

LOI N° 15/ 025 DU 31 DECEMBRE 2015 RELATIVE AUX BAUX A LOYER NON PROFESSIONNELS

L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

CHAPITRE 1er: DE L'OBJET, DU CHAMP D'APPLICATION ET DES DEFINITIONS

Article 1^{er}

La présente loi régit les rapports entre le bailleur et le preneur. Elle s'applique aux baux résidentiel et socioculturel.

Article 2

Au sens de la présente loi, on entend par :

1. agence immobilière : toute entreprise ou société privée utilisant les courtiers et les agents immobiliers et ayant pour rôle de faire la promotion immobilière en mettant en rapport le bailleur et le preneur afin de permettre à l'un de jouir ou disposer de l'immeuble que l'autre veut louer ou vendre ;
2. agent immobilier : toute personne physique prestant ses services au sein d'une agence immobilière ;
3. bail : contrat par lequel l'une des parties, appelée « bailleur » s'oblige à faire jouir à l'autre partie appelée « preneur » d'un immeuble ou d'un local, pendant une période donnée moyennant un prix convenu appelé « loyer » que le preneur s'engage à payer à des échéances convenues de commun accord ;
4. bail résidentiel : contrat qui porte sur une maison, une villa ou un appartement à usage d'habitation ainsi que ses dépendances;
5. bail socioculturel : contrat dans lequel une association sans but lucratif ou un établissement d'utilité publique est « preneur » ;
6. bailleur : toute personne, titulaire d'un droit de propriété ou d'un droit réel de jouissance, qui donne à bail son bien ou son droit;

7. courtier immobilier : toute personne physique ou morale responsable d'une agence immobilière ;
8. dépendances : les autres parties de l'immeuble qui lui sont rattachées et qui sont concernées par la location principale, notamment les garages, annexes, entrepôts, dépôts ;
9. garantie locative : somme d'argent versée par le preneur auprès du bailleur pour prévenir son insolvabilité ou les dégradations du bien loué ;
10. intermédiaires immobiliers : ensemble constitué des agences immobilières, de la ligue des preneurs, de la ligue de propriétaires et des courtiers immobiliers ;
11. livret de bail : document administratif contenant des renseignements sur le bailleur et le preneur ainsi qu'un modèle de contrat de bail ;
12. loyer : prix convenu par les deux parties au contrat de bail ;
13. préavis : période déterminée précédant l'application effective de la résiliation du bail ;
14. preneur : personne qui prend un immeuble à bail ;
15. prise à crédit : opération consistant à considérer les frais engagés par le preneur pour les travaux de réparation par rapport au montant de loyer à payer au bailleur ;
16. syndic des preneurs : personne physique ou groupe de personnes physiques ou personne morale, preneur ou non, à qui deux ou plusieurs preneurs confient la gestion des parties communes de l'immeuble loué, avec l'accord du bailleur.

CHAPITRE II : DE LA FORME DU BAIL, DU LIVRET DE BAIL, DES AGENTS, DES AGENCES ET DES COURTIERES IMMOBILIERS

Section 1ère: De la forme du bail et du livret de bail

Article 3

Le bail est un acte écrit, librement conclu par les parties, établi soit par acte notarié soit par acte sous seing privé.

Dans les trente jours de sa conclusion ou en cas d'avenant, les parties au bail ou, le cas échéant, l'agence immobilière, présentent, en trois exemplaires, le contrat ou toute modification pour enregistrement au service compétent.

A défaut, le livret de bail est appliqué aux relations contractuelles. Il est également soumis à l'enregistrement.

Article 4

Le livret de bail modèle unique est réglementé par arrêté du ministre ayant les baux à loyer dans ses attributions.

Chaque partie reçoit un exemplaire original du contrat enregistré ou du livret de bail enregistré, le troisième reste au service local compétent.

Article 5

Le bail comporte:

1. l'identification des parties ;
2. la description et la destination de la chose louée ;
3. la désignation des locaux et éventuellement des équipements dont le preneur a jouissance effective ;
4. l'énumération des pièces, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ;
5. le loyer et les termes de paiement ;
6. la date du début et la durée du contrat ;
7. les conditions et les modalités de résiliation du contrat ;
8. la durée du préavis éventuel ;
9. le montant de la garantie locative.

Article 6

Un arrêté interministériel pris par les ministres ayant respectivement les baux à loyer et les finances dans leurs attributions, fixe le montant des frais administratifs relatifs au livret de bail et à l'enregistrement.

Article 7

Le bail porte sur un bien répondant aux conditions légales de sa jouissance.

Article 8

Après conclusion d'un bail socioculturel, le preneur bénéficie d'un délai fixé de commun accord avec le bailleur pour équiper ou mettre en état d'exploitation le bien loué.

Cette période n'est pas comprise dans le paiement du loyer qui ne court qu'après ce délai.

Le preneur est responsable de tout dommage causé aux biens sous sa garde.

Section 2 : Des agents, des agences et des courtiers immobiliers**Article 9**

Un arrêté du ministre ayant les baux à loyer dans ses attributions organise les fonctions d'agents, agences, courtiers immobiliers, des syndicats des bailleurs, des preneurs et ceux des intermédiaires immobiliers.

Article 10

Les honoraires de l'agence immobilière, lors de la conclusion du bail, correspondent à un mois de loyer et sont à charge de la personne qui a sollicité ses services.

Toutefois, lorsque les deux parties saisissent simultanément la même agence immobilière, les honoraires sont supportés par moitié par le bailleur et le preneur.

CHAPITRE III : DES OBLIGATIONS DES PARTIES**Section 1ère: Des obligations du bailleur****Article 11**

Le bailleur est tenu aux obligations ci-après :

1. mettre l'immeuble à la disposition du preneur dans un état approprié à sa destination.

Il est interdit au bailleur, dans un espace commun, de donner à bail des

immeubles ayant des destinations incompatibles, susceptibles de causer préjudice aux différents preneurs ;

2. assurer au preneur la jouissance paisible du bien loué, notamment en le garantissant contre les troubles de jouissance que causeraient le bailleur et/ou les membres de sa famille et contre toute éviction partielle ou totale;
3. garantir le preneur contre les vices cachés qui empêchent l'usage normal du bien loué ;
4. prendre en charge les grosses réparations à effectuer sur l'immeuble ;
5. payer sa quote-part des factures d'eau, d'électricité, de téléphone et/ou autres, en cas de cohabitation avec un ou plusieurs preneurs ;
6. supporter les impôts et taxes qui sont à charge des lieux loués. Il lui est interdit de les répartir sur les preneurs ;
7. ne pas changer, pendant la durée du bail, la destination de la chose louée, sauf accord exprès de deux parties ;
8. rembourser la garantie locative à la fin du bail.

Article 12

Le bailleur qui entend vendre le bien loué, en informe le preneur par écrit afin qu'il puisse exercer le droit de préemption. En cas de refus ou de silence du preneur, dans les quinze jours, le bailleur est libre de vendre son bien à toute personne de son choix. En cas de vente du bien loué, le bail court jusqu'à son terme, s'il est à durée déterminée. Si le bail est à durée indéterminée, le nouvel acquéreur ne peut faire déguerpir le preneur trouvé sur le lieu qu'en observant les formes et le délai prévus aux articles 30 et 31 de la présente loi.

Section 2 : Des obligations du preneur

Article 13

Le preneur est tenu aux obligations suivantes :

1. payer le loyer selon les modalités convenues ;
2. user de la chose louée en bon père de famille ;

3. répondre des pertes ou dégâts causés à la chose louée pendant la durée du contrat et qui lui sont imputables ;
4. entretenir l'immeuble et les équipements mentionnés au contrat et procéder aux réparations locatives sauf celles ayant pour cause la vétusté, l'usure, les malfaçons, les vices de construction et le cas fortuit ;
5. informer le bailleur de toutes destructions ayant pour origine l'une des causes énumérées au point quatre ci-dessus ou nécessitant des grosses réparations ;
6. ne pas entreprendre de grosses réparations sans l'autorisation du bailleur. Le devis est approuvé par les deux parties.
 - 1/ le coût des travaux sera récupéré intégralement par le locataire par des déductions mensuelles sur le loyer ;
 - 2/ tant que les frais engagés par le preneur ne sont pas entièrement récupérés, le bailleur ne peut résilier le contrat de bail ni réajuster le montant du loyer ;
 - 3/ en cas de plus-value, les deux parties concluent un avenant.
7. ne pas modifier ni transformer le bien loué sans l'accord préalable exprès du bailleur. En cas de méconnaissance par le preneur de cette obligation, le bailleur peut soit exiger la remise des lieux au prestin état, soit conserver les modifications ou transformations sans que le preneur ne puisse prétendre à une quelconque indemnisation ;
8. convenir préalablement avec le bailleur des aménagements à réalisation qui ne constituent pas une modification ou une transformation de la chose louée ;
9. laisser inspecter les lieux par le bailleur selon la périodicité convenue.

Article 14

Le preneur bénéficie d'une prise à crédit, en cas d'exécution de travaux autorisés par le bailleur. Les parties en approuvent le devis. Le coût des travaux est remboursé intégralement au preneur aux conditions convenues de commun accord.

Tant que les frais engagés par le preneur ne sont pas entièrement restitués, le bailleur ne peut résilier le contrat de bail ni réajuster le montant du loyer.

Article 15

La responsabilité du preneur relative à l'usage du bien loué est réglée par les articles 387 à 392 du 30 juillet 1888 portant Code civil livre III tel que modifié à ce jour.

Article 16

Les preneurs d'un immeuble ayant plusieurs unités de logement sont tenus de participer aux charges communes et de respecter les règles de cohabitation. Ils s'organisent et désignent un syndic qu'ils rémunèrent et qui les représente vis-à-vis du bailleur.

Sous réserve du règlement de syndic, si le syndic désigné par les preneurs ne remplit pas correctement sa mission, le bailleur a le droit de choisir un autre rémunéré par les preneurs.

Un arrêté du ministre ayant les baux à loyer dans ses attributions réglemente le syndic des preneurs.

Section 3 : De l'état des lieux

Article 17

Un état des lieux contradictoire est dressé au début et à la fin du bail.

CHAPITRE IV : DE LA GARANTIE LOCATIVE ET DES MODALITES DE PAIEMENT DU LOYER

Section 1ère : De la garantie locative

Article 18

Au début du bail, le preneur verse une garantie locative entre les mains du bailleur ou de son mandataire.

La garantie locative ne peut excéder une somme équivalant à :

1. trois mois de loyer pour le bail résidentiel ;
 2. six mois de loyer pour le bail socioculturel.
- Elle ne peut être réajustée en cours de bail, ni produire des intérêts ni être affectée au paiement du loyer.

Article 19

La garantie locative est restituée, selon le cas, à la fin du bail au moment de la libération des lieux loués par le preneur, déduction faite de toutes sommes dues au bailleur.

Article 20

Il est interdit au bailleur de percevoir la garantie locative d'un tiers, tant que le contrat en cours n'est pas arrivé à terme.

Section 2 : Des modalités de paiement du loyer

Article 21

Le loyer est fixé librement par les parties. Il est payé en monnaie ayant cours légal en République Démocratique du Congo. Il est payé en espèces ou par voie bancaire selon les modalités convenues entre parties.

Article 22

Il est interdit au bailleur d'exiger le paiement anticipatif du loyer.

CHAPITRE V : DU RENOUVELLEMENT DU BAIL

Article 23

Le bail peut être renouvelé, à l'initiative de l'une des parties, trois mois avant l'expiration du bail résidentiel ou six mois avant l'expiration du bail socioculturel.

Le bail ainsi renouvelé est soumis aux mêmes conditions de fond et de forme que le bail précédent, sans préjudice de nouvelles clauses convenues par les parties conformément à la présente loi.

Article 24

Si le preneur continue la jouissance de l'immeuble loué après l'expiration du bail sans opposition de la part du bailleur, il est censé l'occuper aux mêmes conditions et pour la même durée que celles du bail précédent.

Il ne peut en sortir ni en être déguerpi qu'après un préavis donné conformément aux dispositions des articles 30 et 31 de la présente loi.

CHAPITRE VI : DE LA CESSION DU BAIL ET DE LA SOUS-LOCATION**Article 25**

Le preneur peut sous-louer et même céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite par le contrat.

Dans ce cas, la cession et la sous-location sont conclues pour une durée inférieure ou égale à celle restant à courir pour le bail cédé ou pour le bail du preneur principal et aux mêmes conditions.

Article 26

Le contrat de sous-location peut être renouvelé, à la demande du sous-locataire, dans les mêmes conditions que celles du contrat principal.

CHAPITRE VII : DE LA CESSATION DU BAIL**Article 27**

En cas de décès du bailleur ou du preneur, le bail continue à produire ses effets à l'égard de leurs héritiers respectifs, sauf intervention de l'une des causes de cessation de bail énumérées à l'article 28 de la présente Loi. Pour la poursuite du bail, les héritiers sont représentés par le liquidateur.

Article 28

Le bail prend fin :

1. à l'expiration du terme convenu ;
2. sans délai ni toute autre condition, en cas de commun accord des parties ;

3. à l'initiative de l'une des parties moyennant préavis ;
4. par la perte de l'immeuble loué ;
5. en cas de force majeure ayant rendu l'immeuble inhabitable.

Article 29

Le preneur s'expose à une résiliation de plein droit du bail par le bailleur ou son représentant en cas de : sous-location non autorisée, changement de destination des lieux loués, tentative ou complicité de spoliation, non- paiement du loyer atteignant au moins trois mois.

Article 30

Sans préjudice des dispositions de l'article 28 ci-dessus, tout contrat de bail à durée indéterminée ne peut être résilié qu'après un préavis de :

1. trois mois pour le bail résidentiel ;
2. six mois pour le bail socioculturel.

Article 31

Si, à l'expiration du préavis, le preneur n'a pas trouvé logement, les délais ci-dessus sont prorogés de un mois, pour le bail résidentiel ou de quatre mois, pour le bail socioculturel.

Article 32

Pendant le délai de préavis, de prorogation ou de mise en demeure, le preneur paye le loyer.

La saisine du service compétent prévu à l'article 34 de la présente loi ne commence qu'après une mise en demeure de quinze jours pour le bail résidentiel et de deux mois pour le bail socioculturel.

Article 33

Un arrêté du ministre ayant les baux à loyer dans ses attributions réglemente la procédure de préavis.

CHAPITRE VIII : DU REGLEMENT DES DIFFERENDS

Section 1ère : De la conciliation

Article 34

Tout différend entre le bailleur et le preneur est réglé à l'amiable. En cas de désaccord, la partie lésée peut saisir le service compétent du ressort qui siège dans les soixante-douze heures qui suivent sa saisine. La saisine du service compétent ne commence qu'après mise en demeure de quinze jours pour le bail résidentiel et de deux mois pour le bail socioculturel. En cas d'accord, ce service compétent établit un procès-verbal de conciliation. En cas d'échec, il dresse un procès-verbal de non conciliation qui permettra à la partie la plus diligente de saisir le tribunal compétent.

Article 35

Un arrêté du ministre ayant les baux à loyer dans ses attributions détermine et organise le service prévu à l'article 34 de la présente loi.

Section 2 : Du règlement judiciaire

Article 36

Les litiges entre bailleur et preneur ne sont pas recevables devant les tribunaux s'ils n'ont pas été préalablement soumis à la procédure de conciliation devant le service compétent, à l'initiative de l'une des parties.

Article 37

Les litiges prévus à l'article 36 de la présente loi sont portés devant le tribunal compétent dans les six mois à dater de l'établissement du procès-verbal de non conciliation.

La juridiction saisie statue à bref délai.

La décision rendue en matière de libération des lieux est exécutoire nonobstant tout recours.

Article 38

Le preneur est tenu de payer le loyer et charges pendant la période du règlement des différends.

CHAPITRE IX : DES SANCTIONS PENALES ET CIVILES**Article 39**

Tout bailleur qui perçoit une garantie locative supérieure à trois mois pour le bail résidentiel ou à six mois pour le bail socioculturel, est puni d'un à trois mois de servitude pénale principale et d'une amende allant de trois à six mois de loyer ou d'une de ces peines seulement.

Article 40

Le bailleur qui ne respecte pas le délai de préavis, prévu à l'article 30 de la présente loi, est puni de un à trois mois de servitude pénale principale et d'une amende allant de trois à six mois de loyer ou d'une de ces peines seulement.

Article 41

Le défaut d'enregistrement du bail ou de son avenant dans le délai prévu à l'article 3 de la présente loi, entraîne le paiement, outre les frais d'enregistrement, d'une pénalité équivalant à un mois de loyer, à raison de la moitié par chaque partie.

Article 42

Toute agence immobilière qui n'a pas fait enregistrer un contrat de bail dont elle a facilité la conclusion, paie, outre les frais d'enregistrement, une pénalité équivalant à un mois de loyer.

Article 43

Les parties à un bail conclu en violation des articles 3, 5, 18, 22, 27 ou 32 de la présente loi sont punies d'une servitude pénale principale de un à trois mois et d'une amende équivalant à un mois de loyer ou d'une de ces peines seulement.

Les peines prévues à l'alinéa précédent s'appliquent également à tout agent qui aura procédé à l'enregistrement d'un tel contrat.

Article 44

Quiconque occupe un immeuble d'autrui sans l'accord préalable du propriétaire ou en dehors d'un contrat de bail, est puni de un an à deux ans de servitude pénale principale et d'une amende de 250.000 francs congolais ou d'une de ces peines seulement.

Article 45

Les agents dûment habilités du ministère ayant les baux à loyer dans ses attributions, revêtus de la qualité d'officier de police judiciaire, sont chargés de rechercher et de constater les infractions à la présente loi.

CHAPITRE X : DES DISPOSITIONS TRANSITOIRES, ABROGATOIRES ET FINALES

Article 46

Les pénalités prévues par la présente loi seront d'application six mois après sa publication au Journal officiel.

Article 47

Les dispositions de la présente loi ne portent pas atteinte à la validité des contrats conclus antérieurement à la date de son entrée en vigueur.

Les parties à ces contrats disposent d'un délai de six mois à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, pour les rendre conformes aux nouvelles dispositions.

Les parties à un contrat verbal, antérieur à la présente loi, qui omettent de le convertir en contrat écrit dans les six mois qui suivent la publication au Journal officiel de la présente loi, payent, outre les frais d'enregistrement, une pénalité équivalant à un mois de loyer à raison de la moitié par chaque partie. Dans ce cas, le loyer est fixé par le service compétent en matière des baux à loyer en tenant compte des usages.

Article 48

Toutes les dispositions antérieures contraires à la présente loi sont abrogées.

Article 49

La présente loi entre en vigueur à la date de sa promulgation.

Fait à Kinshasa, le 31 décembre 2015

Joseph KABILA KABANGE

Pour copie certifiée conforme à l'original

Le 31 décembre 2015

Le Cabinet du Président de la République

Néhémie MWILANYA WILONDJA

Directeur de Cabinet