

Arrêté ministériel n°058/CAB/MIN.ETAT/MIN-UH/2022 du 13 juin 2022 portant mesures d'exécution du Décret n°22/21 du 24 mai 2022 portant création, organisation et fonctionnement d'un Etablissement public dénommé Guichet Unique de Délivrance du Permis de Construire en République Démocratique du Congo

Le Ministre d'Etat, Ministre de l'Urbanisme et Habitat,

Vu la Constitution de la République Démocratique du Congo, telle que modifiée par la Loi n°11/002 du 20 janvier 2011 portant révision de certaines dispositions de la Constitution du 18 février 2006, en son article 93 ;

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 n° 80-008 du 20 juillet 1980 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime de sûretés, en ses articles 63, 64, 68, 180 à 183, 204 ;

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

Vu la Loi organique n°08/015 du 07 octobre 2008, portant modalités d'organisation et fonctionnement de la conférence des Gouverneurs des 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'Etat et les Provinces, en ses articles 4, 6 et 46 ;

Vu l'Ordonnance-loi, n°18/003 du 13 mars 2018 fixant la nomenclature des impôts, taxes et redevances du Pouvoir central en son point 14 ;

Vu l'Ordonnance-loi, n°018/004 du 13 mars 2018 fixant la nomenclature des impôts, droits, taxes et redevances des Provinces et des Entités Territoriales décentralisées ainsi que leurs modalités de répartition ;

Vu le Décret du 20 juin 1957 sur l'Urbanisme, en ses articles 20, 21, 24 et 27 ;

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

Vu l'Ordonnance n°21/006 du 14 février 2021, portant nomination d'un Premier ministre ;

Vu l'Ordonnance n°21/012 du 12 avril 2021, portant nomination des Vice-premiers Ministres, Ministres d'Etat, des Ministres, des Ministres délégués et Vice-ministres ;

Vu l'Ordonnance n°22/002 du 07 janvier 2022, portant organisation et fonctionnement du Gouvernement, modalités de collaboration entre le Président de la République et le Gouvernement ainsi qu'entre les membres du Gouvernement ;

Vu l'Ordonnance n°22/003 du 07 janvier 2022, fixant les attributions des Ministères ;

Vu le Décret n°22/21 du 24 mai 2022 portant création, organisation et fonctionnement d'un Etablissement public dénommé Guichet Unique de délivrance du Permis de Construire « GUPEC » en sigle ;

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

Vu l'Arrêté interministériel n°0022/CAB/MIN ETAT-UH/2021 et n°151/CAB/MIN/FINANCES/2021 du 26 novembre 2021 modifiant et complétant l'Arrêté interministériel n°014/CAB/MINETAT-UH/2020 et n°067CAB/MIN/FINANCES/2020 du 21 juin 2020 portant fixation des taux des droits, taxes et redevances à percevoir à l'initiative du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat ;

Vu l'Arrêté ministériel n° CAB/MIN-UH/023/2018 du 31 mai 2018 modifiant et complétant l'Arrêté n° CAB/MIN.ATUH/MBI/GHK/012/2016 du 23 août 2016 portant réglementation de l'octroi du Permis de construire en République Démocratique du Congo ;

Considérant que dans la dynamique de l'extension de son fonctionnement, le GUPEC a l'obligation de rétablir, en collaboration avec les gestionnaires du territoire et de la ville, l'application des notions de gouvernance urbaine technique, de l'urbanisme participatif, de l'habitat collaboratif, de la décentralisation technique ainsi que du logement corporatif et mutualiste, lesquelles constituent le maillon le plus faible du système de développement économique local et de l'urbanisation inclusive ;

Considérant que de par ses attributions, les secteurs de l'Urbanisme et de l'Habitat ont pour champ d'action l'étendue de l'armature urbaine et périurbaine, juridiction administrative, opérationnelle, organique, technique, financière et juridique, avec assignation d'y assurer le développement urbain de standard requis, la promotion immobilière, la rénovation architecturale et la réhabilitation du tissu spatial détérioré, vétuste et déshérité, en y procédant au cas par cas par l'élaboration des normes de construction des établissements humains de qualité tant par le secteur public que privé ;

Considérant les recommandations issues de la Conférence Mondiale des Nations- Unies sur l'Habitat III, en 2015, à Quito, à l'Equateur, en Amérique Latine, lesquelles ont porté sur le Nouveau Programme des Villes, l'Amélioration du Climat, traité auquel a adhéré la République Démocratique du Congo ;

Considérant les recommandations issues de la Conférence sur l'Amélioration du Climat des Affaires « Doing Business 2019 » en République Démocratique du Congo ;

Le Secrétaire général à l'Urbanisme et Habitat entendu ;

Vu la nécessité et l'urgence ;

ARRETE

Titre I. De l'étendue du concept permis de construire

Article 1

Toute personne désireuse de construire, sur l'étendue du territoire de la République Démocratique du Congo, au milieu urbain et au milieu rural, est tenue au préalable, d'obtenir un Permis de construire auprès du Guichet Unique de Délivrance de Permis de Construire, en sigle GUPEC.

Toute construction nécessitant au préalable la démolition des ouvrages existants dans les milieux urbain et rural doit obtenir le permis ou l'autorisation de démolition auprès du GUPEC.

La procédure établie à cet effet pour le permis de construire est prescrite dans le présent Arrêté et son manuel des procédures, sous réserve du respect des prescriptions de planification urbaine, du développement urbain, des règles constructives, des prescrits d'impact environnemental et social, des droits des tiers et de l'assurance de la sécurité du public.

L'autorisation de démolition pour toute construction est désormais de la compétence exclusive du GUPEC. La procédure établie pour le permis de démolition sera prescrite dans un Arrêté y relatif.

Article 2

L'assujettissement de toute construction à l'obtention a priori d'un Permis de construire est étendu à la gouvernance technique, concept à trois axes d'infrastructures de l'habitat humain, dont :

1. Tout projet du domaine du bâtiment, lequel relève de la compétence de l'homme de l'art, dit architecte, dont la prestation concerne, sans exclusive, la lignée des édifices de fonctions résidentielle, administrative, sociale, culturelle, sanitaire et tout édifice lié à chaque secteur de la société.
2. Tout projet du domaine de génie civil, qui relève de la compétence des hommes de l'art, dits ingénieur de génie civil et ingénieur de génie technique, prestant selon le genre, la fiche technique de l'ouvrage, sa destination et son lieu d'implantation, nécessitant une conception et élaboration appropriées, à l'instar, sans liste limitative, d'un aéroport, d'un port fluvial, d'un port sec, d'une route, d'une voirie, d'une voie ferrée, d'un pont, d'un barrage, d'un ouvrage de soutènement, d'un réservoir, d'une construction souterraine, des travaux d'alimentation, d'évacuation, de traitement des eaux, d'aménagement des entités hydrologiques, des réseaux énergétiques, de télécommunications et d'autres semblables.
3. Tout projet à caractère mixte, aussi bien du domaine de l'ingénieur de génie civil, de l'ingénieur du génie technique que celui de l'architecte, à l'instar d'un combinat industriel, d'une usine, d'une centrale d'énergie électrique, photovoltaïque, éolienne, de biomasse ou autre, d'un port maritime, d'un hall, d'un bâtiment agricole, d'un bâtiment d'équipement et ouvrage minier ainsi que l'ensemble des travaux couvrant le génie urbain.

Article 3

Le Permis de construire est aussi exigé pour la construction d'ouvrage spécifique de surélévèrent, en hauteur ou longitudinal appuyé sur un socle, tel un silo, une tour de guet, une phare, un château d'eau, un pylône en béton, métallique ou en bois, à usages divers, une butée et autre équipement similaire.

Article 4

Des clôtures de toute nature, une modification extérieure à apporter à une construction existante, une reprise des gros-oeuvres, une surélévation et une modification de fonctionnement ou de composition d'édifice, en raison du tiers de son volume antérieur, chacune de ces prestations doit faire l'objet d'une demande de permis de construire.

Article 5

Tout ouvrage à front de rue, à l'instar de kiosque, de boutique, de hangar, de salon, de maison de couture, d'alimentation, de cyber, de maison de change et toute activité semblable, quelle que soit sa grandeur et sa destination; toute incise de la rue, pour plusieurs travaux d'équipement mineur; tout mouvement de modification de sol de piste terrestre, d'espace collectif ; tout ouvrage de franchissement de ruisseau ou de passage d'affaissement, tout pontelet jeté sur un cours d'eau de réseau quartiaires ; toute construction de mini-central hydraulique enjambant un plan d'eau; tout aménagement de puit d'eau à usage de boisson ou de cuisson, répertorié dans un réseau non attribué; tout ouvrage de proximité, à l'exemple d'installation sanitaire, de caniveau d'évacuation des eaux de ruissellement, des eaux usées, sales et des eaux d'effluents, avec obligation de traitement préalable du liquide, d'un relèvement, rabaissement ou achèvement de pan de mur de clôture, de ravalement des façades, de correction de toit, soit de modification de toiture, soit sa repeinture, dans toute parcelle quel que soit sa taille, chacun de ces ouvrages de rue, de quartier ou de municipalité est soumis à une obtention préalable du Permis de construire.

Article 6

A l'exception des constructions revêtant un caractère secret défense, l'obligation de solliciter un Permis de construire s'impose à l'Armée, à la Police nationale, au Service de sécurité, à l'Administration publique, au Service public concessionnaire, à l'Etablissement public, à l'infrastructure industrielle ou minière de l'Etat, à la Province, à la Ville, à la Municipalité, à l'Agglomération, à un Centre urbain, à une superficie d'établissement humain, à un édifice consulaire et à un tiers, rénumération n'étant pas exhaustive.

Titre II. De l'autorité compétente pour délivrer le Permis de construire

Article 7

En République Démocratique du Congo, le Permis de construire est délivré par le GUPEC.

Titre III : Du service technique d'analyse

Article 8

Il est institué au sein du GUPEC, un service technique d'analyse des demandes des Permis de construire. Ce service est pluridisciplinaire, statuant sur toutes les matières liées à la délivrance du Permis de construire.

Il fonctionne au sein du Guichet unique au niveau national et à l'intérieur du pays par ses succursales.

Article 9

Peuvent être également associés dans ce processus, les Chefs des rues, des Quartiers, les Chefs de cellules et antennes du Ministère de l'Urbanisme et Habitat pour un contrôle de routine sur les constructions ainsi que les Bourgmestres pour un avis consultatif à titre préventif et pour un contrôle a posteriori.

Article 10

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

Article 11

Le Service technique d'analyse de demande de Permis de construire est dirigé par le Chef de service assisté des experts des différents domaines, notamment :

- Architecte ;
- Urbaniste ;
- Ingénieur Géomètre Topographe ;
- Architecte d'intérieur ;
- Aménageur ;
- Ingénieur en numérique ;
- Ingénieur en environnement et assainissement ;
- Ingénieur en construction ;
- Ingénieur en bâtiments et travaux publics ;
- Ingénieur en techniques spéciales;
- Ingénieur électricien;
- Ingénieur hydraulicien;
- Architecte paysagiste ;
- Ingénieur géotechnicien ;
- Ingénieur en sciences de la terre;
- Ingénieur en construction marine.
- Ingénieur en topographie souterraine .
- En cas de besoin, le GUPEC peut recourir à titre consultatif à un expert indépendant, intuitu personae.

Article 12

Le fonctionnement du Service technique d'analyse est défini par un Règlement intérieur signé par le Directeur général du GUPEC après approbation du Conseil d'administration.

Titre IV : Du dépôt et du contenu du dossier

Article 13

Le dossier de demande de permis de construire est déposé en version imprimée ou électronique au GUPEC tant au niveau national que provincial en trois exemplaires, par le concessionnaire du terrain et/ou propriétaire du bâtiment ou encore son mandataire dûment désigné, selon les conditions et modalités déterminées par le GUPEC.

Le dossier de demande de permis de construire comprend pour tout type de projet, deux volets, administratif et technique :

Article 14

Contenu du volet administratif

1.1. Une demande de permis de construire, selon le formulaire fourni par le GUPEC et signé par le requérant ou son délégué.

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, ou tout autre document attestant le droit à devenir propriétaire.

Article 15

Contenus du volet technique par domaine de métier

- Exigences techniques du domaine architectural

1. Un plan de situation établi à l'échelle de 1/2000e 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. Pour une bâtisse à usage résidentiel d'une surface bâtie de moins de 150 m².

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

3. Pour le projet dont la superficie bâtie est supérieure à 150 m²

3.1. Plan de masse à l'échelle de 1/200e ou 1/500e comportant les indications suivantes :

- Les limites et indications cadastrales des parcelles limitrophes ;
- Le tracé des voiries 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.

3.2. Les coupes horizontales, fixées à deux (2) au moins, à l'échelle de 1/50e ou 1/100e 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 de 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.

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 ;

3.4. Le plan de fondation coté à l'échelle d'exécution de 1/50e ou 1/100e ;

3.5. La maquette et/ou les perspectives, pour tout immeuble de R+4 et plus ;

3.6. Le plan d'implantation avec indication de l'emplacement de la fosse septique et puits perdu ;

3.7. Le plan topographique si nécessaire ;

3.8. Le plan et le schéma de machinerie pour ascenseurs climatisation ou autre équipement d'incorporation, pour tout immeuble de R+4 et plus ;

3.9. Le plan et le schéma d'installation électromécanique ou électronique ;

3.10. Le plan et le schéma de protection et détection incendie ;

3.11. Les calculs de la portance du sol pour les immeubles R+4 et plus ;

3.12. Les calculs de résistance des matériaux et stabilité ;

3.13. Les dispositions d'étanchéité, de neutralisation des matières grasses, les indications sur les matériaux et la destination des constructions.

3.14. Le devis estimatif et descriptif si possible.

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.

Article 16

Autres exigences

- Exigences techniques du domaine industriel

Plans de montage des équipements industriels pour les projets industriels ;

- Exigences techniques du domaine agricole

Plans des ouvrages des infrastructures agricoles pour les projets agricoles ;

- Exigences techniques du domaine minier

Plans des infrastructures d'exploitation minière pour les projets miniers ;

- Exigences techniques du domaine électrique

- Plans des ouvrages hydrauliques de production et de transport d'électricité pour les projets de barrage ;

- Exigences techniques du domaine de protection anti-incendie : Plans du réseau anti-incendie, bouche-incendie et parafoudre ;

- Exigences Techniques pour insertion des facilités immobilières : normes d'accès portant plan et schéma d'installation des rampes pour personnes à mobilité réduite

Titre V : De l'assurance et de la réassurance

Article 17

Tout constructeur du domaine de bâtiment (Architecte, Ingénieur, Entrepreneur, Bureau d'Etudes, Entreprise ou société de construction), du domaine industriel, du domaine agricole, du domaine minier, du domaine électrique, du domaine de Réseau de protection anti-incendie et parafoudre est tenu de souscrire des produits des polices d'assurance et de réassurance obligatoires, adaptées aux prestations de leurs arts et métiers, auprès d'une agence d'assurance agréée par le GUPEC.

Article 18

Tout constructeur, personne physique ou morale, dont la responsabilité civile peut être engagée en raison des dommages de toute nature pouvant affecter la réalisation des travaux de construction, de restauration ou de réhabilitation d'ouvrage est tenu de souscrire, avant toute ouverture de chantier et en dehors de toute recherche de responsabilité, une assurance le couvrant de tout risque professionnel.

Il est tenu également à souscrire une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile pour toute la durée des travaux jusqu'à la réception définitive par le maître de l'ouvrage ou son mandataire.

Article 19

Le maître d'ouvrage est en sus tenu de souscrire l'assurance-incendie pour couvrir sa responsabilité contre les risques ainsi que les dommages aux tiers visant tout immeuble à usage administratif, culturel, sanitaire ou commercial.

Titre VI : De l'instruction du dossier et de la délivrance du permis de construire

Article 20

L'instruction du dossier de demande de permis de construire est de la compétence du GUPEC, à travers le service technique d'analyse de demande de permis de construire.

Article 21

L'instruction du dossier se fait conformément :

- Au manuel de procédures ;
- 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 la matière.

Article 22

La signature du permis de construire dépend exclusivement des conclusions rendues par le Service technique d'analyse de demande de permis de construire. Un procès-verbal de constat des lieux est obligatoire à l'issue d'une descente sur terrain de l'équipe des experts du Service technique d'analyse, à charge du requérant.

Article 23

Le délai de délivrance du permis de construire est fixé à 20 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 du Service technique d'analyse et en règle de paiement de la taxe de bâtisse est en droit de démarrer les travaux, après en avoir informé le GUPEC par lettre expresse, contre accusé de réception.

En cas d'avis favorable ou non, le GUPEC notifie la décision dûment motivée au requérant.

Titre VII. De la taxe de bâtisse

Article 24

La délivrance du permis de construire est conditionnée au paiement préalable d'une taxe de bâtisse instituée en application des Ordonnance-lois n°18/003 du 13 mars 2018 fixant la nomenclature des droits, taxes et redevances du Pouvoir central spécialement à son point 14 et n°18/004 du 13 mars 2018 fixant la nomenclature des impôts, droits, taxes et redevances de la Province et des Entités Territoriales Décentralisées ainsi que les modalités de leur répartition, spécialement à son point 14.

Article 25

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

- Toute construction d'immeuble détruit par le fait de la force majeure, 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 de 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 VIII. De la validité du permis de construire

Article 26

Le permis de construire est valable pour une durée de trois ans à dater de la notification de la décision au requérant, sauf pour des travaux dont le délai d'exécution, préalablement communiqué dans la demande du permis de construire, dépasse trois.

Article 27

Le permis de construire n'est renouvelable qu'une seule fois pour des travaux entamés mais non achevés dans le délai de trois ans, la 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 oeuvres.

Article 28

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 IX. De la surveillance et du suivi de l'exécution des travaux

Article 29

Le Service technique d'analyse est tenu de s'assurer du respect des normes dans l'exécution des travaux, selon les règles de l'art et les plans validés par son Chef de service. Les indications des plans

approuvés devront être observées scrupuleusement, aucune modification ne pourra y être apportée sauf introduction d'une demande régulière avec les plans renseignant la modification projetée.

La surveillance et le suivi sont assurés par un fonctionnaire diligent, proposé par le GUPEC et désigné par le Ministère de l'Urbanisme et Habitat.

Article 30

Lorsque ces agents ont constaté qu'on s'écarte soit des dispositions réglementaires, des plans approuvés, des conditions spéciales posées dans un acte permissif, des matériaux utilisés ou les planchers, échafaudages, échelles, poulies, cordes ou autres ustensiles servant aux travaux, n'ont pas 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 Directeur général du GUPEC. En cas de refus d'obtempérer à ladite injonction le GUPEC prescrit tel ou tel mesure que de droit.

Titre X : Du certificat de conformité

Article 31

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 dans le manuel de procédure.

Article 32

A la fin de la construction, ou dès la fin des travaux de gros oeuvres, le requérant a l'obligation d'inviter par écrit, les services de GUPEC, sept jours à dater de la fin effective des travaux, de venir constater le respect des normes urbanistiques, constructives et d'habitabilité prescrites dans le permis de construire en vue de l'obtention d'un certificat de conformité. Toutefois, ce délai ne doit dépasser les quarante-cinq (45) jours de la saisine 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 des frais équivalant au double de ceux de la taxe de bâtisse.

Article 33

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

Article 34

Toute construction occupée peut faire l'objet d'un contrôle des services attitrés du GUPEC. 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 relatifs au 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, ...

Article 35

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 XI : Des voies de recours

Article 36

En cas de contentieux né du traitement du dossier le recours administratif préalable est introduit au Guichet unique en tenant compte du lieu. Le délai de recours est de 30 jours à dater de la notification de la décision.

Titre XII : Des sanctions

Article 37

Tous les plans de construction approuvés doivent demeurer au chantier pour être présentés à toute réquisition des agents du GUPEC, sous peine de sanctions conformément à la loi.

Article 38

Tout manquement commis par rapport aux dispositions du présent arrêté peut donner lieu, après enquêtes et instructions, à la suspension des travaux, ordonné par le Directeur général du GUPEC ou ses représentants en province.

Article 39

Sans préjudices des dispositions du Code de procédure pénale, les infractions commises par rapport aux présentes dispositions réglementaires, constatées par les Agents du GUPEC revêtus de la qualité d'Officier de Police Judiciaire à compétence restreinte, sont sanctionnées conformément aux dispositions légales en vigueur.

Article 40

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 oeuvrant sur le chantier conformément au manuel de procédure.

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, le professionnel de Bâtiment, l'entrepreneur et/ou le Bureau d'études ou de contrôle peut se voir empêché d'exercer son métier ou entreprendre une construction sur toute l'étendue de la République sur une période d'au moins trois (3) ans.

Article 41

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

L'administration peut procéder d'office, après sommation faite par le GUPEC, à la démolition et à la remise en état des lieux aux frais du contrevenant.

Article 42

Toute personne qui réalise ou entreprend, fait réaliser ou fait entreprendre, modifie ou fait modifier de construction sans permis de construire est punie des peines prévues par la législation en vigueur.

Article 43

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 XIII : De la publicité

Article 44

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 de délivrance 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'oeuvre ;
- L'entreprise d'exécution des travaux ;
- La durée de l'exécution (date de début et la fin des travaux) ;
- Pour les personnes morales de droit public, en plus des éléments ci-haut cités, la pancarte doit également renseigner ;

- La mission de contrôle ;
- La source de financement ;
- Le coût des travaux.

Ces inscriptions sont faites en lettres de 12 cm de hauteur, de manière lisible, conformément au modèle approuvé par le GUPEC.

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.

Article 45

Dans le 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 GUPEC de la juridiction concernée, d'une liste des permis de construire délivrés ;
- Publication, dans le média officiel de la juridiction concernée, de la liste des permis de construire délivrés, par le GUPEC.

Titre XIV : Des dispositions transitoires et finales

Article 46

En attendant l'installation effective du GUPEC sur toute l'étendue du territoire national, dans les Entités Territoriales Décentralisées où le GUPEC n'est pas installé, les Divisions urbaines ou provinciales en font office sous la supervision du Chef de division urbaine ou provinciale, conformément aux lois et textes en vigueur en la matière.

Article 47

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

Article 48

Sont abrogées toutes les dispositions antérieures contraires au présent Arrêté.

Article 49

Le Secrétaire général à l'Urbanisme et Habitat, le Directeur général du GUPEC, chaque Gouverneur de Province, chacun en ce qui le concerne, sont chargés de

l'exécution du présent Arrêté qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 13 juin 2022.