

**OPEN ACCESS**
Revue Congolaise des Sciences & Technologies

ISSN: 2959-202X (Online); 2960-2629 (Print)

<https://www.csnrdc.net/>REVUE
CONGOLAISE
DES SCIENCES
ET TECHNOLOGIES**De la Protection du bailleur contre l'insolvabilité du locataire sous la loi n°15/025 du 31 décembre 2015 relative aux baux à loyer non professionnels : Analyse et perspectives.****[The protection of the lessor against the insolvency of the tenant under Law No. 15/025 of December 31, 2015 relating to non-professional rental leases: Analysis and perspectives.]****Ndomba Belebele Samuel***Centre de Recherche en Sciences Humaines « CRESH », Département Juridique, Section Droit Privé et Judiciaire, Kinshasa, République démocratique du Congo.***Résumé**


La loi relative aux baux à loyer non professionnels a eu pour mérite de résoudre les difficultés auxquelles le locataire était confronté vis-à-vis de son bailleur pendant plusieurs décennies. Cependant, il se révèle en pratique depuis son entrée en vigueur que certains locataires organisent l'insolvabilité en mettant leurs bailleurs dans l'impossibilité de jouir de fruit de leurs immeubles et ce, notamment pendant la période des différends. Il s'observe alors que les garanties locatives versées par les locataires s'épuisent durant l'instance mais ces derniers continuent à occuper l'immeuble sans en payer les loyers au détriment des bailleurs. Plusieurs questions se posent notamment celles de savoir ce que devrait faire le bailleur en pareilles circonstances afin de protéger ses droits face à son locataire devenu insolvable, arriver à le faire partir de son immeuble dans le strict respect de ses droits et sans faire trop de dépenses, et les mécanismes de sureté à envisager pour palier à l'insolvabilité des locataires face à leurs bailleurs. La révision de certaines dispositions de cette loi s'avère salutaire.

Mots clés : bail, règlement, bailleur, locataire, caution, insolvabilité, résiliation.**Abstract**

The law on non-professional leases had the merit of solving the difficulties that the tenant was facing front of his landlord for several decades. However, it has been revealed in practice since its entry into force that certain tenants organize insolvency by making it impossible for their lessors to enjoy the fruits of their buildings and this, during the period of the disputes. It is then observed that the rental guarantees paid by the tenants run out during the proceedings but the latter continue to occupy the building without paying the rents to the detriment of the lessors. Several questions arise, in particular what should the lessor do in such circumstances in order to protect his rights against his tenant who has become insolvent, manage to get him to leave his building in strict compliance with his rights and without incurring too much expense, and the security mechanism to be considered to overcome the insolvency of tenants front of their landlords. The revision of certain provisions of this law is beneficial.

Keywords: lessor, tenant, guarantor, insolvency, termination.

*Auteur correspondant: Ndomba Belebele Samuel, (ndombasamuel@gmail.com). Tél. : (+243) 85 12 06 713

 <https://orcid.org/0009-0003-0530-7538>; Reçu le 24/10/2025 ; Révisé le 10/11/2025 ; Accepté le 03/12/2025

DOI : <https://doi.org/10.59228/rcst.025.v4.i4.199>

Copyright: ©2025 Ndomba. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License (CC-BY-NC-SA 4.0), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original author and source are credited.

1. Introduction

L'habitat est l'un des secteurs importants de la vie nationale congolaise qui n'a cessé de poser problème depuis plusieurs décennies. La logique d'une bonne politique d'habitat voudrait que l'Etat congolais ait, à l'instar d'autres pays du globe, des immeubles en nombre suffisant devant abriter tous ses citoyens ayant des difficultés à se loger (logements sociaux), ou qu'il devrait louer à ces derniers qui seraient alors regardés comme ses locataires.

Cependant, à la suite de l'insuffisance observée dans ce secteur comme il en est le cas dans tant d'autres, les particuliers viennent à la rescousse de l'Etat en mettant à la disposition tant de certaines de ses institutions, mais aussi et surtout de personnes physiques privées des maisons à louer.

Il importe de noter que (Dictionary, 2025) cet interventionnisme des particuliers (les propriétaires) dans le secteur de la vie sociale aussi important comme celui-ci, leur accorde, si pas le monopole, mais l'autorité à telle enseigne qu'ils se trouvent en état de force, du fait d'avoir en leur possession des immeubles à faire louer et les pousse à se comporter de manière aussi draconienne face aux preneurs ou locataires qui sont cependant en état de faiblesse. C'est au regard de cette autorité de fait effectivement, que certains bailleurs imposaient jusqu'il y a peu, toutes formes de clauses allant jusqu'à interférer même dans la vie privée de leurs locataires, « engendrant ainsi la spéculation, la surenchère ainsi que divers abus dans les rapports entre bailleurs et locataires ». (Mutolo, 2014).

Il s'observait alors le spectacle du genre qu'une fois en possession de l'immeuble, les locataires adoptaient à leur tour une autre attitude de vengeance tendant à sanctionner les comportements de leurs bailleurs manifestés au moment de recherche par eux des immeubles à louer. Ainsi, les conflits surgissaient et ne se réglaient pour la plupart de fois qu'en défaveur des locataires car, le constat était tel que certains bailleurs traînaient dehors leurs locataires sans avoir aucun regard à leurs droits.

Tous ces faits sociaux ont eu pour conséquence, des mécontentements dans le chef des uns et des autres au point de voir plusieurs bailleurs durcir le ton avant d'accepter un preneur, parfois refuser même certains locataires, alors que le refus de conclure un bail pour des raisons autres que celles relatives aux conditions de validité du contrat de bail (Anon., 2025) est

discriminatoire. (Cizungu, 2005). Ce comportement se justifiait, selon certains bailleurs, par le fait qu'il fallait tout verrouiller en amont, de sorte qu'une fois en possession de la maison, le locataire ne puisse être à mesure de faire vivre le pire à son bailleur.

En vue d'établir la paix sociale dans les rapports entre bailleurs et locataires, (Anon., 2025) plusieurs textes se sont succédés les uns après les autres dans le secteur des baux à loyers (Ngoy, 2018) au rang desquels on peut citer sans être exhaustif et outre le Code civil congolais livre III à son titre V réglementant le contrat de louage qui est demeuré inchangé jusqu'à ce jour (Katuala, 1995) :

- L'Ordonnance-loi n°48 du 27 décembre 1968 portant dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer,
- Le Décret-loi du 13 juillet 1965 portant dispositions exceptionnelles en matière des baux à loyer,
- L'Arrêté n° SC/105/BGV/MAF/09/1993 du 07 septembre 1993 portant réglementation des baux à loyer dans la ville de Kinshasa ;
- L'Arrêté n° SC/182/BGV/IR/CM/09/1993 portant réglementation des baux à loyer dans la ville de Kinshasa ;
- L'Arrêté n° CAB/MIN/TPAT-UH/025/ZM/99 du 16 décembre 1999 portant instauration du contrat de location-type en RDC ;
- L'Arrêté ministériel n° CAB/MIN/URB-HAB/006/2005 du 30 mars 2005 modifiant celui portant n° CAB/MIN/TPAT-UH/025/ZM/99 du 16 décembre 1999, etc.

S'étant rendu compte de tous les abus de part et d'autre et cela après le constat de l'inefficacité de plusieurs réglementations en la matière telle qu'évoquée ci-haut, l'Etat est intervenu avec la Loi n°15/025 du 31 décembre 2015 relative aux baux à loyer non professionnels régissant les rapports entre bailleur et locataire pour fixer la forme du bail (article 3) en renvoyant à la compétence réglementaire l'instauration du contrat de bail (Ngoy, 2018) type (Arrêté ministériel n° 052/CAB/MIN-UH/2018 portant instauration d'un contrat de bail type en République Démocratique du Congo), limiter l'équivalence en mois de loyer de la somme à percevoir par les bailleurs en terme de garantie locative (Article 18) et rendre obligatoire l'enregistrement de contrat de bail intervenu entre parties en assortissant de sanction le non-respect de cette procédure en vue de faciliter le suivi de la mise en pratique de cette loi, tout en

définissant la procédure relative au règlement des conflits pouvant éclater entre bailleur et locataire.

Il importe de préciser que dans ses dispositions relatives au règlement des conflits entre bailleur et locataire, notamment l'article 38, la loi n°15/025 du 31 décembre 2015 relative aux baux à loyer sus invoquée impose au locataire le paiement de loyer et charges durant toute la période des différends.

Cependant, il se révèle en pratique depuis l'entrée en vigueur de cette loi que certains locataires s'organisent à ne pas respecter cette volonté du législateur, mettant ainsi leurs bailleurs dans l'impossibilité de jouir de fruit de leurs immeubles pendant la période des différends (Isa, 2019).

Cette observation a conduit au constat tel que si d'une part l'Etat a voulu protéger les preneurs qui étaient jusque-là à la merci des propriétaires, en se fondant sur le fait que « le logement est un facteur déterminant dans la stabilité, l'intégration sociale, le développement de tout homme et de la famille », cellule de base de la société (Dictionnaire, sd), mais d'autre part par contre, il se dégage un peu de faiblesses quant à la protection des propriétaires dans le règlement des différends qui surgissent entre eux et leurs preneurs ou locataires.

En effet, la quasi-totalité des conditions prévues par la loi relative aux baux à loyer non professionnels dans le règlement des différends sont, à notre sens, plus favorables aux locataires qu'aux bailleurs et renforcent plus la sécurité des locataires en ce que les bailleurs sont tenus de suivre une procédure à contours multiples coûtant en temps et en moyen pour arriver à faire partir de leurs maisons des preneurs, alors même qu'ils sont devenus insolvable.

Il arrive de cas où d'une part, certains locataires procèdent à l'insu de leurs bailleurs à la sous location, au changement de destination ou tentent de comploter avec d'autres personnes à la spoliation des lieux loués, le conflit déclenche entre eux et leurs bailleurs qui saisissent les instances compétentes et en cours d'instance, leurs garanties locatives s'épuisent, ils continuent à occuper l'immeuble sans en payer les loyers, outre l'utilisation d'eau, d'électricité, des fosses septiques et autres accessoires.

En plus, il y a des cas où le locataire qui a déjà épuisé sa garantie locative soit à la suite de perte de son emploi, de la conjoncture économique ou de toute autre raison, ne soit plus à mesure de payer convenablement les loyers, mais ne libère pas non plus la maison, mettant ainsi en difficulté son bailleur qui ne saura pas

le faire partir de la maison louée sans avoir saisi les instances prévues par la loi pré appelée.

C'est justement à ce stade que certaines questions interviennent notamment celles de savoir ce que le bailleur devrait faire en pareilles circonstances afin de protéger ses droits du moment où il s'est avéré que son locataire est devenu insolvable, c'est à dire comment le bailleur qui a vu son locataire enregistrer au-delà de trois mois de non-paiement des loyers, ce qui, au regard de l'article 29 de la loi n°1/025 du 31 décembre 2015 relative aux baux à loyers non professionnels constitue la cessation d'office, outre l'épuisement de sa garantie peut facilement arriver à le faire partir de son immeuble, dans le strict respect de ses droits, sans être tenu à des dépenses appauvrissant son patrimoine du fait que le contrat a cessé d'office à la suite du non-paiement des loyers atteignant plus de trois mois? Quel mécanisme de sureté peut être mis en place afin de palier à l'insolvabilité des locataires face à leurs bailleurs ?

Telles sont les préoccupations auxquelles la présente étude tentera d'apporter d'éclairage. Mais avant d'y arriver, il s'avère impérieux de préciser que l'approche méthodologique suivie est juridique et sociologique en ce que la première aura aidé à examiner les textes juridiques (la loi dans son appréhension générale) et la seconde à la confrontation des faits à la réalité vécue sur terrain. Par ailleurs, nous procéderons à la définition de certains concepts phares (Atosha, 2018) faisant objet de cette étude-même en passant par la cessation du bail et ses conséquences pour chuter sur le règlement des différends, sans perdre de vue la réflexion sur les perspectives d'avenir pour aboutir à la conclusion.

2. Littérature

Dans un premier temps et en termes de généralités, il sera question d'évoquer les concepts phares de la présente étude et de donner leur entendement au regard de la loi relative aux baux à loyer non professionnels, de différentes réglementations et doctrines en la matière. En effet, l'entendement dont il sera question ici n'est pas de nature à donner des définitions exhaustives appelant des thèses et antithèses, mais plutôt un aperçu général du concept en vue d'en faciliter la compréhension dans la présente étude.

2.1. Le bail, ses éléments, ses parties prenantes et leurs droits et obligations

2.1.1. Le bail

L'article 2 de la loi n°15/025 du 31 décembre 2015 relative aux baux à loyer non professionnels régissant les rapports entre bailleur et locataire, définit le bail comme étant :

« Un 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 ».

Toutefois, il sied de relever qu'outre l'entendement du législateur contenu dans cette disposition, il existe aussi le bail de terrain nu, bail à ferme ou bail rural, bail industriel ou artisanal qui ne feront pas l'objet de la présente étude (Hadji, 2023).

2.2.2. Les éléments constitutifs du bail

De la définition donnée par le législateur à l'article 2 de la loi sus évoquée telle que confrontée à la doctrine, il ressort des éléments tel que l'objet, la cause, les parties, le loyer, la durée, le consentement, la capacité et la forme du contrat pour parler du bail (Cizungu, 2005). Il importe de préciser qu'il ne sera donné ici que la définition de certains termes clés constituant des éléments indispensables à la bonne compréhension de la présente étude (Hadji, 2023) sans s'attarder sur plusieurs autres notions supposées être connues du monde scientifique.

a) L'objet

L'objet de tout bail tant résidentiel que socioculturel porte, comme repris à l'article premier de la loi sous examen, sur une maison, une villa ou un appartement à usage d'habitation ainsi que ses dépendances; bref sur un immeuble à usage résidentiel.

b) La forme

La forme du bail est déterminée à l'article 3 de la loi sous examen qui dispose que « 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 ». (Nsengi & Nyanguile, 2021).

c) Suretés personnelles

Selon l'article 4 de l'Acte Uniforme portant organisation des sûretés, les suretés personnelles consistent, en l'engagement d'une personne de répondre de l'obligation du débiteur principal en cas de défaillance de celui-ci (Kalieu, 2016). Cela peut être entendu comme étant les garanties de paiement offertes au créancier, lui permettant d'aller demander le paiement de sa créance sous certaines conditions dans le patrimoine d'une autre personne que son débiteur.

d) La caution

On entend par caution, selon l'article 13 de l'Acte uniforme Ohada du 15 décembre 2010 portant Organisation des suretés, (Nsengi, & Nyanguile, 2021) « la personne qui s'engage envers le créancier, à côté du débiteur principal, pour garantir l'exécution de l'obligation présente ou future, au cas où celui-ci n'y satisferait pas lui-même ».

2.2.3. Les parties prenantes au contrat de bail

Les parties au contrat de bail ne sont autres que le bailleur et le locataire appelé preneur par la loi sur les baux à loyer, et dans quelques rares cas le sous-locataire, notion non concernée dans la présente étude.

Le bailleur et preneur étant parties au contrat de bail comme dit ci-haut outre le sous-locataire qui ne fera pas l'objet de la présente étude, leurs obligations sont établies par la loi et le règlement y afférent tandis que leurs droits sont à rechercher dans la doctrine.

La loi relative aux baux à loyer non professionnels à l'instar du code civil congolais livre trois ne consacre pas dans ses dispositions les droits reconnus au bailleur et preneur, mais consacre plutôt les obligations leur incombant en tant que parties contractantes (Nsengi, & Nyanguile, 2021).

Ainsi, pour connaître les droits revenant à chacune des parties au contrat de bail, il est fait recours à la doctrine en la matière. Il importe de distinguer dans cette assertion selon qu'il s'agit des droits reconnus au bailleur et ceux revenant au locataire ou preneur de manière non exhaustive.

a) Les droits des parties

1° Les droits reconnus au bailleur

- Le droit de disposer de son bien (Léo, 2024);
- Droit de procéder aux travaux et d'entretenir son bien loué ;
- Droit de fixer le prix du loyer ;
- Droit de fixer les charges ; (Cizungu, 2005) ;
- Droit de déterminer l'étendue et les limites des droits de chaque occupant dans les immeubles à plusieurs occupants

2° Les droits reconnus au preneur

- Droit d'exiger des réparations ([Cizungu, 2005](#)) ;
- Droit de libre accès ;
- Droit d'être garanti des vices et troubles ;
- Droit de sous louer, si cette faculté ne lui a pas été interdite ([Katuala, 1995](#)) etc.

b) Des obligations

Parlant des obligations, le chapitre III de la Loi n°15/025 du 31 décembre 2015 relative aux baux à loyer non professionnels régissant les rapports entre bailleur et locataire précitée traite des obligations des parties au contrat de bail. La première section de ce chapitre est consacrée exclusivement aux obligations du bailleur tandis que la seconde est quant à elle consacrée aux obligations du preneur (locataire).

1° Des obligations du bailleur

Il ressort des dispositions de l'article 11 de la loi pré rappelée que « le bailleur est tenu aux obligations ci-après :

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 » ;

- 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 ;
- garantir le preneur contre les vices cachés qui empêchent l'usage normal du bien loué ;
- prendre en charge les grosses réparations à effectuer sur l'immeuble ;
- payer sa quote-part des factures d'eau, d'électricité, de téléphone et/ou autres, en cas de cohabitation avec un ou plusieurs preneurs ;
- supporter les impôts et taxes qui sont à charge des lieux loués. Il lui est interdit de les répartir sur les preneurs ;
- ne pas changer, pendant la durée du bail, la destination de la chose louée, sauf accord exprès de deux parties ;
- rembourser la garantie locative à la fin du bail ».

2° Les obligations du locataire

Parlant des obligations incombant au preneur, l'article 13 de la même loi dispose que

« Le preneur est tenu aux obligations suivantes :

- Payer le loyer selon les modalités convenues ;
- User de la chose louée en bon père de famille ;

- Répondre des pertes ou dégâts causés à la chose louée pendant la durée du contrat et qui lui sont imputables ;

- 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 ;

- Informer le bailleur de toutes destructions ayant pour origine l'une des causes énumérées au point quatre ci-dessus ou nécessitant des grosses réparations ; ne pas entreprendre de grosses réparations sans l'autorisation du bailleur. Le devis est approuvé par les deux parties ».

Ne pas modifier ni transformer le bien loué sans l'accord préalable exprès du bailleur ([Nsengi & Nyanguile, 2021](#)).

Convenir préalablement avec le bailleur des aménagements à réalisation qui ne constituent pas une modification ou une transformation de la chose louée ;

Laisser inspecter les lieux par le bailleur selon la périodicité convenue, sans briser l'intimité du locataire ».

2.2. De la cessation du bail, ses conséquences et l'analyse des dispositions y relatives

2.2.1. La cessation du bail et ses conséquences

Si pour le preneur, le non-respect par le bailleur de ses obligations l'exposerait à la résiliation du contrat récupérer sa garantie locative et quitter l'immeuble loué à son gré, il en est autrement lorsqu'il s'agit de la violation par le preneur de ses obligations vis-à-vis du bailleur ([Nathalie, 2023](#)).

En effet, il se dégage de ce qui précède que contrairement au locataire qui jouit de sa liberté complète de résilier son bail à tout moment que bon lui semble sans motiver sa décision, la législation est beaucoup plus contraignante pour le propriétaire qui veut y mettre fin.

Et pour s'en convaincre, il importe de parcourir les dispositions des articles 30, 31, 32 et 33 de la loi relative aux baux à loyer qui sont libellées comme suit :

« 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 ».

En pratique, le préavis est souvent regardé comme procédure que doit initier le bailleur contre le locataire

en ce que rare sont des cas où l'inverse se produit. En effet, les dispositions de l'article 31 en sont éloquentes.

Article 31

« Si, à l'expiration du préavis, le preneur n'a pas trouvé logement, les délais ci-dessus sont prorogés d'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 régit la procédure de préavis ».

Au regard de ces dispositions, il s'établit un déséquilibre dans le traitement réservé aux parties ayant contracté le bail.

En effet, il se dégage que le preneur est placé dans une position très confortable face au bailleur dans ce sens que la libération par lui de l'immeuble loué est un processus entouré de beaucoup de formalités qui ne peuvent être accomplies qu'avec beaucoup de restrictions et de vigilance, si non le bailleur tombe dans la violation alors même qu'il serait animé de l'intention d'être reconnu dans ses droits et voir ceux-ci être respectés. Cela conduit à la conclusion telle que la cessation de bail n'est vite exécutée que lorsqu'elle résulte de la volonté du locataire. Pour être complet mais non exhaustif, il y a lieu de souligner au regard de la loi relative aux baux à loyer qu'il existe la cessation de bail comme mode de résolution de contrat et la cessation comme sanction de violation contractuelle.

a) *La cessation de bail, mode de résolution du contrat*

Comme tout contrat, le bail est temporaire (Cizungu, 2005) et ne peut se conclure pour l'éternité, il renferme toujours un entendement de pouvoir cesser à un moment.

C'est ainsi que l'article 28 de la loi relative aux baux à loyer non professionnels énumère les manières par lesquelles 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 ».

En effet, pour le cas de la cessation de fait, il ne se pose aucun problème car les parties conviennent de ces conditions avant la signature du contrat (Léo, 2024).

b) *La cessation d'office, sanction de violation contractuelle*

Elle est prévue par l'article 29 de la loi sous examen qui dispose :

« 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 ».

Au regard de cette disposition, le législateur accorde au bailleur les droits et pouvoir de résilier d'office le contrat de bail à tout moment lorsqu'il s'avère que le locataire a sous logé sans en avoir eu l'autorisation préalable ou lorsqu'il transforme la maison résidentielle en une maison commerciale, lorsqu'il se révèle que le locataire aurait tenté de comploter pour mettre en vente les lieux loués ou s'en approprier et lorsque celui-ci atteint trois mois de non-paiement du loyer (Nathalie, 2023 ; Hadji, 2023).

Cependant, il y'a lieu de relever que ce pouvoir n'est pas absolu mais limité, pour la bonne et simple raison que même dans le cas de résiliation d'office, cette résiliation à elle-même ne suffit pas pour faire partir le preneur de la maison par lui louée. Elle est une simple manifestation de la volonté du bailleur à pouvoir rompre avec le locataire qui tombe sous le coup de cette disposition, mais qui ne sera suivi d'aucun effet si le bailleur ne recourait à la procédure de règlement des différends telle que prévue par les dispositions légales et réglementaires. Ceci fait de l'article 29 pré rappelé une disposition dépourvue du pouvoir d'exécution (Nsengi & Nyanguile, 2021).

2.3. *Le règlement des différends*

Par les dispositions des articles 34, 36 et 37 de la loi relative aux baux à loyer non professionnel, le législateur repartit le règlement des différends opposant le bailleur au locataire en deux étapes : « le règlement extra judiciaire ou procédure de conciliation et le règlement judiciaire » qui ne peut être envisageable que lorsque la conciliation n'aboutit pas au résultat escompté.

Très brièvement, il sera procédé tour à tour à l'analyse de chacune de ces deux étapes.

2.3.1. Le règlement extrajudiciaire (la conciliation)

a) Analyse

Il ressort des dispositions de l'article 34 de la loi relative aux baux à loyer non professionnels que Tout différend entre le bailleur et le preneur est réglé à l'amiable (Nsengi, & Nyanguile, 2021). « 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 (Bahindwa, 2016).

En effet, le législateur impose au travers de cet article 34, au préalable un règlement amiable de tout différend intervenu entre parties au contrat de bail, avant la saisine du service communal compétent qui ne peut intervenir qu'après une mise en demeure de quinze jours pour le bail résidentiel et de deux mois pour le bail socioculturel.

Il sied de noter que par cette disposition, le législateur contraint, en ce sens, le bailleur qui se trouve en face d'un locataire en défaut de paiement de loyer, d'approcher celui-ci en vue d'un règlement amiable, puis de lui notifier la mise en demeure en cas d'échec du règlement amiable et attendre quinze jour s'écouler pour saisir le service compétent (Bahindwa, 2016) qui devra à son tour statuer dans les soixante-douze heures et se prononcer par l'établissement d'un procès-verbal de conciliation ou de non conciliation permettant à la partie diligente, dans l'espèce le bailleur, de saisir le tribunal compétent (Anon., sd).

Les prescrits des articles 8 et 9 de l'Arrêté Ministériel n° 052/CAB/MIN-UH/2018 portant instauration d'un contrat de bail type en République Démocratique du Congo viennent renforcer avec détail la procédure instituée par l'article 34 de la loi relative aux baux à loyers précédemment analysée lorsqu'ils disposent respectivement :

Qu'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 (Nsengi & Nyanguile, 2021). 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 ».

Et l'article 9 renchérit qu'« 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 ».

Il importe de souligner comme dit ci-haut que cette procédure est de nature à préserver la quiétude et la stabilité de l'habitat. Elle est justifiée, à notre sens, lorsqu'on est en face des parties qui font preuve de bonne foi, c'est à dire à mesure et capables de respecter chacune vis-à-vis de l'autre les engagements pris dans le cadre du bail et ce, conformément aux dispositions notamment de l'article 32 alinéa dernier de la loi sous examen (Hadji, 2023).

Cependant, elle devient nuisible ou nocive lorsqu'on en trouve de mauvaise foi, ou de ceux qui malgré leur bonne foi, deviennent insolvable à la suite de certaines circonstances de la vie indépendantes de leur bonne volonté notamment la conjoncture économique.

b) Le constat dégagé dans la mise en pratique de cette procédure

En pratique, il se dégage que non seulement le coût de la procédure extra-judiciaire telle que prévue par les dispositions de l'article 34 est assuré par la partie la plus diligente qui est dans le cas sous examen le bailleur, mais aussi que pendant ce temps, le locataire continue d'occuper les lieux loués sans en payer le loyer et que le bailleur devra recourir aux services des avocats afin d'entamer la seconde étape qui est la procédure juridictionnelle ou le règlement judiciaire tel qu'il sera analysé sous peu (Nathalie, 2023).

En effet, l'article 36 de la loi relative aux baux à loyer dispose que

« 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 ».

Il ressort de cette disposition légale que pour être recevable devant les juridictions de jugement, la partie diligente doit prouver d'avoir épuisé la procédure extra judiciaire. Or, lorsque les notions de procédure interviennent, elles ne peuvent être résolues sans l'intervention de professionnel de justice car, toute procédure suppose une succession d'actes écrits que l'on appelle actes de procédure qui sont d'abord et avant tout un instrumentum mais aussi une manifestation de volonté (Aurélien, 2023), bref l'acte

juridique. A ce titre, il ne peut être régulièrement accompli, sans risque de rejet pour violation de forme que par une personne capable et disposant du pouvoir requis (Mukadi & Katuala, 1999) quant à ce, et dans l'espèce, un avocat dont la consultation et l'engagement dans une procédure nécessitent des importants moyens financiers notamment des honoraires dus pour interventions judiciaires et des vacations (Wasenda & Mupila, 2010). Donc, il est requis de la partie diligente qui voudra bien recourir à la procédure du règlement judiciaire de se rassurer d'avoir réuni les moyens conséquents.

2.3.2. Le règlement judiciaire

a) Analyse

L'article 37 de la loi relative aux baux à loyer non professionnels dispose : « 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 » (Bahindwa, 2016).

Il se dégage, au regard de ces dispositions que la phase amiable n'ayant pas abouti, le bailleur passe à la procédure judiciaire dans le but d'expulser le locataire et de récupérer ses loyers (Mandy, 2016).

La procédure juridictionnelle ou règlement judiciaire des différends opposant le bailleur au locataire est entendue ici comme procédure d'expulsion considérée humainement par Gérard comme la plus douloureuse quand elle touche l'habitation principale de la personne expulsée à la suite d'impayés locatifs, cependant, le preneur décidant de ne pas payer son loyer, ne remplit pas son obligation principale, donc la seule façon pour le bailleur de retrouver son logement et récupérer sa dette locative est d'entamer une procédure d'expulsion, longue et coûteuse bien sûr.

Comme indiqué ci-haut, la procédure d'expulsion du locataire (Marion, 2022) regroupe plusieurs acteurs (l'avocat, l'huissier, le juge etc.), plusieurs lois et enfin, plusieurs dispositions provenant de Codes différents (le Code civil) (Mandy, 2016). Ainsi s'invite l'établissement des actes de procédure, en l'occurrence l'assignation suivie de son enrôlement au greffe du Tribunal compétent conformément aux articles 1er et 2 du Décret du 07 mars 1960 portant Code de Procédure Civile, de la requête sollicitant l'ordonnance abrégative de délai afin de saisir le tribunal compétent.

Il s'en suivra le paiement des frais de consignation et de signification d'exploit par l'huissier de justice ou le greffier à la partie défenderesse. Le tribunal ne pouvant se déclarer saisi qu'après que toutes ces formalités ont été accomplies.

Cependant, il se peut, comme il en est d'ailleurs le cas dans la plupart de procès civils, que la partie défenderesse sollicite du tribunal, en vertu du droit de la défense lui reconnu, (Hadji, 2023) l'observance des articles 27 et 28 de l'Arrêté d'organisation judiciaire n°299/79 du 20 août 1979 portant Règlement intérieur des Cours Tribunaux et Parquets, dispositions relatives à la mise en état du dossier. Dans ce cas, le tribunal appréciant souverainement et faisant droit à telle demande, le dossier prendra le temps nécessaire pour échange des pièces et conclusions entre parties avant de recevoir du tribunal saisi, la décision définitive.

Il arrive souvent des cas où les formalités procédurales n'ont pas été respectées, notamment en cas de non-paiement de la consignation, dans ce contexte, le tribunal saisi ne pourrait agir autrement que de décréter la fin de non procéder si jamais la partie comparante ne disposait des sommes requises pour les consigner sur le banc, avant la clôture des débats (Nathalie, 2023). Dès lors, la partie demanderesse perdrait le bénéfice de l'action par elle initiée alors-même qu'elle souffre déjà de l'insolvabilité de son locataire. C'est compte tenu de tous ces aspects effectivement que le besoin de recourir à un avocat conseil est très nécessaire de façon à permettre le bon déroulement de la procédure et amener le tribunal saisi à connaître du fond de la (Aurélien, 2023).

Si aucun obstacle formel ne freine le traitement du fond du dossier, le tribunal se devra de prendre la cause en délibéré afin de se prononcer en ordonnant s'il échet le déguerpissement ou la libération des lieux (Bahindwa, 2016) suivant les prescrits de l'article 37 alinéa dernier.

b) De l'expulsion ou libération

Il importe de noter avec Véronique van der Plancke qu'avant que le jugement d'expulsion ne puisse déboucher sur une expulsion physique contrainte, plusieurs étapes doivent être franchies : l'accomplissement de quelques démarches procédurales obligatoires, par le greffe de la juridiction et par l'huissier : la levée de l'expédition du jugement par le greffier, qui l'envoie au propriétaire à sa demande et ce, après paiement des frais de dactylographie du jugement intervenu, des frais de

justices et autres afin de se voir délivrer la grosse qui est l'« expédition revêtue de la formule exécutoire d'un acte authentique ou d'un jugement et qui était écrite en gros caractère (d'où son nom) ». (Lexique des termes juridiques) suivie de la signification du jugement avec « commandement de déguerpir », par l'huissier au locataire/occupant ; la signification du jugement est non seulement un préalable obligé aux voies d'exécution forcée mais aussi le point de départ du délai à l'expiration duquel le recours ne pourra plus être introduit (Véronique & Bernard, 2019).

Dépassé cette étape, le bailleur se verra dans l'obligation de faire ouvrir un numéro RH qui est le rôle d'huissier dans le greffe d'exécution et procéder au paiement des frais pour la signification d'itératif commandement, puis du commandement, les frais pour l'établissement du rapport d'exécution et enfin, les frais pour les huissiers de justice devant procéder à l'exécution, outre les frais du procès-verbal de remise de clefs et d'autres frais accessoires.

Ce n'est qu'après ce long pèlerinage judiciaire couteux que le bailleur pourrait alors rentrer en possession de son immeuble afin de se chercher un nouveau preneur.

Cependant, la réalité sociale démontre d'une part l'hypothèse où la valeur de l'immeuble loué est inférieure aux dépenses que devrait effectuer le bailleur comme c'est le cas pour la plus part des maisons résidentielles situées dans des zones à forte densité et dont le coût de loyer s'évalue entre 20 et 100 dollars USD, et d'autre part celle d'un bailleur disposant d'un immeuble dans une zone de luxe mais manquant des moyens financiers suffisants pour affronter le coût exorbitant que requiert la procédure judiciaire pour faire aboutir un procès. A ce stade, il y a lieu de noter que (Dictionnary, 2025) la seule solution qui resterait acquise au bailleur se trouvant dans pareilles conditions n'est rien d'autre que le découragement et le renoncement à ses droits jusqu'à ce que le locataire, de son propre gré juge bon de libérer les lieux. Dans ces conditions, le bailleur infortuné se voit placé dans l'impossibilité de jouir de sa propriété et privé des droits y relatifs.

Or, l'article 34 de la constitution du 18 février telle que modifiée par la Loi n° 11-002 du 20 janvier 2011 dispose que « nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité octroyée dans les conditions fixées par la loi ». D'où l'impérieuse nécessité de conseiller une autre façon de faire les

choses afin de permettre à chacun de jouir paisiblement de sa propriété.

2.4. Perspectives

Au regard de toutes les dispositions protectrices de la propriété privée et au vu de la sacralité y accordée par la constitution et les différentes lois de la république, il s'avère impérieux d'envisager la révision de la loi relative aux baux à loyers non professionnels en vue de renforcer la protection du bailleur dans le règlement des différends l'opposant au locataire et alléger la procédure y relative qui est à notre sens très lourde. Et pour y parvenir, quelques perspectives sont envisageables pour l'avenir.

Il découle de l'analyse des articles 34, 36 et 37 de la loi relative aux baux à loyer que le législateur a d'une part préservé la stabilité de l'habitat en mettant les locataires à l'abri des déguerpissements intempestifs et cavaliers de la part des bailleurs mal intentionnés, mais d'autre part, il a soumis le bailleur à l'observance d'une procédure élastique et coûteuse pour aboutir au déguerpissement d'un locataire devenu insolvable et ou ayant épuisé toute sa garantie locative. D'où l'importance de certains amendements pour l'avenir en ce qu'au regard de tout le développement qui a précédé, il s'avère vrai que la protection du bailleur n'est pas efficacement assurée dans la procédure relative au règlement des différends l'opposant au preneur devenu insolvable.

3. Conclusion

La présente étude a eu pour mérite d'analyser de manière non exhaustive les dispositions pertinentes de la Loi n° 15/025 du 31 décembre 2015 relative aux baux à loyer non professionnels régissant les rapports entre bailleur et locataire partant du contrat de bail, ses éléments constitutifs, ses parties, leurs droits et obligations, la cessation du bail pour déboucher sur la procédure du règlement des différends opposant le bailleur au locataire.

En considérant l'analyse minutieuse des dispositions de la loi pré rappelée et le constat de la réalité pratique, il se dégage que le bailleur demeure la partie la moins protégée dans les différends l'opposant à son locataire insolvable et ce, au regard d'élasticité de la procédure à suivre du coût et du temps que prend ladite procédure.

Ainsi, pour alléger ou mieux éviter la longue et pénible procédure de règlement des différends opposant le bailleur au preneur prévue par les dispositions de ladite loi telle qu'analysée ci-haut et au vu de la situation économique du pays, il est important

que les dispositions des articles 36 et 37 de cette loi soient abrogées et que celles de l'article 34 soient à leur tour modifiées afin d'attribuer définitivement au service communal la compétence de statuer en premier ressort sur les litiges opposant le bailleur au locataire insolvable avec le pouvoir de procéder à l'exécution des décisions prises par ses organes en procédant notamment au déguerpissement ou libération forcée des lieux lorsque les conditions sont réunies, c'est-à-dire en cas d'insolvabilité avérée du locataire allant jusqu'à trois mois de non-paiement des loyers échus et/ou d'épuisement de sa garantie locative, sans avoir à recourir aux cours et tribunaux.

A défaut pour le législateur d'abroger les dispositions prérappelées, il devrait néanmoins ajouter un autre alinéa à l'article 29 de la même loi introduisant une clause exécutoire dérogeant à la procédure prévue par les articles précités et attribuant explicitement au service compétent créé par l'article 34 le pouvoir de procéder au constat de la résiliation d'office et éventuellement à la libération forcée du preneur dont le contrat a été résilié d'office dans un délai raisonnable sans passer par la conciliation ni par le règlement judiciaire.

Ceci aura pour conséquence d'accélérer la procédure de libération des lieux et d'épargner le bailleur infortuné appauvri par l'insolvabilité de son locataire d'exposer des multiples sommes d'argent pour se faire rétablir dans ses droits.

En outre, puisque la conjoncture économique est sujette à instabilité récurrente, il nous paraît indiqué d'insérer dans les dispositions relatives aux contrats de bail, la pratique de caution telle que prévue par les dispositions des articles 337 à 365 de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des suretés telle que modifiée et complétée par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980.

En effet, la plus grande crainte de tous les bailleurs étant bien entendu d'être confrontés à des loyers impayés, il faudra qu'il y ait des solutions efficaces pour limiter les risques et protéger ainsi les bailleurs : cela étant, le bailleur, pour constituer une garantie suffisante peut exiger du locataire de lui présenter outre la garantie locative telle que prévue à l'article 18 de la loi sous examen, et qui lui est remboursable, une personne qui s'engage en même temps que lui, et là, une autre notion peut être insérée dans cette loi de 2015 relative aux baux à loyer non

professionnels régissant les rapports entre bailleur et locataire, savoir la notion de sureté.

Ainsi, dans le but de prévenir les bailleurs contre l'insolvabilité éventuelle de leurs locataires, le législateur peut exiger au locataire d'apporter une caution (un garant), qui peut être un parent, un ami ou tout autre membre de sa famille. Cette personne devrait porter la responsabilité de se substituer au locataire si celui-ci cesse de payer ses loyers ou est en difficultés de les payer. Il convient cependant de vérifier que les revenus du garant sont suffisants pour assurer le versement des loyers le cas échéant, mais également de s'assurer qu'il n'est pas déjà le garant d'un autre locataire tout en étant lui-même locataire. Cela peut être le cas lorsque les parents de plusieurs enfants se portent caution pour le compte de chacun d'entre eux. Le plus grand intérêt visé dans le recours à un garant repose sur sa capacité à assumer le versement des loyers si le locataire, débiteur principal ne les paie plus. Cela étant, les parties auront la latitude de choisir entre la caution simple et solidaire.

Dans le cadre d'une caution simple, le bailleur ne peut se retourner contre le garant qu'après avoir réclamé sans succès le versement au locataire. Il doit donc entamer une procédure en envoyant un commandement de payer avec accusé de réception par l'intermédiaire d'un huissier de justice. Si cette relance n'aboutit pas, le bailleur peut alors faire appel au garant, en lui notifiant que faute pour lui de s'exécuter, la procédure visée à l'article 34 de la Loi n°15/025 du 31 décembre 2015 relative aux baux à loyer non professionnels régissant les rapports entre bailleur et locataire à modifier tel que suggéré ci-haut sera alors entamée contre le locataire, débiteur principal.

Tandis que dans le cadre d'une caution solidaire, le bailleur peut s'adresser directement au garant à partir du premier loyer impayé, sans entamer de procédure préalablement, et quelle que soit la raison du défaut de paiement du locataire.

Remerciements

Dans le cadre de la présente étude je me dois de remercier mes autorités du Centre de recherche en Sciences Humaines CRESH en sigle, en l'occurrence Monsieur le Directeur Général Professeur Ivon MINGASHANG, Monsieur le Professeur BOBO B. KABUNGU, Directeur scientifique, Monsieur le Professeur SEGIHOBE Jean-Paul Chef de Département des Sciences juridiques et Maître Célestin

MUTSHIPAYI, Chef de la section Droit privé et judiciaire ;

Mes remerciements vont également à l'endroit du Gamaliel de ma vie professionnelle, Maître Jean-Marie KABENGELA ILUNGA, de Monsieur Georges MABIALA, Secrétaire de publication au Conseil Scientifique National, de Maître KABASELE KAPANGA Stone et de tous mes collègues de la section droit privé et judiciaire.

Financement

Cette étude n'a bénéficié d'aucun soutien.

Conflits d'intérêt

Aucun.

Considérations d'éthique

Cette étude a respecté l'éthique et les règles de recherche en sciences humaines et plus particulièrement dans le domaine de droit. Raison pour laquelle même la méthodologie suivie a été renseignée.

Contributions des Auteurs

N.B.S ayant été menée par moi-même, cette étude n'a bénéficié d'aucune contribution d'un autre auteur.

ORCID des auteurs

NDOMBE B.S: <https://orcid.org/0009-0003-0530-7538>

Références bibliographiques

Acte uniforme OHADA du 15 décembre 2010 portant Organisation des suretés. <https://www.droit-afrique.com>

Anonyme, (2019). *Le guide pour le propriétaire bailleur*. Consulté du 15 au 26 octobre 2020

Anonyme, (2025). *Les droits des locataires en droit immobilier : ce que vous devez savoir*. Consulté le 14 janvier 2025. <https://www.maudet-avocat.fr/les-droits-des-locataires-en-droit-immobilier-ce-que-vous-devez-savoir/>

Anonyme, (sd). *Immobilier / Litiges locatifs, l'article 1719 du Code civil : les obligations du bailleur*. Consulté le 16/01/2025. <https://www.demanderjustice.com/article-1719-du-code-civil-obligation-proprietaire-bailleur>

Arrêté d'organisation judiciaire n°299/79 du 20 août 1979 portant Règlement intérieur des Cours Tribunaux et Parquets. Non publié au journal officiel.

Arrêté ministériel n° 052/CAB/MIN-UH/2018 du 11 décembre 2018 portant instauration d'un contrat de bail type en République Démocratique du Congo. *J.O.R.D.C.*, n° spécial, 1er février 2019.

Arrêté ministériel n° CAB/MIN/URB-HAB/006/2005 du 30 mars 2005 modifiant celui portant n° CAB/MIN/TPAT-UH/025/ZM/99 du 16 décembre 1999.

Arrêté n° CAB/MIN/TPAT-UH/025/ZM/99 du 16 décembre 1999 portant instauration du contrat de location-type en RDC.

Arrêté n° SC/105/BGV/MAF/09/1993 du 07 septembre 1993 portant réglementation des baux à loyer dans la ville de Kinshasa.

Arrêté n° SC/182/BGV/IR/CM/09/1993 portant réglementation des baux à loyer dans la ville de Kinshasa.

Atosha, E. (2018). *Le rôle des particuliers dans la production des services publics : une analyse des facteurs motivant la création des écoles privées dans la ville de Bukavu. Cas des écoles secondaire de la commune d'Ibanda* [Mémoire de licence, Université Officielle de Bukavu] <https://www.africmemoire.com/part.3-chapitre-premier-cadre-theorico-conceptuel-et-methodologique-1079.html>

Aurélien, B. (2023). *La preuve des actes juridiques: régime*. <https://aurelienbamde.com/2023/08/22/la-preuve-des-actes-juridiques-regime/>

Bahindwa, S. (2016). Économie générale de la Loi n° 15-025 du 31 décembre 2015 relative aux baux à loyer non professionnels. <https://www.linkedin.com/pulse/économie-générale-de-la-loi-n-15-025-du-31-décembre-2015-bahindwa>

Cizungu, M. (2005). *Le bailleur, le droit et le locataire, droit congolais de location expliqué*, Kinshasa, Edité par l'auteur.

Constitution de la République Démocratique du Congo du 18 février 2006, telle que modifiée par la Loi n° 11-002 du 20 janvier 2011, art. 34. *J.O.R.D.C.*, n° spécial, 5 février 2011, pp. 16-17.

Décret du 7 mars 1960 portant Code de Procédure Civile. *Moniteur congolais*, 1960, p.1351.

Dictionary translation (2025). Consulté le 16/01/2025 <https://www.linguee.com/french-english/translation/il%20sied%20noter%20que.html>

Dictionnaire des synonymes, (sd). Consulté le 16/01/2025

Hadji, U.A. (2023). *La protection sécuritaire des personnes déplacées à l'intérieur de leur propre pays en RDC : Cas des camps de déplacés de Lushagala et Bulengo dans la province du Nord-*

- Kivu [Mémoire de Licence en droit, Université de Kisangani].
<https://www.memoireonline.com/08/24/14650/L-a-protection-securitaire-des-personnes-deplacees--linterieur-de-leur-propre-pays-en-RDC.html>
<http://edito.seloger.com/conseils-dexperts/louer/guide-proprietaire-bailleur-31906.html>
- Isa, G. (2019). *Entrée en vigueur de la loi et abrogation de la loi*. <https://cours-de-droit.net/entree-en-vigueur-de-la-loi-abrogation-de-la-loi/>
- Kalieu, E. (2016). *Droit des Sûretés (OHADA)*, l'Université de Dschang, Cameroun.
<https://kalieu-elongo.com/wp-content/uploads/2016/02/COURS-DE-DROIT-DES-SURETES-OHADA.pdf>
- Katuala, K. (1995). *Code Civil Zaïrois* annoté. Kinshasa, Batena Ntambua.
- Léo, R. (2024). *Quels sont les droits et les obligations du propriétaire bailleur ?*
<https://www.manda.fr/ressources/articles/quels-sont-les-droits-et-les-obligations-du-proprietaire-bailleur>
- Loi n° 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 n° 80-008 du 18 juillet 1980 *J.O.Z* n° Spécial 1er décembre 2004.
- Loi n°15/025 du 31 décembre 2015 relative aux baux à loyer non professionnels, *J.O.RDC*
- Mandy, B. (2015-2016). *La protection du Bailleur face aux impayés de loyer du Locataire* [Master II Droit de l'Immobilier et de son Financement, Université de Valenciennes].
- Marion, S. (2022). Expulser un locataire, loyers impayés, location, commandement de payer, dette locative, recours.
<https://www.litige.fr/articles/expulsion-locataire-procedure>
- Melina, L. (2015). *Garanties et cautionnement dans les marchés publics*. Rabat, Maroc.
https://bibliotheque.pssfp.net/livres/GARANTIES_ET_CAUTIONNEMENT_DANS_LES_MARCHES_PUBLIQUES.pdf
- Mukadi, B. & Katuala K. (1999). *Procédure civile*. Kinshasa, Batena Ntambua.
- Mutolo, O.P. (2014). *La réglementation du bail à usage professionnel en droit des affaires OHADA. Cas du droit au renouvellement reconnu au preneur* [Mémoire de Licence en droit, Université Panafricaine du Congo].
<https://www.memoireonline.com/03/20/11642/m>
- Nathalie, D. (2023). Sanctions prévues par le droit du bail en cas de non-respect des engagements des parties. <https://www.appui-juridique.fr/sanctions-prevues-par-le-droit-du-bail-en-cas-de-non-respect-des-engagements-des-parties/>
- Ngoy J. (2018). *RDC : L'application de la loi relative aux baux à loyer non professionnels pose problème*. Radio Okapi.
<https://www.radiookapi.net/2018/05/15/emission-s/droits-et-devoirs/rdc-lapplication-de-la-loi-relative-aux-baux-loyer-non>
- Nsengi, S & Nyanguile, J. (2021). *Les péchés impardonnables de l'arrêté ministériel de 2021 portant instauration d'un contrat de bail type et un livret de bail type en RDC*. <https://awafrika.com/articles/les-peches-impardonnables-de-l-arrete-ministriel-de-2021-portant-le-contrat-de-bail>
- Ordonnance-loi n°48 du 27 décembre 1968 portant dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.
- Véronique, P. (2019), *Les expulsions de logement : aspects juridiques*. Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles.
- Wasenda, N. & Mupila, N. (2010). *Code de déontologie des avocats*, Kinshasa, Pax-Congo. Consulté au cours des mois de septembre et octobre 2020. <https://www.dossierfamilial.com>: Wikipédia.