

Jean René MUPANGA  
CHEF DE CABINET

Justice- Paix, Tr

Kinshasa, le

**ARRETE N° SC/0418/BGV MIN.AFUH/PLS/2013  
DU 27 Mai 2013 PORTANT R. GLEMENTATION DES BAUX  
A LOYER DANS LA VILLE DE KINSHASA**

Le Gouverneur de la Ville Kinshasa,

Vu, telle que révisée à ce jour la Constitution, spécialement en son article 204 point 24 ;

Vu la loi n° 08/016 du 7 octobre 2008 portant principes fondamentaux relatifs à la libre administration des provinces

Vu la loi n° 08/016 du 7 octobre 2008 portant composition, organisation et fonctionnement des entités territoriales décentralisées et leurs rapports avec l'Etat et les Provinces

Vu le décret du 30 juillet 1881 sur les contrats ou les obligations conventionnelles ;

Vu, telle que modifiée et complétée à ce jour, ordonnance-loi n° 41-672 du 30 décembre 1959 sur les baux à loyer

Vu, tel que modifié et complété 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, le décret-loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens immobiliers foncier et immobilier et régime des sûretés ;

Vu l'ordonnance n° 07/010 du 15 mars 2007 portant investiture des Gouverneur et Vice-Gouverneur de la Ville de Kinshasa ;

Vu, tel que modifié et complété à ce jour, l'arrêté n° SC/0120/BGV/2007 du 30 juillet 2007 portant organisation et fonctionnement du Gouvernement Provincial de Kinshasa

Vu tel que, modifié et complété à ce jour, l'arrêté SC/0121/BGV/2007 du 30 juillet 2007 fixant les attributions des Ministères provinciaux de la Ville de Kinshasa ;

Considérant que la pénurie d'logement constatée dans la Ville de Kinshasa a donné lieu à la spéculation, la surenchère ainsi qu'à divers abus dans les rapports entre bailleurs et locataires ;

Considérant la nécessité de préserver la paix sociale et la tranquillité publique ;

Considérant la nécessité de résorber tant soi peu la question de l'habitat dans la Ville et de contraindre les parties au contrat de bail de s'acquitter des impôts, taxes et autres droits dus à la Ville à ce titre ;

Sur proposition de la Ministre Provinciale des Affaires Foncières, Urbanisme et Habitat ;

Le Conseil des Ministres entend :

#### ARRET

**Article 1<sup>e</sup>** : Sans préjudice des dispositions du Code Civil Congolais livre troisième relatives au contrat de louage, les rapports entre bailleurs et locataires sont réglés, dans la Ville de Kinshasa, par le présent arrêté.

**Article 2** : Il est institué un modèle de contrat de bail type disponible dans toutes les Communes et Divisions Urbaines de l'Habitat, faisant l'objet de l'annexe 1 du présent arrêté.

**Article 3** : Le bail à caractère résidentiel relève de la compétence de la Commune, tandis que celui à caractère commercial, socio-culturel ou industriel est de la compétence de la Division Urbaine de l'Habitat.

**Article 4** : Tout contrat de bail doit être visé selon le cas, par le Chef de Service communal ou le Chef de Division Urbaine ayant l'Habitat dans ses attributions.

Toutefois, avant de viser le contrat de bail, le Service Communal ou la Division Urbaine de l'Habitat doit visiter les lieux mis en

location et attester, sur procès-verbal, que ces lieux répondent aux normes de l'hygiène et de l'habitat.

**Article 5 :** Aucun litige portant sur le bail ne peut être reçu par le Service Communal ou la Division L'Amie de l'Habitat si le contrat y relatif n'a pas été visé par l'un ou l'autre de ces services.

**Article 6 :** Le contrat de bail est 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 d'un délai minimum de trois ans, sauf sur demande expresse du locataire.

Si la demande émane du bailleur, il lui sera infligée une amende équivalant au tiers de la garantie locative au profit du locataire en guise d'indemnité de résiliation du contrat de bail.

**Article 7 :** La fixation du taux de loyer est laissée à l'appréciation des parties.

Ce taux ne peut varier qu'en cas de plus-value ou de moins-value du bien loué ou encore de situation.

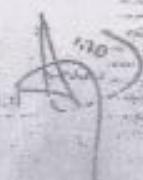
Le loyer est payé par le locataire au bailleur au terme convenu entre les deux parties.

Le locataire est tenu de retenir à la source la quotité du loyer due pour le paiement de l'impôt sur le revenu locatif et de s'en acquitter au plus tard le dixième jour du mois qui suit conformément à la législation et à la réglementation en la matière.

Le bailleur, quant à lui, est tenu de s'acquitter, à la fin de chaque exercice, du solde restant dû de l'impôt sur le revenu locatif.

**Article 8 :** La garantie locative à verser au bailleur doit correspondre à :

- trois (3) mois de loyers pour l'immeuble à usage résidentiel ;
- six (6) mois de loyers pour l'immeuble à usage commercial ;
- douze (12) mois de loyers pour l'immeuble à usage industriel ou socio-culturel



**Article 9 : La garantie locative ne peut être réajustée en cours de bail.**

Elle ne pourra toutefois 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, abstraction faite des toutes les sommes dues au bailleur.

**Article 10 : Le contrat de bail à durée déterminée finit de plein droit par expiration du terme pour lequel il a été contracté.**

**Article 11 : La partie qui désire résilier le contrat à durée indéterminée 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 (12) mois pour l'immeuble à usage industriel ou socio-culturel.

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

- trente (30) jours suivis d'une mise en demeure de 15 jours pour l'immeuble à usage résidentiel ;
- soixante (60) jours suivis d'une mise en demeure de 30 jours pour l'immeuble à usage commercial
- cent vingt (120) jours suivis d'une mise en demeure de 60 jours pour l'immeuble à usage socio-culturel ou 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 faite du bailleur, le locataire n'est pas tenu de payer le loyer.

Toutefois, si le locataire réclame et obtient le remboursement de la totalité de sa garantie, il lui sera accordé seulement une mise en demeure de 45 jours pour le bail à usage résidentiel, de 60 jours pour le bail à usage commercial et de 90 jours pour le bail à usage industriel ou socio-culturel.

Pendant ce temps, il est tenu à payer ses loyers.

Article 12 : S'il s'agit d'une institution scolaire ou universitaire, le préavis et la prolongation doivent coïncider avec la fin de l'année scolaire ou académique en cours.

Article 13 : Le locataire récalcitrant et manifestement de mauvaise foi peut être délogé, selon le cas, soit par la Division Urbaine, soit par le Service Communal de l'Habitat, après épuisement de la procédure prévue à l'article 11.

Article 14 : En cas de vente, cession ou décès, le contrat de bail n'est pas résilié de plein droit.

Le nouveau bailleur et le locataire sont tenus de se conformer aux prescrits des articles 10 ; 11 du présent arrêté.

Article 15 : Le bailleur est tenu de garantir au locataire la pleine et paisible jouissance de l'immeuble pendant toute la durée du bail.

Le locataire doit accepter les dégradations causées par des réparations urgentes, quoi qu'il soit privé d'une partie de la chose louée. Dépassé quarante-cinq jours, le taux de loyer sera revu à la baisse à proportion du temps et de la portion de la chose louée dont il aura été privé.

Si la réparation concerne tout le bien loué, le contrat sera résilié.

Article 16 : Le locataire est tenu de garder les lieux loués en bon état de famille et d'effectuer les petites réparations locatives ainsi que celles causées par son fait.

Article 17 : 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 paiements se font par les occupants locataires au prorata.

Article 18 : Aucune des parties ne peut, pendant la durée du bail, changer la destination de la chose louée à moins qu'un accord mutuel.

Article 19 : Le bailleur qui autorise le locataire à effectuer des travaux de construction sur le bien loué doit permettre à celui-ci de jouir de ce bien pendant une durée minimum de trois ans en tenant compte de la valeur éelle de trait engagée.

- Article 20 :** Le contrat de bail peut être résilié dans les cas suivants :
- en cas de défaut par l'une des parties de s'exécuter de ses obligations
  - en cas de force majeure ;
  - en cas de révocation mutuelle.
- Article 21 :** Les frais des offres réelles et de la consignation sont à charge du créancier pour un taux de 11% au profit du service.
- Article 22 :** Tous les contrats de bail conclus avant l'entrée en vigueur du présent arrêté doivent être convertis au modèle de contrat de bail visé à l'article 2 ci-dessus dans les trois mois à dater de l'entrée en vigueur du présent arrêté.
- Article 23 :** Sont abrogées toutes les dispositions antérieures contraires au présent arrêté, notamment celles contenues dans l'arrêté n° SC/0182/BGV/IR/CM/99 du 12 octobre 1999 portant réglementation des baux à loyer dans la Ville de Kinshasa.
- Article 24 :** La Ministre Provinciale des Affaires Foncières, Urbanisme et Habitat est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sort ses effets à la date de sa signature.



Andre KIMBUTA

Pour Exécution

