

RÉPUBLIQUE DÉMOCRATIQUE
DU CONGO



Ville de Kinshasa
Ministère Provincial des Affaires Foncières,
Urbanisme et Habitat

CONTRAT DE BAIL

Entre les soussignés :

Monsieur, Madame, Mademoiselle.....
De Nationalité.....
Carte d'identité (passeport) n°.....résidant au n°..... de l'avenue
(Rue)....., Quartier.....
Commune de..... Ci-après dénommé(e) bailleur (esse)
d'une part;

Et

Entre les soussignés :

Monsieur, Madame, Mademoiselle.....
De Nationalité.....
Carte d'identité (passeport) n°.....résidant au n°..... de l'avenue
(Rue)....., Quartier.....
Commune de..... Ci-après dénommé(e) bailleur (esse)
d'une part;

II EST CONVENU CE QUI SUIT:

I. DESCRIPTION DU BIEN

Article 1^{er} : Le bailleur met à la disposition du locataire, qui l'accepte, un bien immobilier
situé au n°..... avenue (Rue)..... Quartier.....
Commune de..... composé de
.....
.....

Article 2 : Le locataire reconnaît avoir préalablement visité les lieux loués et que ceux-ci
réunissent les conditions requises conformément au Procès-Verbal de constat
établi par le service compétent de l'Habitat.

II. USAGE

Article 3 : L'immeuble loué est à usage.....
.....
.....

Article 4 : Il est interdit au locataire d'apporter une quelconque modification à l'immeuble loué ou d'en changer la destination sans l'accord préalable et écrit du bailleur. Dans le cas contraire, le bailleur aura l'option soit de sommer le locataire de remettre le lieu loué à l'état initial, soit d'acquiescer en sa faveur cette modification.

Dans ce dernier cas, le locataire perd tout droit de réclamation d'une quelconque indemnité.

Toute modification convenue entre les deux parties doit faire l'objet d'un écrit visé, selon le cas, par le service Communal ou la Division Urbaine de l'habitat.

III. LOYER

Article 5 : Le loyer mensuel est fixé en francs congolais ou à l'équivalent en francs
Congolais

..... (en lettres)

..... (en chiffre)

Article 6 : Le taux de loyer ne peut être modifié, sauf en cas de :

- plus-value ou moins-value du bien loué;
- fluctuation, monétaire.

Cette modification doit faire l'objet d'un avenant signé par les deux parties et visé par le Service compétent de l'Habitat.

IV. MODALITES DE PAYEMENT

Article 7: Le paiement du loyer s'effectue en espèces, par chèque certifié ou par virement bancaire au terme convenu, soit au plus tard

V. GARANTIE

Article 8: A la signature du présent contrat de bail, le bailleur reconnaît avoir reçu du locataire, la somme..... de représentant:

- 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.

VI. USAGE

La garantie locative ne peut être réajustée en cours de bail.

Elle ne pourra produire des intérêts ni être affectée au paiement du loyer.

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

Article 9 : Au terme du présent contrat de bail, la garantie locative est remboursée au locataire après déduction, le cas échéant, des sommes dues au bailleur.

VII. DUREE

Article 10: Le présent contrat de bail est conclu pour une durée indéterminée ou déterminée de à dater de sa signature.

VIII. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Article 11: Le bailleur est tenu de :

- mettre à la disposition du locataire l'immeuble loué;
- garantir au locataire une jouissance paisible du bien loué;
- s'acquitter des impôts, taxes et autres droits dus à l'Etat en général, en particulier l'impôt sur le revenu locatif et l'impôt foncier dus à la ville.

IX. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Article 12 : Le locataire est tenu de retenir à la source la quotité du loyer du pour le paiement de l'impôt sur le revenu locatif et de s'en acquitter dans les dix jours Qui suivent le paiement du loyer conformément aux lois et règlements en la Matière.

Article 13 : Le locataire est tenu de:

- payer le loyer au terme convenu;
- répondre des dégradations du bien loué qui surviendraient pendant le bail et pour lesquelles il serait responsable;
- payer régulièrement sa facture ou quote-part des factures de consommation d'eau, électricité, du téléphone etc.;

X. SOUS-LOCATION OU CESSION

Article 14 : IL est interdit au locataire de sous louer tout ou partie du bien loué ou de céder tout ou partie de son droit de bail, sauf sur accord du bailleur.

XI. CONDITIONS DE RESILIATION

Article 15:

1. à l'expiration du terme convenu;
2. en cas de défaut par l'une des parties à s'exécuter de ses obligations;
3. en cas de force majeure;
4. en cas de révocation mutuelle.

Article 16 : En cas de vente, cession ou décès, le contrat de bail n'est pas résilié de plein droit. Le nouveau bailleur ou locataire est tenu de se conformer aux dispositions des articles 10 et 11 de l'arrêté portant réglementation des baux à loyer dans la Ville de Kinshasa.

XII. LITIGE

Article 17: A défaut de règlement à l'amiable, tout conflit né de l'interprétation ou de l'exécution du présent contrat est préalablement soumis, selon le cas, à l'arbitrage du Service Communal ou de la Division Urbaine d'Habitat. En cas de non conciliation, les instances judiciaires de la ville de Kinshasa sont seules compétentes pour connaître du litige.

Ainsi fait à Kinshasa, le..... en deux originaux dont chacune des parties reconnaît avoir retiré un exemplaire.

Le Bailleur
(Nom et signature)

Le Locataire
(Nom et signature)