
RÈGLEMENT DE

LA CONCESSION CITÉ DES MERVEILLES





INTRODUCTION

Règlement d'ordre intérieur de la Concession Cité des Merveilles

Le présent règlement d'ordre intérieur définit l'organisation pratique et juridique ainsi que les règles de fonctionnement de la **Concession Cité des Merveilles** (ci-après « la Concession »), située à Kinshasa, dans la commune de Maluku, à proximité des villages Langa Langa et Menkao 4.

Établi par **Luxos RDC**, en sa qualité de Promoteur Immobilier, ce règlement vise à garantir l'intégrité architecturale et l'harmonie de la communauté. Il a pour objectifs de préserver la sécurité et le bien-être des résidents, tout en maintenant une qualité de vie optimale au sein de la Concession.

Il précise la répartition des espaces privés et communs, définit leurs conditions d'utilisation et établit les droits et obligations de chaque résident.

Champ d'application

Les dispositions du présent règlement s'imposent à **tous les résidents**, y compris leurs ayants droit, locataires, occupants, agents, visiteurs et employés. Luxos RDC, en tant que **gestionnaire de la Concession**, veille à leur application. Elle peut également déléguer cette gestion à une entreprise de son choix, conformément aux termes du règlement.

Principes de gestion

Luxos RDC s'engage à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour que l'application de ces règles ne porte pas atteinte aux droits des résidents, notamment en ce qui concerne l'usage raisonnable et paisible de leur propriété.

Caractère évolutif du règlement

Les règles établies dans le présent règlement sont **permanentes et opposables à tous** durant toute l'existence de la Concession. Toutefois, elles peuvent être **modifiées, amendées ou abrogées** si nécessaire, dans l'intérêt de la communauté et des résidents.

1. CHAPITRE I - LES ESPACES DE LA CONCESSION ET LEURS CONDITIONS D'USAGE

1.1 Définitions des termes

Les termes et expressions utilisés dans les présentes ont la signification ci-après :

- **PROPRIETAIRE** : Personne possédant une partie privative dans la Concession conformément au contrat de vente dûment signé avec le Promoteur Immobilier ;
- **PARTIES PRIVATIVES** : Espaces réservés à l'usage exclusif d'un résident et acquis par ce dernier, comprenant des terrains ou des bâtiments ;
- **PARTIES OUVERTES AU PUBLIC** : Espaces appartenant exclusivement aux Concessionnaires, et destinés à un usage particulier défini par les Concessionnaires ;
- **PROMOTEUR IMMOBILIER** : se réfère à **LUXOS RDC**, Société promotrice et gestionnaire de la Concession qui vend et loue les espaces construits ou à construire aux Résidents ou aux Résidents ;
- **RESIDENT** : se réfère à toute personne qui réside dans une maison de la Concession en vertu d'un Titre de Propriété ou d'un Contrat de bail signé avec le propriétaire de la maison ou le Promoteur Immobilier.

1.1 Description de la Concession

La concession s'étend sur une superficie de 450 hectares. Elle est délimitée:

- Au nord par la Nationale N°1,
- Au sud et à l'ouest par le Parc de la Vallée de la N'sele,
- À l'est par le village Mbio.

Elle est divisée en dix quartiers, dont les détails sont annexés au présent règlement.

1.3 Destination de la Concession

La concession est destinée principalement à un usage résidentiel, garantissant à chaque occupant le respect de ses droits pour une cohabitation harmonieuse.

Toutefois, le promoteur immobilier a aménagé des zones industrielles et commerciales qu'il exploite directement ou confie à des tiers sous certaines conditions.

Conformément au plan d'aménagement, la concession comprend également des espaces dédiés à des services essentiels tels que des écoles, des hôpitaux et un centre culturel. La gestion de ces infrastructures est assurée par **LUXOS RDC**.

1.4 Les Parties Privatives

1. Droits et obligations des propriétaires et résidents

1.1 Parties privatives

Le présent règlement établit les droits et devoirs des propriétaires et résidents concernant les lots privatifs.

Les parties privatives incluent les terrains et bâtiments destinés à un usage exclusif, soit par leur propriétaire, soit par un résident dans le cadre d'un contrat de location.

Chaque propriétaire est libre d'aménager l'intérieur de son espace privatif, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- **Interdiction des modifications extérieures** : Aucune modification de façade, ni transformation structurelle des parties extérieures d'une unité privative ne peut être entreprise sans l'autorisation préalable de **LUXOS RDC**.
- **Validation des plans** : Tout projet de modification structurelle doit être soumis à **LUXOS RDC** pour approbation. Toute modification proposée par le propriétaire à l'extérieur de sa propriété doit être soumise par écrit à **LUXOS RDC**. Toute demande doit inclure une description écrite et un schéma des modifications proposées, et doit être signée par le propriétaire. En cas d'approbation, les travaux proposés seront exécutés par **LUXOS RDC** ou son contractant, aux frais du propriétaire.
- **Exclusivité des travaux** : À coût équivalent, les travaux doivent être réalisés par **LUXOS RDC**.
- **Respect du cadre de vie** : Les modifications ne doivent ni perturber les autres résidents ni altérer la vocation de la concession.
- **Préservation de l'harmonie** : L'esthétique générale de la concession doit être conservée.

Tout non-respect de ces règles entraînera une amende, définie dans les articles suivants, ainsi qu'une remise en état aux frais du contrevenant.

1.2 Location des parties privatives

Les propriétaires peuvent louer leur bien tout en restant responsables des actes de leurs locataires. Ils doivent:

1. Remettre au locataire un exemplaire du présent règlement.
2. Intégrer dans le bail une clause engageant le locataire à respecter ce règlement.
3. Informer **LUXOS RDC** de l'identité du locataire (nom, adresse, numéro de téléphone).
4. Transmettre à **LUXOS RDC** les coordonnées de tout gestionnaire mandaté.
5. Obtenir auprès de **LUXOS RDC** les badges d'accès pour le locataire.

Le propriétaire peut déléguer à **LUXOS RDC** la finalisation du bail et la gestion locative.

1.3 Indivisibilité des parcelles

Les parcelles ne peuvent être morcelées. Tout fractionnement illégal sera déclaré nul et pourra faire l'objet de mesures correctives engagées par **LUXOS RDC**.

1.4 Usage des parties privatives

L'utilisation des espaces privatifs est encadrée par les règles suivantes :

- L'aménagement d'espaces professionnels (bureaux, cabinets médicaux, commerces, etc.) est soumis à une autorisation préalable de **LUXOS RDC**.
- Toute activité industrielle, insalubre, bruyante ou gênante est interdite.
- Les nuisances sonores (radio, télévision, musique à volume excessif) sont prohibées.
- Les travaux sont autorisés en semaine de 9h à 18h et interdits le dimanche, sauf en cas d'urgence validée par **LUXOS RDC**.
- L'installation de lanternes, enseignes ou publicités est interdite sans accord préalable.
- Toute modification visible de l'extérieur doit être soumise à **LUXOS RDC**.

Tout manquement sera sanctionné par une contravention.

1.5 Accès à la concession

L'entrée est conditionnée par la présentation d'un badge d'accès. Au-delà de quatre badges, tout badge supplémentaire devra être acheté auprès de **LUXOS RDC**.

Les invités doivent s'identifier à l'entrée en présentant une pièce d'identité.

2. Parties ouvertes au public

2.1 Définition

Les parties ouvertes au public sont des parties appartenant aux concessionnaires et sont destinées à un usage particulier défini par ces derniers. Elles comprennent :

- Les voies de circulation, trottoirs, espaces verts et plantations.
- L'éclairage extérieur, les parkings et les aires de jeux.

La gestion et l'amélioration de ces espaces relèvent exclusivement de **LUXOS RDC**.

2.2 Utilisation

Les résidents et leurs invités peuvent utiliser les parties ouvertes au public, sous réserve de :

- Ne pas nuire à la tranquillité des autres habitants.
- Ne pas entraver la circulation ou l'accès aux infrastructures.
- Ne pas y entreposer d'objets personnels ni y stationner des véhicules de manière inappropriée.

2.3 Restrictions et sanctions

LUXOS RDC se réserve le droit de restreindre l'accès aux parties privatives.

Toute dégradation des parties ouvertes au public entraînera des sanctions, incluant une contravention et l'obligation de remise en état aux frais du contrevenant.

CHAPITRE II - LES CHARGES COMMUNES

2.1. Répartition des charges communes

Les charges d'entretien et de conservation comprennent notamment :

- Les frais de réparation et d'entretien (éclairage, nettoyage des rues, etc.) ;
- Les coûts de rénovation et de réfection des parties ouvertes au public ;
- Les dépenses liées au ravalement et à l'embellissement des façades.

Les charges administratives incluent :

- Les impôts et taxes relatifs à la Concession ;
- Les coûts de gestion de la Concession ;
- Les honoraires du gestionnaire ;
- La prime d'assurance ;
- Les frais de sécurité du site.

De plus, certaines charges peuvent découler de l'entretien et du fonctionnement des services collectifs et des équipements communs.

:

2.2. Augmentation des charges pour usage personnel

Si un Résident génère une augmentation des charges communes pour un usage strictement personnel, il en supportera seul les coûts.

2.3. Paiement des charges

Tout propriétaire d'une maison livrée est tenu de s'acquitter des frais de sécurité et d'entretien. Les frais d'eau et d'électricité font l'objet d'une facturation distincte. Ces montants peuvent être révisés tous les trois ans, indexé à l'inflation.

2.4. Modalités de paiement

Le paiement des charges devient exigible dès la réception de la maison et peut s'effectuer trimestriellement ou annuellement. La base de calcul de ces frais est de 0.10\$ par m² :

- 400m² : 40\$ (Quarante Dollars Américains) par mois soit 120\$ (Cent vingt Dollars Américains) par trimestre, 480\$ (Quatre Cent Quatre-vingt Dollars Américains) par an ;
- 500m² : 50\$ (Cinquante Dollars Américains) par mois soit 150\$ (Cent cinquante Dollars Américains) par trimestre, 600\$ (Six Cents Dollars Américains) par an ;
- 900m² : 90\$ (Quatre-vingt-dix Dollars Américains) par mois soit 270\$ (Deux cent soixante-dix Dollars Américains) par trimestre, 1080\$ (Mille Quatre Vingt Dollars Américains) par an ;
- 1.600m² : 160\$ (Cent soixante Dollars Américains) par mois soit 480\$ (Quatre cent quatre-vingts Dollars Américains) par trimestre, 1920\$ (Mille Neuf Cent Vingt Dollars Américains) an.

2.5. Pénalités de retard

Tout retard de paiement entraîne l'application d'une pénalité de 5%. Ces intérêts sont cumulables et peuvent conduire, le cas échéant, à une saisie de bien conformément aux dispositions de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution.

CHAPITRE III - LE GESTIONNAIRE

3.1. Désignation et rôle

La gestion de la Concession est assurée par LUXOS RDC, en sa qualité de Promoteur Immobilier. LUXOS RDC est chargé de l'administration courante de la Concession, du suivi des informations des Résidents et de l'application du présent règlement. Cette gestion peut être déléguée à une société tierce.

3.2. Responsabilités du gestionnaire

Le gestionnaire doit fournir un rapport technique et financier annuel aux Résidents et rendre compte de son activité lors de chaque réunion de coordination.

- Le rapport technique présente l'état de la Concession et des parties ouvertes au public, ainsi qu'un diagnostic sur le vivre-ensemble et les travaux à effectuer.
- Le rapport financier détaille les dépenses engagées dans la gestion et la maintenance. Les frais de gestion sont répartis proportionnellement à la superficie des propriétés privatives.

CHAPITRE IV - COMMUNICATION ET RÉCLAMATIONS

4.1. Communication avec les Résidents

- Les informations essentielles et mises à jour concernant la Concession seront transmises par newsletter, courrier électronique ou tout autre moyen de communication jugé approprié.
- Les Résidents sont tenus d'informer **LUXOS RDC** de tout changement d'adresse, de coordonnées ou de toute autre information utile à la gestion de leur dossier.

4.2. Gestion des Réclamations

- Toute réclamation doit être formulée par écrit et adressée à **LUXOS RDC**, qui s'engage à y répondre dans un délai maximal de 10 jours ouvrables.
- Un registre des réclamations sera maintenu par **LUXOS RDC**, mentionnant la nature de chaque requête, la réponse apportée et les mesures correctives mises en place.
- Le service client de **LUXOS RDC** est l'interlocuteur privilégié des Résidents pour toute question ou réclamation.

CHAPITRE V - SANCTIONS ET PÉNALITÉS

5.1. Sanctions en Cas de Non-Respect du Règlement

- Tout manquement aux dispositions du présent règlement entraînera l'envoi d'un avertissement écrit aux Résidents concernés.
- En cas de non-conformité persistante, des pénalités financières pourront être appliquées, conformément aux décisions de la réunion de coordination ;
- D'un mois de l'équivalent des frais de syndic à trois mois en fonction de l'infraction.



CHAPITRE VI - SÉCURITÉ ET ENTRETIEN

6.1. Sécurité de la Concession

- LUXOS RDC est responsable de la sécurité de la Concession, incluant le contrôle des entrées et sorties des personnes et des véhicules, dans les conditions définies par le présent règlement.
- Les Résidents doivent signaler immédiatement toute situation pouvant compromettre la sécurité des Parties Privatives et des Parties ouvertes au public.
- Des contrôles réguliers des équipements publics et des patrouilles seront effectués par LUXOS RDC afin d'assurer la sûreté des lieux.

6.2. Entretien des Parties ouvertes au Public

- LUXOS RDC assure l'entretien et la maintenance des Parties ouvertes au public selon un calendrier établi lors des réunions de coordinations. Les Résidents seront informés à l'avance de ces interventions.
- Les travaux urgents nécessitant une intervention immédiate seront réalisés par LUXOS RDC, avec une notification aux Résidents.

CHAPITRE VII - CONFIDENTIALITÉ DES DONNÉES

7.1. Protection des Données Personnelles

- LUXOS RDC et les Résidents s'engagent à préserver la confidentialité des données personnelles et à ne les divulguer qu'avec le consentement des personnes concernées, sauf obligation légale contraire.
- Un registre des données personnelles sera tenu en conformité avec la législation en vigueur sur la protection des données.

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS FINALES

8.1. Notifications

Toutes les notifications destinées aux Résidents seront transmises par courrier électronique ou tout autre moyen permettant d'attester de leur réception.

8.2. Règlement des Différends

Tout litige ou différend découlant du présent règlement devra faire l'objet d'une tentative de règlement à l'amiable.

Si aucun accord n'est trouvé dans un délai de 60 jours à compter de la notification du litige par la Partie lésée, celui-ci sera soumis à un arbitrage, conformément au Règlement de l'Acte Uniforme sur le Droit de l'Arbitrage en vigueur à la date de la notification.

L'arbitrage sera mené par un arbitre unique, siégeant à Kinshasa, et se déroulera en langue française.

Fait à Kinshasa, le 26/08/2025

POUR LUXOS RDC SAS

