

MINISTERE DE LA CONSTRUCTION, DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT

Décret n° 2013-282 du 25 juin 2013 portant approbation des statuts de la société de promotion immobilière

Le Président de la République,

Vu la Constitution ;

Vu la loi n° 32-2012 du 11 octobre 2012 portant création de la société de promotion immobilière ;

Vu le décret n° 2002-369 du 30 novembre 2002 fixant les attributions et la composition des organes de gestion et de tutelle des entreprises et établissements publics ;

Vu le décret n° 2012-1035 du 25 septembre 2012 portant nomination des membres du Gouvernement.

En Conseil des ministres,

Décète :

Article premier : Sont approuvés les statuts de la société de promotion immobilière, dont le texte est annexé au présent décret.

Article 2 : Le présent décret, qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, sera enregistré et publié au Journal officiel de la République du Congo.

Fait à Brazzaville, le 25 juin 2013

Par le Président de la République,

Denis SASSOU-N'GUESSO

Le ministre de la construction, de l'urbanisme et de l'habitat,

Claude Alphonse N'SILOU

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances, du plan, du portefeuille public et de l'intégration,

Gilbert ONDONGO

STATUTS DE LA SOCIETE DE PROMOTION IMMOBILIERE

Approuvés par le décret n° 2013-282
du 25 juin 2013

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article premier : Les présents statuts fixent, conformément à la loi n° 32-2012 du 11 octobre 2012 portant création de la société de promotion immobilière, l'organisation et le fonctionnement de la société de promotion immobilière.

Article 2 : La société de promotion immobilière est un établissement public à caractère industriel et commercial, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière et de gestion.

Elle est soumise aux règles qui régissent les établissements publics à caractère industriel et commercial ainsi qu'aux lois et usages commerciaux.

Article 3 : La société de promotion immobilière est placée sous la tutelle du ministère en charge de l'habitat.

TITRE II : DE L'OBJET, DU SIEGE, DE LA DUREE ET DU CAPITAL

Chapitre 1 : De l'objet

Article 4 : La société de promotion immobilière a pour objet, d'assurer :

- la promotion immobilière pour le compte de l'Etat en vue de la réalisation des immeubles ou des logements sociaux destinés à être gérés par les sociétés des habitations à loyers modérés ;
- la réalisation pour son compte, en vue de leur vente ou de leur location de tous programmes immobiliers ;
- la réalisation d'opérations de restructuration et de rénovation urbaines ;
- la promotion des programmes de l'épargne logement et l'utilisation de cette épargne en vue de faciliter l'accès des personnes physiques et morales à la propriété immobilière;
- l'accomplissement, d'une manière générale, de toutes opérations commerciales, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à son objet.

Chapitre 2 : Du siège et de la durée

Article 5 : Le siège de la société de promotion immobilière est fixé à Brazzaville

Toutefois, il peut être transféré en tout autre lieu du territoire national, sur décision du conseil d'administration, après approbation du Conseil des ministres.

Des agences de la société de promotion immobilière peuvent, en tant que de besoin, être créées sur toute l'étendue du territoire national, sur décision du conseil d'administration.

Article 6 : La durée de la société de promotion immobilière est illimitée, sauf cas de dissolution anticipée prononcée par le Conseil des ministres sur proposition du conseil d'administration,

Chapitre 3 : Du capital social

Article 7 : Le capital de la société de promotion immobilière est fixé à deux milliards treize millions (2.013.000.000) de francs CFA.

Il peut être augmenté par des dotations de l'Etat ou tout autre moyen autorisé par les lois et règlements.

Le capital social peut également être réduit.

TITRE III : DE L'ORGANISATION ET DU FONCTIONNEMENT

Article 8 : La société de promotion immobilière est administrée par un conseil d'administration et une direction générale.

Chapitre 1 : Du conseil d'administration

Article 9 : Le conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom et pour le compte de la société dans le cadre de la législation en vigueur.

Il délibère sur :

- les statuts ;
- le règlement intérieur ;
- le statut et la rémunération du personnel ;
- les programmes d'investissement ;
- le budget de l'entreprise ;
- les bilans et autres tableaux de synthèse ;
- l'affectation des résultats ;
- l'augmentation ou la réduction du capital ;
- les emprunts à moyen et long terme et les placements de fonds ;
- l'aliénation des biens mobiliers et immobiliers ;
- les dons et legs ;
- le plan de gestion prévisionnelle du personnel.

Article 10 : Le conseil d'administration de la société de promotion immobilière est composé ainsi qu'il suit :

- un président ;
- un représentant de la Présidence de la République;
- un représentant du ministère en charge des finances ;
- un représentant du ministère en charge de l'habitat;
- un représentant du ministère en charge de l'aménagement du territoire ;
- un représentant du ministère en charge des affaires foncières ;
- un représentant du patronat ;
- le directeur général de la société ;

- un représentant des usagers du secteur de la construction, de l'urbanisme et de l'habitat ;
- un représentant du personnel ;
- deux personnalités reconnues pour leurs compétences et nommées par le Président de la République.

Article 11 : En cas de nécessité, le conseil d'administration peut faire appel, à titre consultatif, à toute personne ressource.

Article 12 : Le président du conseil d'administration est nommé par décret en Conseil des ministres, sur proposition du ministre chargé de l'habitat.

Les autres membres du conseil d'administration sont nommés par décret du Président de la République, sur proposition des institutions qu'ils représentent.

Article 13 : La fonction de membre prend fin par démission, déchéance ou perte de la qualité qui a motivé la nomination.

En cas de vacance de poste, il est procédé à la désignation d'un nouveau membre dans un délai de deux mois, suivant les mêmes conditions qui ont présidé la nomination du membre remplacé.

Les fonctions de membre du conseil d'administration sont gratuites.

Article 14 : Le président du conseil d'administration convoque et préside les réunions du conseil d'administration et en fixe l'ordre du jour.

Il signe tous les actes établis par le conseil d'administration.

Article 15 : En cas d'urgence justifiée et d'impossibilité de réunir le conseil d'administration, le président est autorisé à prendre toutes mesures indispensables au bon fonctionnement de la société, à charge pour lui d'en rendre compte au conseil d'administration à sa réunion suivante.

Article 16 : Outre les pouvoirs qui peuvent lui être délégués par le conseil d'administration, le président du conseil d'administration :

- assure le contrôle de l'exécution des décisions du conseil d'administration ;
- se fait communiquer, périodiquement, toutes informations sur la marche de la société ;
- use, en cas d'urgence, de la procédure de consultation à domicile si le conseil d'administration ne peut être réuni.

Article 17 : Le conseil d'administration se réunit, sur convocation de son président, deux fois par an en session ordinaire.

Il peut se réunir en session extraordinaire sur convocation de son président ou à la demande de la majorité de ses membres.

Article 18 : Le conseil d'administration ne peut valablement délibérer que si les deux tiers de ses membres sont présents ou représentés.

Les délibérations sont prises à la majorité simple des membres présents ou représentés. En cas de partage égal des voix, celle du président est prépondérante.

Article 19 : Le secrétariat du conseil d'administration est assuré par le directeur général de la société.

Les sessions du conseil d'administration font l'objet de procès-verbaux signés par le président et le directeur général de la société.

Chaque délibération est répertoriée dans un registre spécial numéroté et paraphé par le président.

Article 20 : Les délibérations portant sur les matières suivantes sont soumises à l'approbation du Conseil des ministres :

- les statuts de la société ;
- les statuts et rémunération du personnel ;
- les programmes pluriannuels d'investissements ;
- l'affectation des résultats ;
- la fixation des prix.

Toutefois, ces délibérations deviennent exécutoires de plein droit, trente jours francs après leur dépôt au secrétariat général du Gouvernement, si le Conseil des ministres ne s'est pas prononcé.

Chapitre 2 : De la direction générale

Article 21 : La société de promotion immobilière est dirigée et animée par un directeur général nommé par décret en Conseil des ministres, sur proposition du ministre chargé de l'habitat.

Article 22 : Le directeur général assure la gestion de la société.

A ce titre, il est chargé, notamment, de :

- préparer et organiser les sessions du conseil d'administration et en exécuter les décisions ;
- exécuter les dépenses générales d'administration et d'exploitation adoptées par le conseil d'administration ;
- souscrire et résilier, au mieux des intérêts de la société, toutes assurances de ses biens, meubles et immeubles et en cas de sinistre, débattre et arrêter les montants des indemnités, les encaisser et en donner quittance ;
- préparer le budget et veiller à son exécution ;
- présenter annuellement au conseil d'administration les états financiers commentés et lui soumettre un rapport sur l'exécution des budgets et des programmes pluriannuels d'actions et d'investissement.

Le directeur général est l'ordonnateur principal du budget de la société.

Article 23 : La direction générale de la société de promotion immobilière comprend :

- la direction de l'audit ;
- la direction de l'administration et des ressources humaines ;
- la direction commerciale ;
- la direction juridique ;
- la direction de la comptabilité et des finances ;
- la direction technique et de la maintenance.

Section 1 : De la direction de l'audit

Article 24 : La direction de l'audit est dirigée et animée par un directeur qui assiste le directeur général en matière de contrôle interne des services.

Elle est chargée, notamment, de réunir, d'analyser et de donner des avis juridiques, économiques et financiers qui permettent d'apprécier le fonctionnement de la société.

Section 2 : De la direction de l'administration et des ressources humaines

Article 25 : La direction de l'administration et des ressources humaines est dirigée et animée par un directeur.

Elle est chargée, notamment, de :

- gérer les affaires administratives ;
- gérer le personnel et veiller à sa formation.

Section 3 : De la direction commerciale

Article 26 : La direction commerciale est dirigée et animée par un directeur.

Elle est chargée de la commercialisation des programmes immobiliers produits ou acquis par la société et destinés à la vente.

Section 4 : De la direction juridique

Article 27 : La direction juridique est dirigée et animée par un directeur.

Elle est chargée d'assurer le suivi et la gestion des contrats et, d'une manière générale, de traiter les questions d'ordre juridique.

Section 5 : De la direction de la comptabilité et des finances

Article 28 : La direction de la comptabilité et des finances est dirigée et animée par un directeur.

Elle est chargée, notamment, de :

- tenir, conformément au plan général, les comptes de la société ;
- concevoir et proposer la politique financière de la société et veiller à son application;
- organiser et contrôler les services comptables et

financiers de la société établir la comptabilité de la société ;

- établir des relations avec le commissaire aux comptes et les auditeurs internes lors de leurs missions permanentes ou ponctuelles ;
- établir les déclarations fiscales et en assurer le suivi lors des contrôles ;
- gérer la trésorerie de la société ;
- apporter aux autres divisions et services de la société toute assistance nécessaire à la gestion efficiente des activités qui relèvent de leurs compétences.

Section 6 : De la direction technique et de la maintenance

Article 29 : La direction technique et de la maintenance est dirigée et animée par un directeur.

Elle est chargée, notamment, d'assurer :

- la réalisation technique des programmes immobiliers ;
- l'entretien et la maintenance du patrimoine immobilier de la société.

TITRE IV : DES DISPOSITIONS FINANCIERES ET COMPTABLES

Chapitre 1 : Des dispositions financières

Article 30 : Les ressources de la société de promotion immobilière sont constituées par :

- le produit des activités de la société ;
- le produit des emprunts ;
- les subventions de l'Etat ;
- les dons et legs.

Article 31 : Le directeur général établit chaque année l'état prévisionnel des ressources et des dépenses, les projets de programmes pluriannuels d'activités et d'investissement, les projets techniques d'investissement et les soumet au conseil d'administration qui arrête le budget au plus tard deux mois avant le début du nouvel exercice.

Article 32 : Le directeur général est responsable de la sincérité des écritures qu'il tient, dans les conditions prévues par la réglementation OHADA. Sa gestion est soumise aux vérifications et aux contrôles prévus par les lois et règlements.

Chapitre 2 : Des dispositions comptables

Article 33 : La comptabilité générale utilisée par la société comprend des classes de comptes de situation et des classes de comptes de gestion telles que déterminées par le système comptable OHADA.

Article 34 : La société établit, à la fin de chaque exercice budgétaire, une synthèse des états financiers comprenant le bilan, le compte de résultat et le tableau financier des ressources et emploi. Ces états

financiers, arrêtés au plus tard quatre mois après la clôture de l'exercice budgétaire, sont mis à la disposition des commissaires aux comptes pour certification.

Article 35 : Le bilan, le compte de résultat, le tableau financier des ressources et des emplois, et plus généralement tous les documents financiers sont communiqués aux membres du conseil d'administration quinze jours avant la réunion dudit conseil.

Article 36 : L'affectation des bénéfices nets, tels que définis par la loi, est examinée en conseil d'administration, et soumise à l'approbation de l'autorité de tutelle.

Article 37 : La société de promotion immobilière est assujettie aux déclarations fiscales, sociales, au paiement des impôts, des cotisations sociales, des droits de douane et de toutes autres taxes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

TITRE V : DES CONTROLES

Article 38 : La société de promotion immobilière est assujettie aux contrôles ci-après :

- le contrôle de l'inspection générale des finances ;
- le contrôle de l'autorité de tutelle ;
- le contrôle de la Cour des comptes et de discipline budgétaire ;
- le contrôle du commissaire aux comptes ;
- l'audit financier interne ;
- l'audit externe commandé par le ministère des finances et du portefeuille public.

Chapitre 1 : Du contrôle de la tutelle

Article 39 : L'autorité de tutelle exerce un pouvoir permanent d'orientation et de contrôle sur l'entreprise, qui porte, notamment, sur :

- l'application de la politique et les orientations définies par le Gouvernement dans le domaine de l'habitat ;
- le contrôle de l'application des lois et règlements ;
- l'approbation des budgets d'investissement et de fonctionnement et le contrôle de leur exécution ;
- l'autorisation d'investissements imprévus ;
- l'obtention de l'aval de l'Etat pour les engagements de la société ;
- le contrôle de la politique du personnel ;
- la modification des statuts ;
- la passation des marchés.

Chapitre 2 : Du contrôle de la Cour des comptes et de discipline budgétaire

Article 40 : Le contrôle de la Cour des comptes et de discipline budgétaire sur la société de promotion immobilière s'exerce conformément à la réglementation en vigueur.

Chapitre 3 : Du contrôle du commissaire aux comptes

Article 41 : Le commissaire aux comptes certifie la régularité et la sincérité des comptes et du bilan et,

d'une manière générale, de l'ensemble des informations fournies au conseil d'administration :

- il opère à cet effet et en toute période de l'année, les contrôles et les vérifications qu'il juge nécessaires ;
- il rend compte au conseil d'administration et est convoqué, en tant que de besoin, aux réunions du conseil d'administration ;
- il est astreint au secret professionnel.

Chapitre 4 : De l'audit financier interne

Article 42 : Le conseil d'administration peut commettre des audits financiers réalisés par des organismes habilités.

TITRE VI : DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

Article 43 : Les attributions et l'organisation des services et des bureaux à créer, en tant que de besoin, sont fixées par arrêté du ministre.

Article 44 : Les directeurs et les chefs de service sont nommés conformément à la réglementation en vigueur.

Article 45 : Le personnel de la société de promotion immobilière est régi par la convention collective des travailleurs des travaux publics et des bâtiments et les lois en vigueur.

Article 46 : La société de promotion immobilière reprend l'actif et le passif de la société de promotion et de gestion immobilière ainsi que les droits, obligations et sujétions y attachés.

L'ensemble du personnel de la société de promotion et de gestion immobilière est intégralement reversé à la société de promotion immobilière, en conservant ses droits acquis, notamment grade, ancienneté, droits à congé, en conformité avec la législation du travail.

Les engagements pris par la société de promotion et de gestion immobilière avec ses partenaires sous la forme de groupement d'intérêt économique, d'accords de partenariat ou autres, sont transférés à la société de promotion immobilière qui en continuera l'exécution.

Article 47 : La dissolution de la société est prononcée conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de perte des trois quarts du capital social, le président du conseil d'administration convoque une réunion extraordinaire du conseil d'administration à l'effet de statuer sur la poursuite des activités de la société ou sur sa dissolution.

En cas de dissolution anticipée, pour quelque cause que ce soit, le Conseil des ministres se prononce sur le mode de liquidation, nomme un ou plusieurs liquidateurs et détermine leurs pouvoirs.

Les comptes de liquidation sont arrêtés par le liquidateur et transmis à l'autorité de tutelle.

L'avis de clôture de la liquidation est déclaré au registre de commerce et du crédit mobilier.

Article 48 : Toute contestation susceptible de s'élever pendant l'existence de la société ou de sa liquidation, entre la société et son personnel, est soumise aux juridictions compétentes du siège social.

Toutes les autres contestations relèvent du droit commun.

Article 49 : Les présents statuts sont approuvés par décret en Conseil des ministres.