

11 décembre 2018. – ARRÊTÉ MINISTÉRIEL n° 052/CAB/MIN-UH/2018 portant instauration d'un contrat de bail type en République démocratique du Congo (J.O.RDC., 1^{er} février 2019, n° 3, col. 79)

Le ministre de l'Urbanisme et Habitat,

Vu la Constitution de la République démocratique du Congo telle que modifiée par la loi 11-002 du 20 janvier 2011 portant révision de certaines dispositions des articles de la Constitution du 18 février 2006, spécialement en ses articles 111 et 121;

Vu la loi 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, telle que modifiée et complétée par la loi 80-008 du 8 juillet 1980;

Vu la loi 015-025 du 31 décembre 2015 relative aux baux à loyers non professionnels en République démocratique du Congo, spécialement en ses articles 3, 4, 5, 18, 20, 39, 41, 42, 43, 44 et 45;

Vu le décret du 20 juin 1957 sur l'urbanisme, spécialement en ses articles 5, 8, 17, 20, 21 et 27;

Vu l'ordonnance 74-148 du 2 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi 73-021 du 20 juillet 1973, telle que modifiée et complétée par la loi 80-008 du 8 juillet 1980;

Vu l'ordonnance 88-023bis du 7 mars 1988 portant création du département de l'Urbanisme et de l'Habitat;

Vu l'Ordonnance 17-004 du 7 avril 2017 portant nomination des vice-premiers ministres, des ministres d'État, des ministres, des ministres délégués et des vice-ministres telles que modifiée à ce jour;

Vu l'ordonnance 17-024 du 10 juillet 2017 portant organisation et fonctionnement du Gouvernement, modalités pratiques de collaboration entre le président de la République et le Gouvernement ainsi qu'entre les membres du Gouvernement;

Vu l'ordonnance 17-025 du 10 juillet 2017 fixant les attributions des ministères;

Vu l'arrêté ministériel CAB/MD.UH/015/2017 du 10 août 2017 portant organisation des fonctions des agences immobilières, des agents et courtiers immobiliers, des syndicats des bailleurs, des preneurs, du syndicat des preneurs et des syndicats des intermédiaires immobiliers;

Vu l'arrêté ministériel CAB/MIN.UH/016/2017 du 10 août 2017 portant réglementation d'enregistrement et d'agrément des agences immobilières, promoteurs immobiliers, bureaux d'études d'archives et d'urbanismes, courtiers et ONG de l'habitat en République démocratique du Congo;

Considérant que la situation des baux à loyer a toujours été une source de conflits entre les bailleurs et les preneurs, ponctuée d'une part dans le chef des bailleurs par les taux exorbitants et exagérés de loyer, la garantie locative excessive et abusive, l'anarchie dans les délais de préavis et les troubles de jouissance des biens loués et d'autre part dans le chef des preneurs par la mauvaise foi et le refus de se conformer aux règles de bonne conduite en défiant même le bailleur et l'ordre public, allant jusqu'à détruire des fois les biens loués;

Attendu qu'il sied, à la lumière de la loi, de mettre fin à la situation à la fois préoccupante et inquiétante de laisser-aller et de désordre dans le secteur des baux à loyer, de courtage immobilier et de transaction immobilière de vente et achat;

Attendu que la nouvelle législation a pour objectif, de préserver la paix sociale compromise au regard des conflits et divers abus qui affectent durement et durablement les rapports juridiques entre parties au contrat de bail en l'occurrence bailleurs et preneurs;

Attendu qu'il s'avère important de mettre fin à l'empire des actes et comportements en marge de la loi et d'initier les textes qui remédient à ces insuffisances, afin de donner au pouvoir public la possibilité d'accroître le contrôle de conformité et ainsi assurer l'équité entre parties à la transaction immobilière;

Sur proposition du secrétaire général à l'Urbanisme et Habitat;

Vu la nécessité et l'urgence;

Arrête:

ART. 1^{er}. Le contrat de bail est rendu obligatoire lors de toute transaction immobilière en République démocratique du Congo. Il est délivré conjointement avec un livret de bail type, en application sur toute l'étendue du territoire national. Il concerne le secteur résidentiel et le secteur socio-culturel lié aux formations médicales, aux églises, écoles, salles de spectacles, Asbl, association diverses et autres à circonscrire.

ART. 2. Le contrat de bail et le livret de bail sont signés entre le bailleur et le preneur en présence de l'agence immobilière compétente enregistrée et agréée. Ils sont concomitamment légalisés, selon le cas, par l'officier du service provincial, urbain, territorial, communal ou de la cité, chargé de l'Habitat, après le dépôt au service de l'habitat du ressort.

ART. 3. Le non établissement et/ou la non légalisation du contrat de bail et du livret de bail constituent un grief susceptible, de pénalité équivalant au paiement d'un loyer mensuel, à raison de la moitié pour chacune de deux parties.
Sera non recevable, lorsqu'elle trouve sa cause dans un contrat de bail, toute action principale, reconventionnelle ou en intervention, intentée par une personne qui n'a pas souscrit à la présente disposition.

ART. 4. Il est établi deux types de contrat de bail et de livret de bail:

- le contrat de bail et le livret de bail à usage résidentiel;
- le contrat de bail et le livret de bail à usage socioculturel;
- les deux types de livret ne se distinguent que par leur intitulé.

ART. 5. Le contrat de bail et le livret de bail présentent les caractéristiques suivantes:

- il est imprimé en format de: 14,5 cm x 20,5 cm;
- papier d'impression: papier de 80 grammes;
- couverture en carton de 100 grammes;
- les écrits sont en noir pour les feuilles intérieures de couleur jaune;
- les pages de garde sont imprimées avec des indications des armoiries nationales, intitulé du ministère, le genre contrat et le volet A pour le bailleur, volet B pour le preneur et le volet C pour le service de l'habitat.

ART. 6. Les actes contractuels comportent quatorze (14) titres et 27 articles:

1. l'identification des parties en transaction locative;
2. la description et la destination de la chose louée;
3. le loyer;
4. les modalités de paiement du loyer;
5. la garantie locative;
6. la date du début et la durée du contrat de bail;
7. obligation du bailleur;
8. obligation du preneur;
9. sous location ou cession;
10. obligations communes des parties;
11. règles de validité;
12. arbitrage;
13. conditions de résiliation;
14. sanctions pénales et civiles.

ART. 7. En cas de cessation de bail, suite à l'expiration du terme, soit sur un commun accord des parties, soit à l'initiative de l'une des parties, soit par la perte de l'immeuble loué, soit par l'incapacité du preneur à respecter ses engagements, il est entendu que la procédure administrative reste invariable.

Il se souscrit à un préavis de trois mois pour le bail résidentiel et de six mois pour le bail socioculturel, auprès du service d'Habitat du ressort, matérialisé par un formulaire spécifique y relatif.

Par ailleurs, un mois de prorogation est consenti au preneur résidentiel qui n'a pas trouvé de logement pendant le délai légal de préavis et de quatre mois pour le preneur socioculturel. Un formulaire spécifique est également prévu à cet effet.

Si la déchéance continue, il est successivement convenu à une mise en demeure et à terme à une sommation.

ART. 8. Après la sommation au preneur adressée par l'Administration, celle-ci organise, aussitôt après, une session de la commission de conciliation pour statuer sur le cas litigieux. Ladite commission est composée, outre le service de l'habitat de la juridiction, du comité de censure et de discipline censé constater les infractions commises par les professionnels, de l'agence ou du courtier immobilier du ressort, du bailleur et du preneur.

ART. 9. En cas de non conciliation, un procès-verbal est établi à cet effet et déposé auprès du tribunal compétent par le service de l'habitat, à travers la partie diligente.

ART. 10. La garantie locative est fixée à:

- trois (3) mois de loyer pour le bail à usage résidentiel;
- six (6) mois de loyer pour le bail à usage socioculturel;
- un (1) mois de loyer supplémentaire est consenti à l'agence immobilière ou au courtier ayant assuré l'intermédiation entre parties au bail.

ART. 11. La garantie locative ne peut être réajustée en cours de bail, ni être affectée au paiement de loyer. Elle constitue un dépôt à consigner obligatoirement dans une banque commerciale ou une institution de micro finance ou dans un organisme d'intermédiation financière, selon le cas.

Elle est remboursable intégralement à la fin du bail, déduction faite de toutes sommes dues au bailleur.

ART. 12. Le contrat de bail est conclu, soit pour une durée déterminée, soit pour une durée indéterminée. Toutefois, pour garantir la stabilité de bail, sauf sur demande expresse du preneur, tout contrat de bail conclu pour une durée indéterminée ne peut être résilié avant l'expiration d'un délai minimum de deux (2) ans pour le bail à usage résidentiel, d'un délai de six (6) ans pour le bail à usage socioculturel.

ART. 13. Le loyer est mensuel. Il est fixé et payé en monnaie nationale et ne peut être versé à titre anticipatif, de même qu'il ne peut être fixé en référence à une monnaie étrangère. Tout paiement doit se faire en monnaie nationale. En aucun cas, il ne sera fait référence à un paiement en nature.

ART. 14. Bien que la fixation du taux de loyer est laissée à l'appréciation des parties, il doit toutefois être tenu compte des minima et maxima des taux fixés par la mercuriale, au prorata des catégorisations des localités, de la qualité et du volume de l'unité de logement, et suivant l'index de l'INS et des rapports périodiques de l'autorité monétaire et après que l'approbation ainsi que la publication desdits taux soient faits par l'autorité nationale à charge des baux à loyer.

ART. 15. Pour l'efficacité dans le suivi, le contact et la surveillance des activités des partenaires légaux et sociotechniques sectoriels, il est créé au sein du ministère un comité de censure, chargé de statuer administrativement sur les infractions commises par les agences immobilières, les agents et courtier immobiliers dans l'exercice de leur profession, avant la saisine des instances judiciaires.

Le comité de censure agit en qualité d'organe de discipline du secteur pour dénoncer et réprimer les abus commis ainsi que les déviations constatées par rapport à la teneur de la loi et de la réglementation en la matière.

Un rapport régulier est déposé au service compétent de l'Habitat, et au besoin à la hiérarchie pour disposition pour des cas majeurs ne relevant par des juridictions intérieures. Un règlement intérieur fixe les détails de fonctionnement du comité de censure.

ART. 16. Il est mis en place une commission de conciliation chargée de statuer sur tout litige ou contentieux né de l'application de la loi et de la réglementation sur les baux à loyer avant la saisine du tribunal. Ladite commission est composée de deux représentants du service de l'Habitat, de deux représentants des agences immobilières, de deux membres du comité de censure, du bailleur et du preneur. La commission de conciliation a une compétence territoriale similaire à celle du Tribunal de paix le plus proche.

ART. 17. Le service de l'habitat est chargé d'assurer le contrôle fréquent de l'application par les parties des clauses légales relatives aux baux à loyers et des prescrits pertinents du présent arrêté.

ART. 18. Étant donné l'extinction des délais transitoires et abrogatoires imposés par la loi, tous les contrats et livrets de bail conclus avant l'entrée en vigueur du présent arrêté et qui lui sont opposés, sont réputés nuls.

Les parties disposent d'un délai de nonante (90) jours pour signer les nouveaux contrats et livrets de bail.

ART. 19. Sont abrogées toutes les dispositions antérieures contraires au présent arrêté.

ART. 20. Le secrétaire général à l'Urbanisme et Habitat ainsi que les gouverneurs des provinces, chacun en ce qui le concerne, sont chargés de l'exécution du présent arrêté qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 11 décembre 2018.

Joseph Kokonyangi Witanene