

CONSEQUENCES SOCIOJURIDIQUES DE NON-APPLICATION DES NORMES URBANISTIQUES DANS LA VILLE DE KINDU : CAS DE PERMIS DE CONSTRUIRE ET DE CERTIFICAT DE CONFORMITE

Mathias MARABU MWISHAMBUNDA

Chef de Travaux à l'Université de Kindu et Doctorant à l'Université de Kisangani.

**Corresponding Author : -*

RESUME

En République Démocratique du Congo, la police de la construction et de l'urbanisme impose que toute construction comme modification d'un fond soit, au préalable, sanctionnée par un acte administratif écrit appelé : Permis de construire comme l'exige l'Arrêté Ministériel du 31 mai 2018 relatif au permis de construire.

Cet article établit une relation entre le permis de construire qui est un document qui donne droit à la construction et le certificat de conformité qui vérifie si et seulement le constructeur a respecté les exigences déclarées dans le permis de construire sinon plusieurs conséquences sociojuridiques peuvent y découler aux habitants de la RDC en général et de la ville de Kindu, en particulier.

Mots clés : *Conséquences sociojuridiques, non application, normes urbanistiques, permis de construire, certificat de conformité*

SUMMARY

In Democratic Republic of Congo, the police of the construction and the urbanism imposes that all construction as modification of a bottom is, beforehand, punished by an administrative act written named: Authorized to construct as the Ministerial decree of relative May 2018 31 requires it to the permit to construct.

This article establishes a relation enters the permit to construct that is a document that gives right to the construction and the certificate of conformity that verify if and only the constructor respected the requirements declared in the permit to construct otherwise several consequences sociojuridiques can ensue there in general to the inhabitants of the RDC and of the city of Kindu, in particular.

Key words: *Consequences sociojuridiques, non-application, urbanistic norms, permitted to construct, certificate of conformity.*

INTRODUCTION

En RDC, quiconque désire entreprendre une construction en matériaux durables ou semi-durables, quel que soit l'usage auquel elle est destinée sur le territoire des villes de zones urbaines et des agglomérations des plus de 3.000 habitants doit, au préalable obtenir une autorisation de bâtir. Elle est également exigée pour les clôtures et les modifications extérieures à apporter aux constructions existantes, les surélévations ainsi que pour les travaux entraînant une modification. C'est ce qui prévoit le résumé des articles 1 et 2 de l'arrêté ministériel du 31 mai 2018 sur l'octroi du permis de construction en RDC. Et le décret du 20 juin 1957 sur l'urbanisme prévoyait déjà à l'article 20 que : nul ne peut, sans une permission préalable écrite et expresse du commissaire de district de la ville, du gouverneur de province ou de son délégué : achever, reconstruire, démolir, faire changement aux constructions existantes, ...à l'exception des travaux de conservation et d'entretien.

Dès lors, le constructeur ou le concessionnaire est habilité à formuler une demande à l'autorité compétente qui doit être examinée, acceptée ou rejetée sur base des éléments exigés qui doivent figurer dans le dossier conformément à l'article 11 de l'Arrêté ministériel précité dans le délai prévu par la loi.

Après construction ou démolition ou reconstruction ou surélévation, il est accordé à l'infrastructure le certificat de conformité, qui est un document officiel certifiant le respect par le propriétaire d'une parcelle, des normes urbanistiques et constructives telles que prescrites par le permis de construire ; c'est ce qui prévoit l'article 20 de l'Arrêté ministériel précité sous peine des sanctions sévères.

Après observation et analyse, il convient de noter que généralement dans la ville de Kindu, les articles précités de ces instruments juridiques sont violés lamentablement à tel enseigne que la population est exposée à plusieurs conséquences sociojuridiques notamment les constructions anarchiques, manque des documents acquis, la commission de plusieurs infractions, relative à l'urbanisme.

Les solutions adéquates à tous les défis ci-dessus relevés seront proposées dans le présent article, grâce à l'application de la loi en la matière après analyse approfondie des faits. Poser un diagnostic sur cet état de choses mérite une analyse fouillée de la question. Sa problématique fait naître bien des questions qui présentent des aspects multiples.

Les méthodes du dogmatique juridique et de la sociologie du droit ont été appuyées par la technique documentaire portant sur les documents d'urbanisme de la RDC, en général, et en particulier, de la ville de Kindu et des entretiens non directifs avec les victimes et les auteurs des conséquences juridiques et sociales de permis de construire et de certificat de conformité, le chef de la Division provinciale de Cadastre, des titres immobiliers et celui de l'urbanisme et habitat, certains agents de ces trois divisions, les chefs de quartiers concernés par la présente étude.

En plus de ces deux techniques, l'observation directe désengagée a été d'une grande importance car elle a permis de nous rendre effectivement des mouvements de la population de la ville de Kindu qui construisent, démolissent, reconstruisent sans au préalable obtenir le permis de construire et l'occupation anarchique des espaces urbains dans la ville de Kindu.

I. OCTROI & ACQUISITION DE PERMIS DE CONSTRUIRE ET DE CERTIFICAT DE CONFORMITE

La procédure d'octroi du permis de construire doit permettre à la ville de s'assurer de la légalité du projet de construction. La demande de permis de construire, qui doit être déposée à l'administration de la ville revêt la forme d'un questionnaire, des questionnaires particuliers et de document annexes.¹

I.1. LE PERMIS DE CONSTRUIRE

En RDC, le permis de construire est octroyé pour une promotion immobilière, une innovation urbaine, une construction ou un ouvrage de toute nature, en matériaux durables ou semi durables [article 1^{er} de l'Arrêté ministériel n° CAB/MIN-UH/023/2018 modifiant et complétant l'arrêté CAB/MIN.ATUH/MBI/GHK/012/2016 du 23 août 2016 portant réglementation de l'octroi du permis de construire en RDC]. Toutefois, depuis 1988, on sollicitait l'autorisation de bâtir aussi pour les clôtures, les modifications extérieures à apporter aux constructions existantes, les reprises de gros œuvres, la surélévation ainsi que pour les travaux entraînant une modification importante de la distribution intérieure du bâtiment.² C'est pourquoi pour Jacques de SURAY, les actes soumis au permis de construire sont : la construction, la transformation, le déboisement, la démolition.³

Il sied de souligner que le législateur congolais est en cours de mots pour la construction, la reconstruction, la démolition, la transformation, il utilise le concept permis de construire mais en droit franco-belge, lorsqu'il s'agit de la construction

¹ Cour des comptes du Canton de Vaud, *Audit de la performance, des processus d'octroi de permis de construire et d'habiter ou d'utiliser en zone à bâtir et des émoluments y relatif*, Rapport n°51 du 12 juin 2019, p.4

² Résumé des articles 1 et 2 de l'arrêté départemental CAB/CE/URB-HAB/012/88 portant réglementation sur la délivrance de l'autorisation de bâtir (J.O.Z, n°4, 14 février 1989, p.28.)

³ Jacques de SURAY, *Introduction au droit de l'urbanisme*, Bruyant, Bruxelles, 1975, pp. 84-86

c'est seulement le permis de construire, pour la démolition, c'est le permis de démolir, pour la transformation c'est le permis de transformation, pour le déboisement c'est le permis de déboisement.

Le permis de construire ne peut pas porter atteinte aux droits civils des tiers ni déroger aux lois. Des actes sont soumis au permis de construire et d'autres en sont dispensés. En RDC, à l'exception des constructions revêtant un caractère secret-défense, l'obligation de solliciter un permis de construire impose à l'administration publique, à l'armée nationale, aux services de sécurité, aux services publics concessionnaires de l'Etat, aux établissements publics, aux infrastructures industrielles et minières, aux provinces, aux villes, aux municipalités, aux agglomérations, aux cités, à tout autre centre urbain, aux édifices diplomatiques, consulaires et aux tiers, sans que cette énumération ne soit exhaustive.⁴

La loi et les règlements déterminent la compétence des autorités appelés à décider de l'octroi ou du refus du permis de construire. Ces autorités ne peuvent agir que dans la limite de leur compétence à peine d'excès de pouvoir ou de détournement de pouvoir. Elles ne peuvent poursuivre que l'intérêt général.

Le permis de construire est délivré par le Secrétaire général de l'urbanisme et Habitat ou son délégué et le Chef de Division urbaine ou provinciale ou son délégué.

En République démocratique du Congo, le permis de construire est délivré par le ministère ayant dans ses attributions l'urbanisme et l'habitat qui délègue ce pouvoir au : Secrétaire général de l'Urbanisme et l'Habitat ou son délégué et Chef de division urbaine ou provincial ou son délégué.

Il est institué une commission technique d'analyse des dossiers de demande de permis de construire qui est dirigée par un Président ; les membres, avec voix délibérative, composant la commission sont délégués dûment mandaté pour représenter leurs services respectifs⁵. Elle est installée au niveau national et au niveau provincial et local.⁶

- Le dossier de demande du permis de construire est déposé en trois (3) exemplaires, par le concessionnaire du terrain et/ou propriétaire du bâtiment ou encore son mandataire dûment désigné il comprend le volet administratif et le volet technique.

La compétence de l'instruction du dossier de demande de permis de construire est du ressort des services compétents de l'Administration de l'urbanisme et de l'habitat, appuyés pour cela par une commission technique d'analyse.

I.2. LE CERTIFICAT DE CONFORMITE

Le contrôle de la construction au stade du projet ne suffisant pas à garantir le respect du droit, le législateur a prévu que les communes contrôlent également les constructions réalisées.⁷

Lorsqu'une construction vient à être achevée, le propriétaire n'a pas le droit de l'utiliser pour un usage soit industriel, commercial ou touristique, ni de l'habiter s'il n'obtient au préalable :

- Un permis d'habiter si la construction est destinée à l'habitation ;
- Un permis de conformité si la construction est destinée à un autre usage que l'habitation.

Ces deux pièces sont obtenues auprès de l'administration communale que l'intéressé en ait fait la demande, celle-ci déclenche une procédure de vérification diligentée par les services spécialisés et qui aboutit soit à l'octroi soit au refus du permis en question.⁸

En RDC, le certificat de conformité est un document officiel certifiant le respect par le propriétaire d'une parcelle, des normes urbanistiques et constructives telles que prescrites par le permis de construire.⁹

Le législateur congolais de 2018 est très réduit dans la réglementation du certificat de conformité, il en consacre seulement quatre articles de 21 à 23 alors qu'en droit comparé notamment en Droit français c'est une loi. Ils se résument comme suit : À la fin de la construction, ou dès la fin des travaux de gros œuvres, le requérant a l'obligation d'inviter par écrit, la Direction de l'urbanisme, sept jours à dater de la fin effective des travaux, de venir constater le respect des normes urbanistiques et d'habitabilité prescrites dans le permis de construire en vue de l'obtention d'un certificat de conformité. Toutefois, ce délai ne doit dépasser les quatre (4) mois de la saisine au-delà desquels l'assujetti se prévautra de l'accusé de réception.

En l'absence du certificat de conformité au moment de l'exploitation de la bâtisse, et au cas où l'assujetti serait dans l'incapacité de prouver qu'il en a fait la demande, il sera contraint de l'obtenir moyennant des frais équivalents au double de ceux de la taxe de bâtisse. Dans la ville de Kindu, sur l'ensemble de nos enquêtes, il s'avère que ce document est quasi

⁴ Article 3 de l'Arrêté ministériel du 31 mai 2018 précité in J.ORDC., 15 octobre 2018, n° 20, col. 55, p.2

⁵ www.investirrdc.cd. Permis-de-co

⁶ Article 6 de l'Arrêté ministériel du 31 mai 2018 précité in J. ORDC., 15 octobre 2018, n° 20, col. 55, p.3

⁷ TSG MIR III/USAID, *le permis d'habiter et le certificat de conformité*, 2020, p.2

⁸ M.A.G.G., *le permis d'habiter et le certificat de conformité*, USAID, 2020, p.3

⁹ Article 20 de l'Arrêté ministériel du 31 mai 2018 précité in J. ORDC., 15 octobre 2018, n° 20, col. 55, p.6

ignoré par la population, même ceux qui obtiennent les permis de construire n'en fait pas demande au service de l'urbanisme et celui-ci ne les inquiète pas.

II. CONSEQUENCES SOCIOJURIDIQUES DE NON APPLICATION DES NORMES URBANISTIQUES RELATIVES AUX PERMIS DE CONSTRUIRE ET AU CERTIFICAT DE CONFORMITE DANS LA VILLE DE KINDU

Un permis de construire est délivré pour un ensemble de travaux précis décrits au préalable dans le dossier auprès de l'autorité compétente. Après la délivrance du permis tant d'engagement d'une opération, supplémentaire non déclarée que le non-respect des travaux prévus peuvent entraîner des conséquences sociales que juridiques.¹⁰

II.1. Les conséquences sociales

Plusieurs conséquences peuvent ressortir de non-respect de permis de construire notamment : la création de bidonville, les troubles de voisinage, les constructions anarchiques, ...

L'absence de sécurité foncière comme la caractéristique principale des bidonvilles et estiment que l'absence de tout document officiel autorisant l'occupant à occuper un terrain ou à construire une structure comme étant une preuve à première vue, de l'illégalité et de l'occupation de bidonvilles. Les installations informelles ou non planifiées sont souvent considérées comme synonymes des bidonvilles. On peut ajouter l'informalité de l'occupation et le non-respect des règlements avec les plans d'occupation des sols. Les installations construites sur les terres réservées à des fins non résidentielles ou envahissant des zones non urbaines peuvent être considérées comme étant non conformes.¹¹

Une construction nouvelle peut être source de conflits et de préjudice pour la personne voisine.

Dans cette situation, vous avez la possibilité de contester le permis de construire devant la juridiction compétente mais aussi de saisir les autorités urbanistiques.

Il en résulte que toute personne qui cause à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage est tenu à l'obligation de réparation, même en l'absence de toute faute de rapport, sans pouvoir s'en exonérer en indiquant le fait ou le faute d'un tiers.

Plusieurs éléments peuvent être pris en compte pour caractériser le trouble anormal de voisinage dont notamment : la Proximité de construction ; Hauteur de la construction ; Gènes personnelles dans la jouissance d'un bien ; Diminution de la vue ou de l'ensoleillement...

Une jurisprudence admet par ailleurs depuis longtemps que la diminution de la vue ou de l'ensoleillement puisse caractériser un trouble anormal du voisinage.¹²

Ainsi constituer un trouble anormal de voisinage la construction obstruant la vue sur des montagnes et limitant l'ensoleillement d'une habitation exposée plein sud.¹³

Le respect de la réglementation comme par exemple l'obtention d'un permis de construire, ne permet pas d'échapper à la possibilité d'occasionner un trouble anormal du voisinage à non.

Dans la ville de Kindu plusieurs constructions en soleillent les voisins notamment sur l'avenue de la paix, Quartier Basoko, Commune de Kasuku pour la construction de l'hôtel espace « S » ensoleille les voisins de gauche et de droite ; c'est aussi le cas de l'immeuble en face de la résidence du Gouverneur de la Province, ensoleille tout juste les voisins de derrière.... En principe, ces voisins victimes d'ensoleillement devraient réclamer réparation auprès de responsable de ces constructions comme fut le cas de cet arrêt.¹⁴

II.2. Conséquences juridiques

Le non-respect d'un permis de construire est un délit, une faute, une infraction. A ce titre, il peut être puni : Dès lors plusieurs conséquences juridiques peuvent être relevées notamment : Les sanctions pénales et civiles, la commission des infractions relative à l'urbanisme. A ce titre, il peut être puni par :

Une amende dont le montant est compris entre 1.000 à 5.000 Franc ;

Une servitude pénale de deux mois au maximum ; Des sanctions civiles, D'interdiction formelle, toute construction érigée sur un terrain occupé sans droit ni titre, sur terrain à usage public ou du domaine public et privé de l'Etat, dans une zone non aedificandi ou de service d'utilité publique prévue au plan d'aménagement. L'administration peut procéder d'office,

¹⁰ Ooreka MAISON, *le Permis de construire*, 2021, p.28

¹¹ Banque mondiale 2018, revue de l'urbanisation en RDC : *Des villes productions et inclusives pour l'émergence de la RDC*. Direction du Développement Washington, DC, p.47 in <https://dx.doi.org/10.1596/978-1-4648-1205-7>

¹² cas. Civ. 3,5 septembre 2011, n°10-27567, C.A renoble, 1^{er} chambre, 24 avr. 20076

¹³ Cour d'appel de Paris, Ch. 1,31 mars 2014, n°4/1221

¹⁴ Cour. Civ. 3^{ème} 22 juin 2005, bull. civ. III, n°136, cas. Civ 3^{ème} 11 mai 2000, bull. civ. n°106

après sommation, à la démolition et à la remise en état de lieu aux frais du contrevenant¹⁵ ; L'architecte, l'entrepreneur, l'ingénieur ou toute personne ayant concouru à l'exécution des constructions sans permis maximum est punissable d'une servitude pénale de 2 mois au maximum et d'une amende transactionnelle ou d'une de ces peines seulement¹⁶. Est nul : tout contrat de location sur le sol contraire aux impérative d'ordre urbanistique¹⁷.

Néanmoins, les années 2007 et 2008 étaient décisive pour l'autorité provinciale dans la Province du Maniema en général et en particulier dans la ville de Kindu. Une série d'arrêtés autorisant la destruction des maisons construites sans permis de construire, construite dans des espaces vert et cimetières était signée. C'est le cas d'une part de l'arrêté provincial n°01/031/CAB/GP/MMA/2008 ordonnant démolition des maisons construites sans permis de construire et sur les espaces verts et d'autre part l'arrêté Provincial n°01/67/GP/MMA/2007 ordonnant la démolition des constructions effectuées dans les cimetières de la ville de Kindu.

Ainsi, les espaces verts concernées sont ceux des communes de Kasuku et Mikelenge et les cimetières sont ceux de la ville rail (ancien cimetière blanc), Catholique (Quartier Jamaïque), Tokolote (station terrienne), Basoko, la Cité (école Steven), Lombolombo (cimetière des musulmans), Alunguli (Route Kalima), Omata (Route Lwama), CEC (Route Koasongo). Toutes fois, signalons que l'arrêté provincial n°01/031/CAB/GP/MMA/2008 est toujours non appliqués jusqu'à la date d'aujourd'hui pour une raison non connue du public.

Dans le cadre de cet article, nous allons étudier à titre exemplatif l'infraction de faux commis en écriture dont le faux en écriture prévu à l'article 124 du code pénal et l'usage de l'acte faux prévu à l'article 126¹⁸.

« Le faux commis en écriture avec une intention frauduleuse ou à dessein de nuire sera puni d'une servitude pénale de six mois à cinq ans et d'une amende de vingt-cinq à deux mille zaïres, ou d'une de ces peines seulement. » Il a été jugé que « le faux en écriture est constitué par l'altération de la vérité dans un écrit de nature à porter préjudice et accompli avec l'intention frauduleuse et à dessein de nuire »¹⁹

Les éléments constitutifs du faux en écriture comprennent les éléments matériels et l'élément moral.

Du point de vue matériel, le faux en écriture est constitué par l'altération de la vérité qui consiste en une altération matérielle de l'écrit.

Il s'agit ici du faux matériel. La modification de l'écrit peut résulter d'un grattage, d'une surcharge, de la suppression d'une partie du texte, de l'insertion après coup d'une fausse clause, de la fabrication intégrale d'un écrit, de l'apposition d'une fausse signature voire de l'insertion après coup d'une fausse clause.

Le faux peut être intellectuel et consister en une altération des énonciations de l'écrit sans que la matérialité de celui-ci soit falsifiée. Le faux intellectuel résulte de l'inscription dans l'acte d'une mention contraire à la vérité ou de la non-insertion d'une mention nécessaire pour l'acte reflète la vérité. C'est le cas d'une fausse déclaration de décès ou de non enregistrement d'une opération comptable.

Le faux porte sur un écrit, manuscrit, dactylographié, imprimé ou photographié.

L'utilisation d'un permis de conduire appartenant à son frère ne tombe pas sous l'application de l'Art 124 ni le fait de substituer une photo à une autre sur un permis de conduire »²⁰. Il n'est pas nécessaire que l'écriture émane du prévenu lui-même. Il suffit que celui-ci ait, avec l'intention de nuire, fait des fausses déclarations qui ont donné lieu à un faux.

L'altération de la vérité doit causer un préjudice à la victime, un préjudice réalisé ou un préjudice possible. Celui-ci peut être matériel ou moral. Il peut consister aussi bien dans la lésion d'un intérêt public que d'un intérêt privé. Le préjudice est impossible lorsque l'altération de la vérité est tellement évidente qu'elle ne peut induire personne en erreur. Dans ce cas, l'intention n'existe pas.

L'élément moral du faux en écriture consiste dans l'intention frauduleuse ou dans le dessein de nuire.

La différence entre l'infraction telle que prévue à l'article 124 et celle protégée par l'article 127 est à trouver dans la nature de l'acte falsifié.

¹⁵ article 31 de l'AM de 2018 précité

¹⁶ article 33 de l'AM de 2018 précité

¹⁷ article 204 alinéa 2 de la loi du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des suretés in J.O.Z, n°3, 1^{er} Février 1974, p.69

¹⁸ Mineur, G, *Commentaire du code pénal congolais*, 2e éd., Larquier, Bruxelles, 1958, p. 285

¹⁹ Arrêt de la C.A du 11 Août 1914, Jurisprudence coloniale, 1925, page 145.

²⁰ Jugement de 1^{ère} Instance, Cour d'appel BUKAVU, 31 déc. 1952, R.J.C.B de 1954, page 93]. La loi n'exige aucune condition quant à la nature de l'écrit qui contient l'altération de la vérité [Arrêt C.A d'Elisab. du 11 Août 1914, juris. Col. De 1925, page 145.

« Celui qui, dans une intention frauduleuse ou à dessein de nuire, aura fait usage de l'acte de faux ou de la pièce fausse, sera puni comme s'il était l'auteur du faux. »²¹

Il s'agit de celui qui use en toute connaissance de cause d'un écrit falsifié par un autre agent.

Selon Mineur « le faux et l'usage du faux par le faussaire constituent l'exécution d'une seule intention coupable, et dès lors une seule infraction, punissable de la peine du faux²². De la division du faux et de son usage en deux infractions distinctes, il découle que le faux est légalement consommé, lors même que le faussaire n'a pas fait usage de la pièce fausse, que celui qui en a fait usage est punissable lors même qu'il n'a pris aucune part déclaré coupable du faux et non coupable du fait d'usage de la même pièce²³. L'article 126 exige que l'auteur ait agi avec une intention frauduleuse ou à dessein de nuire. Si la personne qui fait usage de la pièce fausse n'en connaît pas le caractère faux, elle n'est évidemment pas punissable, mais le faussaire reste pénalement responsable de cet usage, l'usage du faux, a décidé la Cour de cassation, se perpétue sans intervention nécessaire de l'auteur du faux, aussi longtemps que l'acte initial qui lui est reproché continue à engendrer, sans qu'il s'y oppose, l'effet qu'il en attendait.²⁴

Les éléments constitutifs de cette incrimination sont les suivants : Matériellement c'est le fait : d'utiliser ou de tenter d'utiliser l'écrit falsifié par un autre. Mais le faussaire qui use du faux sera poursuivi non pour usage de faux mais pour faux ; Moralement, l'auteur doit avoir sciemment fait usage d'un écrit qu'il sait falsifié, donc faux. Il agit donc dans une intention frauduleuse.

L'homme est, à travers le temps, à la conquête de l'espace terrestre pour sa survie²⁵. Il y exerce plusieurs activités entre autres des constructions des villes qui, hélas ne laissent pas intacte l'environnement avec une dégradation avérée de ce dernier.

La RDC fait face, depuis son accession à l'indépendance, en 1960, à une grave mutation urbaine liée à des mouvements migratoires des villages vers les villes (exode rural) mais aussi à une croissance sans précédent de sa population comme partout ailleurs dans les pays du sud²⁶.

Les besoins croissant en logement justifient la crise de celui-ci dans la ville de Kindu. La réponse partielle et inefficace à cette crise se trouve dans des constructions anarchiques sans impact réel dans le social de la population congolaise de Kindu. A cette crise s'ajoute l'absence d'une planification concertée qui tient compte de la réalité socio-économique des habitants, l'absence de revenus et d'emplois, l'inexistence d'une banque d'investissement immobilier conduisant ainsi à la concentration de la population dans un espace très réduit, avec un taux d'encombrement et de promiscuité très élevé.

Dans la ville de Kindu, les constructions anarchiques constituent donc une réponse partielle et inefficace à la crise de logement, qui sévit plus dans les milieux des catégories des personnes ayant un pouvoir d'achat faible et limité telles que les déplacés de guerre. C'est ainsi que des constructions anarchiques sont érigées et évoluent rapidement sur tout le long de grande routes, des chemins de fer et des abords de cours d'eau.

Dans l'agglomération urbaine de Kindu, le manque de volonté politique, le laisser-aller, le laisser faire de la part des autorités politiques et administratives sont aussi à la base des constructions anarchiques ; ces dernières, pour leurs intérêts personnels ; ne vulgarisent pas ne respectent pas la loi en matière d'urbanisme, et distribuent des parcelles sans tenir compte de l'affectation du sol prévue par le schéma directeur urbain rendant ainsi l'Etat congolais responsable de l'anarchie dans l'accusation des espaces fonciers à Kindu.

A titre d'exemple, la ville de Kindu est traversée par une série de rivières se jetant au fleuve Congo. Parmi ces rivières, il y a la Mikelenge et la Kapondjo qui traversent la commune de Mikelenge provoquant des inondations pendant des fortes pluies. De ce fait, cette commune se trouve dans un état de vulnérabilité avancée. Faute des infrastructures de canalisation des eaux de pluies et d'assainissement, elle constitue une zone de conservation de ces dernières mettant en danger des vies humaines. Pire encore, l'occupation des berges de ces rivières a été faite par des services du cadastre et des communes au mépris de toutes les normes urbanistiques de la République Démocratique du Congo.

Dans la ville de Kindu, les constructions anarchiques sont aussi répertoriées notamment tout au long de la rivière Mikelenge où chaque année, elles entraînent comme conséquence dont l'environnement en est la première et la principale

²¹ Art. 126 du code pénal

²² cf. Cass., 7 mars 1949, Pas., I, 184 ; - Elis., 11 août 1914, Jur. Col., 1925, p. 145; Pand. b., v°, Faux en écritures, n° 432

²³ cf. Servais, t. I, p. 613, n° 2-6

²⁴ Cass., 13 janv. 1943, Pas., I, 19) » [Mineur, G, op.cit., p.291.

²⁵ Redman C.L. Jones N.S ; the environmental, social and health dimensions of urban expansion

²⁶ NTWALI MINUSI, *constructions anarchiques et la destruction de l'environnement en milieux péri-urbains de Bukavu* : cas du quartier Cimpunda, in 2017 innovatrice space of scientific research Journals <http://www.Ijin.issrjournals.org/ISSN 2351-7014> vol. 30, n°1 Apr. 2017, pp.55-54.

victime (une forte destruction de l'environnement) : érosion, inondations, disposition des écosystèmes, maladies, ... Aussi du quartier Basoko tout au long du fleuve Congo et dans la commune d'ALUNGULU en amont et en aval du fleuve Congo. C'est qui est à la base de tout cela construire sans observer les normes urbanistiques sans permis de construire. Dès lors les constructions anarchiques dans la ville de Kindu sont les conséquences sociales de non-respect d'autorisation de bâtir ou Permis de construire, une bombe à retardement causant plusieurs problèmes entre autres : les érosions, les écroulements des maisons, l'affaissement des parcelles se trouvant aux environs, la destruction de l'environnement, il y a des maisons qui sont emportées et qui ensevelissent les personnes qui habitent.

D'autre part, nous avons constaté que la division des titres immobiliers y distribue des parcelles sans tenir compte de la fragilité des sols, et ne tient même pas compte de l'observance de 10m de rivage prévue par l'article, ...

Des maisons en matériaux durables, semi-durables polluent ; les eaux de pluies descendent des pentes détruisent l'environnement terrestre et même maritime à cause de la présence des boues qui troublent les eaux du fleuve Congo avec toutes les conséquences néfastes que cela comporte et tout ceci, à la barbe des autorités tant municipales, urbaines et provinciales.

Quels sont les solutions : Faire participer la population activement et les autorités dans la lutte contre la construction anarchique ; Les séances d'animations et de sensibilisation réalisées dans le centre ; Que les plantules d'arbre et les herbes antiérosives arrivent à temps à la population ; Que les formateurs soient compétents.

CONCLUSION

Au terme de cette étude relative aux « conséquences sociojuridiques de non application des normes urbanistiques dans la ville de Kindu en cas de permis de construire et de certificat de conformité », nous avons eu à relever multiples problèmes auxquels est liée ladite ville notamment sur le plan social les déséquilibres entre les quartiers ou communes que compose la ville de Kindu, les troubles anormaux de voisinage, les constructions anarchiques, ... et d'autres part juridiques, la nullité du contrat, la commission des infractions relatives à l'urbanisme comme Faux et usage de faux, l'interdiction formelle de poursuivre les travaux, ...

Toutes ces conséquences sont le résultat de non application des normes urbanistiques dans la ville de Kindu en cas de permis de construire et de certificat de conformité et aussi de la pratique non efficiente des textes légaux et réglementaires en vigueur qui régissent le secteur de l'urbanisation en RDC.

Toutes ces raisons s'imposent de manière urgente pour la ville de Kindu d'une part l'actualisation des documents d'urbanisme ou de planification existants en vue de leur harmonisation avec le contexte réel de ladite ville, de la mise en place des programmes et projets visant la restructuration, la transformation, la requalification et la rénovation des villes ou communes en matière de gestion et de la gouvernance urbaine, sans oublier la vulgarisation des textes légaux relatif au permis de construire et au certificat de conformité, ...

Nous sommes conscient que nous avons défriché le terrain sans mettre en lumière toutes les conséquences sociojuridiques de non application des normes urbanistiques en cas de permis de construire et de certificat de conformité par rapport à la ville de Kindu ni en donner toutes les pistes de solution, néanmoins notre étude aura eu le mérite d'attirer l'attention sur eux afin de les éviter à l'avenir et de se préoccuper de faire régler par les organes compétents ceux dont on est sûr qu'ils resurgiront inévitablement.

INDICATIONS BIBLIOGRAPHIQUES**[1] Textes légaux**

- [2] Arrêté du Gouverneur Général du 28 octobre 1901 relatif à la démolition menaçant revine in (RM 1901, B.O 1902).
- [3] Ordonnance 27/T.P. du 2 mars 1940 relative aux Taxes de batisse in (B.A, 1940).
- [4] Décret du 20 juin 1957 sur l'urbanisme (B.O, 1957).
- [5] Loi n°073/021 du 20 Juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des surtés telleque modifiée et complétée par la loi n°80/008 du 18 Juillet 1980 in Code Larcier, Droit civil et Judiciaire, Tome I, édition Larcier, Bruxelles, 2003 ;
- [6] Constitution de la RDC telle que modifiée par la loi n°11/002 du 20 Janvier 2001 portant révision de certains articles de la constitution de la RDC du 18 février 2006 in J.O, n° Spécial, 48^{ème} année, Mars 2011 ;
- [7] Arrêté Ministériel n°CAB/MIN-UH/023/2018 du 31 mai 2018 modifiant et complétant l'arrêté CAB/MIN-ATUH/MBI/GHK/012/2016 du 23 Août portant règlementation de l'octroi du permis de construire en RDC in J. ORDC, 15 octobre 2018, n°20

[8] Ouvrages

- [9] Banque mondiale 2018, revue de l'urbanisation en RDC : *Des villes productions et inclusives pour l'émergence de la RDC*. Direction du Développement Washington, DC.
- [10] Communes d'Echallens, *audit de la performance des processus d'octroi des permis de construire et d'habiter ou d'utiliser en zone à bâtir et des émoluments y relatif*, Rapport n°51, du 11 juin 2019.
- [11] Cour des comptes du Canton de Vaud, *Audit de la performance, des processus d'octroi de permis de construire et d'habiter ou d'utiliser en zone à bâtir et des émoluments y relatif*, Rapport n°51 du 12 juin 2019.
- [12] Jacques de SURAY, *Droit de l'Urbanisme et de l'environnement, Tome I, Bruyant*, Bruxelles, 1974.
- [13] Jacques de SURAY, *Introduction au droit de l'urbanisme, Bruyant*, Bruxelles, 1975.
- [14] M.A.G.G., *le permis d'habiter et le certificat de conformité*, USAID, 2020.
- [15] Mineur, G, *Commentaire du code pénal congolais*, 2e éd., Larcier, Bruxelles, 1958.
- [16] NGONGO PUTSHU, *Atlas de la ville de Kindu*, 2000.
- [17] Ntwali Minusi, *constructions anarchiques et la destruction de l'environnement en milieux péri-urbains de Bukavu : cas du quartier Cimpunda*, in 2017 innovative space of scientific research Journals, vol. 30, n°1 Apr. 2017.
- [18] Ooreka MAISON, *le Permis de construire*, 2021.
- [19] TSG MIR III/USAID, *le permis d'habiter et le certificat de conformité*, 2020.

[20] Sites internet

- [21] www.investirrdc.cd. Permis-de-co
- [22] <https://dx.doi.org/10.1596/978-1-4648-1205-7>
- [23] [http://www.Ijin.issrjournals.org/ISSN 2351-7014](http://www.Ijin.issrjournals.org/ISSN%202351-7014)