

JOURNAL



OFFICIEL

de la République Démocratique du Congo

Cabinet du Président de la République

Kinshasa - 15 mai 2005

GOUVERNEMENT

Ministère de l'Urbanisme

Arrêté n° 013 CAB/MIN. URB-HAB/2005 du 06 mai 2005 modifiant l'Arrêté n° CAB/CE/URB./012/88 du 322 octobre 1988 réglementant la délivrance de l'autorisation de bâtir

Le Ministre de l'Urbanisme,

Vu la Constitution de la Transition du 04 avril 2003 spécialement en son article 91 ;

Vu l'Accord Global et Inclusif sur la Transition en République Démocratique du Congo du 1^{er} avril 2003 ;

Vu la loi n°73-021 du 20 juillet 1973 telle que modifiée et complétée par la loi n°80-008 du 18 juillet 1980 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime sûretés spécialement en ses articles 180 à 183 ;

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

Vu le Décret-loi n°81 du 2 juillet 1998 portant organisation territoriale et administrative de la République Démocratique du Congo, spécialement l'article 183 ;

Vu la loi n°04/015 du 16 juillet 2004 fixant la nomenclature des actes générateurs des recettes administratives, judiciaires, domaniales et des participations ainsi que leurs modalités de perception ;

Vu le Décret n°03/025 du 16 septembre 2003 portant organisation et fonctionnement du Gouvernement de Transition ainsi que les modalités pratiques de collaboration entre le Président de la République, les Vices-présidents de la République, les Ministres et les Vices-Ministres, spécialement en ses articles 4 et 24 ;

Vu le Décret n°03/027 du 16 septembre 2003 fixant les attributions des Ministères, spécialement en son article 1^{er}, point B, numéro 29 ;

Vu le Décret n° 005/001 du 3 janvier 2005 portant nomination des Ministres et Vices-Ministres du Gouvernement de la Transition ;

Revu l'Arrêté n° CAB/CE/URB.HAB./012/88 du 22 Octobre 1988 portant réglementation sur la délivrance de l'autorisation de bâtir ;

Considérant la nécessité d'adapter l'Arrêté n° CAB/CE/URB.HAB./12/88 du 22 octobre 1988 portant réglementation sur la délivrance de l'autorisation de bâtir, aux textes légaux et réglementaires en vigueur ;

A R R E T E

TITRE I : REGLES GENERALES

Article 1^{er} :

Quiconque désire entreprendre une construction en matériaux durables ou semi-durables, quelque soit l'usage auquel elle est destinée, sur le territoire des villes, des Communes et des agglomérations de plus de 3.000 habitants doit, au préalable, obtenir une autorisation de bâtir.

Article 2 :

L'autorisation de bâtir est également exigée pour les clôtures et les modifications extérieures à apporter aux constructions existantes, les reprises de grosses œuvres, les surélévations ainsi que pour les travaux entraînant une modification importante de la distribution intérieure du bâtiment.

Article 3 :

L'obligation de solliciter une autorisation de bâtir s'impose aux services publics concessionnaires de l'Etat, des Provinces, des Villes et des Communes, comme aux personnes morales et physiques privées. Toutefois, les procédures originales et même des exemptions pourraient prendre en considération l'intérêt général qui s'attache à leurs travaux ou techniques mises en œuvre.

TITRE II : AUTORITES HABILITEES A DELIVRER L'AUTORISATION DE BATIR

Article 4 :

L'autorisation de bâtir est délivrée, au nom de l'Etat, par :

- I. Le Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat, lorsqu'il s'agit de :
 1. construction à ériger pour compte des Départements Ministériels, pour les Etablissements Publics, pour les Entreprises Publiques ou pour les services publics de l'Etat ;
 2. construction à étage ;
 3. projets d'investissements importants, tels les complexes industriels, les hôtels, les complexes commerciaux, les bâtiments d'affaires, les stations services, les chancelleries, les ensembles immobiliers de plus de deux hectares.
- II. Le Gouverneur de Province dans le ressort duquel la construction doit être réalisée ou le Gouverneur de la Ville de Kinshasa pour tous les autres travaux que ceux énumérés ci-dessus.

TITRE III : ELABORATION DES PROJETS DE CONSTRUCTIONS

Article 5 :

Tout projet de construction supérieur à 150 m², ou à étage doit être obligatoirement élaboré par un architecte immatriculé au registre des architectes.

Article 6 :

Tous les autres projets inférieurs à 150 m², ou à rez-de-chaussée peuvent être élaborés par des dessinateurs et gradués en architecture agréés au Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat.

TITRE IV : DEPOT ET CONSTITUTION DU DOSSIER

Article 7 :

Le dossier de demande d'autorisation de bâtir est déposé, en trois exemplaires, par le concessionnaire du terrain et/ou propriétaire du bâtiment, ou son mandataire :

- dans les Provinces, auprès du Chef de Division Provinciale de l'Urbanisme et de l'Habitat par le canal du Chef de Bureau de l'Urbanisme et de l'Habitat du lieu où s'effectueront les travaux, avec ses observations et avis.
- dans la Ville de Kinshasa, auprès du Chef de Division Urbaine de l'Urbanisme et de l'Habitat, qui requiert préalablement, l'avis du Chef de Bureau de l'Urbanisme et de l'Habitat de la Commune où s'effectueront les travaux.
- auprès des mêmes Chefs des Divisions suscités qui le canaliseront, pour les travaux repris à l'article 4, point 1,2 et 3 du présent Arrêté, auprès du Ministre ayant dans ses attributions l'Urbanisme.

Article 8 :

Le dossier de la demande de l'autorisation de bâtir comprend deux parties.

a. La partie administrative ainsi composée :

1. La demande elle-même de l'autorisation de bâtir, selon le formulaire dont en annexe. Elle est signée par le propriétaire ou par mandataire et renseigne également sur le nom de l'auteur du projet et, éventuellement, son numéro d'immatriculation au registre des architectes ou son numéro d'agrément du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat et le lieu où les travaux doivent être entrepris (Annexe I) ;
2. Le titre d'occupation parcellaire et l'extrait cadastral permettant de vérifier les droits du requérant sur le terrain où il projette de construire.

b. La partie technique comprend les plans des travaux projetés :

1. Un plan de situation établi à la petite échelle 1/2000e destiné au repérage de la parcelle intéressée et indiquant les filots et lotissements environnant dans le rayon de 200 m. au moins pour les maisons d'habitation ; 300 m. pour les immeubles et 500 m. pour les industries.
2. Un plan-masse à l'échelle de 1/500e ou 1/200e comportant notamment les indications suivantes :
 - Les limites et indications cadastrales des parcelles limitrophes ;
 - Le tracé des voies publiques ou privées bordant le terrain à construire ;
 - Les indications relatives au parcage de véhicules pour les projets d'immeubles résidentiels, commerciaux et de bureaux ;
 - L'aménagement du terrain aux bords des constructions ;
 - Les constructions voisines existantes ou projetées et la nature de leur usage ;
 - L'indication du nombre d'étages ou la hauteur des constructions existantes ou projetées dans la voisinage ;
 - La hauteur du projet envisagé ;
 - Les possibilités éventuelles de branchement à des canalisations existantes ;
 - La situation topographique lorsqu'il s'agit de terrain dont la pente dépasse 5%.
3. Pour les projets de moindre importance, un plan de situation et un plan d'implantation de l'immeuble projeté suffisent ;

4. Les plans d'exécution à l'échelle de 1/50e (ou 1/100e pour les projets de grande superficie) avec plan de fondation, 2 coupes, 4 façades du projet, le tout côté et précis : le plan des sous-sols, avec indication des canalisations, le plan du rez-de-chaussée et de chacun de ses étages, les façades, les coupes correspondantes, les toits des terrasses. Ils doivent prévoir notamment le mode d'alimentation en eau, l'emplacement des canalisations d'évacuation des eaux pluviales, ménagères et vannes avec l'indication des puits perdus, w.c. et les dispositions prises pour assurer leur étanchéité et neutraliser les matières usagées. Ils doivent aussi porter toutes indications des matériaux et de couleur extérieure permettant de juger l'aspect de la construction projetée. Enfin, la destination des locaux doit figurer sur les plans.
5. Pour un projet dont la hauteur dépasse 20 m, une maquette situant l'immeuble projeté dans son environnement ainsi que la calcul de stabilité de l'ouvrage.
6. Une notice descriptive et estiment des travaux.

TITRE V : INSTRUCTION DU DOSSIER

Article 9 :

L'instruction du dossier de demande d'autorisation de bâtir est faite par les services spécialisés ci-après du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat :

- La Division Provinciale ou Urbaine de l'Urbanisme et de l'Habitat ;
- La Direction de l'Urbanisme au niveau national

Les avis d'autres services techniques, sont également requis après premier examen :

- La Conservation des Titres Immobiliers ;
- L'Hygiène ville ;
- L'Environnement ;
- La Voirie et Drainage ;
- L'Energie.

Article 10 :

L'instruction se fait sur la base :

- des règles et servitudes fixées par les plans d'urbanisme applicable à l'emplacement considéré, en particulier celles concernant prospect, le coefficient d'occupation du sol, la hauteur, la localisation, la nature, le volume, l'aspect architectural des constructions et leur intégration dans l'environnement ;
- des normes en vigueur en matière d'espace vert, des équipements collectifs privés ou publics ;
- des dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière de sécurité, de santé, d'hygiène et d'environnement.

TITRE VI : DELAI D'INSTRUCTION ET RECOURS

Article 11 :

Conformément à l'article 21 du Décret du 20 juin 1957 sur l'Urbanisme, l'Autorité qui doit délivrer l'autorisation de bâtir dispose d'un délai maximum de soixante jours, à compter de la date du dépôt du dossier pour notifier sa décision au demandeur.

Article 12 :

Ce délai de soixante jours pourra toutefois être porté à quatre-vingt-dix jours dans les trois cas suivant :

1. lorsque l'importance ou la complexité de la construction faisant l'objet de la demande de l'autorisation de bâtir nécessite un examen particulier des dispositions projetées ;

2. lorsque le lieu d'édification de l'immeuble projeté se trouve dans un secteur dans lequel des études d'aménagement sont en cours et font l'objet des mesures de sauvegarde ;
3. dans le cas où la délivrance de l'autorisation de bâtir est réservée au Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Article 13 :

Dans le cas où l'Autorité chargée de la délivrance de l'autorisation de bâtir estime devoir user de la prolongation du délai, elle doit, avant l'échéance de soixante jours, en informer le demandeur.

Article 14 :

Lorsqu'il s'avère que des précisions complémentaires doivent être fournies par le demandeur, les délais ci-dessous fixés, impartis à l'autorité compétente pour faire connaître sa décision, ne commencent à courir qu'à compter de la date de remise, par le demandeur, des précisions sollicitées.

Article 15 :

Dans le cas où la décision n'a pas été notifiée dans les soixante jours, le demandeur peut saisir le Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat, par lettre commandée. Le Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat doit notifier sa décision dans le délai de un mois à dater de la réception de ladite lettre.

TITRE VII : VALIDITE DE L'AUTORISATION DE BATIR

Article 16 :

L'autorisation de bâtir valable pour durée de trois ans à dater de sa signature, sauf pour des travaux dont le délai d'exécution dépasse cette durée et qui a été communiqué préalablement dans la demande de l'autorisation de bâtir.

Article 17 :

L'autorisation de bâtir n'est renouvelable qu'une seule fois pour les travaux non entamés dans le délai prévu à l'article 16 ci-dessus. La validité du renouvellement ne peut excéder deux ans.

Article 18 :

L'autorisation de bâtir devient caduque lorsque les travaux n'ont pas débutés dans le délai accordé. Dans ce cas, une nouvelle autorisation de bâtir sera sollicitée et la taxe de bâtisse exigée.

TITRE VIII : TAXE DE BATISSE

Article 19 :

La délivrance de l'autorisation de bâtir est conditionnée au paiement préalable d'une taxe de bâtisse conformément au Décret du 12 décembre 1939 mis en application par l'Ordonnance N°27/TP du 12 mars 1940 et l'Arrêté Ministériel n°CAB/MIN/TPAT-UH/014/2002 du 20 juin 2002 portant révision de l'Arrêté Départemental n° BCE/URB-HAB/011/88 du 1^{er} octobre relatif au réajustement des coûts estimatifs au mètre carré bâti servant au calcul de la taxe de bâtisse dans la Ville de Kinshasa

Article 20 :

Sont exonérés de cette taxe :

1. la construction d'immeubles détruit par le fait de la guerre à l'exclusion de l'agrandissement de ces immeubles ;
2. des constructions appartenant à un Département Ministériel (bâtiments ou parties affectés à un service ou un usage public, bâtiments ou parties de bâtiments réservés au logement du personnel de l'Etat), les Chancelleries pour autant qu'il y ait réciprocité et les bâtiments servant de cultes pour ceux reconnus officiellement ;

3. des constructions érigées pour des circonstances spéciales en faveur d'une autorisation précaires à condition qu'elles soient démolies dans un délai maximum d'un an prenant cours à la date de l'autorisation de bâtir.
4. de constructions provisoires de quelque nature qu'elles soient.

Il faut entendre par constructions provisoires, celles qui doivent être démolies dans un délai maximum d'un an prenant cours à la date de l'autorisation de bâtir

TITRE IX : PUBLICITE

Article 21 :

Pendant toute la durée des travaux, une pancarte portant de façon lisible le numéro d'ordre et la date d'octroi de l'autorisation de bâtir ainsi le nom de la personne physique ou morale à laquelle l'autorisation de bâtir a été délivrée, sera apposée, de façon lisible, sur la clôture du chantier.

Ces instructions seront faites en lettres de 12 cm ; (douze centimètres) de hauteur.

Article 22 :

Dans les quinze jours qui suivent la signature de l'autorisation de bâtir, le procès verbal de la Commission chargée de l'examen des demandes d'autorisation de bâtir doit être publié dans les journaux locaux, diffusé à la radio et à la télévision, et affiché au bureau du District et de la Commune concernés par les travaux.

TITRE X : CONTROLE ET SANCTION

Article 23 :

Un dossier original du projet autorisé doit demeurer entre les mains de la personne responsable du chantier, prêt à être présenté aux agents de l'Administration chargés de contrôle des chantiers.

Article 24 :

Les infractions aux dispositions du présent Arrêté sont constatées par les Offices de Police Judiciaire et par tous les fonctionnaires et agents de l'Administration chargés à cet effet par le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat et assermentés à ce même effet.

Article 25 :

Les procès-verbaux établis par les agents désignés à l'article 24, à la suite de la constatation des infractions, sont transmis, sans délai au Ministère Public. Une copie est réservée au Chef de Division Provinciale ou Urbaine et de l'Habitat, selon le cas

Article 26 :

En cas de construction réalisée en infraction au présent Arrêté, l'interruption des travaux doit être ordonnée d'office par le Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat ou par le Gouverneur de Province ou de la Ville de Kinshasa, selon le cas.

Article 27 :

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

Article 28 :

L'architecte, l'entrepreneur, le dessinateur ou toute autre personne ayant concouru à l'exécution des constructions ou installations sans autorisation de bâtir est punissable.

Article 29 :

Lorsque la construction est édiflée sur un terrain occupé sans droit ni titre, sur un terrain de l'Etat, ou dans 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 de l'intéressé après avoir fait établir la description contradictoire des biens à détruire.

TITRE IV : DISPOSITIONS FINALES

Article 30 :

L'autorisation de bâtir accordée ne dispense pas le bénéficiaire de se conformer aux autres dispositions prescrites par la loi et règlements en vigueur.

Article 31 :

Sont abrogées toutes les dispositions antérieures et contraires au présent Arrêté.

Article 32 :

Le Secrétaire général a.i. à l'Urbanisme et à l'Habitat et les Gouverneurs de la Ville de Kinshasa et des Provinces sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent Arrêté qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 06 mai 2005

John Tibasima Ateenyi
