

Arrêté ministériel

du 13 juillet 2021

modifiant et complétant l'arrêt du 11 décembre 2018 portant instauration d'un contrat de bail type en République démocratique du Congo

Ministère de l'Urbanisme et Habitat

LE MINISTRE DE L'URBANISME ET HABITAT

Vu la Constitution de la République démocratique du Congo telle que modifiée par la loi n° 11-002 du 20 janvier 2011 portant révision de certaines dispositions des articles de la Constitution du 18 février 2006, spécialement en son article 93 ;

Vu la loi n° 015-025 du 31 décembre 2015 relative aux baux à loyers non professionnels en République démocratique du Congo ;

Vu la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973, telle que modifiée et complétée par la loi n° 80-008 du 8 juillet 1980 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés spécialement les articles 53, 55, 63 et 64 ;

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

Vu la loi n°08/012 du 31 juillet 2008 portant principes fondamentaux relatifs à la libre administration des provinces ;

Vu la loi organique n°08/016 du 17 octobre 2008 portant composition, organisation et fonctionnement des entités territoriales décentralisées et leurs rapports avec l'Etat et les provinces ;

Vu l'ordonnance n°21/006 du 14 février 2021 portant nomination d'un premier ministre, chef du Gouvernement ;

Vu l'ordonnance n°21/012 du 12 avril 2021 portant nomination des vice-premiers ministres, des ministres d'Etat, des ministres, des ministres délégués et des vice-ministres ;

Vu l'ordonnance n° 20/016 du 27 mars 2020 portant organisation et fonctionnement du Gouvernement, modalités de collaboration entre le Président de la République et le Gouvernement ainsi qu'entre les membres du Gouvernement ;

Vu l'ordonnance n° 20/017 du 27 mars 2020 fixant les attributions des ministères ;

Vu telle que modifiée et complétée à ce jour, le décret-loi du 13 juillet 1965 portant dispositions exceptionnelles en matière des baux à loyer ;

Vu telle que modifiée et complétée à ce jour, la loi n°73/021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés ;

Vu l'arrêté ministériel n° 015 CAB/MIN-UH/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 n° 016 CAB/MIN-UH/2017 du 10 août 2017 portant réglementation d'enregistrement et agrément des agences immobilières, promoteurs immobiliers, bureaux d'études d'architecture et d'urbanisme, 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 durablement 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

¹ Il est instauré un modèle unique de contrat de bail type et une réglementation de la procédure de préavis sur toute l'étendue du territoire national, conformément à l'article 4 alinéa 1 de la loi n°15/025 du 31 décembre 2015.

² Le contrat de bail, modèle unique, délivré en trois exemplaires, est rendu obligatoire lors de toute transaction immobilière. Il est appliqué aux relations contractuelles et soumis à l'enregistrement auprès des services compétents.

³ Il est délivré conjointement avec un livret de bail en application sur toute l'étendue du territoire national

Art. 2

Outre le contrat de bail, les imprimés de valeur accompagnant la gestion du bail, sont notamment, la notification du préavis, la prolongation du préavis, la mise en demeure, la sommation, le procès-verbal de conciliation et de non conciliation faisant l'objet des annexes 1, 2, 3, 4, 5, et 6 du présent arrêté et que l'administration centrale mettra à la disposition des provinces et des villes pour usage et compétence.

Art.3

Les personnes habilitées à endosser la signature sur les imprimés de valeur, selon le cas, sont notamment le chef de division urbaine ou le chef de bureau urbain et éventuellement le chef de service communal.

Les frais à percevoir pour ces imprimés de valeur sont de la compétence de l'Administration centrale dont une rétrocession sera versée à la Division urbaine, au bureau urbain et au service communal, au prorata des recettes réalisées tandis que les impôts et taxes prévus sont perçus par la province conformément à la législation et la réglementation en la matière.

Art.4

Le preneur est tenu de retenir à la source la quotité du loyer dû pour le paiement de l'impôt sur les revenus locatifs au profit de la province et de

s'en acquitter dans le délai prévu conformément à la législation et à la réglementation en la matière.

Art. 5

Sans préjudice de l'arrêté ministériel n° 052 du 11 décembre 2018, il est établi trois (3) 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 socio-culturel, qui est lié aux formations médicales, aux églises, écoles, salles de spectacles, Asbl, Association diverses et autres à circonscrire.
- le contrat de bail et le livret de bail à usage commercial, conformément à l'Acte uniforme OHADA du 15 décembre 2010 portant sur le droit commercial général.

Art. 6

Les deux types des actes se distinguent uniquement par leurs intitulés et quelques passages spécifiques à chacun de deux secteurs. 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 en mettant en évidence des indications ci-après :
 - armoiries nationales ;
 - intitulé du ministère de l'Urbanisme et Habitat ;
 - la nature du contrat de bail et du livret de bail, soit à usage résidentiel, soit à usage socio-culturel, soit à usage commercial ;
 - en bas de la page de garde d'un exemplaire, la mention volet A, pour le bailleur, le volet B, pour le preneur et le volet C, pour l'administration des baux à loyer.

Art. 7

Les trois actes contractuels, le contrat à usage résidentiel, le contrat à usage socio-culturel et le contrat à usage commercial comportent chacun à l'intérieur de ses pages, quatorze (14) titres et vingt-sept (27) articles, qui déterminent le processus du bail non professionnel et répartis de la manière suivante :

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. les obligations du bailleur ;
8. les obligations du preneur ;
9. la sous-location ou la cession ;
10. les obligations communes des parties ;
11. les règles de validité ;
12. l'arbitrage ;
13. les conditions de résiliation ;
14. les sanctions pénales et civiles

Art. 8

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, à l'origine de la transaction locative.

Sans préjudice de l'article 3, al 4 de la loi n°15/025 du 31 décembre 2015, le bail conclu entre les parties, les avenants et toutes modifications doivent être enregistrés dans les 30 jours qui suivent sa signature auprès des services compétents.

Il y est obtenu un numéro d'enregistrement visé notamment selon le cas par le chef de division urbaine, le chef de bureau urbain ou le chef de service communal.

Art. 9

Un état de lieu de l'immeuble mis en location est attesté sur un procès-verbal sur les normes de l'hygiène et de l'habitabilité. Pour garder ledit bien en étant constant de fonctionnement, les frais administratifs y afférents sont à la charge des parties et le non-respect des clauses constitue

une infraction susceptible d'entraîner dans le chef de deux parties des pénalités prévues aux articles 41 et 42 de la loi n°15/025 du 31 décembre 2015.

Art. 10

Aucun litige portant sur le bail ne peut être reçu par les services compétents du ressort, si le bail conclu entre les parties n'a pas été enregistré et visé par le service compétent du ressort.

Art. 11

Sous peine de nullité, de non prise en considération de la transaction, le contrat de bail et le livret de bail sont concomitamment légalisés, selon l'échelon, par l'office urbain, territorial, communal ou de la cité, chargé des baux à loyer, après leur dépôt au service compétent du ressort sans préjudice des dispositions pertinentes de l'article 41 de la loi n°15/025 du 31 décembre 2015.

Art. 12

Le contrat de bail est conclu, soit pour une durée déterminée, soit pour une durée indéterminée.

Toutefois, pour garantir la stabilité du 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 et d'un délai de six (6) ans pour le bail à usage socioculturel ainsi que pour le bail à usage commercial.

Si la demande émane du bailleur, il lui sera infligé une amende équivalant au tiers de la garantie locative au profit du preneur en guise de l'indemnité de résiliation du contrat de bail pour le preneur régulier. Au cas contraire, le bailleur tombe sous le coup de l'article 40 de la loi n°15/025 du 31 décembre 2015.

Le bail à durée déterminée finit de plein droit à la date du terme pour lequel il a été contracté. Toutefois, le bailleur est dans l'obligation de signifier au preneur 45 jours avant l'expiration pour le bail à usage résidentiel et 60 jours pour le bail à usage socioculturel.

La partie qui désire résilier le contrat à durée indéterminée est tenue de signifier à l'autre un préavis de 3 mois pour l'immeuble à usage résidentiel et de 6 mois pour l'immeuble à usage socioculturel ainsi que l'immeuble à usage commercial.

Art. 13

Le loyer est mensuel, fixé, payé en monnaie nationale. Il ne peut être fixé en référence à une monnaie étrangère. A ce titre, tout paiement doit se faire en monnaie nationale. De même, il ne peut être versé à titre anticipatif. En aucun cas, il ne sera fait mention d'un paiement en nature.

Art. 14

La fixation du taux de loyer, bien que laissée à l'appréciation des parties, en amont elle doit tenir compte des indices établis par la mercuriale des prix, en conformité avec la catégorisation des localités, la nature des biens immobiliers, la position géographique et l'expression de l'expertise d'évaluation immobilière établie à cet effet.

Art. 15

L'expertise immobilière est à titre gracieux ou onéreux, selon le cas. Elle est établie en fonction d'une évaluation de taux locatif, de réparation, de réhabilitation immobilière, de détermination de la valeur vénale immobilière ou de fixation des coûts des travaux ou pour toute autre utilisation à des fins locatives ou de transaction immobilière quelconque. Elle est établie à l'interne par un agent qualifié de l'administration compétente soit à l'externe par un expert immobilier indépendant, assermenté, enregistré et agréé par le service des baux à loyer.

Toutefois, sous peine de nullité, l'expert immobilier indépendant doit faire valider sa prestation intellectuelle par l'office local des baux à loyer, avant son application aux parties en transaction immobilière.

Art. 16

Toute majoration du taux de loyer se réalise après qu'il ait été tenu compte des considérations, indicateurs et principes ci-après :

- la qualité, le volume de l'unité de logement ;
- la catégorisation des localités, selon leur degré d'urbanisation ;
- les minima et maxima des taux fixés par la mercuriale officielle, suivant l'index de l'institut national de la statistique INS ;
- les rapports périodiques de l'autorité monétaire ;
- l'approbation préalable ainsi que la publication desdits taux par l'autorité nationale en charge des baux à loyer.

Art. 17

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 ;
- six (6) mois de loyer pour le bail à usage commercial.

Un (1) mois de loyer supplémentaire est consenti à l'agence immobilière ou Courtier ayant assuré l'intermédiation entre parties au bail.

Toute perception de la garantie locative dépassant le nombre de mois prévus par la loi est interdite et tout récalcitrant sera puni conformément à l'article 39 de la loi n°15/025 du 31 décembre 2015. La garantie locative ne peut être réajustée.

Art. 18

Il est entendu que la procédure administrative reste invariable, en cas de cessation de bail, qui intervient dans les conditions ci-après :

- l'expiration du terme contractuel ;
- l'accord des parties ;
- l'initiative de l'une des parties ;
- la perte de l'immeuble loué ;
- l'incapacité du preneur à respecter ses engagements.

Art. 19

Dès lors, et au cas par cas, le processus de désengagement se souscrit de la manière suivante :

- notification au preneur, par l'officier compétent du service des baux à loyer du ressort, d'un préavis de trois (3) mois pour le bail résidentiel, de six (6) mois pour le bail socioculturel et six (6) mois pour le bail commercial;
- un formulaire spécifique y relatif est adressé à l'intéressé ;
- le cas échéant, il est consenti une prolongation du préavis. Un (1) mois au preneur résidentiel et quatre (4) mois au preneur socioculturel et au preneur commercial ;
- un formulaire spécifique est également prévu à cet effet ;

Si la prolongation de préavis n'est pas concluante, il est procédé à une mise en demeure accordant au preneur résidentiel, quinze (15) jours

supplémentaires et de soixante (60) jours pour le preneur socio culturel et le preneur commercial ;

A terme, la déchéance locative conduit au lancement d'une sommation, d'une durée de sept (7) jours, pour le preneur résidentiel et de vingt-huit (28) jours pour le preneur socioculturel et le preneur commercial ;

Après la sommation imposée au preneur par l'administration, celle-ci organise, aussitôt après, une session de la commission de conciliation pour statuer sur ce cas litigieux.

Art. 20

A l'expiration du préavis, si le preneur n'a pas trouvé un logement, il sollicite auprès des services compétents de son ressort une prorogation d'un (1) mois pour le bail à usage résidentiel, quatre (4) mois pour le bail à usage socioculturel et quatre (4) mois également pour le bail à usage commercial.

Les frais y relatifs s'élèvent à la moitié des frais du loyer au profit du Trésor public provincial.

Art. 21

Le preneur qui n'a plus la totalité de sa garantie locative, suite à ses insolvabilités et celui qui réclame et obtient la totalité de sa garantie locative bénéficie d'une mise en demeure de :

- quarante-cinq (45) jours pour l'immeuble à usage résidentiel, nonante (90) jours pour l'immeuble à usage socioculturel et nonante (90) jours pour l'immeuble à usage commercial ;
- Si la cause de l'épuisement de la garantie locative est le fait du bailleur, le preneur bénéficie d'un préavis conformément au sixième (6e) tiret du présent article.

Pendant la durée du préavis, de la prorogation et de la mise en demeure, le preneur est tenu de payer les frais de loyer et celui-ci ne peut-être réajusté.

Art. 22

A la fin de la période de la prorogation ou de la mise en demeure, si le preneur ne libère pas le lieu loué, le bailleur saisit le service compétent

pour entamer la procédure du délogement administratif après une sommation de :

- septante-deux (72) heures pour l'immeuble à usage résidentiel ;
- quinze (15) jours pour l'immeuble à usage socioculturel ;
- quinze (15) jours pour l'immeuble à usage commercial.

S'il s'agit d'une institution scolaire ou universitaire, le préavis, la prorogation et la mise en demeure doivent coïncider avec la fin de l'année scolaire ou académique.

Art. 23

En cas de conciliation, il est procédé à la signature entre parties prenantes d'un procès-verbal de conciliation ayant force exécutoire pour l'application des termes convenus entre les parties.

Art. 24

En cas de non conciliation, un procès-verbal de non conciliation signé entre parties est établi à cet effet, et déposé auprès du tribunal compétent par le service des baux à loyer, à travers la partie la plus diligente.

En cas de refus de comparaître, il est dressé un procès-verbal de carence valant procès-verbal de non conciliation.

Art. 25

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 la réglementation portant sur les baux à loyer avant la saisine du tribunal.

La composition de la commission de conciliation se présente de la manière suivante :

- le service des baux à loyer de la juridiction, qui en assume la présidence ;
- le comité de censure et de discipline, la vice-présidence ;
- l'agence ou le courtier immobilier du ressort, enregistré et agréé, à l'origine de la transaction locative, secrétariat ;
- le bailleur ou son mandataire ;
- le preneur ou son mandataire ;
- la ligue des bailleurs, membre ;
- la ligue des locataires, membre ;
- le syndic des associations des bailleurs, membre ;
- le syndic des associations des locataires, membre ;

-
-
- la CEICO

Art. 26

Pour l'efficacité dans le suivi, le contrat et la surveillance des activités des partenaires légaux et sociotechniques sectoriels, il est créé au sein du ministère de l'Urbanisme et Habitat un comité de censure, chargé de statuer administrativement, techniquement, socialement, commercialement et juridiquement sur les fautes commises par les agences immobilières, les agents et courtiers immobiliers dans l'exercice de leur profession, avant la saisine des instances judiciaires. Ce comité se réunit au moins deux (2) fois par mois. Il peut aussi se réunir dès lors que les circonstances l'exigent.

Art. 27

Le comité de censure agit en qualité d'organe de régulation du secteur pour dénoncer et réprimer les abus commis ainsi que les déviations constatées à l'encontre des partenaires, intermédiaires, indépendants, ONG et autres professionnels et organisation catégorisée du secteur de l'immobilier, par rapport à la loi et à la réglementation en la matière.

Art. 28

Un rapport régulier est déposé au service compétent des baux à loyer, et au besoin à la hiérarchie pour disposition pour des cas majeurs ne relevant pas des juridictions administratives intérieures.

Un règlement intérieur fixe les modalités et détails de fonctionnement du Comité de censure et sa collaboration avec les instances administratives sectorielles ainsi qu'entre les partenaires du secteur de l'immobilier.

Art. 29

La commission de censure, présidée par l'administration compétente, est composée de deux (2) représentants du service des baux à loyer, de deux (2) membres de l'Inspection de l'Urbanisme et Habitat, de deux (2) représentants des Agences immobilières, de deux (2) membres du Comité de conciliation, de deux (2) membres Comité des bailleurs, de deux (2) membres du Comité des preneurs de leurs syndics et associations respectifs.

La commission de censure a une compétence territoriale similaire à celle de la circonscription du ressort.

Art. 30

Pour permettre à l'administration centrale et provinciale de se doter d'une banque des données relatives au nombre de preneurs, bailleurs, ménages et logement pour une meilleur politique, les services compétents sont dans l'obligation de procéder trimestriellement à un recensement des preneurs et bailleurs et contrôler ceux qui sont en règle conformément à la loi et dresser un rapport à l'attention des chefs des divisions urbaines qui en référeront à la hiérarchie.

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

Art. 31

Etant 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 inexistantes et de nul effet.

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

Art. 32

Sont abrogées toutes les dispositions antérieures contraires au présent arrêté.

Art. 33

Le secrétaire général à l'urbanisme et habitat ainsi que chaque gouverneur de province, 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 13 juillet 2021

