

ENCADREMENT DE LA LIBERTÉ DU CONCESSIONNAIRE PAR LES NORMES D'URBANISME

Par

Deo BATAKAFUA TSHIYOYO

*Diplômé d'Etudes Supérieures en Droit (Université de Kinshasa)
Doctorant en Droit (Université de Kinshasa)
Avocat au Barreau de Kinshasa/Matete*

RÉSUMÉ

Le sol congolais est la propriété exclusive de l'Etat. Celui-ci consent aux particuliers des droits de jouissance appelé « concession ». L'accès à la concession sur les terres urbaines est soumis à la condition de mise en valeur. Ceci signifie que le concessionnaire est tenu d'ériger des constructions sur son fonds.

Cependant, la construction se fait dans le respect des normes d'urbanisme. En effet, ce n'est pas parce que le concessionnaire a le droit de construire qu'il peut ériger sa construction comme bon lui semble. Autrement dit, sa liberté en cette matière est restreinte par les règles d'urbanisme.

Cette situation est tout à fait normale dans la mesure où les règles d'urbanisme garantissent l'intérêt général.

Mots-clés : *Concession, servitude, urbanisme, restriction de droit, bornage, destination du fonds, alignement, coefficient d'occupation du fonds, volume de construction, abus de droit.*

ABSTRACT

Congolese soil is the exclusive State property. On his soil, the state grants individuals rights of enjoyment called concession. The access to the land in the urban area require to as a condition to erect buildings on.

However, the construction is done in compliance with urban planning regulations and standards. Indeed, it is not because the plot of land owner has the right to build that he can erect his construction as wants. In other words, his freedom in this matter is restricted by urban planning rules.

This situation is quite normal as the urban planning rules guarantee the public interest.

Keywords: *Concession, urban planning easement, urban planning, restriction of rights, plots of land demarcation, land alignment, land destination, land cover coefficient, volume of construction, abuse of rights.*

INTRODUCTION

Lorsqu'on circule à travers la ville de Kinshasa et qu'on exerce son sens d'observation, on constate que le concessionnaire foncier semble jouir d'une grande liberté en matière de construction. A titre illustratif, nous pouvons mentionner les faits suivants :

- ✓ Bon nombre de concessionnaires ne respectent pas dans une large mesure l'alignement, occupent presque la totalité de la surface de la parcelle, changent la destination du fonds selon leur bon vouloir ;
- ✓ Dans un même lotissement, il est fréquent de voir des immeubles à étage construits à côté des maisons basses, ce qui agresse l'intimité des voisins ;
- ✓ Plusieurs constructions et démolitions se réalisent sans l'autorisation préalable (soit de bâtir, soit de démolition selon le cas) de l'autorité compétente ;
- ✓ Les murs de clôture, les toitures, les peintures, l'aspect architectural des immeubles présentent de grandes disparités au point que la ville dans son ensemble ne présente pas un aspect harmonieux et esthétique ;

Du constat général et dans la pratique, tout se passe comme si le concessionnaire a une liberté absolue et qu'en conséquence, il peut construire, voire démolir, comme il l'entend. Certes, il est vrai que le concessionnaire (perpétuel et ordinaire) a le droit de construire. C'est ce qui ressort notamment des articles 97 et 147 de la loi foncière¹. Bien plus, il est propriétaire de tout immeuble incorporé au sol par lui ou par la nature. En effet, il exerce sur tout ce qui est incorporé au sol tous les attributs de la propriété (usus, fructus et abusus). En ce sens, il a le droit de jouir, d'user et de disposer des biens incorporés au sol comme il l'entend². En dépit du fait que le droit de construire est garanti au concessionnaire foncier, il y a lieu de se demander s'il est sans limite.

En réalité et conformément à la législation, la liberté du concessionnaire en matière de construction n'est pas absolue. On comprend donc pourquoi Munene Yamba Yamba dit que l'utilisation et l'occupation du sol doivent se faire selon les normes juridiques édictées par les autorités compétentes afin

¹ Article 94 al. 1^{er} : « Dans tous les cas, le titulaire du droit d'option à la concession perpétuelle est tenu d'occuper effectivement le terrain loué dans les six mois et d'en commencer la mise en valeur dans les dix-huit mois à dater de la conclusion du contrat de location avec option de concession perpétuelle ». Article 147 : « Les dispositions de l'article 94 ci-avant sont applicables, mutatis mutandis, à l'emphytéose et à la superficie ».

² En 1789 et à l'occasion de la Révolution française, l'idée était d'associer le droit de propriété à la liberté de l'individu pour rompre avec la théorie du « double domaine ». C'est pour cette raison que les citoyens en 1789, par l'intermédiaire des parlementaires, ont désigné le droit de propriété comme étant inviolable et sacrée.

d'assurer l'harmonie au sein de la société et de s'assurer du développement de tout le territoire national³.

Dans le cadre de notre présente réflexion, nous nous intéresserons essentiellement aux limitations des droits du concessionnaire au regard du droit de l'urbanisme. En effet, le droit de l'urbanisme restreint dans une certaine mesure les droits du concessionnaire foncier et du propriétaire immobilier. A ce sujet on peut lire à l'alinéa 4 de l'article 94 de la loi foncière que la mise en valeur se fera conformément aux normes en vigueur sur l'urbanisme, l'environnement et l'hygiène. Aussi, l'alinéa 1^{er} de l'article 58 de la loi foncière dispose : « Lorsque les concessions portent sur les fonds entièrement ou partiellement incultes, elles sont soumises à la condition de mise en valeur. Celle-ci est déterminée suivant les régions, la nature et la vocation du fonds concédé, les plans de développement économique ainsi que les normes d'urbanisme et d'hygiène ».

Le présent article a pour objectif de démontrer que la liberté de construire du concessionnaire est restreinte par les normes d'urbanisme et d'analyser ces dernières. Afin de parvenir à cet objectif et outre l'introduction, nous suivrons le plan sommaire suivant :

- I. Concession : droit de jouissance sur le sol
- II. Restrictions aux droits du concessionnaire.
- III. Régime des servitudes d'urbanisme.
- IV. Conclusion.

I. CONCESSION : DROIT DE JOUISSANCE SUR LE SOL

Avant d'examiner la portée du droit de construire du concessionnaire foncier, il est convenable de dire un mot sur les conditions d'accès à la concession foncière.

A. Accès à la concession foncière

En vertu de l'article 53 de la loi foncière, l'Etat est le propriétaire exclusif du sol congolais⁴. Le corollaire logique de ce principe est que les terres congolaises ne peuvent être attribuées aux particuliers que sous forme de concessions et non de cessions. C'est ainsi que l'article 57 de la loi foncière dispose que les terres du domaine privé de l'Etat peuvent faire l'objet d'une concession perpétuelle, d'une concession ordinaire ou d'une servitude foncière. Ceci signifie qu'au Congo, l'Etat est le propriétaire foncier exclusif tandis que les

³ P. MUNENE YAMBA YAMBA, « Les normes environnementales au chevet de la ressource foncière », in *Droit foncier & immobilier congolais. Difficile application*, Paris, Editions Espérance, 2021, p.199.

⁴ Article 53 de la loi foncière : « Le sol est la propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible de l'Etat ».

personnes (physiques ou morales, de droit public ou privé) ne peuvent accéder à la terre qu'en qualité de concessionnaire. C'est-à-dire qu'ils ne peuvent avoir sur le sol que des droits de jouissance. A ce sujet, il faut rappeler que le droit de jouissance dont il est question est soit une concession perpétuelle, soit une concession ordinaire⁵.

Pour des fonds incultes, c'est-à-dire, non encore mis en valeur, deux étapes successives sont nécessaires pour devenir concessionnaire en droit foncier. La première étape est celle de l'occupation provisoire⁶ ou de la location⁷ dont le but est la mise en valeur. Après constat de la mise en valeur du fonds conforme à la destination, l'Etat signe avec le locataire ou l'occupant un contrat de concession. A la suite de la signature dudit contrat, le conservateur des titres immobiliers établit et délivre au concessionnaire un certificat d'enregistrement. L'article 219 de la loi foncière dispose à ce sujet que le droit de jouissance d'un fonds n'est légalement établi que par un certificat d'enregistrement du titre concédé par l'Etat.

La deuxième étape est donc celle de l'octroi de concession. A partir de ce moment, le locataire et l'occupant deviennent des concessionnaires. Ils deviennent titulaires de droits réels de jouissance sur le fonds mis en valeur.

Quels sont les droits reconnus au concessionnaire foncier ?

B. Portée du droit de construire du concessionnaire foncier

Avant de voir ce en quoi consiste le droit de construire, il convient de rappeler que la loi reconnaît au concessionnaire foncier plusieurs droits. Il s'agit entre autres des droits suivants : pleine jouissance du fonds⁸, droit de tout ce qui s'incorpore au sol⁹, droit de construire, droit de chasse et de pêche¹⁰,

⁵ La concession perpétuelle est un droit réel foncier qui confère à son titulaire la possibilité de jouir indéfiniment, et dans le respect de certaines conditions, du fonds qui lui a été attribué par l'Etat. Conformément à l'article 80 de la loi foncière, la concession perpétuelle est un droit réel foncier accessible uniquement aux Congolais, personnes physiques. Elle n'est cessible et transmissible qu'entre ces mêmes personnes. Quant aux étrangers, la loi a prévu qu'ils peuvent accéder à la concession ordinaire (emphytéose, superficie, usufruit).

⁶ Pour les terres rurales.

⁷ Pour les terres urbaines.

⁸ Voir les articles 61 al. 1^{er}, 80, 96, 110, 123, 132, 141, 219, 227 de la loi foncière.

⁹ L'article 21 de la loi foncière dispose : « La propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qui s'y unit et s'y incorpore, soit naturellement, soit artificiellement, sauf ce qui sera dit de la propriété immobilière distincte de celle du sol, ou de la concession foncière ».

¹⁰ Voir les articles 97 et 112 de la loi foncière.

droit de transmettre, louer et hypothéquer¹¹, droit d'aliéner¹², droit de convertir son droit en concession ordinaire ou perpétuelle¹³.

De tous ces droits, le droit de construire nous intéresse particulièrement car, il est celui qui trouve mieux sa place en matière d'urbanisme, c'est-à-dire dans les villes.

Plusieurs dispositions légales reconnaissent au concessionnaire le droit de construire :

- Article 97 : « Le concessionnaire perpétuel a le droit de construire, de planter, de disposer des constructions, bois, arbres et autres plantes et produits qui se trouvent sur le fonds lors de son entrée en jouissance, et de ceux qu'il aura construits, plantés et produits lui-même. Il a, s'il y a lieu, le droit de chasse et de pêche. Sans préjudice des dispositions de la législation minière, il peut extraire du fonds des pierres, de l'argile et autres matières semblables ».
- Article 110 : « L'emphytéose est le droit d'avoir la pleine jouissance d'un terrain inculte appartenant à l'Etat, à la charge de mettre et d'entretenir le fonds en valeur... ».
- Article 126 : « Le superficiaire a tous les droits de l'usufruitier. Il a droit de construire et de planter à son gré... ».

En droit de l'urbanisme, le terme « construire » s'entend de l'action d'élever un bâtiment ou un ouvrage quelconque qui s'incorpore au sol ou qui y adhère de quelque manière que ce soit¹⁴. Autrement dit, la notion de « construction » ne concerne pas seulement le fait d'ériger un immeuble ou tout autre travail incorporé au sol, mais également tous les travaux de conservation ou d'entretien. A défaut de tout élément de jonction avec le sol, il suffit que la construction tienne au sol en raison de son poids propre pour être considéré comme fixée au sol. Il découle que la construction est le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage ou le fait de placer une installation même en matériaux non durables qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui sur le sol assure la stabilité, abstraction faite de toute permanence et possibilité théorique de la déplacer ou destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé.

Le point 1° de l'article 5 du règlement annexé à l'ordonnance n° 86-115 du 10 avril 1986 modifiant le règlement annexe à l'ordonnance n° 74-148 du 02

¹¹ Voir les articles 99, 113, 117, 135, 380, 381 de la loi foncière.

¹² Voir les articles 231 de la loi foncière.

¹³ L'article 99 de la loi foncière reconnaît au concessionnaire perpétuel le droit de convertir son droit en concession ordinaire. En effet, l'alinéa 2 dudit article dispose ; « Il (concessionnaire perpétuel) peut convertir son droit en un droit de concession ordinaire dans les conditions prévues à l'article 59 ci-dessus ». L'article 101 de la loi foncière quant à lui, prévoit que la concession perpétuelle peut prendre fin par la conversion en un titre de concession ordinaire.

¹⁴ G. KALAMBAY LUMPUNGU, *Droit congolais de la construction*, Paris, Espérance, 2021, p. 156.

juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 telle que modifiée et complétée à ce jour par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 prévoit que dans les milieux les constructions peuvent être érigées en matériaux durables¹⁵. Le même point poursuit en disant que sont considérés comme construits en matériaux durables, les bâtiments érigés en briques adobes, crépis au mortier de ciment avec fondations en pierres ou briques cimentées au même mortier et couvertes de tuiles cuites, tôles ou éternit.

Dans les localités où la construction en matériaux durables est obligatoire, la concession perpétuelle ne peut être consentie que pour autant que toutes les constructions se trouvant sur le terrain soient entièrement érigées en matériaux réputés durables, répondant à la destination prévue et que le terrain soit clôturé, sauf situation particulière, sur toutes les parties de son périmètre libre de constructions, par une clôture en matériaux durables ou une haie vive de 1 m 20 de hauteur. Dans tous les autres cas, il suffit que la construction principale soit érigée en matériaux réputés durables et la parcelle clôturée comme dit ci-dessus, pour que la concession perpétuelle puisse être consentie.

Si le concessionnaire a le droit de construire, il lui est également reconnu le droit de démolir, reconstruire et modifier les constructions et ouvrages faits. Cependant, pour ce faire le concessionnaire doit solliciter au préalable l'autorisation. L'article 20 du décret du 20 juin 1957 sur l'urbanisme dispose : « *Sur le territoire des localités ou régions, dès qu'il est soumis au régime du présent décret, nul ne peut, sans une permission préalable, écrite et expresse du Commissaire de district dans les villes, du Gouverneur de province ou de son délégué partout ailleurs : 1° achever des constructions en cours à ce moment, construire, reconstruire, démolir, faire des changements aux constructions existantes à l'exception des travaux de conservation et d'entretien ; 2° modifier sensiblement le relief du sol ; 3° déboiser, abattre des arbres vifs à haute tige faisant partie d'un ensemble forestier, routier, horticole ou décoratif...* ».

II. RESTRICTION AUX DROITS DU CONCESSIONNAIRE

Les droits du concessionnaire connaissent des restrictions de droit civil et celles résultant des normes d'urbanisme.

A. Restrictions de droit privé

Les droits du concessionnaire trouvent plusieurs types de limitations.

¹⁵ « Les dispositions ci-après sont applicables aux terrains à usage commercial, industriel ou résidentiel. 1°. Sans préjudice des dispositions légales ou réglementaires spéciales en matière de construction, l'obligation d'ériger des constructions en matériaux durables peut être imposée aux concessionnaires dans les localités que désigne le Président Régional du Mouvement Populaire de la Révolution, Gouverneur de Région ».

1. *Limitation des droits sur la surface : le bornage*

Étymologiquement, le mot « limitation » vient du latin *limitatio* qui signifie bornage, délimitation. Ainsi, le premier sens de limitation est l'action de marquer une limite sur le terrain.

Dans la loi foncière, il y a deux dispositions relatives au bornage :

- Article 68 : « *Sans préjudice des dispositions légales et réglementaires sur le mesurage et le bornage des terres, les limites de toute terre concédée doivent être indiquées de façon apparente, durable et non équivoque. L'autorité compétente peut, à tout moment, soit d'office, soit à la demande de toute personne intéressée, procéder à cette délimitation, aux frais du concessionnaire* ».
- Article 69 : « *En attendant l'accomplissement des formalités de concession d'un fonds appartenant au domaine privé de l'Etat, celui-ci peut autoriser le demandeur à occuper ledit fonds par le bornage, la délimitation et, éventuellement, la clôture et l'entreposage. Cette autorisation est donnée à titre précaire, et ce, aux risques et périls du demandeur, sauf la responsabilité des services publics en cas de négligence fautive ou de dol* ».

Rappelons que l'empiètement consiste à construire au-delà de la ligne séparative de son fonds. Il peut donc constituer un conflit foncier entre les deux voisins dont la résolution nécessite de rétablir chacun dans ses droits. Dans ce cas, le bornage consistera à déterminer contradictoirement la ligne séparative de deux fonds privés et à la matérialiser sur terrain par des bornes. Ainsi, pour qu'il y ait bornage, il faut qu'il y ait contiguïté entre les deux héritages à borner.

Le bornage est donc une opération consistant à fixer matériellement les limites d'un terrain¹⁶. Autrement dit, la délimitation d'un terrain donne lieu à une opération qui aura ensuite pour conséquence une opération matérielle : le bornage. Celui-ci consiste exclusivement à délimiter deux fonds au moins et à en matérialiser les limites par les bornes sur le terrain. Ainsi, les parties au bornage doivent être titulaires des fonds qu'il s'agit de délimiter. Le droit au bornage suppose certaines conditions : la contiguïté des fonds et l'absence de délimitation antérieure, car, selon une ancienne maxime, « Bornage sur bornage ne vaut ».

Le bornage peut être réalisé soit à l'amiable, soit par voie judiciaire. S'il est régulièrement fait, il a une valeur définitive. Il ne peut donc plus être remis en cause.

Dans les circonscriptions urbaines, le bornage est obligatoire. L'article 1^{er} du décret du 20 juin 1960 relatif au mesurage et bornage des terres dispose que les terres soumises au régime de la propriété privée doivent être mesurées et

¹⁶ Ph. CHÂTEAUREYNAUD, *Dictionnaire de l'urbanisme*, Paris, Le Moniteur, 2002, p.119.

abornées officiellement¹⁷. C'est à ce sujet que l'article 68 précité de la loi foncière prescrit que les limites de toute terre concédée doivent être indiquées de façon apparente, durable et non équivoque. Cette délimitation est entretenue, de telle sorte qu'elle soit constamment visible pour les tiers.

Il revient au géomètre-expert du cadastre ou au géomètre-expert agréé d'accomplir la délimitation du terrain dont le bornage est sollicité. Il est établi un procès-verbal de mesurage et de bornage par parcelle. Ce document est signé conjointement par le géomètre et le concessionnaire. Le bornage est définitif si le procès-verbal a été établi et est reconnu par les deux parties en présence. Le refus de signer le procès-verbal ouvre la procédure judiciaire. Dans cette seconde hypothèse, le juge commettra un expert pour signer le procès-verbal à la place du concessionnaire défaillant.

Le bornage se fait à frais communs, c'est-à-dire que les frais se partagent par moitié quelle que soit l'étendue respective des concessions à border. Ce principe n'est pas impératif, et en cas de désaccord à ce sujet, le tribunal peut mettre à la charge de la partie qui les a occasionnés par sa faute, les dépens supplémentaires dont elle est responsable.

Cependant, en lui-même, le bornage n'affecte pas la concession foncière ; il en détermine seulement l'assiette, c'est-à-dire l'objet, mais à sa limite, à sa marge. Au-delà du bornage, la délimitation physique entre deux fonds peut être renforcée par des clôtures et des plantations, implantées en limites divisaires pour les premières, et à une certaine distance réglementaire pour les secondes¹⁸. En effet, tout concessionnaire a le droit de se clore. Tel est le principe. Toutefois, dans les circonscriptions urbaines, le législateur oblige les voisins de se clore. Autrement dit, les concessionnaires des milieux urbains ont l'obligation de se clore. En dehors de circonscriptions urbaines, les concessionnaires sont libres d'exercer ce droit, c'est-à-dire qu'ils ont la faculté de se clore ou de ne pas se clore.

Toutefois, l'obligation de se clore est, à son tour, quelque peu tempérée. En effet, l'alinéa 2 de l'article 171 dispose que l'Etat ou le concessionnaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche l'écoulement des eaux naturelles. Il en découle que le concessionnaire du fonds inférieur ne peut user du droit de se clore qu'à la charge de laisser dans sa clôture des ouvertures suffisantes pour le libre écoulement des eaux provenant naturellement des fonds supérieurs.

Comme on le constate, une clôture a pour objet de séparer deux fonds voisins, d'obstruer un passage ou d'enclorre un espace. Aussi, une clôture

¹⁷ Voir article 3 du décret du 20 juin 1960 relatif au mesurage et bornage des terres.

¹⁸ Par ailleurs, un terrain peut se retrouver délimité de manière naturelle par des cours d'eau. L'assiette du fonds changera en fonction des lais et relais ou des alluvions (voir article 556 du code civil français).

suppose l'édification d'un ouvrage. Dans une circonscription urbaine, il est exigé que le terrain soit clôturé, sauf situation particulière, sur toutes les parties de son périmètre libre de constructions, par une clôture en matériaux durables ou une haie vive de 1m 20 de hauteur. A cette fin, l'article 46 de la loi foncière dispose que dans les circonscriptions déclarées urbaines par les lois, tout propriétaire ou concessionnaire est tenu de subir l'empiètement nécessaire à l'érection d'un mur ou d'une clôture établis sur la limite séparative. L'article 47 quant à lui, reconnaît à tout concessionnaire le droit de contraindre son voisin à contribuer aux constructions et réparations des clôtures qui séparent les cours, jardins et passages à des bâtiments.

Il convient cependant de relever que le bornage et la clôture constituent des limitations physiques du fonds et, à ce titre, ils n'entraînent pas de limitations juridiques. En effet, la délimitation est faite à la surface du fonds. Mais le droit du concessionnaire ne s'exerce pas seulement à la surface, mais également sur un volume, car une surface sans épaisseur n'a aucun intérêt.

2. Limitation sur le volume

L'article 16 du code civil congolais, livre deuxième disposait : « *La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Néanmoins le propriétaire ne peut s'opposer à ce qui se fait à une telle hauteur ou à une telle profondeur qu'il n'a aucun intérêt à l'empêcher. Le propriétaire de sol n'a aucun droit sur les substances concessibles par la législation sur les mines* ».

a. Droit sur le dessus

A propos de l'article 16 précité, Kalambay Lumpungu dit : « *Le premier alinéa de l'article 16 du projet reproduit le principe de l'article 552 du code belge, en lui apportant une limitation rationnelle...* »¹⁹. Les alinéas 2 et 3 de l'article 552 des codes belge et français énumèrent certaines activités qu'un propriétaire peut exercer sur son fonds, notamment planter, construire ou faire des fouilles qu'il juge à propos. Etant donné que l'article 16 reproduit le principe de l'article 552, si cet article n'a pas énuméré ces activités, on peut cependant les sous-entendre, et ce, d'autant plus que la surface idéale du sol n'a aucune épaisseur utilisable mais que ce qui donne à cette surface un intérêt, c'est son volume tant du dessus que du dessous.

Ainsi par exemple, un emphytéote peut par exemple exploiter le bois à la charge de les aménager ou de détruire les plantations pour les remplacer utilement. Un superficiaire jouit du fonds appartenant à autrui et peut disposer de ses constructions, bois, arbres et autres plantes incorporés au fonds et qui existaient dans le fonds lors de son entrée en jouissance.

¹⁹ G. KALAMBAY LUMPUNGU, Droit congolais de la construction, *Op. cit.*, p.30.

La loi foncière a supprimé cet article et le législateur se justifie en ces termes dans l'exposé des motifs : « Cette option-appropriation du sol par l'Etat a exigé la suppression de l'article 16 du décret de 1913 qui posait en présomption légale le rapport de principal à accessoire entre le sol et les biens incorporés. Cette présomption, qui n'était plus que relative après le décret du 28 mars 1949 qui admettait la propriété des immeubles envisagés séparément du sol, doit disparaître dans les nouveaux textes ».

Pour respecter son option et la logique des choses qui découle des obligations faites au locataire, le législateur aurait dû simplement maintenir l'article 16 en remplaçant le mot « propriété » par le mot « concession ». En effet, par le contrat de location, le locataire a sur le terrain l'obligation de mise en valeur qui se traduit par les constructions et plantations. En d'autres termes, le droit de location emporte le droit de construire et de planter sur le fonds concédé par l'Etat. Et en vertu de la théorie de l'accession, tout ce qui s'incorpore au fonds est présumé appartenir au propriétaire ou au concessionnaire du fonds. Celui-ci peut interdire tout passage sur son fonds et tout empiètement tant sur la surface que sur le volume d'air qui surplombe son fonds²⁰.

L'espace aérien surplombant le fonds est déterminé géométriquement par les perpendiculaires élevées sur le prolongement des limites de la propriété ou de la concession. Cet espace ainsi défini et projeté dans l'infini, *usque ad coelum* appartenait au propriétaire ou concessionnaire du fonds. Cette conception est actuellement abandonnée, car si le propriétaire ou le concessionnaire foncier doit utiliser nécessairement l'espace aérien surplombant son fonds par ses constructions et ses plantations, on lui reconnaît ce droit sur un espace aérien qu'il peut normalement utiliser. Cependant, le reste de cet espace revient à l'Etat qui exerce sur lui la souveraineté²¹.

b. Droit sur le dessous

Le raisonnement tenu sur la propriété de dessus est également applicable à la propriété de dessous, mais le législateur colonial a tenu, par le décret du 6 mai 1952, à préciser que le propriétaire du sol n'a aucun droit privatif tant sur

²⁰ Ce principe découle de l'article 573 du code civil belge : « Celui sur la propriété duquel avance les branchent, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent. Si ce sont des racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative. Le droit de couper les racines ou brindilles ou de faire couper les branches des arbres est imprescriptible ».

²¹ Article 1^{er} de la Convention de Chicago du 7 décembre 1944 : « Les Etats contractants reconnaissent que chaque Etat a la souveraineté complète et exclusive sur l'espace aérien au-dessus de son territoire ». Article 9 de la Constitution : « L'Etat exerce une souveraineté permanente notamment sur le sol, le sous-sol, les eaux et les forêts, sur les espaces aérien, fluvial, lacustre et maritime congolais ainsi que sur la mer territoriale congolaise et sur le plateau continental... ».

les eaux souterraines que sur les substances considérées concessibles par la législation minière.

Aussi, rappelons que la suppression de l'article 16 précité a eu comme conséquence immédiate la rupture du rapport de principal à accessoire entre la propriété du sol et celle des biens incorporés. Cette présomption, nous l'avons déjà souligné, était devenue relative après le décret du 26 mars 1949 qui admettait la propriété des immeubles envisagés séparément du sol. Cette rupture était déjà réalisée par le décret de 1888 sous l'Etat Indépendant du Congo qui décidait que les substances minérales demeuraient la propriété de l'Etat alors que la propriété de la surface appartenait à un autre.

Le principe de la rupture entre le principal et l'accessoire est également consacré à l'article 3 du code minier qui dispose à l'alinéa 1^{er} : « *Les gîtes des substances minérales, y compris les gîtes artificiels, les eaux souterraines et les gîtes géothermiques se trouvant sur la surface du sol ou renfermés dans le sous-sol ou dans les cours d'eaux du Territoire National sont la propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible de l'Etat* ». Ainsi, on comprend pourquoi l'alinéa 3 de l'article 97 de la loi foncière prescrit que le concessionnaire perpétuel peut, sans préjudice des dispositions de la législation minière, extraire du fonds des pierres, de l'argile et autres matières semblables.

Outre le fait que le concessionnaire a droit aux pierres, argile et autres matières semblables qu'il peut extraire de son fonds, il a également le droit d'utiliser l'eau qui s'y trouve. En effet, l'alinéa 1^{er} de l'article 17 de la loi foncière dispose que celui qui a dans sa concession une source ne formant qu'un simple filet d'alimentation d'un cours d'eau peut en user à volonté. Ceci signifie que le concessionnaire qui a dans son fonds cette source en exerce un droit de propriété.

Par contre, l'alinéa 2 de l'article 17 de la loi foncière oblige celui qui a dans son fonds ou sa concession une source formant la tête d'un cours d'eau de se conformer, dans l'usage des eaux, aux règles établies par les textes particuliers. Ainsi par exemple, il lui est interdit de corrompre l'eau et d'en changer le cours.

3. Limitation dans l'exercice du droit

L'alinéa 2 de l'article 14 de la loi foncière dispose que les restrictions du droit de propriété à raison des rapports de voisinage sont établies au titre des charges foncières. Ce texte consacre un principe universellement connu que le droit de propriété est toujours limité par le droit égal des propriétaires voisins. Cependant, la loi ne règle pas l'organisation de ce principe. C'est plutôt la jurisprudence qui a permis le développement des obligations qui pèsent sur le propriétaire qui a pour devoir général de respecter le droit des voisins dans l'exercice de son droit de propriété.

a. Limitation à raison des rapports de voisinage

L'exercice de droit de propriété peut prêter à des erreurs de conduite, à des imprudences, à des négligences qui obligent leur auteur à réparer le préjudice causé au voisin. Rappelons qu'en matière de voisinage, les propriétaires voisins ont un droit égal à la jouissance de leur propriété. Il en résulte qu'une fois fixés les rapports entre propriétés voisines, compte tenu des charges normales résultant du voisinage, l'équilibre ainsi établi doit être maintenu entre les droits respectifs des propriétaires. Dès qu'il y a un déséquilibre entre propriétaires qui ont des droits égaux, celui qui est à la base de ce déséquilibre doit réparation.

En effet, les voisins qui sont en contact permanent ne peuvent empêcher que naissent entre eux des froissements, des désagréments et des conflits d'intérêt. Si l'on devait en tenir compte, la vie sociale deviendrait impossible. C'est ainsi qu'une certaine tolérance s'est instaurée, tolérance par ailleurs compensée par la réciprocité. Cependant, toute tolérance a un seuil. Lorsque ce seuil de tolérance obligatoire est dépassé, la victime sera en droit de rappeler à l'ordre l'auteur du trouble. Tant que ce dernier reste dans les limites de tolérance admise, l'égalité n'est pas rompue et la réciprocité reste possible. Mais dès qu'il y a dépassement de la tolérance, l'égalité est rompue et le seul exercice du droit de propriété même sans faute, obligera son auteur à réparation, car la propriété du voisin a été lésée au-delà de la tolérance.

Lorsque les troubles de voisinage ont été causés par une faute du propriétaire, le critère est fort simple : l'auteur du trouble doit réparation en nature et si cela n'est pas possible, la réparation se fait en paiement des dommages-intérêts. En effet, lorsque le juge constate qu'un dommage anormal est causé par une faute, il a, en vertu des règles du droit civil, le pouvoir d'ordonner, en vue de sanctionner l'obligation de ne pas nuire, l'exécution en nature de cette obligation et subsidiairement, notamment dans le cas où cette exécution directe n'est pas ou n'est plus possible, d'ordonner l'exécution de l'équivalent qui se résout par l'octroi de dommages-intérêts²².

Cette réparation a pour but de faire cesser l'origine de la faute ou de rétablir l'état antérieur à la faute, cela se fait de deux manières : soit la démolition ou l'enlèvement de la chose provoquant les troubles, ou bien l'exécution de travaux devant mettre fin aux inconvénients. A défaut de cette réparation, l'auteur doit des dommages-intérêts.

²² G. KALAMBAY LUMPUNGU, *Droit civil. Régime général des biens*, Kinshasa, Editions universitaires du Zaïre, 1999, p.174.

En cas de trouble de voisinage sans faute, il n'y aura pas de démolition ou de suppression de la chose, mais l'auteur du trouble de voisinage doit à la victime une compensation qui peut être en nature ou en espèce.

Tout compte fait, la théorie des troubles de voisinage rend moins absolu le droit de propriété parce que ce droit mieux contrôlé se socialise. Cette théorie oblige le propriétaire d'user de sa propriété normalement, en bon père de famille, en individu avisé. C'est pourquoi dans sa conduite et dans l'exercice de son droit, il ne causera aucun préjudice anormal à son voisin.

b. Limitation à raison de l'abus de droit

Construire une fausse cheminée uniquement pour masquer la vue dont jouit le voisin, ériger sur son terrain une barrière aménagée avec des tiges de fer et des poteaux pointus pour empêcher les dirigeables du voisin de survoler son fonds, voilà notamment des cas qu'on cite pour illustrer l'abus de droit.

En effet, abuser de son droit c'est s'en servir plutôt pour nuire à autrui que pour en profiter soi-même. C'est employer un instrument légitime à une fin qui ne l'est pas.

Il y a abus de droit de propriété quand ces quatre éléments sont réunis :

- Un dommage causé à un voisin ;
- En vertu d'un acte de propriété ;
- Avec l'intention de nuire par un acte positif ou d'omission ;
- Alors qu'on n'a pas intérêt à poser cet acte.

Quant à la sanction, elle est presque identique à celle infligée à l'auteur des troubles de voisinage avec faute, car le dommage causé au voisin doit être réparé conformément à la règle générale en matière de responsabilité aquilienne. La réparation sera en principe en nature, c'est-à-dire le rétablissement de l'état des lieux par la démolition des ouvrages malicieusement entrepris par le propriétaire. Sinon, la réparation sera constituée en paiement des dommages-intérêts.

Après avoir passé en revue les différentes restrictions résultant du droit privé, nous allons dans les lignes qui suivent aborder les différentes restrictions résultant du droit de l'urbanisme.

B. Restrictions résultant du droit de l'urbanisme

La règle d'urbanisme a pour effet de limiter le droit des titulaires des concessions ou des propriétaires immobiliers. Pour cela, on qualifie les sujétions qu'elle fait naître de servitude d'urbanisme. Toutefois, il sied de mentionner que cette appellation n'est pas parfaitement exacte, car, dans sa théorie classique, la servitude est une charge qui pèse sur un fonds (servant) au profit d'un autre fonds (dominant). Par contre, dans les servitudes

d'urbanisme, il n'y a pas de fonds dominant. La règle est posée au profit de l'intérêt général et non au profit d'un terrain donné.

Les sujétions d'urbanisme figurent généralement dans les documents d'urbanisme (lois, plans particuliers, règlement de lotissement). Parmi ces restrictions les plus importantes sont examinées ci-dessous.

1. Servitudes touchant le fonds

Nous verrons successivement le respect de la destination, le respect du coefficient d'occupation du sol et le respect de l'alignement.

a. Respect de la destination du fonds

Le concessionnaire a le droit de construire. Cependant, il ne peut pas construire comme bon lui semble, mais uniquement dans le respect de la destination du fonds. Rappelons à ce sujet que l'article 60 de la loi foncière détermine les différentes affectations du sol. En effet, il est prévu à son dernier alinéa que selon leur vocation, les terres sont destinées à un usage résidentiel, commercial, industriel, agricole ou d'élevage. En déterminant les destinations du sol, la loi indique, de façon indirecte, les destinations que le sol ne peut pas avoir. L'article 4 de l'ordonnance n° 74-148 du 2 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés dispose : « *Les terrains à concéder sont offerts au public par un Arrêté du Commissaire d'Etat ou du Commissaire de région selon la distinction établie à l'article précédent. L'Arrêté indique pour chacune des parcelles mises sur le marché : le numéro cadastral, la superficie, la destination, les conditions de mise en valeur ainsi que les autres conditions particulières s'il y a lieu...* ».

Ainsi, celui qui veut construire doit respecter la destination assignée à la parcelle lui concédée ainsi que d'autres conditions dont mention est faite à l'alinéa 2 de l'article 4 précité. Partant, le concessionnaire qui veut garder son droit est tenu de respecter la destination du terrain. Autrement dit, il est interdit au concessionnaire de changer la destination du fonds. Ceci ressort clairement de l'article 72 de la loi foncière qui dispose que sans préjudice de clauses contractuelles, il est interdit aux concessionnaires ordinaires de changer la destination du fonds sans l'autorisation préalable et écrite de l'autorité compétente. L'article 93 de la loi foncière dispose à ce même sujet : « *Lorsque le droit de concession perpétuelle porte sur un fonds entièrement inculte, son titulaire est tenu, aussi longtemps que dure son droit, de mettre le fonds en valeur, de l'entretenir, de l'occuper et de l'exploiter conformément à sa destination primitive.*

Tout changement de destination requiert l'accord de l'autorité compétente qui a consenti la concession, sans préjudice des lois ou règlements en vigueur sur l'urbanisme, l'environnement et l'hygiène ».

De ce fait, changer la destination du fonds sans autorisation constitue un manquement aux obligations du concessionnaire et l'expose aux sanctions.

b. Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol vise à plafonner la densité des constructions sur un terrain à bâtir. En effet, il est le rapport entre la superficie du sol et la surface de plancher de construction susceptible d'y être bâtie²³. On trouve cette règle dans l'article 43 de l'ordonnance n° 127-6 du 15 juin 1913 portant règlement de construction dans les quartiers européens des circonscriptions urbaines qui dispose : « *La surface bâtie ne pourra excéder quarante pour cent de la surface totale du terrain à bâtir, à moins d'une autorisation spéciale du gouverneur de province* ». *Dans les quartiers indigènes des circonscriptions urbaines, le coefficient d'occupation du sol était de 10%. Le reste de la superficie doit, en principe, être couvert essentiellement par le gazon pour permettre l'infiltration des eaux lorsqu'il pleut* »²⁴.

Par le procédé de coefficient d'occupation du sol, on peut arriver à déterminer le nombre de mètres carrés de plancher qu'il est possible de construire sur un terrain donné. En effet, il représente le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par m² au sol. Il fixe une densité maximale de construction par terrain à bâtir. Dans sa détermination, il est généralement tenu compte de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation et aussi, de la nature des constructions.

Se définissant en une réglementation de la densité de construction, le coefficient d'occupation du sol permet aux constructeurs de connaître ce qu'ils peuvent bâtir sur un sol déterminé, c'est-à-dire au-dessus du sol une surface de plancher égale à x^2 ²⁵. Ceci signifie que le constructeur est autorisé à bâtir sur le terrain une surface indiquée par le coefficient d'occupation du sol.

c. Alignement

L'alignement est un acte administratif qui peut être défini comme étant la limite tracée entre le domaine public et les fonds appartenant aux particuliers. Il a pour but de préciser l'étendue respective entre fonds publics et fonds privés. Il désigne la limite précise entre voirie et une parcelle²⁶.

²³ J.P. GILLI, Redéfinir le droit de propriété-Centre de Recherche d'urbanisme, p. 71.

²⁴ En vue d'obtenir ce résultat, les cours arrière et avant des parcelles de la Cité Salongo étaient, au départ, entièrement plantées de gazon.

²⁵ Par exemple, pour les parcelles de zones résidentielles d'une superficie égale ou supérieure à dix ares, les dépendances ou annexes ne peuvent occuper une superficie supérieure au trentième de la superficie de la parcelle.

²⁶ G. KALAMBAY LUMPUNGU, Droit congolais de la construction, *Op. cit.*, p. 204.

L'alignement se réalise par le plan d'alignement qui est la délimitation générale de l'ensemble des voies. Il y a lieu de noter que le plan d'alignement lie les parties au même titre que le plan d'aménagement. En effet, le plan d'alignement approuvé produit des effets importants obligatoires tant pour l'administration que pour les riverains²⁷.

Comme dans les circonscriptions urbaines soumises aux règles d'urbanisme, toute personne doit clore sa parcelle, elle doit pouvoir connaître l'endroit où se situe la limite entre sa parcelle et le domaine public pour éviter de construire sur l'emprise de route. En effet, cette dernière fait partie du domaine public de l'Etat.

2. Servitudes visant l'aspect du bâtiment ou de la construction

Nous dirons tour à tour un mot, d'une part, sur les règles de prospect et de la qualité ainsi qu'à celles relatives à l'aspect des constructions. D'autre part, nous montrerons que les documents d'urbanisme réglementent aussi le volume des constructions.

a. Règles de prospect, relatives à la qualité et à l'aspect des constructions

Les règles de prospect contribuent à déterminer l'implantation. En effet, ces règles imposent que les constructions se situent à une certaine distance de la voie publique (selon les cas, de l'alignement, ou de l'axe de la voie) ou à une certaine distance des limites latérales des terrains, ou bien qui imposent une certaine distance entre deux constructions sur un même terrain²⁸.

Le prospect est une mesure de distance, plus généralement utilisée pour définir l'écart qui doit exister entre deux bâtiments. Il peut signifier également une marge de recul par rapport à l'alignement ou des limites séparatives d'un terrain. Il peut être exprimé en distance fixe ou varier selon la hauteur du bâtiment. A ce sujet, Auby, Périnet-Marquet et Noguellou disent en ce qui concerne les règles de prospect que ce sont des règles qui imposent que les constructions se situent à une certaine distance de la voie publique (selon le cas, de l'alignement, ou de la voie), ou à une certaine distance des limites latérales des terrains, ou bien qui imposent une certaine distance entre deux constructions sur un même terrain²⁹.

Ainsi par exemple, le règlement de lotissement de Ngafani prescrit que les prospectifs latéraux, sauf en cas de mitoyenneté, sont de 3 mètres. En ce qui concerne le lotissement de Mukali, le règlement de lotissement prévoit : « La maison est au milieu de la parcelle.

²⁷ Ph. CHÂTEAUREYNAUD, *Dictionnaire de l'urbanisme*, Paris, Le Moniteur, p.642.

²⁸ J.B. AUBY, H. PÉRINET-MARQUET et R. NOGUELLOU, *Droit de l'urbanisme et de la construction*, Paris, Montchrestien, 2012, p.195.

²⁹ *Idem*.

- a) Recul par rapport à l'alignement (côté rue) : 4 mètres au moins ;
- b) Recul par rapport au fonds de la parcelle : 4 mètres au moins ;
- c) Reculs latéraux de chaque côté : 2 mètres au moins »³⁰.

Le prospect constitue un élément permettant de fixer l'implantation d'une construction et a pour but de préserver à la fois l'ensoleillement et l'éclaircissement des bâtiments, mais aussi l'intimité de ses occupants³¹. L'objectif poursuivi est également, la sécurité et la salubrité des constructions.

Parmi les règles d'urbanisme, on trouve également les règles concernant la qualité et l'aspect extérieur des bâtiments. Ces règles peuvent entre autres concerner les façades, murs, toitures, les clôtures, la peinture des bâtiments, fenêtres, etc. En ce qui concerne les façades par exemple, l'article 10 du règlement de lotissement de Ngafani dispose au point a) : « Les façades et les murs intérieurs seront crépis ou enduits. Ils seront blancs ou de teinte très claire à déclarer dans la demande d'autorisation de bâtir ».

S'agissant des matériaux de couverture, le point c) du règlement de ce lotissement dispose : « Les matériaux de couverture pour chaque construction seront de tôles, d'éternit teinté en rouge ou le bac autoportant. Les constructions dans les parcelles visées dans le présent plan seront obligatoirement couvertes en bacs autoportants éternit.

En matière de fenêtres, la surface totale minimum des ouvertures de fenêtres dans chaque pièce est de 1/6 de la surface de la pièce. La hauteur maximum des allèges des fenêtres pour la salle de séjour est de 0,60 m, 0,90 m pour la chambre et de 1,5m pour la salle d'eau (WC et bain).

Par contre, en ce qui concerne les clôtures, l'article 11 du règlement de lotissement précité dispose : « les parcelles sont clôturées latéralement et en fond de parcelle par un mur de 1,20 m de hauteur. Les clôtures à front de voirie sont faites de murets de 0,40 m de hauteur construits en moellons et prolongés jusqu'à 1,20 m par une grille en fer forgé... ».

b. Volume de construction

Certaines règles d'urbanisme concernent le volume des constructions. En ce sens, elles déterminent l'emprise au sol et plafonnent la proportion du terrain que la construction peut occuper.

³⁰ Quand la maison a un côté mitoyen : a) recul par rapport à l'alignement (côté rue) : 4 mètres au moins ; b) Recul par rapport au fond de la parcelle : 4 mètres au moins ; c) Recul latéral (côté non mitoyen) : 2 mètres au moins. S'il s'agit d'une parcelle située à l'angle de 2 rues : la maison a un recul de 4 mètres par rapport à la rue et de 2 mètres par rapport au fond de la parcelle.

³¹ Ph. CHATEAURENAUD, *Op. cit.*, p.701.

En principe, ces règles ne concernent normalement que la surface de base, mais elles peuvent être formulées de telle manière qu'il faut prendre en compte la projection verticale de tous les éléments de la construction.

Aussi, le volume des constructions est important pour mesurer leur intégration dans le site et pour savoir s'il n'est pas porté atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Quel serait le régime juridique des servitudes d'urbanisme que nous venons de passer en revue ?

III. RÉGIME JURIDIQUE DES SERVITUDES D'URBANISME

Les règles d'urbanisme se caractérisent par deux éléments majeurs. Il s'agit de leur force obligatoire et du principe de non-indemnisation.

A. Force obligatoire des règles d'urbanisme

Les servitudes d'utilité publique sont des restrictions d'ordre public imposées à l'usage ou la disposition des concessions. D'un côté, elles peuvent définir la seule destination susceptible d'être donnée à un fonds : agriculture, industrie, commerce, habitation, espace vert ; elles peuvent aussi entraîner l'interdiction de bâtir ou de lotir, déterminer les dimensions, la nature, l'aspect et les caractéristiques des constructions et des plantations, régir les formes d'utilisation du sol.

D'un autre côté, elles peuvent contraindre le concessionnaire foncier à supporter des charges au profit des services publics, lesquels se voient conférer le droit d'user des fonds privés à des fins précises et limitées : fouilles, passage de canalisation, ancrage de fils électrique ou téléphoniques, signaux géodésiques.

Les servitudes d'utilité publique sont créées, modifiées et supprimées soit par une loi, soit par un règlement ou un acte individuel pris en vertu de la loi. De telles servitudes découlent des plans d'urbanisme, des règlements sur les bâtisses, des textes légaux et réglementaires, des permis de lotir et de bâtir. Rappelons que les plans d'urbanisme ou d'aménagement urbain sont des documents juridiques élaborés par l'autorité publique et destinés à fixer, soit dans les grandes lignes (plan local), soit en détail (plan particulier), des règles d'implantation des établissements et des activités d'un territoire. En d'autres termes, un plan d'urbanisme est un instrument de définition et même de mise en œuvre foncière d'une politique d'équipement d'une agglomération donnée.

Un décret, une ordonnance ou un arrêté donne à un plan force obligatoire et de ce fait, le plan acquiert une valeur réglementaire. Dès cet instant, les pouvoirs publics doivent le respecter lors de la délivrance de l'autorisation de bâtir ou de lotir. Ainsi par exemple, les plans particuliers lient les pouvoirs

publics qui ne peuvent y déroger que dans des conditions strictement fixées. En conséquence, les décisions prises en violation de ces plans sont susceptibles d'annulation par l'autorité supérieure à la requête de toute personne intéressée³².

De même, les plans particuliers créent des droits et des obligations dans le chef des particuliers : leur violation rend passible de sanctions pénales, non seulement le concessionnaire foncier (maître de l'ouvrage), mais aussi tout intervenant dans la construction (entrepreneur ou toute autre personne). De plus, l'Etat, la commune et le tiers lésé peuvent poursuivre devant les juridictions civiles la remise en état des lieux.

Quant à lui, le plan de lotissement produit des effets juridiques analogues à ceux des plans particuliers, tant à l'égard des pouvoirs publics qu'à celui des particuliers. Il engendre les mêmes droits et obligations et sa violation est passible des mêmes sanctions pénales et civiles.

B. Absence d'indemnisation

Sur le plan de leur régime, les servitudes d'urbanisme se signalent essentiellement par le principe de leur non-indemnisation³³. C'est ainsi que l'article 2 de l'arrêté interministériel n° 0021 du 29 octobre 1993 portant application de la réglementation sur les servitudes dispose que toute occupation, toute construction et tout lotissement dans les servitudes telles que définies à l'article premier ci-dessous sont interdits. L'article 3 du même arrêté prévoit comme sanction en cas de violation de l'article premier, la démolition des ouvrages et ce, aux frais du constructeur et sans aucune indemnité. En effet, cet article dispose : « Sans préjudice des poursuites judiciaires prévues par la loi à charge des contrevenants, toutes constructions érigées en violation des dispositions du présent arrêté ainsi que d'autres dispositions légales ou réglementaires en la matière seront démolies aux frais de leurs constructeurs ou propriétaires sans aucune indemnité ».

Il appert clairement que l'article précité consacre en droit congolais le principe de non-indemnisation³⁴. En d'autres termes, les servitudes d'utilité publique ne donnent pas lieu, en principe, à indemnité. Toutefois, la loi peut prévoir une dérogation à ce principe.

³² G. KALAMBAY LUMPUNGU, *Domaine de l'Etat. Aménagement du territoire. Urbanisme*, Notes de cours, Kinshasa, Inédit, 2017, p.102.

³³ J.B. AUBY, H. PÉRINET-MARQUET et R. NOGUELLOU, *op. cit.*, p.192.

³⁴ En France, le principe de non indemnisation est prévu à l'article L.160-5 du code de l'urbanisme : « N'ouvrent droit à aucune indemnité les servitudes instituées par application du présent code en matière de voirie, d'hygiène et d'esthétique ou pour d'autres objets et concernant, notamment, l'utilisation du sol, la hauteur des constructions, la proportion des surfaces bâties et non bâties dans chaque propriété, l'interdiction de construire dans certaines zones et en bordure de certaines voies, la répartition des immeubles entre diverses zones... ».

CONCLUSION

La loi reconnaît au concessionnaire plusieurs droits. Ceux-ci relèvent du droit privé et tendent à garantir l'intérêt particulier. Par contre les normes d'urbanisme, qui sont d'ordre public garantissent l'intérêt général. En conséquence, lorsqu'elles sont aux prises avec les droits des particuliers, les normes d'urbanisme doivent l'emporter. En effet, l'intérêt général prime toujours sur l'intérêt individuel.

C'est sur cette base que l'on peut dire que les droits du concessionnaire sur son fonds ne sont pas absolus. Ils admettent des restrictions. Ces dernières résultent essentiellement des règles impératives d'ordre urbanistiques. En effet, l'article 204 de la loi foncière prévoit la nullité de tout contrat conclu en violation des normes impératives d'ordre urbanistiques. Ceci signifie que tout concessionnaire est tenu de se conformer aux normes d'urbanisme. D'ailleurs, elles sont opposables *erga omnes*, c'est-à-dire à l'égard de tous. A ce titre, tout cas de violation expose son auteur aux sanctions aussi bien pénales que civiles.

BIBLIOGRAPHIE

1. TEXTES LÉGISLATIFS

- Constitution de la République Démocratique du Congo telle que modifiée par la Loi n°11/002 du 20 janvier 2011 portant révision de certains articles de la Constitution de la RDC du 18 février 2006, in *J.O.RDC*, 52^{ème} année, numéro spécial, 5 février 2011.
- Convention de Chicago du 7 décembre 1944 Décret du 20 juin 1957 sur l'urbanisme au Congo in *B.O.*, 1957, p. 1406.
- Décret du 20 juin 1960 relatif au mesurage et bornage des terres.
- Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, in *J.O.Z.*, n°3 du 1^{er} février 1974, p. 69.

2. OUVRAGES ET ARTICLES

- AUBY, J.B., PÉRINET-MARQUE, H., et NOGUELLOU, R., *Droit de l'urbanisme et de la construction*, Paris, Montchrestien, 2012.
- CHÂTEAUREYNAUD, Ph., *Dictionnaire de l'urbanisme*, Paris, Le Moniteur, 2002.
- GILLI, J.P., et De LANVERSIN, J., *Lexique. Droit de l'urbanisme*, Paris, PUF, 1978.
- KALAMBAY LUMPUNGU, G., *Domaine de l'Etat. Aménagement du territoire. Urbanisme*, Notes de cours, Kinshasa, Inédit, 2017.
- KALAMBAY LUMPUNGU, G., *Droit civil. Régime général des biens*, Kinshasa, Editions universitaires du Zaïre, 1999.
- KALAMBAY LUMPUNGU, G., *Droit congolais de la construction*, Paris, Espérance, 2021.
- MUNENE YAMBA YAMBA, P., « Les normes environnementales au chevet de la ressource foncière », in *Droit foncier & immobilier congolais. Difficile application*, Paris, Editions Espérance, 2021, p.199.