

12 octobre 1999. - ARRÊTÉ SC/0182/BGV/IR/CM/99 portant réglementation des baux à loyer dans la ville de Kinshasa. (Ville de Kinshasa)

Art. 1^{er}. - Sans préjudice des dispositions du Code civil congolais et des lois particulières en matière des contrats de louage et des baux à loyer, les rapports entre bailleurs et locataires sont régis par le présent arrêté.

Art. 2. - Tout contrat de bail doit être écrit.

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 conclu un contrat écrit.

Art. 3. - Tout contrat de bail doit être contresigné par l'autorité municipale du lieu de l'immeuble après visa du chef de service ayant l'habitat dans ses attributions lorsqu'il s'agit de l'immeuble à usage résidentiel et par la division urbaine de l'urbanisme et habitat pour les parcelles à usage commercial ou industriel.

Art. 4. - Le contrat de bail peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée. Toutefois, pour garantir la stabilité du bail tout contrat conclu pour une durée indéterminée ne peut être résilié avant l'expiration du délai minimum de trois ans sauf sur demande expresse du locataire.

Art. 5. - Le loyer est fixé et payé en monnaie ayant cours légal en République démocratique du Congo.

En aucun cas, il ne sera fait référence à une monnaie étrangère ni à un bien quelconque en nature.

Art. 6. - La fixation du taux de loyer est laissée à l'appréciation des parties.

Art. 7. - La garantie locative est fixée à:

- trois (3) mois pour l'immeuble à usage résidentiel;
- six (6) mois pour l'immeuble à usage commercial;
- douze (12) mois pour l'immeuble à usage industriel.

Art. 8. - La garantie locative ne peut être réajustée en cours de bail. Elle ne pourra produire d'intérêts ni être affectée au paiement du loyer.

Elle sera remboursée à la fin du bail à la valeur du dernier taux de loyer payé par le locataire, déduction faite de toutes les dues au bailleur.

Art. 9. - Conformément à l'article 393 du Code civil congolais, le contrat de bail finit de plein droit par l'expiration du temps pour lequel il a été contracté sans qu'il soit nécessaire de donner préavis.

Si le bail a été fait sans durée fixe, il ne finit que par le préavis de l'une des parties donnée à l'autre.

Art. 10. - La partie qui désire résilier le contrat est tenue de signifier à l'autre un préavis de:

- trois (3) mois pour l'immeuble à usage résidentiel;
- six (6) mois pour l'immeuble à usage commercial;
- douze mois pour l'immeuble à usage industriel.

Si il l'expiration de ces délais, le locataire ne trouve pas un autre logement, il lui sera accordé une prolongation de:

- trente jours (30 jours) suivie d'une mise en demeure de pour l'immeuble à usage résidentiel;
- soixante jours (60 jours) suivie d'une mise en demeure de pour l'immeuble à usage commercial;
- cent vingt jours (120 jours) suivie d'une mise en demeure de 60 jours pour *l'immeuble à usage industriel*

Pendant la durée de préavis, le locataire est tenu de payer le loyer qui ne peut être réajusté ni majoré. Si par contre, la prolongation est le fait du bailleur, le locataire n'est pas tenu de payer le loyer.

Art. 11. - Le locataire récalcitrant et manifestement de mauvaise foi peut être déguerpi par le service de l'habitat de la commune après épuisement de la procédure prévue à l'article précédent sans dispositions du Code civil congolais en la matière.

Art. 12. - En cas de vente, cession ou succession, le bailleur est tenu d'informer aux prescrits des articles 9 et 10 du présent arrêté.

Art. 13. - Le bailleur est tenu de faire jouir paisiblement le locataire d'immeuble loué pendant la durée du bail.

Il est également tenu de faire, avant et pendant la durée de bail, toutes les réparations autres que locatives, notamment celles relatives au pavement et aux installations hygiéniques.

Art. 14.- Le locataire est tenu de garder les lieux loués en bon père de famille et d'effectuer toutes les réparations locatives ainsi que celles causées par son fait.

Art. 15. - Le paiement des factures de consommation d'eau et d'électricité est réglé par les parties dans le contrat de bail.

Toutefois dans les immeubles occupés par plusieurs locataires, les paiement se font par les occupants locataires sur présentation des factures.

Art. 16. - Avant de contresigner le contrat de bail, les services de l'hygiène de l'habitat doivent visiter les lieux mis en location et attester par procès-verbal, que ces lieux répondent aux normes de le l'habitat.

Art. 17. Il est tenu au service de l'urbanisme et de l'habitat de chaque commune une fiche de logement indiquant les noms et la qualité des occupants, le nombre éventuel des locataires, le taux de loyer et toute autre information utile.

Il est crée un modèle de contrat de bail type disponible dans toutes les communes et à la division urbaine de l'urbanisme et habitat et faisant l'objet de l'annexe 1 du présent arrêté.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Art. 18. - Tous les contrats conclus avant l'entrée en vigueur du présent arrêté et qui lui sont contraires sont réputés nuls.

Les parties doivent de ce fait signer d'autres contrats conformément réglementation.

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

Art. 20. - Le chef de division urbaine de l'urbanisme et habitat ainsi que les bourgmestres des communes de la ville de Kinshasa sont chargés de l'exécution du présent arrêté qui entre en vigueur à la date de sa signature.