



Le contrat de bail au Congo

Conseils pratiques publié le **19/10/2012**, vu **11725 fois**, Auteur : [Joseph MIKALA](#)

Le bail de location

Louer une maison, un terrain, un bureau, une voiture, etc. est dans nos pays une véritable source de conflits dus à la méconnaissance de l'instrument juridique qui régit la location

Plus souvent ces conflits, qui sont légion, se matérialisent par des faits au détriment du bailleur ou du preneur, selon les cas : un bailleur qui ajoute un second cadenas à la porte du locataire ; un autre qui ôte porte ou fenêtre, un autre encore qui coupe eau ou électricité, ou, la fin du mois arrivant, harcèle le locataire en cognant à sa porte au petit matin. Il s'agit aussi du refus du bailleur d'effectuer sa part de travaux de réfection, livrant ainsi des maisons insalubres et non conformes ne garantissant en aucun cas la sécurité du locataire, qui à son tour, procède au pillage ou à la confiscation du loyer, etc. Alors, que prévoit la législation congolaise à propos du contrat de bail ?

Qu'est-ce que le bail ?

Encore appelé contrat de location, le bail est une convention passée entre deux personnes dont l'une s'engage à louer à l'autre un bien, meuble ou immeuble, de manière temporaire, l'autre s'engageant à en payer le prix. Une personne confère ainsi à une autre l'usage d'une chose moyennant le versement d'un loyer. Afin d'éviter les conflits, de louer et prendre en location un bien en toute sécurité, il est impératif de se munir d'un minimum de précautions, comme savoir identifier, lire et comprendre le contrat de bail.

L'identification du contrat de bail permet de le distinguer des autres contrats qui entraînent la détention définitive d'un bien, par exemple le contrat de vente. Les deux grandes caractéristiques du contrat de bail sont la mise à disposition temporaire d'une chose et le paiement du loyer qui résulte de cette mise à disposition. Le caractère temporaire du bail oblige le preneur du bien loué à le restituer à la fin de la période de location dans l'état dans lequel il a été trouvé.

Il faut aussi savoir que le contrat de location porte également sur un bien meuble, qu'on ne peut consommer. En général ces biens sont ceux d'équipements professionnels (véhicule, matériel informatique, etc.), d'équipement personnel comme les bateaux de plaisance, le matériel électroménager, etc. Sur un bien incorporel, comme le fonds de commerce, le contrat de bail est dit contrat de location-gérance, celui relatif à la propriété intellectuelle est dit selon les cas, contrat de licence, de brevet, de marque, etc.

Le contrat de location peut également porter sur un bien immeuble. Il est alors nommé, selon les situations, bail commercial lorsque l'objet du contrat est commercial, bail rural lorsque le contrat porte sur l'exploitation d'un terrain, et bail d'habitation lorsque le contrat porte sur la location d'un immeuble à usage d'habitation, comme une maison ou un appartement.

Bien lire et comprendre le contrat de location protège et garantit les droits du bailleur et du preneur

Le bail peut être écrit ou verbal. S'il est écrit, des clauses obligatoires qui conditionnent la validité du contrat doivent y figurer. Il s'agit de l'aptitude et du pouvoir des parties à conclure le contrat, de l'objet du contrat, de la durée du contrat, du prix du contrat. On y ajoute le respect de la volonté du bailleur et du locataire sur la chose à louer. Le bail d'habitation doit par ailleurs comprendre un certain nombre de mentions précises (date, durée, consistance de la chose louée, description des locaux et des équipements, montant du loyer et de l'éventuel dépôt de garantie) et être accompagné d'un état des lieux.

Le bail peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée. La désignation de la durée permet de garantir la stabilité d'occupation du preneur. Toutefois le bailleur ou le preneur peuvent mettre fin au contrat à tout moment, mais en adressant à l'autre un congé dans les délais (généralement trois mois). Le bail peut être prolongé (les parties décident d'un nouveau terme qui se substitue au premier), reconduit (par la naissance d'un nouveau contrat indéterminé) ou renouvelé (un nouveau contrat remplace le bail original). Notons que le bailleur peut se prémunir de la dépréciation monétaire en insérant dans le contrat une mention dite « clause d'indexation », réglementée par l'État, qui permet de modifier le prix de location.

Comment prouver la situation de locataire ?

Si le bail est verbal, elle pourra être prouvée par tous moyens à condition qu'il y ait eu un commencement d'exécution, c'est-à-dire que le locataire a pris possession des lieux et commencé à payer le loyer. La preuve s'apporte par la présentation des quittances de loyer ou par serment du bailleur. Dans le cas contraire, le bail verbal ne pourra être prouvé. Le tribunal ne considère pas la preuve apportée par témoins.

Locataire et bailleur : droits et devoirs

Après avoir abordé les conflits entre bailleur et locataire, il est important d'attirer l'attention sur les obligations de l'un et de l'autre car ces conflits sont bien souvent inhérents à la méconnaissance de ces obligations

La signature du contrat de bail entraîne des effets obligatoires pour les deux parties : mise à disposition du bien loué, garanties des vices et défauts pour le bailleur ; paiement du loyer et maintien en bon état de la chose louée et sa restitution pour le locataire.

Le bailleur

Il doit d'abord mettre le bien loué à disposition du locataire. Ce bien loué doit être conforme à la description et à l'usage établis par le contrat. Le bailleur n'a pas le droit de louer le même bien à plusieurs personnes et à la même période. Dans le cas contraire, le juge donne raison au locataire honnête ou à celui qui a conclu en premier. Devant le locataire évincé, le bailleur est responsable et lui doit par conséquent réparation. En outre, la chose louée doit être en parfait état et ne nécessiter aucune réparation. Ce qui oblige le bailleur à faire les travaux nécessaires au maintien de la chose à l'usage auquel elle a été destinée. Les travaux à la charge du bailleur sont ceux relatifs à la structure et aux éléments essentiels de la chose louée, comme le toit et les murs.

Dans le cas où le bailleur n'exécuterait pas les travaux obligatoires, le locataire peut demander au juge l'autorisation de les faire exécuter aux frais du bailleur. Le locataire peut encore faire recours à l'exécution forcée, c'est-à-dire demander au juge d'obliger le bailleur à effectuer les travaux. Toutefois il faut relever qu'en cas de conflit relatif à la réalisation des travaux, le locataire doit continuer à payer son loyer sauf si le manque de réparation rend impossible l'usage normal de la chose louée. N'oublions pas que le bailleur est responsable en cas de dommage subi par le locataire. Il est d'autre part tenu à une obligation de garantie prévue par la loi, qui sanctionne les vices et les défauts qui nuisent au bon usage de la chose louée. Qu'il en ait connaissance ou non, le bailleur doit garantir le bien loué de ces vices et défauts qui ne sont pas toujours visibles. En cas de dommages subis, le bailleur doit indemniser le locataire.

Le bailleur doit éviter de troubler le locataire. Il lui est donc interdit de modifier, sans son accord, les conditions d'utilisation de cette chose ou de la gêner, sauf lors de travaux d'entretien qui ne peuvent attendre la fin du bail. Le bailleur doit enfin garantir le locataire des troubles qui émanent de tiers, par exemple lorsque la propriété du bien loué est revendiquée par une tierce personne. Si du fait de cette revendication le locataire perd l'utilisation du bien loué, le bail prend fin. Si la perte du bien est partielle, le loyer est diminué en conséquence.

Le locataire

Le locataire doit d'abord faire usage de la chose louée « en bon père de famille », c'est-à-dire user de la chose de façon paisible, sans créer ni trouble, ni tapage, ni scandale. Cette obligation permet de protéger le bailleur qui pourrait être rendu responsable en cas de troubles du voisinage causés par le locataire. Le locataire doit également respecter l'usage pour lequel le bien lui a été loué. Ainsi il ne peut faire un usage commercial d'un immeuble loué en tant qu'habitation. Mais il peut l'utiliser pour abriter le siège de sa société.

Le locataire doit payer le loyer comme convenu avec le bailleur, d'avance ou à terme échu, mensuellement ou trimestriellement, annuellement ou même saisonnièrement. Le bailleur remettra au locataire qui le demande une quittance de loyer qui prouve le paiement du loyer. Notons que le locataire doit verser au bailleur, lors de l'entrée dans les lieux, un dépôt de garantie.

À l'expiration du bail, le locataire doit restituer la chose louée au bailleur telle qu'il l'a reçue, exception faite de la chose qui a péri par vétusté. L'établissement d'un état des lieux établi à la conclusion du bail permet de faciliter cette étape. En son absence, le juge considère que le locataire a reçu le bien en bon état. C'est de cette obligation que naît le devoir du locataire d'effectuer les travaux d'entretien et de ne pas modifier la chose louée, comme par exemple abattre une cloison ou créer une fenêtre. Pour vérifier si l'obligation de restitution du bien loué est respectée, on compare l'état des lieux dressé à la sortie. Le locataire reste responsable des dégradations et pertes subies du fait de son utilisation, de celle de sa famille ou de ses sous-locataires, sauf à prouver le contraire.

Joseph Wilfried MIKALA
Consultant Juridique et Fiscal

Cabinet Sutter & Pearce

MEMBER OF AFRICAN NETWORK OF CMS -BUREAU FRANCIS LEFEBVRE

www.sutter-pearce.com

tel mobile: +242 06 6720418

tel office : +242 06 655 43 43

e-mail : Sutter-sem@yattoo.com