en brique sur champ (joints entaillés)
3. Sous pavement en béton de briquillons
4. Chape en ciment (épaisseur 10cm)
5. Pavement en béton B (épaisseur 10cm)
6. Revêtement céramique (carreaux)
7. Pavement en brique lisse (20 x 20)

8. Pavement en dalle de béton (30 x 30 x 5)

9. Parquet

10. Marbre

11. Floorflex (en plastique).

3.3.6. Revêtement au mur

1. Plinthe en carrelage céramique, en ciment, en granito, en bois
2. Revêtement sur mur en céramique, Faïence, Marbre

Revêtement de marche d'escalier

1. En ciment
2. En dalle
3. En céramique ou granito ou ciment
4. En brique cuite
5. En plaquette de moellon ou mosaïque.

3.3.7. Peinture

1. Chaux ordinaire
2. Au latex ou géotex
3. A huile (géoline)
4. Email
5. Vernis sur charpente métallique
6. Peinture sur béton
7. Peinture sur tôle galvanisée

3.3.8. Menuiserie

a) Menuiserie métallique

1. Châssis métallique (fixe ou avec ouvrant)
2. Toile moustiquaire sur cadre fixe
3. Porte métallique simple (pleine ou vitrée)
4. Porte métallique double (pleine ou vitrée)
5. Châssis métallique (simple/double)
6. Châssis lamelle naco
7. Barrière métallique (simple/double)
8. Porte et fenêtre en aluminium
9. Portillon en multiplex.

b) Menuiserie en bois

1. Charpente métallique pour porte en bois
2. Porte en bois type standard simple
3. Porte en bois type standard double
4. Porte de garage en bois massif
5. Portillon en multiplex.

3.3.9. Charpente

1. Charpente en bois simple
2. Charpente métallique
3. Charpente en béton.

3.3.10. Couverture

1. En chaume
2. En tôles ondulées galvanisées
3. En tôles en Fibrociment ondulées
4. En tuile
5. En ardoise
6. En béton
7. En bac auto-portant
8. En métaux non ferreux
9. Gitage pour plafond en bois ou métallique
10. En tôles en fibro-plastique.

3.3.11. Plafond

1. En éternit
2. En celotex
3. En alit ou similaire
4. Plaques spéciales
5. En lattes
6. En hourdis creux plus enduit
7. En chape d'étanchéité sur couverture en BA

3.3.12. Rive complète profilée en bois

1. Gouttière
2. Chéveau
3. Tuyau de descente.

3.3.13. Sanitaire, égouts, tuyauteries, regards

a) En fonte émaillée

1. Baignoire complète
2. Lavabo complet avec deux robinets
3. Bidet complet avec deux robinets
4. W.C. chasse dorsale
5. Siège à la turque.

b) En acier inoxydable

1. Evier à deux bacs, deux égouttoirs, robinet mélangeur
2. Lave-mains
3. Déversoir
4. Bac de rinçage
5. Receveur de double
6. Chauffe bain électrique de 100 litres

3.3.14. Tuyauteries pour alimentation en eau

1. Egouts avec fouilles jusqu'à 1,25m
2. Regard de visite en maçonnerie
3. Regard à valoir avec grille
4. Fosse septique et puits perdu

3.3.15. Verrerie

1. Verres à vitre
2. Glaces
3. Verres armés
4. Verres de sécurité
5. Verres martelés
6. Verres spéciaux.

3.4. VIABILITE DES QUARTIERS DU POINT DE VUE URBANISATION

3.4.1. Catégorie A : Habitat planifié

L'habitat où la conception, le financement et la réalisation d'un grand nombre de logement sont de la responsabilité d'un seul promoteur sans décision directe des futurs habitants.

Coefficient : 0,9

3.4.2. Catégorie B : Habitat administré

L'initiative de construction de logement se situe du côté des propriétaires (administrés) et non de l'administration qui se charge tout simplement d'y faire toutes les règles et toutes les lois afférentes en matière de logement, de construction, d'aménagement.

Coefficient : 0,6

3.4.3. Catégorie C : Quartier d'auto-construction

Ces quartiers sont financés par les acquéreurs des parcelles sans assistance financière particulière de l'Etat dans les opérations de viabilisation des tissus.

L'assistance du pouvoir public peut porter sur plusieurs plans :

- Sur le plan matériel : Les matériaux de construction mis à la disposition des auto-constructeurs à bon marché et autant dans le transport.
- Sur le plan d'encadrement :

Des corps des métiers à bon marché mis à la disposition des auto-constructeurs, l'élaboration des plans ou leurs choix du milieu, des plans types préalablement étudiés.

- Sur le plan financier : Accord des prêts aux auto-constructeurs pour leur permettre d'avancer rapidement dans leurs travaux de construction ou de mise en valeur des parcelles.

Coefficient : 0,4

3.4.4. Catégorie D : Quartier de squating

Le lotissement ayant pour but secondaire de respecter et de réglementer l'occupation et la construction dans les zones ou quartiers urbains.

Il n'est pas rare d'y voir s'établir l'anarchie qui se traduit tant au niveau de la conception que de la distribution et de l'occupation.

Dans ces quartiers, les constructions sont en matériaux rudimentaires, ne respectent pas les normes urbanistiques, car la population de ces derniers est pauvre, marginalisée. Ces quartiers portent diverses appellations telles que bidonville, ghettos,...

Coefficient : 0,2

- Les éléments d'infrastructures qui entrent en compte pour viabiliser ces quartiers (présence ou absence)

Coefficient de correction : a

▪ Voirie-drainage : 0,09

L'ensemble du réseau de voies à l'intérieur des Quartiers doit être hiérarchisé (voie primaire, secondaire, tertiaire et piétonnière).

Le Grand maillage de rues qui drainent superficiellement les eaux en direction des collecteurs existants.

Ces voies sont donc revêtues, pour faciliter l'écoulement :

- L'aménagement d'un réseau de drainage superficiel dans les voies à revêtir
- Le raccordement de ce réseau aux collecteurs principaux
- L'aménagement d'ouvrage de production des eaux et d'un exutoire

▪ Adduction d'eau potable, protection incendie : 0,06

- l'installation des bornes-fontaines et la présence de protection incendie
- le réseau de distribution des raccordements parcellaires (branchement individuel)

▪ Eclairage public : 0,04

- La présence d'éclairage public conduit à densifier le réseau qui devra permettre par ailleurs d'alimenter des branchements individuels ;
- L'aménagement de transformateurs de 400 KW et l'installation de plusieurs points lumineux.

▪ Ordures ménagères : 0,01

L'enlèvement des ordures ménagères sera facilité par l'aménagement de plaquettes et acquisition de bacs pour ordures ménagères.

Coefficient de correction de priorité : b

A proximité des :

- Services Publics ou Services Généraux : **0 ; 10**
- Ponts, Gares, Aéroports : **0,08**
- Marchés : **0,06**
- Centres Administratifs : **0,05**
- Ecoles ou Eglises : **0,03**

Catégorie corrigée :

Catégorie du Quartier + $\frac{(\text{Coefficient a} + \text{Coefficient b})}{2}$

3.5. DETERMINATION DES COTES D'EXPERTISE BRUTES

Ces côtes tiennent d'abord compte de l'estimation de type de bâtiment selon les catégories, ensuite suivant l'estimation des ouvrages, qualité des matériaux de construction, viabilité des Quartiers et enfin suivant la qualité d'exécution des travaux par les entreprises de construction ci-dessous :

a) Catégorie A :

- AUXELTRA BETON
- SAFRICAS
- SEACO
- Etc.

b) Catégorie B :

- AVC-Construct
- SOCOGEC
- PARISI
- ETRA
- Etc.

c) Catégorie C :

- COGEMA
- COTRAGEC
- Etc.

d) Catégorie D :

- Petites entreprises
- Particuliers (Architectes)
- Etc.

e) Auto constructeurs :

- Constructeurs ordinaires
- Etc

TABLEAU DES COTES D'EXPERTISES SUIVANT LA CLASSIFICATION GENERALE DES OUVRAGES ET STRUCTURE

A. BATIMENTS

Montant en USD/m²

Type des Bâtiments	STRUCTURE	Auto Construction	Catégorie D	Catégorie C	Catégorie B	Catégorie A
GUERITE	Béton-Armé	136	157	172	183	232
	Métallique	304	350	385	409	517
	Mur Porteur	120	138	151	161	203
	Bois					
GARAGE	Béton-Armé	145	166	183	195	246
	Métallique	218	250	275	293	370
	Mur Porteur	142	163	180	191	241
	Bois					
HANGAR AVEC MURS	Béton-Armé	133	153	169	179	227
	Métallique	152	175	192	205	259
	Mur Porteur	102	118	130	138	174
	Bois					
HANGARS SANS MURS	Béton-Armé	119	137	151	160	203
	Métallique	138	159	174	186	235
	Mur Porteur	-	-	-	-	-
	Bois	71	82	90	96	121
MAISONNETTE	Béton-Armé	210	241	265	282	357
	Métallique	269	309	340	362	457
	Mur Porteur	208	239	263	279	353
	Bois					
VILLAS	Béton-Armé	427	491	540	575	727
	Métallique					
	Mur Porteur	426	489	538	573	724
	Bois					
IMMEUBLE RESIDENTIEL A ETAGE	Béton-Armé	372	428	471	501	633
	Métallique					
	Mur Porteur					
	Bois					
IMMEUBLE DES BUREAUX ET COMMERCIAL	Béton-Armé	347	399	439	466	589
	Métallique					
	Mur Porteur					
	Bois					

BATIMENT TYPE ECOLE	Béton-Armé	235	270	297	316	340
	Métallique					
	Mur Porteur	234	269	296	315	398
	Bois					
AUDITORE	Béton-Armé	237	314	345	367	464
	Métallique	305	381	386	410	518
	Mur Porteur					
	Bois					
EGLISE	Béton-Armé	220	253	278	295	374
	Métallique	226	260	286	304	385
	Mur Porteur	127	146	160	170	216
	Bois					

B. OUVRAGES D'ART

STRUCTURE	Auto construction	Catégorie D	Catégorie C	Catégorie B	Catégorie A
B.1. MUR DE CLOTURE					
Montant en USD/m courant					
B.1.1. Murs en maçonnerie sur fondation en blocs pleins (hauteur=2,00m)	191	219	241	256	324
B.1.2. Murs en maçonnerie sur fondation en moellons (hauteur = 2,00 m)	101	115	128	136	171
B.1.3. Murs en maçonnerie, structure en béton armé (hauteur= 2,00 m)	149	171	189	201	254
B.1.4. Murs en maçonnerie sur fondation en blocs plein avec grillage et colonnes en béton armé (hauteur = 2,00 m)	272	313	344	365	462
B.2. PORTAIL					
Montant en USD/m ²					
B.2.1. Portail métallique plein	118	136	149	159	201
B.2.2. Grille métallique	89	103	113	120	152
B.3. PISCINE					
Montant en USD/m ²					
B.3.1. Piscine y compris cabine machine et Equipements	411	473	520	554	699
B.4. CANIVEAUX					
Montant en USD/ml					
B.4.1. Caniveau à ciel ouvert (0,40 m x 0,40 m)	59	68	74	79	100
B.4.2. Caniveau avec dalles	87	101	111	118	149
B.4.3. Caniveau avec grillages	93	107	118	125	159
B.5. AMENAGEMENT EXTERIEUR					
Montant en USD/m ²					
B.5.1. Aire bétonnée	17	19	21	23	29
B.5.2. Aire bétonnée industrielle	29	33	36	39	49
B.5.3. Aire libre gazonnée	1,2	1,4	1,5	1,6	2,1
B.5.4. Aire libre en caillage	2,1	2,4	2,6	2,8	3,5

3.6. EXEMPLES NUMERIQUES**Catégorie A****Gombe : 0,96****I. Structure en béton armé**

A. La villa est située à Gombe, construite par SAFRICAS avec des matériaux de très bonne qualité, qui présente une architecture somptueuse (surface hors œuvre pondérée 120 m²)

Cote d'expertise pondérée :

$$727,55 \$ \frac{(0,96 + 0,9 + 0,9)}{3} = 727,55 \$ \times 0,92 = 669,35 \$$$

- Valeur à neuf : 120 m² x 669,35 \$ = 80.322 \$

B. La Villa est située à Gombe, construite par SAFRICAS avec des matériaux de qualité courante, qui présente une architecture sans caractère (surface hors œuvre pondérée 120 m²)

Cote d'expertise pondérée :

$$727,55 \$ \frac{(0,96 + 0,4 + 0,4)}{3} = 727,55 \$ \times 0,59 = 429,25 \$$$

- Valeur à neuf : 120 m² x 429,25 \$ = 51.510 \$

II. Structure sur Mur Porteur

A. La Villa est située à Gombe, construite par SAFRICAS avec des matériaux de très bonne qualité, qui présente une architecture somptueuse (surface hors œuvre pondérée 120 m²)

Cote d'expertise pondérée : $427,13 \$ \frac{(0,96 + 0,2 + 0,3)}{3} = 427,13 \$ \times 0,49 = 209,29 \$$
 $723,72 \$ \frac{(0,96 + 0,9 + 0,9)}{3} = 723,72 \$ \times 0,92 = 665,82 \$$
 - Valeur à neuf : $120 \text{ m}^2 \times 665,32 \$ = 79.898,68 \$$

- B. La Villa est située à Gombe, construite par SAFRICAS avec des matériaux de qualité courante, qui présente une architecture sans caractère (surface hors œuvre pondérée 120 m²)

Cote d'expertise pondérée : $723,72 \$ \frac{(0,96 + 0,4 + 0,4)}{3} = 723,72 \$ \times 0,59 = 426,99 \$$
 - Valeur à neuf : $120 \text{ m}^2 \times 426,99 \$ = 51.238,80 \$$

Catégorie B Masina : 0,26

I. Structure en béton armé

- A. La villa est située à Masina, construite par SAFRICAS avec des matériaux de très bonne qualité, qui présente une architecture somptueuse (surface hors œuvre pondérée 120 m²)

Cote d'expertise pondérée : $727,55 \$ \frac{(0,26 + 0,9 + 0,9)}{3} = 727,55 \$ \times 0,67 = 487,46 \$$
 - Valeur à neuf : $120 \text{ m}^2 \times 487,46 \$ = 58.495,20 \$$

- B. La villa est située à Masina, construite par SAFRICAS avec des matériaux de qualité courante, qui présente une architecture sans caractère (surface hors œuvre pondérée 120 m²)

Cote d'expertise pondérée : $727,55 \$ \frac{(0,26 + 0,4 + 0,4)}{3} = 727,55 \$ \times 0,35 = 254,64 \$$
 - Valeur à neuf : $120 \text{ m}^2 \times 254,64 \$ = 30.556,80 \$$

II. Structure sur Mur Porteur

- A. La villa est située à Masina, construite par SAFRICAS avec des matériaux de très bonne qualité, qui présente une architecture somptueuse (surface hors œuvre pondérée 120 m²)

Cote d'expertise pondérée : $723,72 \$ \frac{(0,26 + 0,9 + 0,9)}{3} = 723,72 \$ \times 0,67 = 484,89 \$$
 - Valeur à neuf : $120 \text{ m}^2 \times 484,89 \$ = 58.186,80 \$$

- B. La villa est située à Masina, construite par SAFRICAS avec des matériaux de qualité courante, qui présente une architecture sans caractère (surface hors œuvre pondérée 120 m²)

Cote d'expertise pondérée : $723,72 \$ \frac{(0,26 + 0,4 + 0,4)}{3} = 723,72 \$ \times 0,35 = 253,30 \$$
 - Valeur à neuf : $120 \text{ m}^2 \times 253,30 \$ = 30.396 \$$

AUTO CONSTRUCTION

Catégorie A Gombe

I. Structure en béton armé

- A. La villa est située à Gombe, construite par un constructeur ordinaire avec des matériaux de très bonne qualité, qui présente une architecture somptueuse (surface hors œuvre pondérée 120 m²)

Cote d'expertise pondérée : $427,13 \$ \frac{(0,96 + 0,9 + 0,9)}{3} = 427,13 \$ \times 0,92 = 392,96 \$$
 - Valeur à neuf : $120 \text{ m}^2 \times 392,98 \$ = 47.157,60 \$$

- B. La villa est située à Gombe, construite par un constructeur ordinaire avec des matériaux médiocre, qui présente une architecture délabrée (surface hors œuvre pondérée 120 m²)

Cote d'expertise pondérée :

II. Structure sur Mur Porteur

- A. La villa est située à Gombe, construite par un constructeur ordinaire avec des matériaux de très bonne qualité, qui présente une architecture somptueuse (surface hors œuvre pondérée 120 m²)

Cote d'expertise pondérée : $425,47 \$ \frac{(0,96 + 0,9 + 0,9)}{3} = 425,47 \$ \times 0,92 = 348,50 \$$
 - Valeur à neuf : $120 \text{ m}^2 \times 209,29 \$ = 25.114,80 \$$

- Valeur à neuf : $120 \text{ m}^2 \times 348,50 \$ = 41.820 \$$

- B. La villa est située à Gombe, construite par un constructeur ordinaire avec des matériaux de qualité médiocre, qui présente une architecture délabrée (surface hors œuvre pondérée 120 m²)

Cote d'expertise pondérée : $425,47 \$ \frac{(0,96 + 0,2 + 0,3)}{3} = 425,47 \$ \times 0,49 = 208,48 \$$
 - Valeur à neuf : $120 \text{ m}^2 \times 208,48 \$ = 25.017,60 \$$

Catégorie B Masina

I. Structure en béton armé

- A. La villa est située à Masina, construite par un constructeur ordinaire avec des matériaux de très bonne qualité, qui présente une architecture somptueuse (surface hors œuvre pondérée 120 m²)

Cote d'expertise pondérée : $427,13 \$ \frac{(0,26 + 0,9 + 0,9)}{3} = 427,13 \$ \times 0,67 = 286,17 \$$
 - Valeur à neuf : $120 \text{ m}^2 \times 286,17 \$ = 34.340,40 \$$

- B. La villa est située à Masina, construite par un Constructeur Ordinaire avec des matériaux de qualité médiocre, qui présente une architecture délabrée (surface hors œuvre pondérée 120 m²)

Cote d'expertise pondérée : $427,13 \$ \frac{(0,26 + 0,2 + 0,3)}{3} = 427,13 \$ \times 0,25 = 106,78 \$$
 - Valeur à neuf : $120 \text{ m}^2 \times 106,78 \$ = 12.813,60 \$$

II. Structure sur Mur Porteur

- A. La villa est située à Masina, construite par un constructeur ordinaire avec des matériaux de très bonne qualité, qui présente une architecture somptueuse (surface hors œuvre pondérée 120 m²)

Cote d'expertise pondérée : $425,47 \$ \frac{(0,26 + 0,9 + 0,9)}{3} = 285,06 \$$
 - Valeur à neuf : $120 \text{ m}^2 \times 285,06 \$ = 34.207,20 \$$

- B. La villa est située à Masina, construite par un constructeur ordinaire avec des matériaux de qualité médiocre, qui présente une architecture délabrée (surface hors œuvre pondérée 120 m²)

Cote d'expertise pondérée : $425,47 \$ \frac{(0,26 + 0,2 + 0,3)}{3} = 425,47 \$ \times 0,25 = 106,37 \$$
 Valeur à neuf : $120 \text{ m}^2 \times 106,37 \$ = 12.764,40 \$$

CHAPITRE 4 : TAXE DE BATISSE ET LOYERS SUR LE DOMAINE PRIVE DE L'ETAT

4.1. TAXE DE BATISSE

Est appelée taxe de bâtisse, toute taxe qui donne droit à l'obtention d'une autorisation de bâtir.

Instituée par le Décret du 12 décembre 1939 et l'Ordonnance n° 27/TP du 12 mars 1940, elle est fixée à 6 % de la valeur estimative de la construction.

L'autorisation de bâtir est soumise au paiement préalable de la taxe de bâtisse conformément aux articles 21 et 22 du Décret du 20 juin 1957.

4.2. LOYERS SUR LE DOMAINE PRIVE DE L'ETAT

Jusqu'en juillet 1994, le taux de loyer était fixé en monnaie locale (Zaïre monnaie) et tenait simplement compte du nombre de pièce sans aucune considération de l'état de l'immeuble, de son standing, de sa situation géographique, etc.

Par suite de l'inflation galopante du Zaïre monnaie au cours des dernières décennies, ce taux s'avéra dérisoire au regard du marché immobilier local.

Vu cette situation, il était impérieux que ces taux soient exprimés en une monnaie stable (Dollar américain/Equivalent en Francs fiscaux) en tenant compte de certains paramètres techniques notamment :

- la surface bâtie ;
- le type de construction ;
- l'âge et l'état d'entretien de l'immeuble qui se résument en un coefficient de vétusté ;
- la situation géographique et le standing de l'immeuble ;
- le marché immobilier local ;
- les conditions socio-économiques de la population ;
- le statut du bailleur, en l'occurrence l'Etat qui a la charge de protéger les populations à faible revenu et doit pour ce faire éviter la surenchère dans la fixation des taux de loyer.

Sur base de ces paramètres, le loyer mensuel sera établi par la formule ci-après :

$$Lm = \frac{S \cdot K \cdot C}{D}$$

dans laquelle :

S = surface bâtie

K = coefficient tenant compte de la vétusté et de l'état d'entretien de l'immeuble.

C = coût au mètre carré d'une construction neuve

D = délai d'amortissement de l'immeuble exprimé en mois

Pour l'évaluation du coefficient de vétusté K, la formule utilisée est la suivante :

$$K = 1 - a \cdot A \cdot V$$

dans laquelle :

a = durée de vie estimée de l'immeuble

A = durée de vie déjà accomplie

V = la plus ou moins value due à l'entretien

Quant aux prix au m² d'une construction neuve, diverses sources sont disponibles et une valeur moyenne a été retenue. Ces sources sont les suivantes :

- les promoteurs privés tels que IMMOAF (de 429 – 1.000 \$/m²)
- les services techniques du Ministère de TPAT – UH (500 – 550 \$)
- le bureau d'architecture de l'archidiocèse de Kinshasa (300 – 360 \$/m²)
- banque mondiale (120 – 180 \$/m²)

Vu l'état de vétusté des immeubles (non entretenus depuis quatre décennies) il est souhaitable d'allouer au Ministère ayant dans ses attributions l'Urbanisme et Habitat un pourcentage égal à 10 % du loyer annuel perçu pour l'entretien et réparation desdits immeubles. Ainsi, pour la détermination de ce loyer, les experts font recours à la formule de revenu cadastral qui est égal à 10 % du revenu annuel de l'immeuble.

CHAPITRE 5 : RECOMMANDATIONS

La présente mercuriale se rapporte exclusivement aux calculs des droits, taxes ou redevances dus au Trésor Public relevant des domaines publics ou privés de l'Etat constatés et liquidés aux Ministères des :

- Affaires Foncières
- Travaux Publics et Infrastructures
- Urbanisme et Habitat

Cependant, les recommandations suivantes méritent d'être soulevées.

1.1. RECOMMANDATIONS D'ORDRE TECHNIQUE

- 1 Cette mercuriale est valable pour 3 Provinces : Bas-Congo, Kinshasa et Katanga car, elles ont le même producteur de ciment. Quant aux Provinces restantes, celle-ci sera affectée d'un coefficient d'ajustement.
- 2 La mise à jour de cette mercuriale se fera tous les cinq ans, si la monnaie est stable ; au cas contraire, il faut tenir compte de la fluctuation monétaire.
- 3 Mettre l'expert dans de bonnes conditions de travail telles que l'allocation de la prime de technicité et indemnité de brousse y compris la prime de diplôme.
- 4 Mettre à la disposition de l'Expert, l'outil de travail approprié tel que le matériel spécifique (ruban, calculatrice, ordinateur,... etc.) et les engins de transport du matériel.
- 5 Les fiches de visite des lieux et celles de procès-verbaux d'évaluation en annexe faisant partie intégrante des imprimés de valeur doivent être codifiées et mises à la disposition des experts chaque fois qu'ils sont en mission d'évaluation.

1.2. RECOMMANDATIONS D'ORDRE ADMINISTRATIF

- 1 Le bon usage de cette mercuriale requiert un personnel compétent dûment recyclé par les experts en la matière, susceptible de la vulgariser à leur tour.
- 2 S'agissant des matériaux de construction, pour compenser le déficit de logement, il y a lieu de revoir à la baisse, au besoin supprimer toutes les taxes liées à la production et vente de ces matériaux.
- 3 Au regard de la confusion créée par certains Arrêtés interministériels, ministériel et des Provinces (Ville de Kinshasa) : respectivement l'Arrêté interministériel n° 001/CAB/MIN/AFF-INTER & FIN/99, l'Arrêté 011/BEC/URB-AB/011/88 du 1^{er} octobre 1988 révisé par l'Arrêté n° CAB/MIN/TPAT-UH/014/2002 du 20 juin 2002 et celui du Gouvernement de la Ville n° SC/0074/BGV/PI/08 du 09 juillet 1998 suggérons à l'autorité de pouvoir revenir au terme du Décret du 12 décembre 1939 relatif à la taxe de bâtisse et de pouvoir annuler d'autres actes contraires à celui-ci tels que énumérés ci haut.
- 4 Que l'obtention du permis d'exploitation minière se conforme à la loi foncière. A cet effet, une commission mixte Affaires Foncières et Mines s'imposent pour l'harmonisation des textes.

ANNEXE N° 2. : ONT PARTICIPE A L'ELABORATION DE LA
MERCURIALE D'EXPERTISE ET EVALUATION
IMMOBILIERE

N°	NOMS & POST-NOMS	CATEGORIE	MINISTERES
1	MUKAMBILA KAMBULU	Directeur/DGRAD	Finances
2	PINGA MOMBULU	Directeur/DGRAD	Finances
3	TSHISWAKA MWIMBA	Directeur	Urbanisme & Habitat
4	MAKOKILA MAMBULU	Directeur	Affaires-Foncières
5	KILENGWA ERIC	Conseiller juridique	Urbanisme & Habitat
6	KAPIPA AIMEE	Conseiller Financier	Urbanisme & Habitat
7	UHUKA MYENE	Chef de Division/DGRAD	Finances
8	N'SANIMA MOBEKI	Chef de Division/DGRAD	Finances
9	BAFALANGA ATOSA	Chef de Division	Urbanisme
10	NTAMBWE SHEFU	Chef de Division	Travaux Pub. et
11	LUBINGO MILINGANYO	Chef de Bureau/DGRAD	Infranstruc
12	MUKIMI KIZEZE	Chef de Bureau/DGRAD	Finances
13	KAMBILU NTAMBWE	Chef de Bureau/DGRAD	Finances
14	MBUYI KALAMBAYI	Chef de Bureau/DGRAD	Finances
15	MANGIKILA WANSADIO	Chef de Bureau/TPI	Finances
16	ELOMBOLA ISEA	Chef de Bureau/TPI	Travaux Pub. &
17	ILINGA	Chef de Bureau	Infranstruc.
18	MWANAMBUKA	Chef de Bureau	Travaux Pub. &
19	MAFINE	ATB2/DGRAD	Infranstruc.
20	LUNDOLUKA DUDU	ATB2/DGRAD	Affaires-Foncières
	TSHIAMU ILUNGA		Affaires-Foncières
	BAYUNGA KISIONA		Finances
			Finances

Ministère des Affaires Foncières et le Ministre des Finances

Arrêté interministériel n°004 /CAB/MIN/AFF. FONC./2009 et n° 254/CAB/MIN/FINANCES/2009 du 30 décembre 2009 portant fixation des taux des droits, taxes et redevances à percevoir à l'initiative du Ministère des Affaires Foncières.

Le Ministre des Affaires Foncières et le Ministre des Finances

Vu la Constitution de la République, spécialement en son articles 93 ;

Vu la Loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, spécialement ses articles 181 et 183 ;

Vu la Loi n° 04/015 du 16 juillet 2004 telle que modifiée et complétée par la loi n° 05/008 du 31 mars, fixant la nomenclature des actes générateurs des recettes administratives, judiciaires, domaniales et de participations ainsi que leurs modalités de perception ;

Vu l'Ordonnance n° 74-148 du 20 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi n° 73 - 021 du 20 juillet 1973 telle que modifiée et complétée à ce jour ;

Vu le Décret n° 05/184 du 30 décembre 2005 abrogeant les dispositions du Décret n° 063 du 22 avril 1998 portant création du franc fiscal ;

Vu l'Ordonnance n° 08/073 du 24 décembre 2008 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° 08/074 du 24 décembre 2008 fixant les attributions des Ministères, spécialement l'article 1er, point B, numéros 9 et 26 ;

Revu l'Arrêté interministériel n° 044/CAB/MIN/AFF. FONC. /2005 et n°067/CAB/Finances/2005 du 30 mai 2005 fixant les prix de référence, loyers et redevances des parcelles domaniales situées dans des circonscriptions foncières de la Ville de Kinshasa ;

Revu l'Arrêté interministériel n° 042/CAB/MIN/AFF.F/2005 et n°068/CAB/MIN/Finances/2005 du 26 mai 2005 portant fixation des taux des droits, taxes et redevances à percevoir à l'initiative du Ministère des Affaires Foncières ;

Considérant la nécessité de classe selon les rangs, Provinces, Villes, Territoires, Communes et Quartiers en vue de doter toutes les circonscriptions foncières, d'un texte unique en matière de taxation ;

Attendu qu'il échet d'actualiser les tarifs pour les adapter à l'environnement socio-économique et financier du moment ;

Considérant la nécessité et l'urgence,

A R R E T E N T

Article 1^{er} :

Les taux des droits et redevance à percevoir à l'initiative du Ministère des Affaires Foncières, des parcelles domaniales à usage résidentiel, commercial, industriel et agropastoral situées dans les circonscriptions foncières de la République Démocratique du Congo, mises ou à mettre sur le marché conformément à la procédure organisée par l'article 4 de l'Ordonnance n° 74-148 du 02 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi n° 74-021 du 20 juillet 1973, telle que modifiée et complétée à ce jour, sont fixés suivant les tableaux I, II et III de l'annexe du présent Arrêté.

Article 2

Pour l'application des taux, à l'annexe visée à l'article 1 ci-dessus, sont assimilées :

- aux terrains à usage résidentiel et commercial : ceux à usage artisanal, d'hôtellerie, de motel, de restaurant, de station service, de station d'essence et d'activités similaires ;
- aux terrains à usage industriel : ceux à usage d'entreposage de liquides inflammables, de carrière, de briqueterie, de