

PRESIDENCE DU CONSEIL
DES MINISTRES

SECRETARIAT GENERAL
DU GOUVERNEMENT

REPUBLIQUE POPULAIRE DU CONGO
Travail - Démocratie - Paix

1) ECRET N° 84/642 du 10/7/84
portant statut de la Société de Promotion et
de Gestion Immobilière.

LE PRESIDENT DU COMITE CENTRAL DU PARTI CONGOLAIS DU TRAVAIL,
PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE, CHEF DE L'ETAT, PRESIDENT DU CON-
SEIL DES MINISTRES.

(/u la Constitution du 8 Juillet 1979 ;

(/u la Loi n° 25/80 du 13 Novembre 1980, portant amendement de l'article
47 de la Constitution ;

(/u l'ordonnance n° 016/79 du 18/05/79, portant création de la Société de
Promotion et de Gestion Immobilière "SOPROGI" ;

(/u le Décret 79/290 du 9/6/79, portant approbation des statuts de la
SOPROGI ;

(/u la Loi n° 13/81 du 14/3/81 instituant la Charte des Entreprises d'Etat ;

(/u le Décret 82/1164 du 9/12/82 fixant les statuts-types des Entreprises
de l'Etat ;

(/u le Décret 79/154 du 4/4/79, portant nomination du Premier Ministre.
Chef du Gouvernement ;

(/u le Décret n° 80/644 du 28 Décembre 1980, portant nomination des Membres
du Conseil des Ministres ;

(/u le rectificatif n° 81/016 du 16 Janvier 1981 du Décret n° 80/644 ;

Le Conseil des Ministres entendu ;

D E C R E T E :

ARTICLE 1er.- Sont approuvés les statuts ci-dessous annexés de la SOPROGI créée par
l'ordonnance n° 016/79 du 18/05/79.

.../.....

ARTICLE 2.- Le présent Décret qui abroge le Décret n° 19/290 du 9/06/79 et les st. y annexes, sera enregistré, publié au Journal Officiel de la République Populaire Congo et communiqué partout où besoin sera./-

Fait à Brazzaville, le 10 JUILLET 1984

Par le Président du Comité Central
du Parti Congolais du Travail, Pré-
sident de la République, Chef de
l'Etat, Président du Conseil des Mi-
nistres,

Le Premier Ministre, Chef du
Gouvernement,

Colonel Louis SYLVAIN-GOMA.-

Le Ministre des Finances.

Itini Ossetoumba LEKOUNDZOU.-

Colonel Denis SASSOU-NGUESSO.-

Le Ministre des Travaux Publics, et de la
Construction.

Commandant Benoît MOUNDELE-NGULLO.-

Le Ministre du Travail et de la Prévoyance
Sociale,

Bernard COMBO MATSIOMA.-

STATUT

DE LA SOCIÉTÉ DE PROMOTION ET DE
GESTION IMMOBILIÈRE

ARTICLE 1er. - L'organisation et le fonctionnement de la Société de Promotion et de Gestion Immobilière sont définis par le présent statut.

TITRE : PREMIER

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

OBJET - SIÈGE SOCIAL - CAPITAL - TUTELLE

CHAPITRE I - OBJET

ARTICLE 2. - La Société de Promotion et de Gestion Immobilière a pour objet :

1°) - Le financement et la gestion des logements en milieu urbain et rural.

2°) - la recherche et la mise en place des financements nécessaires à la réalisation des programmes de logements définis et retenus par le Comité de Direction.

3°) - 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.

4°) - L'accomplissement, d'une manière générale de toutes opérations financières, commerciales, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à son objet social.

.../...

CHAPITRE II

SEGE SOCIAL

ARTICLE 3. - Le siège social de la Société de Promotion et de Gestion Immobilière (SO.PRG.GI) est fixé à Brazzaville.

Il pourra être transféré en tout autre lieu du territoire national sur décision du Comité de Direction.

Des Agences de la société peuvent, en tant que de besoin être créées sur toute l'étendue du territoire national sur décision du Comité de Direction après approbation du Conseil des Ministres.

CHAPITRE III

CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 4. - Le capital social de la Société de Promotion et de Gestion Immobilière est fixé à 2.013.000.000 Frs CFA.

Il pourra être augmenté ou diminué par décret pris en Conseil des Ministres, sur proposition du Ministre de tutelle après décision du Comité de Direction.

ARTICLE 5. - La Société de Promotion et de Gestion Immobilière "SO.PRG.GI" peut recevoir des dons et legs dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

CHAPITRE IV

TUTELLE

ARTICLE 6. - La Société de Promotion et de Gestion Immobilière est placée sous la tutelle du Ministre des Travaux Publics et de la Construction.

CHAPITRE V

DURÉE

ARTICLE 7. - La durée de la Société de Promotion et de Gestion Immobilière (SO.PRO.GI) est illimitée, sauf cas de dissolution anticipée dans les conditions prévues par l'article II de la loi n° 13/81 du 14 Mars 1981 instituant la charte des Entreprises d'Etat.

TITRE II

ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT

CHAPITRE I

DU COMITE DE DIRECTION

SECTION I

COMPOSITION

ARTICLE 8. - La Société de Promotion et de Gestion Immobilière est administrée par un Comité de Direction composée comme suit :

- Président : Le Ministre de tutelle
- Membres :

1°) Avec voix délibérative :

- Un Représentant du Cabinet du Chef de l'Etat
- Un Représentant du Premier Ministre
- Un Représentant du Ministre des Finances
- Un Représentant du Ministre du Plan
- Le Directeur Général, les Directeurs divisionnaires de la SOFROGI
- Un Représentant du Comité Ministériel du Parti
- Un Représentant de la Confédération Syndicale Congolaise
- Un Représentant de la Fédération Syndicale du Bâtiment et des Travaux Publics

.../...

- Trois Représentants de la Cellule du Parti de l'Entreprise
- Trois Représentants du Syndicat de l'Entreprise
- Trois Représentants de l'U.J.S.C.
- Trois Représentants de l'U.R.F.C.

2°) - Avec voix consultative

- Un Représentant du Ministère du travail
- Le Contrôleur d'Etat de l'Entreprise
- Le Représentant de la Caisse Congolaise d'Amortissement
- Deux Députés de l'Assemblée Nationale Populaire
- Un Représentant du Centre National de Gestion
- Un Représentant de l'Inspection Générale d'Etat
- Le Directeur du Contrôle et de l'Orientation du Ministère de tutelle
- Toute personne appelée en raison de sa compétence

ARTICLE 9. - Un arrêté du Ministre de tutelle nomme pour deux exercices sociaux, les Membres du Comité de Direction.

ARTICLE 10. - Le mandat de Membre du Comité de Direction est renouvelable. Il prend fin par suite de démission, de déchéance ou de perte de la qualité qui a motivé la nomination.

Dans le cas où le poste devient vacant, il est pourvu à la désignation d'un nouveau membre dans le délai de deux mois. Le mandat de nouveau membre prend fin à la date d'expiration normale de celui du membre remplacé.

Les fonctions de membre du Comité de Direction sont gratuites. Toutefois en cas de déplacement les membres du Comité de Direction perçoivent des frais de transport et de séjour conformément aux textes en vigueur.

SECTION II

POUVOIRS

ARTICLE 11. - Le Comité de Direction est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom et pour le compte de l'entreprise dans le cadre de la législation en vigueur.

Il délibère sur toutes les questions concernant la gestion de la Société et notamment sur :

- les statuts de l'entreprise
- 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 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 12. - Pour des objets précis et pour un temps donné le Comité de Direction peut déléguer tout ou partie de ses pouvoirs à son Président ou au Directeur, lesquels, en cas d'urgence, peuvent prendre toute mesure nécessaire à la bonne marche de l'entreprise, à charge pour eux d'en informer le Comité de Direction à sa prochaine réunion.

ARTICLE 13. - Outre les pouvoirs qui peuvent lui être délégués par le Comité de Direction, le Président du Comité de Direction :

- assure le contrôle de l'exécution des décisions du Comité de Direction

- se fait communiquer périodiquement toutes informations sur la marche de l'entreprise
- use en cas d'urgence, de la procédure de consultation à domicile si le Comité de Direction ne peut être réuni.

SECTION III

FUNCTIONNEMENT

ARTICLE 14. - Le Comité de Direction se réunit sur convocation de son Président. Il siège 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 15. - Le Comité de Direction 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 de voix, celle du Président est prépondérante.

ARTICLE 16. - Le Secrétariat du Comité de Direction est assuré par le Directeur Général de l'entreprise.

Les sessions du Comité de Direction font l'objet de procès-verbaux signés par le Président et le Directeur Général de l'entreprise.

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

ARTICLE 17. - Les délibérations portant sur les matières suivantes doivent être soumises à l'approbation du Conseil des Ministres :

- statuts de l'entreprise
- statut et rémunération du personnel
- programme pluriannuel d'investissements
- affectation des résultats
- fixation des prix

ARTICLE 18. - Toutefois ces délibérations deviennent exécutoires de plein droit trente jours après leur dépôt au Secrétariat Général du Gouvernement si le Conseil des Ministres ne s'est pas prononcé.

CHAPITRE II

DE LA DIRECTION DE L'ENTREPRISE

SECTION I

COMPOSITION

ARTICLE 19. - La Direction de l'entreprise est assurée par un Directeur Général nommé par décret pris en Conseil des Ministres, sur proposition du Ministre de tutelle.

ARTICLE 20. - Outre le Directeur Général, la Direction comporte :

- des Directeurs Divisionnaires
- des Chefs des Agences Régionales

Les Directeurs Divisionnaires sont nommés par décret pris en Conseil de Cabinet sur proposition du Ministre de tutelle.

Les Chefs d'Agence sont nommés par arrêté du Ministre de tutelle, sur proposition du Directeur Général.

ARTICLE 21. - L'organisation et le fonctionnement de la Direction Générale et des Agences seront définis par le règlement intérieur de l'entreprise.

SECTION II

POUVOIRS

ARTICLE 22. - Le Directeur Général anime et dirige l'entreprise qu'il représente dans tous les actes de la vie civile.

Il est seul responsable de la gestion de l'entreprise pendant les sessions du Comité de Direction. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Trilogie déterminante.

Il peut déléguer une partie de ses attributions aux Directeurs Divisionnaires et aux Chefs d'Agence.

Il est responsable de l'organisation générale de la gestion et de la bonne marche de l'entreprise dont il contrôle et coordonne toutes les activités.

Il assure la préparation et l'exécution des délibérations du Comité de Direction.

Il assure le secrétariat des réunions qui se tiennent au niveau ou au sujet de l'entreprise et en conserve les documents, sauf en ce qui concerne les réunions des organes de la trilogie tenues conformément à l'article 33 ci-dessous.

Il propose au Comité de Direction pour approbation, le règlement intérieur de l'entreprise.

.../...



Il nomme à tous les emplois, après avis de la trilogie déterminante conformément au planning d'embauche adopté par le Comité de Direction, à l'exception de ceux auxquels il est pourvu par voie de décret ou d'arrêté.

Il a autorité sur tout le personnel de l'entreprise qu'il gère, apprécie et note suivant la législation en vigueur et les règles propres à chaque catégorie.

Il soumet à l'approbation du Comité de Direction les programmes d'action de l'entreprise en matière d'exploitation et d'investissement, les programmes d'acquisition des équipements nouveaux, les projets d'extension des activités de l'entreprise.

Il établit les projets de budget de l'entreprise, qu'il soumet à l'approbation du Comité de Direction.

Il est ordonnateur principal du budget de l'entreprise et, à ce titre, exerce tous pouvoirs à lui reconnus par les lois et règlements en vigueur en matière de gestion financière.

Il soumet à l'approbation du Comité de Direction la situation des différents comptes de l'entreprise, l'inventaire général et le bilan en fin d'exercices comptables.

Il émet, accepte, endosse, acquitte tous les effets de commerce et autres titres de paiement ou de créance.

Il ouvre et fait fonctionner les comptes courants et de dépôts de l'entreprise.

Il engage les dépenses et les achats, passe les marchés de fournitures, de services et des travaux, sousscrit tous les contrats, règle toutes indemnités et conclut toutes transactions dans la limite des crédits ouverts et conformément à la réglementation en vigueur.

Il este en justice au nom et pour le compte de l'entreprise.

ARTICLE 23. - Le Directeur Général établit tous les trimestres un rapport d'activités adressés au Ministre de tutelle. Le dit rapport porte notamment sur l'exécution du programme, le climat social et les problèmes matériels et financiers de l'entreprise.

ARTICLE 24. - Le Directeur Général est responsable devant le Comité de Direction.

ARTICLE 25. - Toute convention passée entre l'entreprise et le Directeur Général doit faire l'objet d'une autorisation préalable du Ministre de tutelle.

ARTICLE 26. - Il est interdit au Directeur Général et au Président du Comité de Direction sauf accord préalable du Comité de Direction, de contracter sous quelle que forme que ce soit des engagements auprès de l'entreprise de se faire consentir par elles des découverts en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle des engagements envers les tiers.

ARTICLE 27. - Les dispositions des articles 25 et 26 ci-dessus ne sont pas applicables aux conventions normales portant sur les opérations de l'entreprise avec ses clients.

CHAPITRE III

DES ORGANES DE LA TRILOGIE

ARTICLE 28. - Il est fait au niveau du Comité de Direction une application pleine et entière du principe de la Trilogie déterminante (ou principe des trois co à savoir : co-détermination, co-décision, ~~co~~-responsabilité) pour toute décision intéressant la bonne marche de l'entreprise.

ARTICLE 29. - Placés sous l'autorité du Directeur Général, les organes de la trilogie concourent au bon fonctionnement de l'entreprise par leurs avis sur les questions concernant leurs domaines respectifs d'activité.

Ces organes sont les suivants :

- Comité Permanent de la production et du contrôle de la production
- Commission d'avancement et de sécurité sociale
- Tribunal des camarades

SECTION -I

DU COMITE PERMANENT DE PRODUCTION ET DE CONTRÔLE DE LA PRODUCTION

ARTICLE 30. - Le Comité permanent de la Production et de Contrôle de la production a pour rôle :

- de favoriser la réalisation des objectifs de production
- de favoriser l'augmentation de la production
- le contrôle qualitatif et quantitatif de la production
- de favoriser la bonne gestion des ateliers et magasins.

ARTICLE 31. - Le Comité Permanent de la Production et de Contrôle de production est composé comme suit :

- Président : Un représentant de la direction de l'entreprise.
- 

Membres :

- Deux Représentants de la Direction
- Trois Représentants de la Cellule du Parti
- Trois Représentants du Syndicat
- Trois Représentants de l'U.J.S.C.
- Trois Représentants de l'U.R.F.C.

SECTION II

DE LA COMMISSION PARITAIRE D'AVANCEMENT
ET DE SECURITE SOCIALE

ARTICLE 32. - La Commission paritaire d'avancement et de sécurité sociale traite de tous les problèmes liés à l'avancement, à la carrière des travailleurs et à leur protection sociale.

ARTICLE 33. - La Commission paritaire d'avancement et de Sécurité Sociale est composée comme suit :

Président :

- Représentant du Syndicat de l'entreprise

Membres :

- Trois Représentants de la Direction
- Trois Représentants de la Cellule du Parti
- Deux Représentants du Syndicat
- Trois Représentants de l'U.J.S.C.
- Trois Représentants de l'U.R.F.C.

SECTION III

DU TRIBUNAL DES CAMARADES

ARTICLE 34. - Le tribunal des camarades est saisi des questions concernant les manquements des travailleurs à la discipline et aux règles de production et propose des sanctions.

ARTICLE 35. - Le tribunal des camarades est composé comme suit :

Président :

- Représentants de la Cellule du Parti

Membres : - Trois Représentants de la Direction

- Trois représentants du Syndicat

- Trois représentants de l'U.J.S.C.

- Trois représentants de l'U.R.F.C.

- Deux représentants de la Cellule du Parti

SECTION IV

DU FONCTIONNEMENT DES ORGANES

ARTICLE 36. - Les organes de la trilogie déterminante se réunissent sur convocation du Directeur Général séparément et sur ordre du jour préalablement soumis au Directeur Général et aux Présidents des organes.

Toutefois, pour les affaires qu'il estime particulièrement importantes, le Directeur Général peut convoquer une assemblée générale des organes de la trilogie qui en délibèrent en commun.

ARTICLE 37. - Nonobstant les dispositions de l'article 36 ci-dessus le Directeur Général doit convoquer une fois par mois en assemblée générale tous les organes de la trilogie déterminante, pour faire le point de l'activité de l'entreprise au cours de la période écoulée et discuter du programme de travail en perspective.

ARTICLE 38. - A l'issue de la discussion d'une affaire soumise aux organes de la trilogie déterminante en vertu des articles 36 et 37 susvisés, le Directeur Général tire les conclusions ; en principe dans le sens exprimé par la majorité des membres présents ou représentés. En cas de désaccord, il peut se référer à l'autorité de tutelle ou décider en dernier ressort et rendre compte à cette dernière.

La Cellule du Parti et les bureaux des organisations ~~des cas~~ peuvent également dans ce cas saisir les organes supérieurs correspondants.

ARTICLE 39.- Les réunions des organes de la trilogie déterminantes sont sanctionnées par un procès-verbal signé, suivant le cas, par le Président de l'organe concerné, par le Directeur Général et par le Secrétaire de séance.

TITRE III

DES DISPOSITIONS FINANCIERES COMPTABLES ET FISCALES

CHAPITRE I

DES DISPOSITIONS FINANCIERES ET COMPTABLES

ARTICLE 40.- L'entreprise doit appliquer les méthodes de gestion scientifiques et les règles comptables.

ARTICLE 41.- Chaque année, il est établi un budget de l'entreprise, le budget est préparé sous l'autorité du Directeur Général et approuvé par le Conseil Ministres après examen par le Comité de Direction.

ARTICLE 42.- L'entreprise est tenue d'élaborer les documents comptables tels que le bilan, le tableau des soldes caractéristiques de gestion, le tableau passage aux soldes des comptes patrimoniaux.

ARTICLE 43.- Les comptes de l'entreprise sont certifiés par le Commissariat aux comptes conformément à la Loi.

ARTICLE 44.- Les bénéfices nets, tels que définis par la Loi, sont répartis conformément à la réglementation en vigueur en la matière.

ARTICLE 45.- L'exercice social de la Société de Promotion et de Gestion Immobilière commence le premier Janvier et se termine le trente et un Décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social commence du jour de l'entrée en exploitation de la SOPROGI et se termine le trente et un ~~26~~ Décembre de l'année en cours.

.../...



CHAPITRE II

DISPOSITION FISCALES

ARTICLE 46 - La SO.PRC.GI est assujettie au paiement des impôts, taxes et droits de douanes, dans les conditions prévues par la législation en vigueur sauf dispense expresse.

Elle est tenue de fournir différents documents fiscaux et statistiques conformément à la législation en vigueur.

TITRE IV

DU STATUT DU PERSONNEL

ARTICLE 47 - Le personnel de la SO.PRC.GI est régi par la convention collective des travailleurs des Travaux Publics et des Bâtiments et les lois en vigueur.

TITRE V

DES CONTROLES

ARTICLE 48 - Outre le contrôle général dévolu à l'Inspection Générale d'Etat, l'entreprise est assujettie aux contrôles ci-après :

- 1) - contrôle de tutelle
- 2) - contrôle d'Etat
- 3) - contrôle du commissariat national aux comptes

CHAPITRE I

DU CONTROLE DE LA TUTELLE

ARTICLE 49 - L'autorité de tutelle exerce un pouvoir permanent d'orientation et de contrôle sur l'entreprise.

Ses attributions comprennent notamment :

- le contrôle de l'application des lois et règlements par l'entreprise.
- l'approbation des budgets d'investissement et de fonctionnement et le contrôle de leur exécution.
- l'autorisation d'investissement imprévus.
- l'obtention de l'aval de l'Etat pour les engagements de l'entreprise.
- le contrôle de la politique du personnel.
- la modification des statuts.
- la passation des marchés conformément aux textes en vigueur.

(CHAPITRE II)

DU CONTROLE D'ETAT

ARTICLE 50 - Le contrôle d'Etat sur la Société de Promotion et de Gestion Immobilière s'exerce conformément à la réglementation en vigueur.

(CHAPITRE III)

DU CONTROLE DU COMMISSARIAT NATIONAL AUX COMPTES

ARTICLE 51 - Le contrôle du commissariat national aux comptes sur l'entreprise s'exerce conformément à la réglementation en vigueur.

.../...