

Critique à la résolution pour inexécution du contrat de bail en République Démocratique du Congo: Cas du Tribunal de Grande Instance de Kisangani

[The problem of political fanaticism in Karhongo in the face of youth awareness for sustainable development]

Barhuze Basimike Patient

Avocat au Barreau de la Tshopo, Assistant et Secrétaire Général Administratif et Financier à l'ISTM-NYANGEZI, RD Congo

Copyright © 2025 ISSR Journals. This is an open access article distributed under the ***Creative Commons Attribution License***, which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

ABSTRACT: The problem raised by the contract of bail in Congolese positive law is much more troubling, it is true that the right to be established all relates to persons, property and obligations.

Thus, the resolution of the bail contract seems to be of great concern in the present research. It is generally agreed that the resolution of the contract of bail occurs when one of the parties to the contract through his own fault fails to perform his obligations, having performed the subject matter of their engagement.

The questioning posed by the notion of bail, is of the greatest importance, bail being a contract which bears upon two kinds notably the rent of goods and that of labour; this first category will constitute the object of our study. Indeed, in the face of this rental of things, he poses a fun preoccupation as to who may conclude the dance? It should be mentioned that in order to conclude the bail, it is necessary to be a party, and to be a party also it is necessary to fulfill all the applicable conditions.

KEYWORDS: real estate agency, real estate broker, rental warranty, notice, preorder, tenant.

RESUME: Le problème que soulève le contrat de bail en droit positif Congolais est beaucoup plus préoccupant, il est vrai que le droit que se sert tout le monde est relatif aux personnes, aux biens et aux obligations.

Ainsi, la résolution du contrat de bail s'avère beaucoup préoccupante dans la présente recherche. Il est de commun accord que la résolution du contrat de bail intervient lorsque l'une des parties au contrat par sa faute ne parvient pas à exécuter ses obligations, ayant fait la matière de leur engagement.

Le questionnement que pose la notion du bail, est de plus grande importance, le bail étant un contrat qui porte sur deux sortes notamment le louage des choses et celui d'ouvrages; cette première catégorie constituera l'objet de notre étude. En effet, face à ce louage des choses, il se pose une diversion de préoccupation sur qui peut conclure le bail ? Il faut mentionner que pour conclure le bail, il faut en fait en être partie, et pour être partie aussi il sied de remplir toutes les conditions valables.

MOTS-CLEFS: agence immobilière, courtier immobilier, garantie locative, préavis, preneur, loyer.

1 INTRODUCTION

En droit Congolais, il est envisageable que lorsqu'il s'agit du contrat de bail, la loi se trouve mobilisée dans la protection de toutes les parties contractantes. La problématique du loyer perçu anticipativement par l'usufruitier d'un immeuble à usage résidentiel, soulève l'idée selon laquelle l'usufruitier tout en jouissant du contrat de bail, doit toujours garder en esprit que le nu-propriétaire garde toujours

le droit de redevenir propriétaire de plano sur sa propriété; tout en notant que les deux parties au contrat doivent chacune accomplir ses obligations de bonne foi¹

Le contrat de bail est une convention conclue entre deux parties en vue d'un certain objet et moyennant échange réciproque des obligations. En matière de bail, l'accord entre les parties est primordial, mais il ne suffit pas car l'Etat empiète sur le domaine contractuel, dans le but protéger les locataires souvent en état de faiblesse à l'occasion de la conclusion du contrat.² Les tribunaux solutionnent le problème de bail si les bailleurs et les locataires prennent connaissance de la notion du contrat de bail et de leur côté les tribunaux en prennent la relève;

Quant à PUATI MATONDO³. Malgré les mesures protectionnistes prises par les pouvoirs, le travailleur se trouve toujours affecté du sentiment d'insécurité, et que l'idée du droit du travail n'a pas encore réussi à instaurer une véritable propriété de l'emploi pour le travailleur; pour chuter à l'idée selon laquelle la confiance et le contrat de travail se joignent pour initier la relation de travail. Il importe de faire mention que le bail pose aussi un problème d'identification du bailleur lorsque la chose faisant objet du bail appartient à plusieurs personnes. En effet, lorsqu'une chose appartient à deux ou à plusieurs personnes, pour être reconnu bailleur il faut le consentement de tous les copropriétaires. Mais lorsqu'il s'agit d'un immeuble, en copropriété, où chaque copropriétaire a son appartement, le copropriétaire a le droit de louer son appartement sans faire recours aux autres copropriétaires.

Dans l'optique de résolution du contrat de bail due à l'inexécution des obligations dans le chef de l'une des parties contractantes, une série de questions se trouve incontournable; c'est ainsi qu'il est impérieux de fournir certaines questions qui seront le moteur de notre recherche. Pourquoi la résolution du bail doit être judiciaire ? Comment le TGI/Kisangani opère-t-il la résolution du bail au regard des prescrits légaux ?

Dans les lignes qui suivent, nous tâcherons d'apporter des réponses à ces questionnements

2 MÉTHODE

Nous avons mobilisé une méthode susceptible de mener à bon port notre recherche. Il s'agit de la méthode génétique. Elle se recoupe avec l'interprétation exégétique dont elle emprunte certains outils au point de faire penser à la similitude. Elle consiste à rechercher de l'intention de l'auteur d'un texte⁴. Encore qu'elle présuppose que le vrai sens de ce texte est celui qu'a voulu lui conférer son auteur au moment de sa rédaction⁵. De fois, il est possible de recourir à une analyse systématique des travaux préparatoires et des débats parlementaires⁶ qui ont précédé l'adoption du texte en question pour s'y dégager la ratio legis. Ici, le sens de la loi s'apprécie à l'aune de sa raison d'être. Il s'ensuit que la loi cesse de s'appliquer dès que les considérations sur lesquelles elle se fonde n'en justifient plus son application⁷.

3 NOTION

Nous allons présenter ici les concepts génériques et juridiques ainsi que le fondement et la base de la résolution pour inexécution du bail en droit Congolais.

3.1 ANALYSE CONCEPTUELLE

Nous présenterons des concepts génériques qui élucident la notion de la résolution du contrat de bail, ainsi que l'analyse des concepts juridiques couvrant matière contractuelle.

¹ PONY MATSANDE B.M, *La problématique du loyer perçu anticipativement par l'usufruitier d'un immeuble à usage résidentiel*, UNIGOM, TFC, FD, 2007, p. 35.

² CIZUNGU NYANGEZI B., *Le bailleur, le droit et le locataire*, Kinshasa, juin 2005, p. 4

³ PUATI MATONDO, *La rupture du contrat travail en droit Congolais : examen du motif basé sur la crise de confiance*, Mémoire, UNIGOM, FD, DPJ 2012, p. 4

⁴ Y. MINGASHANG et F.Z. Zegs, *Méthodologie de la recherche et de la rédaction en Droit : introduction générale. Eléments d'initiation à l'intention des chercheurs en République Démocratique du Congo*, Bruxelles, bruyant, 2022, p.276 ;

⁵ Idem

⁶ F. VUNDUAWE TE PEMAKO et J.M. MBOKO DJ'ANDIMA, *traité de Droit administratif de la République Démocratique du Congo*,2 éd, Bruxelles, Bruxlant,2020, p.132.

⁷ J.L. BERGEL., *Méthodologie juridique fondamentale et appliquée*, 3é édition, Paris, PUF,2018, p.258

3.1.1 CONCEPTS GENERIQUES

Le contrat est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose⁸ Le contrat de bail ou le louage des choses est une convention par laquelle l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer⁹. Le bail est aussi considéré comme 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 convenus de commun accord¹⁰

A. L'OBJET ET LA CAUSE DU BAIL

Lorsqu'on cherche à savoir sur quoi peut porter un bail, il faut noter qu'on peut louer toutes sortes de biens meubles ou immeubles. Normalement, ce doit être une maison, c'est-à-dire un local, un lieu clos et ouvert servant à l'habilitation ou à un commerce. Pour le propriétaire, c'est donc la mise à disposition d'un local d'habilitation ou commercial, et pour le locataire le paiement d'un loyer. Cependant, il existe aussi le bail d'un terrain nu, le bail à ferme ou bail rural, le bail industriel, ou artisanal. Ainsi les locaux d'habitation sont les maisons, les appartements, les chambres, les villas, etc. Les locaux commerciaux peuvent être des immeubles entiers une partie de l'immeuble, une boutique, une échoppe, un kiosque, une vitrine, un étage même en plein air. Le locataire ou toute personne dans le besoin choisit librement son logement.

B. LES PARTIES À UN BAIL ET LA CAPACITÉ

Pour conclure un bail, il faut être partie: soit bailleur, soit preneur. Juridiquement, les parties sont désignées par les vocables de bailleur et preneur qui coïncident avec propriétaire et locataire. Sauf dans le cas où le bailleur n'est pas propriétaire car ce dernier peut déléguer pouvoirs à un mandataire. Pour conclure un bail il faut normalement être adulte, le locataire peut être une personne physique ou morale.¹¹ Particulièrement un mineur peut conclure un contrat de bail s'il est émancipé. Dans ce cas, il a toute la capacité réservée aux personnes majeures; mais l'interdit est frappé d'une incapacité absolue de conclure un contrat de bail. Quant à une personne majeure dont les facultés sont altérées ne peut pas être partie au contrat de bail, celle-ci devant être représentée par un tuteur s'il en a. Dans le même ordre d'idée, en ce qui concerne les époux, lorsque chacun d'eux à la jouissance et l'administration de ses biens il n'a pas besoin de l'autorisation de son conjoint.¹²

En effet, pour être locataire, d'une manière générale, il faut être capable. Et pour ce faire il faut un consentement des parties, qui ne doit pas avoir été obtenue à la suite des manœuvres frauduleuses. On ne doit se tromper ni sur la substance de la chose, ni sur la valeur de la chose, ni sur la personne. Celui dont le consentement a été vicié doit l'invoquer et en rapporter la preuve pour obtenir l'annulation du contrat suivie éventuellement de remboursement des acomptes versés et l'octroi de dommages intérêts.

Quand l'accord est obtenu, il est suffisant, il n'est pas obligatoire qu'il soit exprimé sous une forme particulière. Il suffit de réunir les éléments nécessaires à la validité du contrat. En fait, le bail peut être verbal, sous seing privé ou authentique.¹³

- ✓ Le bail verbal: le bail est dit verbal, lorsque les parties (bailleur et locataire) se mettent d'accord sur une location sans le confirmer par écrit. Ce bail pose évidemment un problème délicat quand on est appelé à le prouver, surtout quand l'une des parties le nie.
- ✓ Le bail sous seing privé: c'est le contrat rédigé en autant d'exemplaires qu'il y a des parties signataires. Sa date de signature constitue une garantie non négligeable en cas des différends qui intervient par exemple entre deux personnes locataires auxquelles le bailleur aurait loué une même maison.
- ✓ Le bail authentique: c'est le contrat de bail légalisé, au besoin établi par un officier public, passé devant le notaire.

En effet, il est d'exigence que le bail soit contresigné par l'autorité municipale du lieu de l'immeuble. Cela se fait après visa du chef de service et par la division urbaine de l'urbanisme et l'habitat pour les parcelles à usage commercial ou industriel. Les deux parties

⁸Décret du 30 juillet 1888 portant code des obligations, in (B.O., 1888, p. 109), Article 1, p. 1

⁹ Idem, p. 45

¹⁰ Article 1.3 de la loi n° 15/025 du 31 Décembre 2015 relative aux baux à loyer non professionnels, in J.O. numéro spécial, 12 janvier 2016, p.1

¹¹ CIZUNGU NYANGEZI B., op cit. 6

¹² idem

¹³ CIZUNGU NYANGEZI B., Le bailleur, le droit et le locataire, Kinshasa juin 2005, p. 14

contresignataires qui n'établissent ou ne légalisent pas leur contrat de location peuvent être butées à une difficulté de la preuve. Ceci peut arriver en cas de différend qui survient pendant le court du dit contrat. Par ailleurs, le bail est un contrat temporaire. Sa durée peut être déterminée et dans ce cas, le bail cesse de plein droit à son terme mais ce n'est pas une obligation. Ainsi, le bail verbal est à durée indéterminée, et ce peut être aussi bien le fait du bail écrit; c'est l'usage des lieux qui tranche les éventuels litiges. Les parties sont en principe libres de donner à leur bail la durée qui leur convient.

Bien que conclu pour une durée déterminée, on peut mettre fin à un contrat de bail avant l'expiration du terme, moyennant bien entendu un préavis. Avant de signer un bail d'une durée quelconque, il est utile de se rappeler que le locataire est tenu de payer son loyer jusqu'à la fin du bail, même s'il veut partir avant. En outre, il n'est pas possible de conclure un bail allant au-delà de 99ans, par contre, il n'en va pas de même si le bail est renouvelable au gré du locataire mais expressément stipulé comme devant s'achever à la mort du locataire. De même, la durée minimale des locations varie suivant les usages et l'accord passé entre le propriétaire et le locataire.¹⁴

De ce qui précède, précisons que le prix ou loyer doit en tout état de cause être exigé. Il ne doit pas être vit au point de pouvoir être effectivement réclamé. Sa fixation est libre; le prix est librement débattu par le propriétaire ou le bailleur et le locataire au moment de la conclusion du contrat de bail. Le loyer étant un élément essentiel du contrat de louage, il n'y a bail en l'absence d'accord des parties sur ce point. Le loyer est lié au jeu du marché, à la loi de l'offre et de la demande. Ce prix à fixer tiendra compte du niveau général des loyers dans le territoire ou la commune donnée, des prix couramment pratiqués dans le voisinage pour des locaux équivalents ainsi que la valeur locative.

- ✓ Arrhes: c'est le versement d'un terme d'avance exigé généralement à la signature. Cette somme sera perdue si le preneur renonce à son engagement, dans le cas contraire, cette somme vaudra acompte sur les loyers à venir.

On entend par¹⁵:

1. Agence immobilière: toute entreprise ou société privée utilisant les courtiers et les agents immobiliers et ayant pour rôle de faire la promotion immobilière en mettant en rapport le bailleur et le preneur afin de permettre à l'un de jouir ou disposer de l'immeuble que l'autre veut louer ou vendre;
2. Agent immobilier: toute personne physique prestant ses services au sein d'une agence immobilière;
3. Bail: 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;
4. Bail résidentiel: contrat qui porte sur une maison, une villa ou un appartement à usage d'habitation ainsi que ses dépendances;
5. Bail socioculturel: contrat dans lequel une association sans but lucratif ou un établissement d'utilité publique est « preneur »;
6. Bailleur: toute personne, titulaire d'un droit de propriété ou d'un droit réel de jouissance, qui donne à bail son bien ou son droit;
7. Courtier immobilier: toute personne physique ou morale responsable d'une agence immobilière;
8. Dépendances: les autres parties de l'immeuble qui lui sont rattachées et qui sont concernées par la location principale, notamment les garages, annexes, entrepôts, dépôts;
9. Garantie locative: somme d'argent versée par le preneur auprès du bailleur pour prévenir son insolvabilité ou les dégradations du bien loué;
10. Intermédiaires immobiliers: ensemble constitué des agences immobilières, de la ligue des preneurs, de la ligue de propriétaires et des courtiers immobiliers;
11. Livret de bail: document administratif contenant des renseignements sur le bailleur et le preneur ainsi qu'un modèle de contrat de bail;
12. Loyer: prix convenu par les deux parties au contrat de bail;
13. Préavis: période déterminée précédant l'application effective de la résiliation du bail;
14. Preneur: personne qui prend un immeuble à bail;
15. Prise à crédit: opération consistant à considérer les frais engagés par le preneur pour les travaux de réparation par rapport au montant de loyer à payer au bailleur;
16. syndic des preneurs: personne physique ou groupe de personnes physiques ou personne morale, preneur ou non, à qui deux ou plusieurs preneurs confient la gestion des parties communes de l'immeuble loué, avec l'accord du bailleur¹⁶.

¹⁴ CIZUNGU NYANGEZI O., op. cit. p.7

¹⁵ Article 2 de la Loi N° 15/025 du 31 Décembre 2015 Relative Aux Baux A Loyer non Professionnels, in J.O. numéro spécial, 12 janvier 2016 p. 1

¹⁶ Art 2 de Loi n° 15/025 du 31 décembre 2015 relative aux baux à loyer non professionnels, in J.O. numéro spécial, 12 janvier 2016, p. 1 et 2

En effet, la garantie locative est normalement restituée au locataire en fin de bail, à son départ. Elle ne peut pas produire des intérêts, ou être affectée au paiement du loyer. A son remboursement, elle peut être diminuée des loyers non payés et des réparations locatives non effectuées.¹⁷ Il sied de noter qu'il existe deux sortes de contrat de louage ou de bail, notamment celui des choses et celui d'ouvrages.¹⁸ Le louage des choses est défini comme étant un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer.¹⁹ Et aux fins de l'article 372, le louage d'ouvrage est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles. De cela, il est impérieux de préciser que notre étude se tournera sur la première sorte de louage, louage des choses²⁰. A cet effet, notons qu'on peut louer toutes sortes de biens meubles ou immeubles. Le louage n'est soumis à aucune condition de forme. Il est parfait entre les parties dès qu'elles sont convenues de la chose et du prix. L'acte qui en est dressé ne sert que de la preuve littérale²¹. Le contrat de bail ou de louage est conclu lorsqu'une personne prend en location un bien meuble ou immeuble chez une autre personne, pendant une durée déterminée et moyennant paiement d'un prix convenu par les deux.

3.1.2 CONTENUS ET BASES JURIDIQUES

3.1.2.1 CONTENUS

Il existe dans le contrat de bail des éléments nécessaires qui doivent toujours apparaître dans celui-ci. Le bail est un acte écrit, conclu librement par les parties, établi soit par acte notarié ou soit par acte sous seing privé.

La loi du 31 décembre sur les baux à loyer prévoit un certain nombre d'éléments qui doivent figurer dans le contrat de bail, et que toutes clauses allant à l'encontre est réputée non valable. Le contrat de bail contient notamment²²: L'identification des parties; La description et la destination de la chose louée; La désignation des locaux et éventuellement des équipements dont le preneur a jouissance effective; L'énumération des pièces, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun; Le loyer et les termes de paiement; La date du début et la durée du contrat; Les conditions et les modalités de résiliation du contrat; La durée du préavis éventuel; Le montant de la garantie locative.

En sus de cela, les parties au contrat de bail, doivent répondre chacune à ses obligations. C'est ainsi que les articles 376 à 394 du code civil des obligations prévoient les droits et obligations du bailleur et du preneur. En effet, le bailleur est obligé par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière: de délivrer au premier la chose louée, d'entretenir cette chose en état de service à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.²³

L'article 377 ajoute que le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.²⁴

Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives. Le bailleur est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser. Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit. Si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, d'après les circonstances, demander une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas il n'y a lieu à aucun dédommagement. Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée.

Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent. Et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée. Mais si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé. Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail. Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée. Sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel. Si, au contraire, le locataire ou le fermier ont été troublés dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds,

¹⁷ CIZUNGU NYANGEZI, B. *Le bailleur, le droit et le locataire*, Kinshasa 2005, p. 14

¹⁸ Article 370 du Décret du 30 juillet 1888 sur les contrats ou des obligations conventionnelles, in (B.O., 1888, p.109), p. 45

¹⁹ Art 371, idem, p 46

²⁰ Art 372, idem, p. 46

²¹ Article 374, Idem, p. 46

²² Art 5 de la Loi n° 15/025 du 31 décembre 2015 relative aux baux à loyer non professionnel, p.3

²³ Article 376 du décret du 30 juillet 1888 portant code des obligations ou des obligations conventionnelles, in (B.O., 1888, p. 109), p. 46

²⁴ Art 377, idem, p.46

ils ont droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer ou à ferme. Pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire.

Si ceux qui ont commis les voies de fait prétendent avoir quelque droit sur la chose louée, ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur en garantie. Et doit être mis hors d'instance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède.

Le preneur est tenu de deux obligations principales²⁵: 1° d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention; 2° de payer le prix du bail aux termes convenus.

Si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail. S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue. Suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure. S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance. A moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute. Ensuite, il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que l'incendie est arrivée *par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction; ou que le feu a été communiqué par une maison voisine*. Par ailleurs, s'il y a plusieurs locataires, tous sont solidiairement responsables de l'incendie: à moins qu'ils ne prouvent que l'incendie a commencée dans l'habitation de l'un d'eux, auquel cas celui-là seul en est tenu. Ou que quelques-uns ne prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux, auquel cas ceux-là n'en sont pas tenus. Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires. Le bail finit de plein droit par l'expiration du temps pour lequel il a été contracté sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

Si le bail a été fait sans durée fixé, il ne finit que par le congé que l'une des parties donne à l'autre, en observant les délais fixés par l'usage des lieux. Si, à la fin des baux qui cessent de plein droit, le preneur reste et est laissé en possession, après l'expiration du terme conventionnel, légal ou coutumier, il s'opère un nouveau bail par le consentement tacite du preneur et du bailleur.²⁶

Par contre, la loi sur le bail à loyer non professionnel ajoute à son article 8 qu'après conclusion d'un bail socioculturel, le preneur bénéficie d'un délai fixé de commun accord avec le bailleur. Pour équiper ou mettre en état d'exploitation le bien loué. Cette période n'est pas comprise dans le paiement du loyer qui ne court qu'après ce délai. Le preneur est responsable de tout dommage causé aux biens sous sa garde.

En effet, cette loi pose dans son chapitre III, des obligations des parties au contrat de bail. Aux termes de ses dispositions, les obligations du bailleur et du preneur sont:

➤ obligations du bailleur

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 5 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.

²⁵ Article 385, du 30 juillet 1888, op.cit, p. 47

²⁶ Article 394, du 30 juillet 1888, op. cit. p. 48

Le bailleur qui entend vendre le bien loué, en informe le preneur par écrit afin qu'il puisse exercer le droit de préemption.

En cas de refus ou de silence du preneur, dans les quinze jours, le bailleur est libre de vendre son bien à toute personne de son choix.²⁷

➤ **Obligations du preneur**

Le preneur est tenu aux obligations suivantes²⁸:

- 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 comme suit:

1. Le coût des travaux sera récupéré intégralement par le locataire par des déductions mensuelles sur le loyer;
2. Tant que les frais engagés par le preneur ne sont pas entièrement récupérés, le bailleur ne peut résilier le contrat de bail ni réajuster le montant du loyer;
3. En cas de plus-value, les deux parties concluent un avenant.

- Ne pas modifier ni transformer le bien loué sans l'accord préalable exprès du bailleur.

En cas de méconnaissance par le preneur de cette obligation, le bailleur peut soit exiger la remise des lieux au prestin état. Ou soit conserver les modifications ou transformations sans que le preneur ne puisse prétendre à une quelconque indemnisation;

- 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.

En outre, le preneur bénéficie d'une prise à crédit, en cas d'exécution de travaux autorisés par le bailleur. Les parties en approuvent le devis.

Le coût des travaux est remboursé intégralement au preneur aux conditions convenues de commun accord.

3.1.2.2 BASES JURIDIQUES

Lorsqu'on parle des bases juridiques en matière de bail, on recourt à l'ensemble de textes juridiques qui prévoient et organisent le secteur de location. Et qui détermine le mode de fonctionnement du dit secteur. Que nous allons analyser sur tous les plans, notamment constitutionnel, légal et réglementaire.

A. SUR LE PLAN CONSTITUTIONNEL

La constitution, on ne peut le nier, est la charte ou la loi fondamentale d'un Etat. C'est le document de base, l'acte juridique fondamental qui dans un Etat, consacre, d'une part l'existence des droits et libertés fondamentales des citoyens. Et d'autre part, l'aménagement du pouvoir politique nécessaire au fonctionnement de l'Etat. La constitution étant la loi suprême de la République Démocratique du Congo, elle consacre le droit à un logement décent.²⁹

²⁷ Article 12 loi n° 15/ 025 du 31 décembre 2015 relative aux baux a loyer non professionnels, in J.O. numéro spécial, 12 janvier 2016p.5.

²⁸ Article 13, idem, p.5

²⁹ Article 48 de la Constitution, de la RDC du 18/02/2006, in Journal Officiel Numéro spécial 5 février 2011, p. 18

Il en résulte que la constitution est la loi fondamentale d'un Etat qui détermine les droits, les libertés et les devoirs des citoyens d'une part. Et d'autre part l'organisation du pouvoir politique pour satisfaire au besoin public. La constitution de la RDC du 18 Février 2006 révisée en ces jours, conserve les droits traditionnels de l'homme³⁰.

En effet, cette loi fondamentale est celle qui détermine dans des grandes lignes, l'ensemble des droits à la personne. C'est ainsi qu'elle garantit tous les droits dans la société, cause de quoi nous soulignons que le droit au bail se trouve aussi protégé par ladite loi.

➤ Sur le plan légal

1. La loi N° 87-010 du 1^{er} Aout 1987, telle que modifiée et complétée par la loi n°16/008 du 15 juillet 2016 portant code de la famille; Celle-ci est considérée comme un monument juridique complet traitant de toutes les questions relatives aux droits de la personne et à son rapport de famille, plus précisément dans son titre V qu'il établit claire le contrat de bail en République Démocratique du Congo;
2. Décret du 7 mars 1960 portant code de procédure civile;
3. Ordonnance Loi n° 41-672 du 30 Décembre 1959 portant limitation des taux des loyers;
4. Loi n° 15/003 du 12 février 2015 relative au crédit-bail;
5. Loi n° 15/025 du 31 décembre 2015 relative aux baux à loyer non professionnels.

➤ Sur le plan réglementaire

- Arrêté SC/0182/BGV/ 1 R/CM/99 du 12 octobre 1999 portant réglementation des baux à loyer;

EXECUTION DU CONTRAT DE BAIL

Dans le présent chapitre, nous traiterons comme première sections, les principes applicables à la résolution du contrat de bail. Et la deuxième section tournera vers la résolution judiciaire comme sanction de l'inexécution du contrat de bail.

PRINCIPES APPLICABLES

CONTRAT SYNALLAGMATIQUE

L'article 2 du code des obligations³¹ dispose que le contrat est synallagmatique ou bilatéral lorsque les contractants s'obligent réciproquement les uns envers les autres. Le contrat de bail est synallagmatique, lorsque les deux parties au contrat se trouvent obligées réciproquement l'une envers l'autre. En d'autres termes, il s'agit du contrat qui repose sur la réciprocité des engagements des parties. Ce contrat est bilatéral, il crée des obligations interdépendantes. Chacun s'oblige à quelque chose envers l'autre partie. En effet, dans le contrat de bail le propriétaire s'engage à donner des locaux dont le preneur pourra jouir paisiblement en échange du paiement du loyer par ce dernier. La réciprocité des engagements doit être démontrée par l'apposition des signatures de toutes les parties contractantes pour les actes sous seing privés. Ainsi que l'établissement du contrat en autant d'originaux qu'il y a des parties intéressées dans l'affaire.

De cela, nous allons ici analyser successivement les obligations des parties prévues dans le code des obligations et dans la loi relative aux baux à loyer non professionnel.

A. OBLIGATIONS DES PARTIES AU CONTRAT DE BAIL DANS LE CODE DES OBLIGATIONS

Le code civil Congolais des obligations ou conventions contractuelles prévoit les obligations des parties au contrat de bail³².

Il s'agit notamment:

➤ Obligations du bailleur

Le bailleur est obligé par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière:

1. de délivrer au premier la chose louée;
2. d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée;
3. d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

³⁰ BARHUZE BASIMIKE P., op cit. p. 21.

³¹ Décret du 30 juillet 1888, op. cit, p. 1

³² Articles 376, 377, 378 du décret du 30 juillet 1888, op. cit. p. 46

Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives. Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

➤ **Obligations du preneur³³**

Le preneur est tenu de deux obligations principales:

1. d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention;
2. de payer le prix du bail aux termes convenus.

B. OBLIGATIONS DES PARTIES AU CONTRAT DE BAIL DANS LA LOI RELATIVE AUX BAUX A LOYER NON PROFESSIONNEL

➤ **Obligations du bailleur³⁴**

Le bailleur est tenu aux obligations ci-après:

1. 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;
2. 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;
3. Garantir le preneur contre les vices cachés qui empêchent l'usage normal du bien loué;
4. Prendre en charge les grosses réparations à effectuer sur l'immeuble;
5. Payer sa quote-part des factures d'eau, d'électricité, de téléphone et/ou autres, en cas de cohabitation avec un ou plusieurs preneurs;
6. Supporter les impôts et taxes qui sont à charge des lieux loués. Il lui est interdit de les répartir sur les preneurs;
7. Ne pas changer, pendant la durée du bail, la destination de la chose louée, sauf accord exprès de deux parties;
8. Rembourser la garantie locative à la fin du bail.

➤ **Obligations du preneur³⁵**

Le preneur est tenu aux obligations suivantes:

1. Payer le loyer selon les modalités convenues;
2. User de la chose louée en bon père de famille;
3. répondre des pertes ou dégâts causés à la chose louée pendant la durée du contrat et qui lui sont imputables;
4. 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;
5. Informer le bailleur de toutes destructions ayant pour origine l'une des causes énumérées au point quatre ci-dessus ou nécessitant des grosses réparations;
6. Ne pas entreprendre de grosses réparations sans l'autorisation du bailleur.

Le devis est approuvé par les deux parties.

- 1) le coût des travaux sera récupéré intégralement par le locataire par des déductions mensuelles sur le loyer;
- 2) tant que les frais engagés par le preneur ne sont pas entièrement récupérés, le bailleur ne peut résilier le contrat de bail ni réajuster le montant du loyer;

³³ Art. 385, idem, p. 47

³⁴ Art. 11 de la loi du 31 décembre 2015, op. cit. p. 4

³⁵ Art. 13, idem, p. 5

3) en cas de plus-value, les deux parties concluent un avenant.

7. Ne pas modifier ni transformer le bien loué sans l'accord préalable exprès du bailleur.

En cas de méconnaissance par le preneur de cette obligation, le bailleur peut soit exiger la remise des lieux au prestin état, soit conserver les modifications ou transformations sans que le preneur ne puisse prétendre à une quelconque indemnisation

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

9. laisser inspecter les lieux par le bailleur selon la périodicité convenue.

De tout cela, il est impérieux de porter un regard analytique sur ces différentes obligations qui repose dans le chef des parties au contrat de bail. En effet, l'obligation pour le bailleur de délivrer la chose se traduit concrètement par la remise des clefs au locataire et l'occupation effective des lieux. Assurer au locataire le libre accès aux lieux loués et leur libre usage.³⁶ L'obligation d'entretien et de réparation veut que le bailleur puisse pendant la durée du bail entretenir la chose louée « en état de service à l'usage pour lequel elle a été loué ». Il est tenu de faire effectuer les réparations nécessaires autres que les réparations locatives. De cela, le bailleur doit laisser au locataire de jouir paisiblement des lieux loués pendant la durée du bail. Le propriétaire ne peut à tout moment effectuer des visites intempestives et ne peut pénétrer dans les locaux loués sans motifs légitimes ni autorisation. L'obligation de laisser visiter les lieux existe dès lors que le préavis a été donné ou que le locataire va quitter les lieux³⁷

Il est à noter que la question du loyer est essentiellement en matière du bail. Ainsi il est utile de dire que la fixation du prix du loyer est libre, ce dernier est queriable au domicile du locataire, et peut être payable d'avance ou à terme échu. Il peut être aussi prévu dans le contrat que le loyer sera payable mensuellement, trimestriellement ou même annuellement. De cela, notons que le mode de paiement peut être le règlement par chèque, ou en espèce. Il peut même être convenu qu'il soit payé en nature, par exemple: un sac de ciment, une chèvre, etc. Par ailleurs, le locataire doit souscrire une assurance incendie pour garantir le bailleur contre la perte qui résulterait de la destruction de son par le feu. Toutefois, le locataire peut établir sa non responsabilité s'il parvient à prouver que l'incendie est survenue soit par cas fortuit ou force majeure, soit par vice de construction.

En sus, le locataire doit occuper suffisamment les lieux. Il doit restituer à la fin du contrat la chose louée dans le même état que lorsqu'il l'a reçu.

C. DES DROITS DES PARTIES AU CONTRAT DE BAIL

Le bailleur garde le droit de disposer du bien loué, il en informe le preneur par écrit afin qu'il puisse exercer le droit de préemption. En cas de refus ou de silence du preneur, dans les quinze jours, le bailleur est libre de vendre son bien à toute personne de son choix.³⁸ Il a droit de procéder aux travaux de surélévation, d'ajoute, et même de démolition de l'immeuble de l'immeuble lorsqu'il s'agit de construire un autre immeuble comportant plus de logements. Il en informe cependant le locataire. Il a aussi droit de procéder même sans autorisation à l'entretien pour le confort tels que l'eau, les toilettes ou modernisation de l'immeuble. Il aussi le droit de fixer le prix du loyer et le montant des charges. Par contre, Le preneur a le droit de sous-louer, et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite³⁹. Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.⁴⁰ La sous location est donc le fait pour le locataire de céder à une autre personne quelques pièces ou la totalité de la chose louée moyennant un prix. Le locataire a aussi droit d'exiger les réparations, il doit accéder librement aux lieux loués, il a droit d'être garanti des vices et troubles.

EXÉCUTION DE BONNE FOI: LOI DES PARTIES

L'article 33 du code civil des obligations dispose que « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi. » La force obligatoire du contrat, regorge deux principes qui sont énoncés aux articles 33 et 34 du code civil des obligations. La convention fait la loi des parties (article 33 al 1 et 2). Cette force obligatoire a un fondement double, notamment l'idée morale qui implique le respect de la parole donnée et l'intérêt économique qui nécessite du crédit. Ce principe ressort deux conséquences majeures:

³⁶ CIZUNGU NYANGEZI B., Le bailleur, le droit et le locataire, op. cit. p. 33

³⁷ CIZUNGU NYANGEZI B., op. cit. p. 35

³⁸ Art 12 al. 1 de la loi n° 15/025 du 31 Décembre 2015 relative aux baux non professionnels, in J.O. numéro spécial, 12 janvier 2016, p. 5

³⁹ Art 375 du décret du 30 juillet 1888, op. cit. p. 46

⁴⁰ Art 378, idem, p. 47

- Le cocontractant ne peut se dégager de son obligation par sa seule volonté;
- Le juge est lié par le contrat: il ne peut modifier les éléments du contrat au bénéfice de l'une des parties⁴¹.

Règles de l'interprétation des conventions

Le principe est énoncé à l'article 54 du code civil des obligations, qui vise la recherche d'une commune volonté des parties. D'autre règle sur l'exécution de bonne foi son posées aux articles 55, 56, 57, 58, 59 et 60 du code précité. Il s'agit notamment:

Art. 55. - Lorsqu'une clause est susceptible de deux sens, on doit plutôt l'entendre dans celui avec lequel elle peut avoir quelque effet, que dans le sens avec lequel elle n'en pourrait produire aucun.

Art. 56. - Les termes susceptibles de deux sens doivent être pris dans le sens qui convient le plus à la matière du contrat.

Art. 57. - Ce qui est ambigu s'interprète par ce qui est d'usage dans le pays où le contrat est passé.

Art. 58. - On doit suppléer dans le contrat les clauses qui y sont d'usage, quoiqu'elles n'y soient pas exprimées.

Art. 59. - Toutes les clauses des conventions s'interprètent les unes par les autres, en donnant à chacune le sens qui résulte de l'acte entier.

Art. 60. – Dans le doute, la convention s'interprète contre celui qui a stipulé, et en faveur de celui qui a contracté l'obligation.

Comme souligné ci-haut, l'exécution de bonne foi est prévue à l'article 33 al. 3 et à l'art 34 du code civil des obligations. Ce principe précise l'interprétation que le juge peut faire d'un contrat: l'esprit domine la lettre. L'article 34 précité fait application de ce principe en stipulant que les conventions obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que l'équité, l'usage ou la loi donnent à l'obligation d'après sa nature. De ce principe découle un autre principe de collaboration entre créancier et débiteur. Cela signifie que par le seul fait du contrat, chaque cocontractant est obligé d'apporter à son cocontractant toute l'aide nécessaire pour assurer une bonne exécution du contrat.

En matière de bail, cela peut exister si par exemple le bailleur poursuit l'exécution forcée du contrat dans son intérêt. En vue de retirer un avantage disproportionné par rapport aux inconvénients que subit le preneur. Ou de manière générale, lorsqu'il exerce son droit d'option d'une manière qui dépasse manifestement les limites de l'exercice normal de ce droit par une personne prudente et diligente⁴².

Pour apprécier le caractère abusif du maintien de la location sollicitée par le bailleur, le juge doit supposer les intérêts rivaux des parties. Et évaluer si l'avantage retiré par le bailleur n'est pas disproportionné par rapport à l'inconvénient qui découle pour le preneur. Dans cette optique, le juge examinera particulièrement les motifs qui ont incité le locataire à quitter prématurément lieux loués. Ainsi, que ceux sur lesquels se fonde la réclamation du bailleur. Tout en examinant si les avantages retirés du droit exercé ne sont pas sans commune mesure avec les inconvénients qui en résultent pour l'autre partie⁴³.

RESOLUTION JUDICIAIRE COMME SANCTION D'INEXECUTION DU CONTRAT DE BAIL

NOTION ET PROCÉDURE

A. NOTION

La résolution consiste à l'annulation des effets obligatoires d'un engagement en raison principalement de l'inexécution fautive par l'une des parties, des obligations mises à sa charge par la loi ou par le contrat⁴⁴. Le lexique des termes juridiques considère la résolution comme une sanction consistant dans l'effacement rétroactif des obligations nées d'un contrat synallagmatique lorsque l'une des parties n'exécute pas ses prestations. Elle a un effet rétroactif. Comme tout contrat synallagmatique, le bail peut être résolu aux torts de l'une des parties en cas d'inexécution fautive de ses obligations. Pour que le bailleur ou le locataire puisse demander la résolution du contrat en justice, il faut nécessairement que l'autre partie ait commis un manquement contractuel grave. L'exemple classique est le non-paiement des loyers par le locataire. Cette situation est justifiée par le fait que lorsque le preneur fait plusieurs années sans payer les loyers et des charges constituent un manquement grave pour réclamer la résolution. Néanmoins, il n'est pas permis de généraliser cette

⁴¹ KILIMA MABANGI O., Droit civil : Les obligations, cours ronéotypé, UMC, FD, 3^e graduat, Kisangani, 2014-2015, p.19

⁴² LEXGO Sprl, rupture fautive du contrat de bail à durée déterminé par le locataire- exécution forcée ou résolution ?, 20/09/2010, www.google.com, rupture du contrat de bail, consulté le 24 Mai 2017 à 13heures 15minutes

⁴³ idem

⁴⁴ BRAUDO S. et BRAUMANN A., Définition de la résolution in dictionnaire juridique du droit privé, p 146

situation. En conséquence, un retard de paiement de deux mois ne permet pas au bailleur de solliciter la résolution contractuelle⁴⁵ Il est universellement admis que la résolution du contrat de bail remet les parties dans l'état où elles se trouvaient à la date de conclusion du contrat. De ce fait elles doivent se restituer les prestations que chacune d'elles a reçue de l'autre. Celle des parties au préjudice de laquelle le contrat a été résolu doit à l'autre des dommages et intérêts compensatoires. Il est vrai que la résolution résulte de l'accord commun des parties, ou d'une clause résolutoire expresse dans contrat ou encore d'une décision de justice. L'article 393 du code civil des obligations dispose que « Le bail finit de plein droit par l'expiration du temps pour lequel il a été contracté sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

LA RÉSOLUTION SANCTIONNE UN MANQUEMENT CONTRACTUEL D'UNE GRAVITÉ SUFFISANTE

Il faut que le contrat ait été inexécutable ou mal exécuté, peu importe que l'inexécution soit fautive, totale ou partielle. Cet élément permet de distinguer la résolution de la nullité, qui est une cause de dissolution intervenant en amont de l'exécution du contrat. En effet, la nullité sanctionne en un vice qui affecte de manière essentielle la formation du contrat. La résolution judiciaire intervient dans le cadre de contrats synallagmatiques et suppose un manquement de la part d'un cocontractant (on parle ainsi de résolution du contrat suite à une inexécution fautive). Ce manquement doit être suffisamment grave, même si aucun dommage n'est à démontrer. Il s'agit d'un élément pour distinguer ce mode de dissolution de la résiliation. S'agissant de la nécessité d'une gravité suffisante pour le manquement, les cours et tribunaux appliquent généralement un critère de proportionnalité. Une mise en balance est ainsi effectuée entre d'une part, l'intérêt du créancier. En cas de maintien et en cas de résolution du contrat et d'autre part. Le préjudice subi par le débiteur défaillant si le contrat est résolu. Par exemple, le retard dans l'exécution pourra être considéré comme suffisamment grave s'il s'agissait d'un retard dans la livraison de marchandises et que celles-ci ont péri de ce fait.

UNE DÉCISION JUDICIAIRE EST NÉCESSAIRE À LA RÉSOLUTION

Comme la résolution n'intervient pas de plein droit, celui qui s'estime victime d'une inexécution doit saisir le juge. Il s'agit d'un élément qui distingue ce mode de dissolution de la résiliation. Notons que la victime dispose d'un droit d'option; elle doit en effet choisir l'une des deux branches de l'alternative suivante: soit l'exécution forcée de l'obligation par le débiteur, ou par un tiers au frais du débiteur, lorsque l'exécution possible; soit la prononciation de la résolution du contrat (le contrat a pris fin). Le choix du créancier de l'option doit par ailleurs être respecté par le juge. Toutefois, ce dernier dispose d'un pouvoir d'appréciation lorsqu'il détermine si l'inexécution est assez grave pour justifier la mise à mort du contrat. Si tel n'est pas le cas, les cours et tribunaux détiennent un pouvoir modérateur leur permettant d'adapter la sanction en fonction de la gravité de l'inexécution. Peuvent ainsi être envisagés: l'octroi de dommages-intérêts complémentaires à la partie lésée, en plus de la résolution du contrat aux torts du débiteur; l'octroi de délai de paiement au débiteur pour qu'il s'exécute; la résolution partielle du contrat; la résolution aux torts des deux parties; etc.

IMPACT D'UNE CLAUSE RÉSOLUTOIRE EXPRESSE ?

Les parties contractantes peuvent prévoir que la résolution intervient de plein droit. En insérant, dans leur contrat, une clause résolutoire permettant à une partie de demander la résolution du contrat en cas d'inexécution de ses obligations par l'autre partie. Plusieurs conditions doivent être respectées pour que la clause résolutoire soit valable: Cette clause doit être expresse et non équivoque (d'ailleurs, on parle à ce sujet de clause résolutoire expresse ou pacte commissoire exprès); Une telle clause doit figurer dans le contrat et sa rédaction doit être précise.

Lorsque le contrat contient une telle clause, le pouvoir d'appréciation du juge est limité. « il n'a plus à apprécier le caractère grave du manquement reproché à partir du moment où il l'a constaté et où ce manquement correspond à l'hypothèse envisagée dans la clause résolutoire expresse ». Toutefois, il peut encore sanctionner la partie qui a mis en œuvre la clause résolutoire de mauvaise foi et s'est rendue coupable d'un abus de droit. (Exemple, si elle exige la résolution alors qu'elle n'a pas laissé suffisamment de temps à l'autre partie pour pouvoir s'exécuter.).

UNE MISE EN DEMEURE PRÉALABLE

La partie qui souhaite obtenir la résolution doit en principe avoir préalablement mis en demeure son partenaire défaillant. En effet, une mise en demeure doit être adressée avant de mettre en œuvre les sanctions prévues en cas d'inexécution fautive des obligations contractuelles. Mais, selon certains, l'assignation en justice que nécessite la résolution équivaut à une mise en demeure.

⁴⁵ Tribunal civil de Liège, 3 juin 2003, J.L.M.B., 2003 p. 1640

Effets:

La résolution entraîne l'anéantissement rétroactif du contrat, c'est-à-dire que le contrat est censé n'avoir jamais existé. La résolution n'est toutefois valable qu'entre les contractants, en vertu du principe de l'effet relatif des conventions. La résolution est en principe rétroactive: les parties doivent être « replacées dans la situation qui était la leur avant la conclusion du contrat » (Cass., 4 juin 2004, J.L.M.B., 2004, p. 1714.). Cela suppose:

- soit une restitution en nature: chaque partie doit alors rendre ce qu'elle a reçu de l'autre (ce qui, au final, s'avère rarement possible);
- soit une restitution par équivalent, c'est-à-dire une somme d'argent équivalente aux choses ou services qui ont été consommées.

De ce qui précède, notons que d'une manière générale le bail cesse selon les termes convenus par les parties au contrat. En cas de décès du bailleur ou du preneur, le bail continue à produire ses effets à l'égard de leurs héritiers respectifs, sauf intervention de l'une des causes de cessation de prévue par la loi⁴⁶.

En effet, le bail prend fin par⁴⁷:

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.

L'article 29 de la loi du 31 décembre 2015 dispose que: 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. En sus, à cet article, le complément sort de l'article 30 aux termes duquel 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.

Si, à l'expiration du préavis, le preneur n'a pas trouvé logement, les délais ci-dessus sont prorogés de un mois, pour le bail résidentiel ou de quatre mois, pour le bail socioculturel.⁴⁸ Notons que pendant le délai de préavis, de prorogation ou de mise en demeure, le preneur paye le loyer.

B. PROCÉDURE

➤ Avant la loi du 31 décembre 2015 sur les baux à loyer non professionnel

Toute personne qui veut en assigner une autre fournit au greffier de la juridiction où la demande sera portée, tous les éléments nécessaires à la rédaction de l'assignation. Si le requérant sait écrire, il remet au greffier une déclaration signé.⁴⁹ L'assignation est signifiée par un huissier et peut l'être par un greffier⁵⁰. Elle est signifiée à la personne à la personne ou au domicile du défendeur, une copie lui en est laissée. Si le défendeur n'a pas de domicile connu en République Démocratique du Congo, mais y a une résidence connue, l'assignation est faite à cette résidence. Les parties peuvent toujours se présenter volontairement devant le juge. Celui-ci statue en dernier ressort si les parties le demandent⁵¹

Par l'exploit introductif d'instance, le demandeur saisissait le tribunal de grande instance de Kisangani et assignation au défendeur par le truchement de l'huissier de justice. Lors d'un différend entre bailleur et locataire, la partie lésée saisissait directement la juridiction compétente. Après avoir fait préalablement adressé à l'autre partie plusieurs sommations judiciaires, qui lorsqu'elles sont sans suite donnent la possibilité à la partie lésée de saisir le tribunal⁵². Cela est possible lorsqu'il s'agit d'un conflit dû au non paiement des loyers.

⁴⁶ Art. 27 de la loi du 31 Décembre 2015 op. cit. p. 9

⁴⁷ Art. 28, idem, p. 10

⁴⁸ Art 31 de la loi du 31 décembre 2015 op. cit. p. 10

⁴⁹ Art 1^{er} du décret du 7 mars 1960 portant code de procédure civile, p. 1

⁵⁰ Art 3, idem, p.1

⁵¹ Art 12 ibidem, p. 3

⁵² Jugement du tribunal de grande instance dans l'affaire opposant Mr Labri bailleur à l'Office National de Tourisme, pour non paiement des loyers, jugement rendu publiquement le 12/04/2017 3^e feuillet

Pour ce faire, ce comportement de l'assigné doit avoir causé d'énormes préjudices au requérant qui demande alors d'être remis dans ses droits. La mauvaise foi de l'assigné doit être établit. En effet, le respect au principe de la défense doit être respecter.

De cela, notons que lorsque la remise a été contradictoire à l'égard des parties et qu'aucune d'elles ne comparait ni personne pour leur compte, le tribunal renvoi la cause au rôle général. Le demandeur pourra saisir le tribunal par une assignation à venir simple pour relancer la procédure. Ainsi, l'affaire renvoyée au rôle général pourra être ramené pour instruction et plaidoiries.

Lorsqu'une partie ne comparait ni personne pour son compte, et qu'en état de procédure le tribunal se trouve saisi à l'égard de toutes les parties; le tribunal peut retenir le défaut à sa charge⁵³.

La résolution du contrat de bail n'est pas automatique. Elle doit suivre une procédure pour ce faire. En effet, la partie qui se trouve lésée par les faits de l'autre pendant le court du contrat, peut solliciter la résolution judiciaire du dit contrat.

- Procédure sous la loi du 31 décembre relative aux baux à loyer non professionnel

A. DE LA CONCILIATION

Tout différend entre le bailleur et le preneur est réglé à l'amiable. 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.⁵⁴

B. DU RÈGLEMENT JUDICIAIRE

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.⁵⁵

Aux termes de l'article 36 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 parties⁵⁶ Les litiges prévus à l'article 36 de la loi du 31 décembre 2015 précitée 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 recours⁵⁷.

CRITIQUES DE LA PRATIQUE DE RESOLUTION JUDICIAIRE AU TGI KISANGANI ET PERSPECTIVES DE LEGE FERENDA

A. CRITIQUE AU REGARD DES STATISTIQUES DES AFFAIRES TRANCHEES PAR LE TGI/KISANGANI

- Sous l'affaire inscrite au Registre Civil 13.017 pour résiliation du contrat de bail

Dans cette affaire, en cause un locataire contre son bailleur pour résiliation du bail, le requérant saisit le Tribunal de Grande Instance de Kisangani pour solliciter une résiliation du contrat qui existait entre lui et son bailleur. En fait, le requérant a signé en date du 1^{er} Avril 2014 un contrat de bail, en qualité de locataire avec son bailleur, à l'effet d'y implanter son centre de santé. Que lors de la signature du contrat de bail, après versement d'une garantie locative de mille cinq cent dollars américains, l'immeuble exigé beaucoup des réparations avant son occupation pour l'usage du contrat⁵⁸; et en application du contrat, le locataire s'était mis à exécuter ces travaux, qui sont par convention à charge du bailleur. Travaux ayant durée huit mois d'exécution et qui ont couté 10.454,5\$. Et que l'assigné vu ces travaux finir, pour s'échapper à l'obligation de rembourser cette créance, mit précipitamment fin au contrat de bail sans préavis ni mise en demeure, par ce fait, il entreposant à l'immeuble loué, des biens meubles d'un nouveau locataire. Puis ensuite il se permis d'envoyer en date du 04 Avril un groupe de catcheurs chasser de force la personne que le locataire a chargé de garder l'immeuble loué pour préparer l'arrivée du matériel médical. Après débats et délibérations du tribunal, celui-ci décida de la sorte:

⁵³ Art. 19 du code de procédure civile, p. 3

⁵⁴ Art 34 idem, p. 11

⁵⁵ Art35, idem.

⁵⁶ Loi du 31 décembre 2015, op. cit. p. 11

⁵⁷ Art 37 de la loi n° 15/025 du 31 Décembre 2015 relative aux baux non professionnels, in J.O. numéro spécial, 12 janvier 2016 p.11

⁵⁸ Jugement du tribunal de grande instance de Kisangani, sous R.C. 13.017 pour résiliation du contrat de bail, 3^e feuillet

Par ces motifs: le tribunal statuant publiquement et contradictoirement à l'égard des parties; vu la loi n° 13/011-B du 11 Avril 2013, portant organisation, fonctionnement et compétences des juridictions de l'ordre judiciaire; vu le code de procédure civile; vu le code civil congolais livre III en ses articles;

- Déclare recevable et partiellement fondée l'action mue par le demandeur et y faisant droit;
- Déclare abusive la rupture du contrat de bail entre le demandeur et le défendeur et par conséquent condamne le défendeur à payer au demandeur la somme de 2500\$ payables en francs congolais à titre des dommages et intérêts pour les préjudices subis;
- Déclare recevable mais non fondée la demande de remboursement de frais d'entretien et de réparation engagés par le demandeur;
- Déclare recevable et fondée la demande de remboursement de la garantie locative;
- Ordonne par conséquent au défendeur de rembourser la garantie locative fixée à 1500\$ au demandeur;
- Met les frais d'instance en raison de 2/3 à charge du défendeur et de 1/3 à charge du demandeur.⁵⁹

Ainsi jugé et prononcé par le Tribunal de Grande Instance de Kisangani à son audience publique du 16/07/2016.

- Sous l'affaire inscrite au Registre Civil 12. 917 pour non-paiement de loyer

Dans la présente affaire, un bailleur contre son locataire insolvable vis-à-vis de ses obligations principales qui le lient au contrat. Dans le cas d'espèce, le requérant dans la présente cause avait signé un contrat de bail en date du 23 septembre 2009. Pendant que le contrat produisait ses effets, l'assigné a cessé de payer ses loyers sans juste motif, et cela depuis le mois de juin 2013 jusqu'en décembre 2014. Soit dix-huit mois de loyers impayés pour une somme totale de neuf mille dollars américains. Que plusieurs sommations à payer ont été faites à cet effet et sont restées sans suite. Que ce comportement de l'assigné a causé d'énormes préjudices au requérant qui sollicite que la justice soit faite quant à ce⁶⁰.

La cause ainsi régulièrement introduite et inscrite au registre du rôle au greffe du tribunal de grande instance de Kisangani fut fixée et appelée à l'audience publique du 25/05/2015. A laquelle le tribunal se déclara saisi à l'égard de toutes les parties sur comparution volontaire à la partie demanderesse et sur exploit régulier à l'égard de la partie défenderesse, qui furent représenté respectivement par leurs conseils. De commun accord des parties, le tribunal renvoya la cause au 22/06/2015. Remise contradictoire à l'égard de toutes les parties pour échange des pièces. Après toutes les procédures d'instruction et plaidoiries, le tribunal de grande instance prononça son jugement en date du 13/02/2017 en ces termes:

Le tribunal, statuant publiquement et contradictoirement à l'égard du demandeur et par procédure réputée contradictoire à l'égard du défendeur⁶¹;

- Déclare recevable et fondée l'action telle mue par le demandeur;
- En conséquence, condamne le défendeur au paiement de la somme de neuf mille dollars américains représentant 18mois de loyers impayés;
- Le condamne également au paiement au profit du demandeur de la somme de trois millions de francs congolais à titre des dommages et intérêts;
- Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant tout recours et sans caution en ce qui concerne uniquement le paiement de la somme de 9.000\$.

Ainsi jugé et prononcé par le tribunal de grande instance de Kisangani à son audience publique du 13/02/2017.

Notons que d'autres causes enrôlés au Tribunal de Grande Instance de Kisangani en matière de résolution des contrats de bail, sont pour la plupart logés au Rôle Général (en suspens), ce qui décourage souvent la partie la plus lésée au contrat;

CRITIQUES

De toutes les décisions judiciaires en matière de bail rendues par le Tribunal de Grande Instance de Kisangani, il y a lieu de dire que la procédure usée par cette juridiction est largement décevante. Cela dans le sens de signifier le temps que consomme chaque dossier dès la saisine jusqu'à la décision que rendra la juridiction en cause dans le cadre du conflit dans l'exécution du contrat de bail. Au regard

⁵⁹ Jugement du tribunal de grande instance sous R.C. 13.017, op.cit. 18^e et dernier feuillett

⁶⁰ Jugement du tribunal de grande instance sous R.C. 12. 917, pour non paiement des loyers 4^e feuillett

⁶¹ Jugement du tribunal de grande instance sous R.C. 12. 917, op. cit. 18 feuillett

des échantillons que nous avons, il est impérieux de noter que la matière de bail est un domaine où l'on trouve souvent une des parties au contrat en position de faiblesse et l'autre partie en position de force qui à cet effet étouffe les droits de l'autre partie.

Eu égard à ce qui précède, notons qu'il est impassable de voir un dossier ayant comme objet le bail perdurée pendant plus de trois ans. Cela, n'est plus à considérer comme si la justice se trouve à la recherche de l'équilibre mais plutôt on penserait vu la pratique qu'elle se trouve dans une voie de décourager la partie la plus faible au contrat de bail. Or, ce comportement ne peut guère permettre aux justiciables de gagner et conserver la confiance de ladite juridiction. Dans le cas concret, notons que nous avons eu à obtenir des dossiers soumis au tribunal de grande instance de Kisangani l'année 2014 mais qui trouve jugement l'année 2017.

En effet, il est claire visible que les dossiers au tribunal de grande instance de Kisangani connaissent des multiples renvois trop élastiques. Alors que dans la matière de bail, lorsqu'un dossier qui oppose les parties au contrat de bail parvient au tribunal de grande instance ce que le maintien du dit contrat est devenu impossible. De cela, nous sommes en position de déduire que le contrat de bail est devenu difficile à sauvegarder pour la sa meilleure continuité. Dans ce cas la juridiction concernée peut se trouver dans l'obligation de trancher au plus tôt ce différend pour remettre la partie étouffée dans ses droits. Malheureusement, la pratique témoigne le contraire d'une procédure qui requiert la célérité puisque la matière est trop exposant à l'égard de la plus faible partie.

En sus, il sied de noter qu'à chaque fois qu'il y a des renvois d'une affaire qui a trait au bail à une date ultérieure, la charge incombe à la partie qui cherche protection au près de la justice de se mobiliser financièrement pour relancer la procédure. Une chose qui forcement met à l'abri de la justice; les justiciables n'ayant guère les moyens. Cela nous pousse à déduire que la justice serait dès lors faite pour les justiciables ayant à leur possession bien de moyens financiers. Or, il est de principe que la justice est gratuite; et savons de même que tous les êtres humains sont égaux au regard de la loi. En effet, en considérations de nos statistiques sur les jugements rendus par le Tribunal de Grande Instance de Kisangani en matière de bail nous encore pousser à dire que la procédure usée par la juridiction précitée n'est pas adaptée au rythme de vie des justiciables Congolais en général et boyomais en particulier. Puisque le bail représente une matière très sensible qui met en péril lors d'un différend entre bailleur et son locataire, les droits de la partie faible par celle forte. En bref, toute notre étude sur les affaires tranchées par le tribunal de grande instance de Kisangani dans la résolution du contrat de bail a continuellement remarquée que c'est une matière qui prend considérablement du temps. A cet effet, il s'en suit que toute personne qui connaît pertinemment cette procédure comment elle est très longue et couteuse, de fois se trouve déçu. Ce ci produit des conséquences fâcheuses à son égard puisque ses droits seront toujours étouffés jusqu'à la fin du bail. S'il n'abandonne pas.

B. PERSPECTIVES DE LEGE FERANDA

Cette étude souhaite voir la République Démocratique du Congo, à travers ses organes qui la représentent dans le secteur de bail rendre simplifier la procédure de résolution du contrat de bail. Dès lors que le procès-verbal de non conciliation des parties au contrat est établit, que le la juridiction saisie fasse application du principe de célérité. En effet, étant donné que la République Démocratique du Congo a consacrée la procédure de conciliation qui dure six mois tel que prévu par la loi du 31 décembre 2015 relative aux baux à loyer non professionnels;

Vu la pertinence que présente le contrat de bail, et la procédure réservée à la résolution dudit contrat, considérant les lois consacrées au domaine du bail

Nous suggérons à la République Démocratique du Congo de:

- Rendre la procédure de résolution du contrat de bail courte et moins couteuse;
- Fixer le maximum de la remise à une date qui ne dépasse pas deux semaines,
- Chercher toujours l'équilibre entre les parties au conflit dans le contrat de bail;
- Mettre en place des organes chargées d'interpréter les lois qui ont trait au bail, dans le but de les éclairer sur les droits et obligations qui les lient au contrat qu'ils vont conclure;
- Faciliter l'accès en justice de toute personne qui présente un intérêt pour saisir la juridiction compétente en matière de bail;
- Raccourcir la durée que prend la procédure de résolution du contrat de bail à dater de la saisine de la juridiction jusqu'au prononcé du jugement;
- Considérer tous les justiciables au même pied d'égalité sans tenir compte des moyens que possèdent les concernés ou leur rang social, ethnique, politique, religieux, etc.
- Diffuser et divulguer les textes relatifs au contrat de bail.

4 CONCLUSION

Au terme de la constitution de la présente étude qui a portée sur les « critiques des résolutions d'inexécution du contrat de bail ». Pour y arriver, nous avons mobilisé d'énormes efforts pour étaler toute procédure relative à la résolution du bail, ce qui nous a permis d'analyser les décisions judiciaire y afférant. Dans le parcours de la présente étude, notre travail sur la nécessité de la résolution judiciaire du contrat de bail en République démocratique du Congo, tout en critiquant la pratique judiciaire de la résolution du bail au tribunal de grande instance de Kisangani.

Il a s'agit de démontrer comment le tribunal de grande instance procérait pour la résolution d'inexécution du contrat de bail en cas de différend entre les parties au bail

La résolution du bail devrait être judiciaire puisque mettre fin à un bail est une décision plus grave qui priverait l'une des parties qui serait faible de ses droits. Et que le TGI/Kisangani opèrerait la résolution du bail en se conformant à la procédure légale. En sus de cela, mentionnons que le présent article poursuivait à atteindre les objectifs qui étaient de: Démontrer les fondements qui justifient que la résolution du bail puisse être judiciaire; et critiquer, aux regards des prescrits légaux, la pratique judiciaire du TGI/Kisangani pour la résolution du bail. Pour que cette démarche soit concluante, nous avons fait usage des méthodes juridique et d'analyse fonctionnelle. En complément, la technique documentaire et l'enquête par interview libre se sont présentées indispensables quant à ce.

Tout au long de cette présente étude en conclusion, à travers les analyses des jugements rendus par le tribunal de grande instance, nous avons découvert que la procédure de résolution du bail prend beaucoup de temps. La question de l'exécution de bonne foi des obligations dans le contrat de bail est au cœur du législateur congolais. De cela, soutenons que pour être locataire, à première vue, il faut être capable. Et pour ce faire, la validité du contrat de bail obligent qu'il y ait un consentement des parties, qui ne doit pas avoir été obtenue à la suite des manœuvres frauduleuses. En suite, on ne doit se tromper ni sur la substance de la chose, ni sur la valeur de la chose, ni sur la personne. Celui dont le consentement a été vicié doit l'invoquer et en rapporter la preuve pour obtenir l'annulation du contrat suivie éventuellement de remboursement des acomptes versés et l'octroi de dommages intérêts.

Il s'avère impérieux de mentionner que pour que l'action de résolution du contrat de bail soit recevable devant la juridiction compétente, il faut que les parties n'aient pas trouvées un compromis lors de la conciliation. Par cela, notons que la conciliation prend une durée de six mois, et s'effectue par le biais de l'autorité urbaine du lieu où se trouve la chose louée.

Par ailleurs, précisons ici que 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. Affirmons en outre que la résolution judiciaire intervient dans le cadre de contrats synallagmatiques et suppose un manquement de la part d'un cocontractant (on parle ainsi de résolution du contrat suite à une inexécution fautive). Ce manquement doit être suffisamment grave, même si aucun dommage n'est à démontrer. Comme la résolution n'intervient pas de plein droit, celui qui s'estime victime d'une inexécution doit saisir le juge.

Cependant, il faut signaler que pendant notre recherche, nous n'avons trouvé aucune cause qui est passée par la procédure de conciliation avant de parvenir au tribunal de grande instance. Cela se justifie puisque toutes les causes par nous analysées étaient soumises à ladite juridiction avant 2015, l'année au cours de laquelle la loi qui consacre cette procédure s'est vue être promulguée. Tout de même, il faut retenir ici que la loi de 2015 privilégie beaucoup la partie dont ses droits se trouvent en péril par le fait de l'autre partie. En dehors de tout cela, ajoutons que la loi sur le bail à loyer non professionnel ajoute à son article 8 qu'après conclusion d'un bail socioculturel, le preneur bénéficie d'un délai fixé de commun accord avec le bailleur. Pour équiper ou mettre en état d'exploitation le bien loué. Cette période n'est pas comprise dans le paiement du loyer qui ne court qu'après ce délai. Le preneur est responsable de tout dommage causé aux biens sous sa garde. Le bailleur qui entend vendre le bien loué, en informe le preneur par écrit afin qu'il puisse exercer le droit de préemption. En cas de refus ou de silence du preneur, dans les quinze jours, le bailleur est libre de vendre son bien à toute personne de son choix.

Au finish, reconnaissons que n'avons pas la prétention d'avoir mis au terme ce sujet, c'est maintenant aux chercheurs qui viennent après nous d'en prendre la relève. A cet effet, il nous plaira de voir d'autres chercheurs approfondir d'autres notions ayant trait avec le contrat de bail. De ce fait, aborder par exemple la problématique de non paiement des loyers dans le délai convenu: quels remèdes ? Ou alors, la nécessité de la procédure de conciliation dans un conflit de bail: solutions ou empêvement du conflit à l'égard des parties.

REFERENCES

- [1] Constitution de la RDC telle que modifiée par la loi N° 11/002 du 20 Janvier 2011 portant révision des certains articles de la Constitution du 18 Février 2006.
- [2] Décret du 30 juillet 1888 portant code des obligations.
- [3] Décret du 7 mars 1960 portant code de procédure civile.

- [4] Ordonnance Loi n° 41-672 du 30 Décembre 1959 portant limitation des taux des loyers.
- [5] Loi n° 15/003 du 12 février 2015 relative au crédit-bail.
- [6] Loi n° 15/025 du 31 décembre 2015 relative aux baux à loyer non professionnels.
- [7] CIZUNGU NYANGEZI B., Le droit, le bailleur et le locataire.
- [8] LEXGO SPRL, rupture fautive du contrat de bail à durée déterminé par le locataire- exécution forcée ou résolution ?, 20/09/2010.
- [9] BRAUDO S. et BRAUMANN A., Définition de la résolution in dictionnaire juridique du droit privé.
- [10] KILIMA MABANGI O., Droit civil: Les obligations, cours ronéotypé, UMC, FD, 3^e graduat, Kisangani, 2014-2015.
- [11] MAMPETA S. *Méthodologies de recherche en sciences sociales*, cours ronéotypé, UMC, FD, 2^e graduat, Kisangani, 2013- 2014.
- [12] BARHUZE BASIMIKE P., Effectivité des droits reconnus à femme Congolaise à travers la théorie de jouissance, Article ISSN: 2351-8014, Vol. 74 No 2, Sep. 2024.
- [13] PONY MATSANDE B.M, La problématique du loyer perçu anticipativement par l'usufruitier d'un immeuble à usage résidentiel, UNIGOM, TFC, FD, 2007.
- [14] Tribunal civil de Liège, 3 juin 2003, J.L.M.B., 2003.
- [15] Jugement du tribunal de grande instance sous R.C. 12. 917.
- [16] <http://www.un.org/womenwatch/daw/text/fconvention.htm>
- [17] <http://www.archpr.org/fr/instruments/women-protocol>.
- [18] <http://fr.m.wikisource.org/wiki/codede la famille>.
- [19] <http://leganet.cd/legislation/codes>.