



Primature

Le Premier Ministre

DECRET N° 22/21 DU 24 MAI 2022 PORTANT CREATION,
ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT D'UN ETABLISSEMENT PUBLIC
DENOMME GUICHET UNIQUE DE DELIVRANCE DU PERMIS DE
CONSTRUIRE « GUPEC » EN SIGLE

LE PREMIER MINISTRE,

Vu la Constitution, telle que modifiée par la Loi n° 11/002 du 20 janvier 2011 portant révision de certains articles de la Constitution de la République Démocratique du Congo du 18 février 2006, spécialement en son article 92 alinéas 1^{er}, 2 et 4 ;

Vu la Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant Régime Général des Biens, Régime Foncier et Immobilier et régime de Sûretés, telle que modifiée et complétée par la Loi 80-008 du 18 juillet 1980, spécialement en ses articles 182 et 204 ;

Vu la Loi n° 08/009 du 7 juillet 2008 portant dispositions générales applicables aux établissements publics ;

Vu l'Ordonnance n° 88-023 bis du 7 mars 1988 portant création du Département de l'Urbanisme et 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, des Ministres d'Etat, des Ministres, des Ministres Délégués et des 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 l'Arrêté Interministériel n° 0021 du 29 octobre 1993, portant application de la réglementation sur les servitudes ;

Vu 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, tel que modifié et complété par l'Arrêté n° CAB/MIN-UH/023/2018 du 31 mai 2018 ;

Considérant la nécessité d'améliorer le climat des affaires dans le secteur d'octroi du permis de construire en République Démocratique du Congo ;

[Signature]

AK

- Suite -

Considérant les objectifs de développement durable des Nations Unies, spécialement l'ODD9 sur l'industrie, l'innovation et les infrastructures et l'ODD11 sur les villes et communautés durables, ainsi que les objectifs de l'agenda 2063 de l'Union Africaine ciblant la mise en place des infrastructures de qualité, fiables, durables et résilientes ;

Considérant la nécessité de renforcer l'urbanisation inclusive et durable pour tous et les capacités de planification et de gestion participatives, intégrées et durables des établissements humains dans tous les pays et favorisant l'établissement des liens économiques, sociaux et environnementaux positifs entre les zones urbaines, périurbaines et rurales en renforçant la planification du développement à l'échelle nationale et régionale ;

Considérant la nécessité de rétablir une gouvernance urbaine efficiente et durable afin d'organiser, d'une manière optimale, la délivrance du permis de construire en République Démocratique du Congo ;

Sur proposition du Ministre d'Etat, Ministre de l'Urbanisme et Habitat ;

Le Conseil des Ministres entendu ;

Vu l'urgence,

DECRETE :

TITRE I : DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er}

Il est créé, en République Démocratique du Congo, un Etablissement Public à caractère administratif doté de la personnalité juridique et de l'autonomie de gestion, dénommé « Guichet Unique d'Octroi du Permis de Construire, « GUPEC » en sigle.

Le GUPEC est régi par la Loi n° 08/009 du 07 juillet 2008 portant dispositions générales applicables aux Etablissements publics et par le présent Décret.

Article 2

Le siège du GUPEC est établi à Kinshasa.

Pour assurer son fonctionnement optimal sur l'ensemble du territoire national, des directions, bureaux ou antennes peuvent être ouverts dans les provinces, villes et centres urbains ou dans tout autre établissement humain de la République Démocratique du Congo, sur décision du Conseil d'Administration.

TITRE II : DES MISSIONS

Article 3

Dans les conditions prévues par les lois et règlements en vigueur en République Démocratique du Congo, le GUPEC exerce sur l'étendue du territoire national, les missions relatives à la délivrance du permis de construire.

9

PK

A ce titre, il est chargé notamment de :

- délivrer le permis de construire après un examen concluant du dossier de demande ou refuser de délivrer le permis de construire moyennant des justifications explicites ;
- numériser le processus de délivrance du permis de construire.

- Suite -

Un arrêté interministériel des Ministres ayant respectivement l'Urbanisme et le Numérique dans leurs attributions fixe les modalités pratiques des missions prévues à l'alinéa précédent.

TITRE III : DU PATRIMOINE ET DES RESSOURCES

Article 4

Le patrimoine du GUPEC est constitué de (s) :

- biens meubles et immeubles mis à sa disposition par l'Etat dans le cadre de ses activités ;
- équipements matériels et biens divers acquis sur fonds propres ;
- tous les autres biens provenant des différents partenaires au développement ;
- dons et legs.

Article 5

Les ressources du GUPEC proviennent de (s) :

- la dotation budgétaire ;
- la mise à disposition d'experts ou de l'assistance des partenaires au développement ;
- moyens divers acquis sur fonds propres ;
- taxes parafiscales ;
- toutes les autres ressources provenant des partenaires techniques et financiers ;
- dons et legs.

TITRE IV : DES STRUCTURES

Article 6

Le GUPEC est constitué des structures suivantes :

- le Conseil d'Administration ;
- la Direction Générale ;
- le Collège des Commissaires aux Comptes.

Article 7

Le Conseil d'Administration est composé de cinq membres, en ce compris le Directeur Général.

Les Membres du Conseil d'Administration sont nommés, relevés de leurs fonctions et, le cas échéant, révoqués par ordonnance du Président de la République, sur proposition du Gouvernement délibérée en Conseil des Ministres.

Le mandat des membres du Conseil d'Administration est de cinq ans renouvelable une fois. Le Président du Conseil d'Administration est nommé parmi les membres autres que ceux de la Direction Générale.

9 M

Article 8

- Suite -

Le GUPEC est géré par un Directeur Général, assisté d'un Directeur Général Adjoint tous, nommés, relevés de leurs fonctions et, le cas échéant, révoqués par ordonnance du Président de la République, sur proposition du Gouvernement délibérée en Conseil des Ministres.

Le Directeur Général et le Directeur Général Adjoint sont nommés pour un mandat de cinq ans, renouvelable une fois.

Ils ne peuvent être suspendus que par arrêté du Ministre de tutelle, en cas d'indices suffisamment graves et concordants de commission d'une faute. Le Gouvernement en est informé.

Article 9

La Direction Générale du GUPEC est composée du Directeur Général et du Directeur Général Adjoint.

Ils sont assistés par un Comité de Direction dont la composition est fixée par le règlement intérieur du GUPEC.

Article 10

Le contrôle des opérations financières de GUPEC est assuré par un Collège des Commissaires aux comptes.

Le Collège des Commissaires aux comptes est composé de deux personnes nommées par Décret du Premier Ministre délibéré en Conseil des Ministres, sur proposition du Ministre de tutelle, parmi les experts comptables agréés conformément à l'article 59 de la Loi n° 15/002 du 12 février 2015 portant création et organisation de l'Ordre National des Experts-Comptables.

Leur mandat est de cinq ans non renouvelable. Toutefois, ils peuvent être relevés de leurs fonctions pour faute constatée dans l'exercice de leurs mandats.

Article 11

Les services étatiques intervenants du GUPEC sont des structures externes au Ministère de l'Urbanisme et Habitat qui interviennent dans le processus d'obtention du permis de construire.

Un arrêté du Ministre ayant l'Urbanisme et l'Habitat dans ses attributions détermine les services étatiques intervenants.

TITRE V : DES ATTRIBUTIONS ET DU FONCTIONNEMENT**Article 12**

Le Conseil d'Administration est l'organe de conception, d'orientation, de contrôle et de décision du GUPEC.

Il définit la politique générale du GUPEC, détermine le programme, arrête le budget et approuve les états financiers de fin d'exercice.

MK
- Suite -

Le Conseil d'Administration se réunit trimestriellement en séance ordinaire sur convocation de son Président.

Il peut être convoqué en séance extraordinaire par son Président sur un ordre du jour déterminé, à la demande du Ministre de tutelle, chaque fois que l'intérêt de l'établissement l'exige.

L'ordre du jour des réunions est arrêté par le Président du Conseil d'Administration et peut être complété par toutes questions dont la majorité des membres du Conseil demande l'inscription.

L'organisation et le fonctionnement du Conseil d'Administration sont déterminés par le règlement intérieur, dûment approuvé par le Ministre de Tutelle.

Article 13

La Direction Générale exécute les décisions du Conseil d'Administration et assure la gestion courante de l'établissement.

Elle exécute le budget, élabore les états financiers de l'établissement et dirige l'ensemble de ses services.

Elle représente l'établissement dans ses rapports avec les tiers.

A cet effet, elle a tous les pouvoirs nécessaires pour assurer la bonne marche de l'établissement et pour agir en toute circonstance en son nom.

Elle communique mensuellement aux différents services étatiques intéressés, les informations relatives à l'obtention du permis de construire et à la perception des droits, taxes et redevances des actes générateurs des recettes, tout en protégeant l'intégrité des informations relevant de la confidentialité des opérations et des objectifs visés.

Elle assure le lien entre les autorités compétentes de signer les actes conformément aux textes et règlements en vigueur en la matière.

Article 14

Les actions judiciaires tant en demande qu'en défense sont introduites et/ou soutenues au nom du GUPEC par le Directeur Général, à défaut, par le Directeur Général Adjoint ou par toute autre personne mandatée à cette fin par lui.

Article 15

Le Directeur Général du GUPEC peut, conformément aux dispositions statutaires, déléguer une partie de ses attributions au Directeur Général Adjoint qui lui en rend compte.

En cas d'absence ou d'empêchement du Directeur Général, l'intérim est assuré par le Directeur Général Adjoint. Le règlement intérieur fixe les modalités pratiques de la mise en œuvre de l'intérim.

Lorsque le Directeur Général et le Directeur Général Adjoint sont absents ou empêchés, le Directeur Général désigne l'intérimaire en se référant au règlement intérieur.

AF

Article 16

- Suite -

Le Collège des Commissaires aux comptes est l'organe de contrôle des opérations financières du GUPEC.

Ses membres agissent en collégialité et ont un droit illimité de surveillance et de contrôle sur toutes les opérations du GUPEC.

Ils vérifient les livres, la caisse, le portefeuille et les valeurs du GUPEC, contrôlent la régularité et la sincérité des inventaires et des états financiers ainsi que l'exactitude des informations données sur les comptes du GUPEC dans le rapport du Conseil d'Administration.

Ils peuvent prendre connaissance, sans les déplacer, des livres, de la correspondance, des procès-verbaux et généralement de toutes les écritures du GUPEC.

Ils rédigent, à cet égard, un rapport annuel à l'attention du Ministre de tutelle, dans lequel ils décrivent les modalités des contrôles effectués sur les inventaires et signalent les irrégularités et les inexactitudes éventuelles.

Ils font en outre toutes propositions qu'ils jugent nécessaires.

Article 17

Les commissaires aux comptes reçoivent, à charge du GUPEC, une allocation fixe dont le montant est déterminé par décret du Premier Ministre délibéré en Conseil des Ministres.

Article 18

Un Manuel des procédures, dûment approuvé par le Ministre de tutelle, fixe les attributions des toutes les structures du GUPEC autres que le Conseil d'Administration, la Direction Générale et le Collège des Commissaires aux comptes dont les compétences sont définies par la Loi n° 08/009 du 07 juillet 2008 portant dispositions générales applicables aux établissements publics.

TITRE VI : DES MARCHES DE FOURNITURES ET DE TRAVAUX

Article 19

Les marchés publics de fournitures et de travaux sont passés conformément à la législation en vigueur en la matière.

TITRE VII : DU PERSONNEL

Article 20

Le GUPEC dispose d'un personnel dont le nombre et la qualification sont déterminés par la nature, le volume et la séquence des activités.

Le personnel de GUPEC est régi par le Code du Travail et ses mesures d'application ainsi que par les autres dispositions conventionnelles.

9

WY
- Suite -

Le cadre organique et le statut du personnel de GUPEC sont fixés par le Conseil d'Administration, sur proposition de la Direction Générale.

Le statut détermine, notamment, les grades, les conditions de recrutement, la rémunération, les règles d'avancement en grade, la discipline et les voies de recours.

Dans la fixation du statut, le Conseil d'Administration est tenu de veiller à la sauvegarde de l'intérêt général et à assurer le fonctionnement sans interruption de GUPEC.

Article 21

Le personnel de GUPEC exerçant un emploi de commandement est nommé, affecté, promu et, le cas échéant, licencié ou révoqué, par le Conseil d'Administration sur proposition de la Direction Générale.

Le personnel de collaboration et d'exécution est nommé, affecté, promu et, le cas échéant, licencié ou révoqué par le Directeur Général.

TITRE VIII : DU POUVOIR DE TUTELLE

Article 22

Le GUPEC est placé sous la tutelle du Ministre ayant l'Urbanisme et l'Habitat dans ses attributions.

Article 23

Le Ministre de tutelle exerce son pouvoir de contrôle par voie d'autorisation, d'approbation ou d'opposition.

Article 24

Sont soumis à l'autorisation préalable :

- les acquisitions et aliénations immobilières ;
- les emprunts à plus d'un an de terme ;
- les prises et cessions de participations financières ;
- les marchés des travaux et de fournitures d'un montant égal ou supérieur à 500.000.000 Francs congolais.

Le montant prévu à l'alinéa précédent peut être actualisé par arrêté du Ministre ayant les Finances dans ses attributions.

Article 25

Sans préjudice d'autres dispositions du présent Décret, sont soumis à l'approbation du Ministre de tutelle :

- le budget de GUPEC arrêté par le Conseil d'Administration sur proposition de la Direction Générale ;
 - le statut du personnel fixé par le Conseil d'Administration sur proposition de la Direction Générale ;
 - le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration.
- 9

24

Article 26

- Suite -

Le Ministre de tutelle reçoit les convocations aux réunions du Conseil d'Administration et, dans les conditions qu'il fixe, les copies des délibérations du Conseil d'Administration.

Les délibérations et les décisions qu'elles entraînent ne sont exécutoires que dix jours francs après leur réception par le Ministre de tutelle, sauf si celui-ci déclare en autoriser l'exécution immédiatement.

Endéans ce délai, le Ministre de tutelle a la possibilité de faire opposition à l'exécution de toute délibération ou décision qu'il juge contraire à la loi, à l'intérêt général ou à l'intérêt particulier de GUPEC.

Lorsqu'il fait opposition, il notifie celle-ci par écrit au Président du Conseil d'Administration ou au Directeur Général suivant le cas, et fait rapport au Premier Ministre.

Si le Premier Ministre n'a pas rejeté l'opposition dans le délai de quinze jours francs à dater de la réception du rapport dont question à l'alinéa précédent, l'opposition devient exécutoire.

TITRE IX : DU REGIME DOUANIER, FISCAL ET PARAFISCAL

Article 27

Sans préjudice des dispositions légales contraires, le GUPEC bénéficie du même traitement que l'Etat pour toutes ses opérations en ce qui concerne les impôts, droits et taxes effectivement mis à sa charge.

Toutefois, il collecte les impôts, droits, taxes et redevances dont il est redevable et les reverse au trésor public ou à l'entité compétente.

TITRE X : DU REGIME DES ASSURANCES

Article 28

Conformément aux dispositions de l'article 193 de la Loi n° 15/005 du 7 mars 2015 portant Code des Assurances, 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.

Article 29

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, les salles de spectacle ou de loisirs, les immeubles de rapport à usage industriel, agro-industriel, artisanal et commercial.

Handwritten mark

Article 30

- Suite -

Tout constructeur (architecte, ingénieur, entrepreneur, bureau d'études, entreprise ou société de construction) est tenu de souscrire une police d'assurance obligatoire garantissant le maître de l'ouvrage contre les dommages qui affecteraient en tout ou en partie l'ouvrage en cours de construction et ce, jusqu'à sa réception définitive par le maître de l'ouvrage, conformément au Code des Assurances en République Démocratique du Congo.

La responsabilité décennale prévue à l'article 439 du Code Civil livre III, fait l'objet de la part du constructeur, d'une souscription d'assurance qui prend effet à compter de la réception définitive.

Cette garantie bénéficie au maître ou aux propriétaires successifs de l'ouvrage jusqu'à son expiration.

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

Cette responsabilité peut être individuelle et/ou collective.

TITRE XI : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Article 31

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 32

Sont abrogées toutes les dispositions antérieures contraires au présent Décret.

Article 33

Le Ministre ayant l'Urbanisme et Habitat dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent Décret qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 24 MAI 2022

Jean-Michel SAMALUKONDE KYENGE

Pius MUABILU MBAYU MUKALA

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