



CONTRAT DE LOCATION (Habitation Privée)
Modèle Officiel — Zwandako.com

Modèle fourni par : Zwandako.com

Adresse : www.zwandako.com

Contact : info@zwandako.com

Téléphone : +243825477773

Référence du document : Contrat_Habitation_Zwandako_v1

Date de mise à disposition : 15 Novembre 2025

Avertissement important :

- *Ce document constitue un modèle de contrat de location d'habitation proposé par Zwandako.com à titre indicatif.*
- *Il doit être adapté selon la situation réelle, les lois applicables en République Démocratique du Congo et les accords particuliers entre les Parties.*
- *Il ne constitue pas un avis juridique formel. En cas de besoin, les Parties sont invitées à consulter un professionnel du droit.*

Instructions avant signature

- ✓ Remplir toutes les zones entre crochets [...] avant impression ou signature.
- ✓ Vérifier l'identité complète du Bailleur et du Preneur.
- ✓ Joindre obligatoirement en annexe :
 - Copie du titre de propriété ou de l'autorisation de louer.
 - Copie des pièces d'identité des Parties.
 - État des lieux d'entrée signé par les deux Parties.
 - Preuve de paiement de la garantie locative.
- ✓ Ajouter un avenant pour toute clause particulière (travaux, modifications, sous-location, équipements supplémentaires).

1. PRÉAMBULE

Le présent contrat de location est conclu entre les Parties ci-après identifiées :

1. Le Bailleur

Nom complet : _____

Adresse complète : _____

Téléphone : _____

Adresse e-mail (optionnel) : _____

Type et numéro de la pièce d'identité : _____

Ci-après désigné « **le Bailleur** »,

ET

2. Le Preneur (Locataire)

Nom complet : _____

Adresse complète : _____

Téléphone : _____

Adresse e-mail (optionnel) : _____

Type et numéro de la pièce d'identité : _____

Ci-après désigné « **le Preneur** »,

Préambule :

Les Parties déclarent s'être présentées librement l'une à l'autre, avoir fourni des informations exactes, et avoir la capacité juridique de signer le présent contrat. Elles reconnaissent également que :

1. Le Bailleur est propriétaire du bien ou dûment autorisé à le mettre en location.
2. Le Preneur déclare avoir visité le logement, en avoir accepté l'état et les caractéristiques, et s'engage à l'occuper conformément aux dispositions légales en vigueur.
3. Le présent contrat a été préparé conformément au **Code civil livre III de la République Démocratique du Congo**, aux usages locaux et aux pratiques locatives courantes.
4. Les Parties ont lu et compris les clauses du contrat et les acceptent sans réserve.

Le Bailleur et le Preneur conviennent donc de ce qui suit.

Le présent **Contrat de Bail d'Habitation** (ci-après « le Contrat ») est conclu entre :

1. Le Bailleur

La personne physique ou morale propriétaire du bien mis en location, telle qu'identifiée dans la section « Identification des Parties ».

2. Le Locataire

La personne physique ou morale prenant le bien en location pour un usage exclusivement résidentiel, telle qu'identifiée dans la section « Identification des Parties ».

Les Parties déclarent et reconnaissent :

- Qu'elles disposent chacune de la capacité juridique de contracter.
- Que le Bailleur est le propriétaire légitime du bien objet du présent Contrat ou qu'il dispose des droits nécessaires pour le mettre en location.
- Que le Locataire a manifesté son intérêt pour occuper ledit bien à des fins d'habitation privée ou familiale.
- Que les Parties entendent définir clairement leurs droits et obligations conformément à la législation en vigueur en République Démocratique du Congo et aux usages locatifs courants, notamment en matière de garantie locative et de durée du bail.
- Que le présent Contrat constitue l'accord complet entre les Parties et annule tout accord verbal ou écrit antérieur relatif au même objet.

En conséquence de ce qui précède, il a été convenu et arrêté ce qui suit.

2. IDENTIFICATION DES PARTIES

2.1. Le Bailleur

Nom et prénom : _____

Qualité (propriétaire / mandataire) : _____

Numéro d'identification (si applicable) : _____

Adresse complète : _____

Téléphone : _____

Adresse e-mail : _____

2.2. Le Locataire

Nom et prénom : _____

Numéro d'identification (si applicable) : _____

Adresse complète : _____

Téléphone : _____

Adresse e-mail : _____

2.3. Personne de Contact / Mandataire (si applicable)

Nom et prénom : _____

Rôle : _____

Téléphone : _____

Adresse e-mail : _____

3. DESCRIPTION DU BIEN LOUÉ

3.1. Nature du Bien

☐ Maison

☐ Parcelle

☐ Appartement

☐ Studio

☐ Chambre

☐ Annexe

☐ Autre : _____

3.2. Adresse Complète du Bien

Adresse : _____

Quartier / Commune : _____

Ville : _____

3.3. Composition du Bien

Nombre de chambres : _____

Salon(s) : _____

Salle(s) de bain : _____

Cuisine : ☐ Oui ☐ Non

Balcon / Terrasse : ☐ Oui ☐ Non

Cour / Jardin : ☐ Oui ☐ Non

Parking : ☐ Oui ☐ Non

Autres dépendances (à préciser) : _____

3.4. Composition du Bien

Un état des lieux contradictoire sera établi entre les Parties lors de la remise des clés.
État à la remise du bien :

- ☐ Neuf
- ☐ Rénové
- ☐ Bon état
- ☐ Moyen
- ☐ À rénover

Observations particulières : _____

3.5. Équipements et Installations Inclus

- ☐ Électricité
- ☐ Eau
- ☐ Compteur individuel
- ☐ Meubles / Équipements fournis : _____
- _____
- ☐ Autres : _____

4. DESTINATION ET USAGE DU BIEN

4.1. Usage Exclusif du Bien

Le Bien est loué exclusivement pour **usage d'habitation privée et familiale**. Toute utilisation à des fins professionnelles, commerciales, industrielles, artisanales, religieuses, associatives ou lucratives est strictement interdite, sauf autorisation écrite préalable du Bailleur.

4.2. Occupation des Lieux

Le Locataire s'engage à occuper le Bien en **bon père de famille**, conformément aux règles de sécurité, d'hygiène et de tranquillité du voisinage.

Nombre maximum d'occupants autorisés : _____

4.3. Respect de la Destination

Le Locataire ne peut :

- Changer la destination du Bien,
- Sous-louer,
- Céder le présent Bail,
- héberger durablement des tiers, sans l'accord écrit du Bailleur.

Toute violation de la présente clause pourra entraîner la **résiliation immédiate du Bail**, conformément à la législation en vigueur et aux dispositions du présent Contrat.

4.4. Animaux Domestiques

☐ Animaux autorisés

☐ Animaux interdits

☐ Animaux autorisés sous conditions : _____

4.5. Règlement de Copropriété ou d'Immeuble

Le Locataire déclare avoir pris connaissance du règlement d'immeuble ou de copropriété, le cas échéant, et s'oblige à le respecter strictement.

5. DURÉE DU BAIL

5.1. Durée Contractuelle

Le présent Bail est conclu pour une durée ferme de : _____ mois / _____ années, prenant effet à la date du : ____ / ____ / _____, et arrivant à expiration le : ____ / ____ / _____.

5.2. Entrée en Jouissance

La prise de possession effective du Bien par le Locataire se fera à la date de remise des clés, après :

- Paiement du premier loyer,
- Paiement de la garantie locative prévue au Contrat,
- Signature de l'état des lieux d'entrée.

5.3. Reconduction du Bail

À son expiration, et sauf volonté contraire exprimée par l'une ou l'autre Partie **au moins 30 jours avant la fin du Bail**, celui-ci pourra être reconduit :

- ☐ Tacitement pour une durée équivalente
- ☐ Par signature d'un nouveau contrat
- ☐ Ne sera pas reconduit automatiquement

5.4. Résiliation Anticipée par le Locataire

Le Locataire peut mettre fin au Bail avant son terme moyennant un **préavis de 30 jours**, notifié par écrit au Bailleur.

Le Locataire reste redevable des loyers jusqu'à la fin du préavis, même s'il quitte les lieux avant.

5.5. Résiliation Anticipée par le Bailleur

Le Bailleur peut résilier le présent Bail avant terme dans les cas suivants :

- Non-paiement du loyer ou de la garantie locative ;
- Dégradation volontaire ou utilisation abusive du Bien ;
- Violation grave ou répétée des obligations contractuelles ;
- Changement de destination non autorisé.

Une notification écrite préalable est obligatoire.

5.6. Restitution des Lieux

À la fin du Bail, le Locataire doit remettre les clés et restituer le Bien dans l'état où il l'a reçu, déduction faite de l'usure normale.

6. LOYER ET MODALITÉS DE PAIEMENT

6.1. Montant du Loyer

Le loyer mensuel est fixé à : _____ CDF / USD

(en toutes lettres : _____).

Ce montant couvre exclusivement la jouissance du Bien.

6.2. Date d'Échéance

Le loyer est payable **mensuellement et d'avance**, au plus tard le :

☐ Le 1er de chaque mois

☐ Le 5 du mois

☐ Autre date : _____

Tout retard de paiement au-delà de **7 jours** peut entraîner l'application de pénalités prévues au Contrat ou la résiliation selon les dispositions légales.

6.3. Mode de Paiement

Le Locataire s'engage à effectuer le paiement :

☐ En espèces

☐ Par virement bancaire

☐ Par mobile money (M-Pesa / Airtel Money / Orange Money)

☐ Autre : _____

Coordonnées bancaires / mobile money du Bailleur :

6.4. Révision du Loyer

Le loyer pourra être révisé :

☐ Annuellement

☐ À chaque reconduction du Bail

☐ Sur accord écrit entre les Parties

Toute révision doit respecter les règles légales applicables en RDC et être communiquée au Locataire avec un préavis raisonnable.

6.5. Charges Locatives

Sauf stipulation contraire, les charges suivantes sont à la charge du Locataire :

- Eau
- Électricité
- Gaz (si applicable)
- Abonnement TV/Internet
- Gestion des déchets
- Entretien courant du Bien

Les charges à la charge du Bailleur (si applicables) sont :

6.6. Pénalités en Cas de Retard

En cas de retard de paiement de plus de **7 jours**, il pourra être appliqué :

- ☐ Une pénalité de _____ % du montant du loyer par jour de retard
- ☐ Un montant forfaitaire de _____
- ☐ Aucune pénalité (en cochant cette case, le Bailleur renonce explicitement aux pénalités)

6.7. Reçus de Paiement

Le Bailleur délivrera un **reçu écrit ou électronique** pour chaque paiement effectué par le Locataire.

7. GARANTIE LOCATIVE

7.1. Montant de la Garantie

Le Locataire verse au Bailleur, à titre de garantie locative, une somme équivalente à :

- ☐ **3 mois de loyer** (Habitation privée / familiale)
- ☐ **6 mois de loyer** (Usage commercial)
- ☐ **12 mois de loyer** (Entreprise)

Montant total versé : _____ CDF / USD

(en toutes lettres : _____).

Cette garantie vise à couvrir :

- Les loyers impayés,
- Les réparations locatives,
- Les dégradations imputables au Locataire,
- Et toute obligation non exécutée par le Locataire.

7.2. Forme de Versement

La garantie locative est versée :

- ☐ En espèces
- ☐ Par virement bancaire
- ☐ Par mobile money
- ☐ Autre : _____

Reçu remis au Locataire le : ____ / ____ / ____

Référence du paiement : _____

7.3. Conservation de la Garantie

La garantie est conservée **par le Bailleur** pendant toute la durée du Bail.
Elle **ne produit pas d'intérêts**, sauf disposition légale contraire ou accord différent entre les Parties.

7.4. Restitution de la Garantie

La restitution interviendra **dans un délai maximum de 30 jours** après :

1. L'état des lieux de sortie,
2. La remise des clés,
3. La vérification du paiement de l'ensemble des obligations du Locataire.

Le Bailleur pourra retenir tout ou partie de la garantie en cas de :

- Dégradations constatées au-delà de l'usure normale,
- Loyers ou charges impayés,
- Réparations dues par le Locataire,
- Non-respect du préavis ou du Contrat.

Le solde éventuel sera restitué au Locataire contre signature.

7.5. Complément de Garantie

Si la garantie se révèle insuffisante pour couvrir les dommages ou obligations non exécutées, le Locataire s'engage à payer le complément dans un délai de **7 jours** après notification écrite du Bailleur.

8. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

8.1. Mise à Disposition du Bien

Le Bailleur s'engage à remettre au Locataire :

- Le Bien en bon état d'usage, de propreté et de réparation,
- Les clés d'accès,
- Les équipements et installations mentionnés au présent Contrat,
- Un état des lieux d'entrée contradictoire dûment signé par les Parties.

8.2. Garantie de Jouissance Paisible

Le Bailleur garantit au Locataire une **jouissance paisible et exclusive** du Bien pendant toute la durée du Bail. Il s'abstient de toute intrusion ou intervention non justifiée dans les lieux loués, sauf cas d'urgence ou accord préalable du Locataire.

8.3. Entretien et Réparations à la Charge du Bailleur

Le Bailleur prend à sa charge :

- Les réparations majeures nécessitant un remplacement ou une intervention structurelle (toiture, murs porteurs, installation électrique centrale, plomberie principale, etc.),
- Les travaux imposés par l'autorité publique,
- La mise en conformité du Bien lorsqu'elle est requise par la loi.

8.4. Interventions Techniques

En cas de panne affectant les équipements fournis par le Bailleur, celui-ci doit intervenir dans un délai raisonnable, et au maximum **7 jours** après notification écrite du Locataire, sauf urgence justifiée.

8.5. Obligations Administratives

Le Bailleur s'engage à :

- Garantir que le Bien lui appartient ou qu'il dispose d'un droit légitime de location,
- Fournir les documents nécessaires à l'établissement du Bail,
- Déclarer le revenu locatif conformément aux lois fiscales en vigueur en RDC.

8.6. Non-Responsabilité du Bailleur

Le Bailleur ne peut être tenu responsable :

- Des dommages causés par une mauvaise utilisation du Bien par le Locataire,
- Des pertes ou vols de biens appartenant au Locataire,
- De coupures d'électricité, d'eau ou de réseau provenant des fournisseurs externes.

9. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

9.1. Paiement du Loyer et des Charges

Le Locataire s'engage à :

- Payer le loyer aux dates convenues,
- Régler toutes les charges qui lui incombent selon le présent Contrat,
- Conserver les preuves de paiement (reçus, confirmations de virement, etc.).

Tout retard de paiement constitue une violation contractuelle pouvant entraîner des sanctions.

9.2. Usage Conforme du Bien

Le Locataire s'oblige à :

- Utiliser le Bien en bon père de famille,
- Respecter la destination exclusivement résidentielle du Bien,
- Ne pas exercer d'activités prohibées, nuisibles, dangereuses ou illégales.

9.3. Entretien et Réparations Locatives

Le Locataire doit assurer :

- L'entretien courant des lieux (propreté, petites réparations),
- Le remplacement des consommables (ampoules, fusibles, flexibles, etc.),
- La réparation des dégradations causées par lui-même, ses visiteurs ou ses occupants.

Les réparations majeures demeurent à la charge du Bailleur, sauf faute du Locataire.

9.4. Respect du Voisinage

Le Locataire s'engage à ne causer **aucun trouble de jouissance** aux voisins, notamment en ce qui concerne :

- Nuisances sonores,
- Odeurs,
- Comportements désordonnés,
- Occupations non autorisées des parties communes.

9.5. Modifications et Travaux

Il est interdit au Locataire de :

- Modifier la structure du Bien,

- Effectuer des travaux importants,
- Démolir ou ajouter des installations,

Sans l'autorisation écrite préalable du Bailleur.

Les améliorations réalisées sans accord resteront acquises au Bailleur, sans indemnité.

9.6. Sous-location et Cession du Bail

Toute sous-location, prêt du logement ou cession du Bail est :

- ☐ Strictement interdite
- ☐ Autorisée uniquement avec l'accord écrit du Bailleur

(Le Bailleur coche l'option applicable.)

9.7. Accès au Bien pour Travaux

Le Locataire doit permettre l'accès au Bien au Bailleur ou à ses techniciens lorsque :

- Des travaux urgents doivent être effectués,
- Des réparations indispensables sont nécessaires,
- Une vérification technique obligatoire doit avoir lieu.

Un préavis raisonnable doit être donné, sauf urgence.

9.8. Assurance

☐ Le Locataire s'engage à souscrire une assurance couvrant les risques locatifs (incendie, dégâts des eaux, etc.).

☐ L'assurance n'est pas obligatoire dans ce Contrat.

(Le Bailleur choisit l'option applicable.)

9.9. Notification de Dégradations ou Pannes

Le Locataire doit informer le Bailleur **dans un délai maximal de 48 heures** de toute panne, fuite ou dégradation constatée dans le Bien.

9.10. Restitution des Lieux

À la fin du Bail, le Locataire doit :

- Libérer les lieux de toute occupation,
- Retirer tous ses effets personnels,
- Remettre les clés au Bailleur,
- Restituer le Bien dans l'état où il l'a reçu, sauf usure normale.

Toute dégradation constatée lors de l'état des lieux de sortie pourra être retenue sur la garantie locative.

10. ÉTAT DES LIEUX

10.1.État des Lieux d'Entrée

Un **état des lieux d'entrée** contradictoire sera établi entre les Parties **avant la remise des clés**.

Cet état des lieux devra :

- Décrire précisément chaque pièce et équipement,
- Mentionner l'état général du Bien,
- Être signé par le Bailleur et le Locataire,
- Être annexé au présent Contrat.

En l'absence d'état des lieux signé, le Bien sera réputé avoir été remis **en bon état**, conformément à la législation applicable.

10.2.État des Lieux de Sortie

À la fin du Bail, un **état des lieux de sortie** sera réalisé dans les mêmes conditions que l'état des lieux d'entrée. Ce document permettra de :

- Comparer l'état initial et final,
- Déterminer les éventuelles dégradations imputables au Locataire,
- Établir les sommes à retenir ou à restituer sur la garantie locative.

10.3.Présence des Parties

Les Parties doivent être présentes lors de l'établissement de l'état des lieux. En cas d'absence injustifiée du Locataire, le Bailleur pourra établir l'état des lieux en présence d'un **témoin neutre**, et le Locataire en assumera les conséquences. En cas d'absence du Bailleur, le Locataire pourra faire constater l'état des lieux par un tiers à ses frais.

10.4.Frais d'État des Lieux

Les frais liés à l'établissement de l'état des lieux :

- ☐ Sont partagés entre le Bailleur et le Locataire
- ☐ Sont entièrement à la charge du Bailleur
- ☐ Sont entièrement à la charge du Locataire

(Cochez l'option applicable.)

10.5.Usure Normale

Les dégradations dues à l'**usure normale** ou à la vétusté ne peuvent être imputées au Locataire. Toute dégradation résultant d'une mauvaise utilisation, négligence ou faute sera retenue sur la garantie locative.

10.6.Annexes Photographiques (Optionnel)

Les Parties peuvent annexer :

- Des photographies datées,
- Des vidéos,
- Ou tout autre relevé descriptif afin de renforcer la précision des états des lieux.

11. RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

11.1. Réparations à la Charge du Bailleur

Le Bailleur est responsable des réparations :

- Structurelles (murs porteurs, dalle, toiture),
- Touchant à l'intégrité du Bien,
- Nécessaires au maintien du logement en bon état d'habitabilité,
- Relevant des installations principales (plomberie générale, installation électrique centrale, évacuation principale, etc.),
- Imposées par les autorités administratives ou réglementaires.

Les réparations majeures doivent être effectuées dans un **délai raisonnable**, et au maximum **15 jours** après notification du Locataire, sauf urgence.

11.2. Réparations à la Charge du Locataire

Le Locataire assure les réparations dites **locatives**, notamment :

- Remplacement des ampoules, interrupteurs, fusibles, flexibles, joints,
- Entretien des robinets et petites fuites,
- Entretien courant de la peinture,
- Nettoyage régulier des installations,
- Réparation des dommages causés par une mauvaise utilisation, négligence ou manque d'entretien.

11.3. Entretien des Équipements

Le Locataire s'engage à entretenir correctement les équipements mis à disposition, tels que :

- Climatiseurs,
- Chauffe-eau,
- Pompes,
- Générateurs (si fournis),
- Électroménagers.

Toute panne due à une mauvaise utilisation peut être imputée au Locataire.

11.4.Travaux Urgents

En cas de danger immédiat (fuite importante, court-circuit, effondrement, etc.), le Locataire doit :

1. Prévenir immédiatement le Bailleur,
2. Prendre les mesures de sécurité nécessaires,
3. Autoriser l'accès au Bien aux techniciens même sans préavis.

11.5.Travaux Non Urgents

Les travaux non urgents devront être réalisés :

- Après notification préalable au Locataire,
- Dans une plage horaire raisonnable,
- En limitant les nuisances autant que possible.

11.6.Travaux Réalisés par le Locataire •

Le Locataire peut effectuer certains travaux **uniquement** après autorisation écrite du Bailleur, tels que:

- Installation d'équipements fixes,
- Améliorations ou embellissements importants,
- Modifications électriques ou de plomberie.

Les travaux réalisés sans autorisation resteront acquis au Bailleur **sans compensation**.

11.7.Accès pour Réparations

Le Locataire doit permettre l'accès au Bien pour les réparations dues au Bailleur, avec un préavis raisonnable, sauf cas d'urgence.

12. RESPONSABILITÉ ET ASSURANCES

12.1. Responsabilité du Bailleur

Le Bailleur est responsable :

- Des défauts structurels du Bien,
- Des vices cachés qui empêchent l'usage normal du logement,
- Des dommages résultant de son manque d'entretien sur les éléments qui relèvent de sa charge,
- Des troubles de jouissance causés par son fait personnel.

Le Bailleur n'est pas responsable :

- Des pannes ou coupures provenant des services publics (eau, électricité, réseau),
- Des dommages causés par la négligence ou la faute du Locataire,
- De la perte ou du vol de biens appartenant au Locataire.

12.2. Responsabilité du Locataire

Le Locataire est responsable :

- Des dommages causés au Bien par lui-même, ses visiteurs, ses invités ou les personnes qu'il héberge,
- Des dégradations résultant d'une mauvaise utilisation,
- Des nuisances causées au voisinage,
- De l'entretien courant des lieux.

Le Locataire engage également sa responsabilité en cas d'utilisation non conforme du Bien ou de violation des obligations contractuelles.

12.3. Assurance Obligatoire ou Facultative

Le Bailleur peut exiger du Locataire une assurance couvrant les risques locatifs :

- ☐ Assurance obligatoire
- ☐ Assurance facultative
- ☐ Assurance non requise dans le présent Contrat

(Le Bailleur coche l'option applicable.)

Si l'assurance est obligatoire, le Locataire doit fournir, **au plus tard à la remise des clés**, un justificatif de police couvrant notamment :

- Incendie,
- Dégâts des eaux,

- Vol (si applicable),
- Responsabilité civile locative.

12.4.Non-souscription ou Défaut d'Assurance

En cas d'assurance obligatoire non souscrite :

- Le Bailleur peut refuser la remise des clés jusqu'à la présentation du justificatif,
- Ou résilier le Contrat avec un préavis de **7 jours**.

12.5.Déclarations en Cas de Sinistre

En cas de sinistre survenu dans le Bien :

Le Locataire doit :

1. En informer le Bailleur immédiatement,
2. Déclarer le sinistre à son assureur dans les délais légaux,
3. Prendre les mesures nécessaires pour limiter les dégâts.

Le Bailleur doit collaborer, fournir les documents utiles et faciliter l'accès pour l'expertise.

12.6.Responsabilité en Cas d'Incendie

Sauf preuve contraire, le Locataire est présumé responsable des incendies survenus dans le logement (principe largement appliqué en droit locatif). Il peut s'exonérer de cette responsabilité en démontrant :

- un vice de construction,
- un cas de force majeure,
- ou une cause imputable au Bailleur.

13. RÉSILIATION DU CONTRAT

13.1. Résiliation à l'Échéance Normale

À l'expiration de la durée du Bail, celui-ci prendra fin automatiquement, sauf :

- Reconduction expresse,
- Ou reconduction tacite si les Parties l'ont prévue.

Le Locataire s'engage à quitter les lieux à la date prévue, sauf accord écrit avec le Bailleur.

13.2. Résiliation Anticipée par le Locataire

Le Locataire peut résilier le présent Contrat avant son terme en respectant les conditions suivantes :

- Notification écrite adressée au Bailleur,
- Préavis minimum de **30 jours**,
- Paiement des loyers et charges jusqu'à la fin du préavis,
- Restitution des clés et état des lieux de sortie.

Le Locataire reste responsable de tous les dommages causés avant la remise effective des clés.

13.3. Résiliation Anticipée par le Bailleur

Le Bailleur peut résilier le Contrat avant terme pour l'un des motifs suivants :

- Non-paiement du loyer ou des charges,
- Non-versement de la garantie locative,
- Utilisation abusive ou dangereuse du Bien,
- Dégradations importantes,
- Nuisance grave au voisinage,
- Sous-location ou cession non autorisée,
- Changement de destination sans accord,
- Violation répétée des obligations contractuelles.

La résiliation doit être notifiée au Locataire par écrit, avec un **préavis de 15 jours**, sauf urgence manifeste.

13.4.Résiliation Immédiate (Sans Préavis)

Le Contrat peut être résilié **sans préavis** dans les situations suivantes :

- Péril imminent ou danger pour la sécurité des occupants,
- Abandon manifeste des lieux,
- Activité illégale exercée dans le Bien,
- Menaces ou violences envers le Bailleur, ses agents ou les voisins.

13.5.Effets de la Résiliation

En cas de résiliation (anticipée ou normale), le Locataire doit :

- Restituer le Bien dans l'état où il l'a reçu (usure normale exceptée),
- Remettre l'ensemble des clés,
- Permettre la réalisation de l'état des lieux de sortie,
- Solder les loyers et charges dus,
- Réparer ou indemniser les dégradations constatées.

13.6.Retenue sur la Garantie Locative

Le Bailleur peut retenir tout ou partie de la garantie locative pour couvrir :

- Loyers impayés,
- Charges impayées,
- Réparations locatives,
- Dégradations imputables au Locataire,
- Frais liés à la remise en état du Bien.

Le solde éventuel est restitué au Locataire dans un délai maximum de **30 jours** après la restitution des clés.

13.7.Abandon du Logement

Si le Bailleur constate un abandon manifeste du Bien (absence prolongée, impayés, absence de meubles, etc.), il peut requérir :

- Un constat par un témoin ou un officier ministériel (si disponible),
- La résiliation du Contrat,
- La récupération du Bien après notification.

13.8.Clôture du Contrat

La résiliation du Contrat n'empêche pas :

- La poursuite des paiements dus,
- La compensation des sommes impayées,

- L'introduction d'une action en justice en cas de litige.

14. VISITES DU BIEN

14.1.Droit de visite du Bailleur

Le Bailleur, ou toute personne mandatée par lui, est autorisé à visiter le bien loué afin de vérifier son état général, d'effectuer des réparations nécessaires, ou pour toute autre raison légitime liée à la bonne gestion du logement. Ces visites doivent être annoncées au Preneur **au moins 48 heures à l'avance**, sauf urgence avérée.

14.2.Visites pour mise en vente ou relocation

En cas de décision du Bailleur de vendre ou relouer le bien, celui-ci pourra organiser des visites avec des tiers intéressés. Ces visites devront intervenir **aux jours et heures convenables**, de préférence en présence du Preneur, et après un **préavis raisonnable**, sans toutefois porter atteinte à la jouissance paisible du logement par le Preneur.

14.3.Urgence

En cas d'urgence mettant en péril le bien ou la sécurité des occupants (incendie, fuite majeure d'eau, risque d'effondrement, etc.), le Bailleur peut accéder au bien **sans préavis**, en prenant toutes les mesures nécessaires pour limiter les dommages. Le Preneur sera informé **dans les plus brefs délais** de toute intervention réalisée en son absence.

14.4.Obligation de collaboration du Preneur

Le Preneur s'engage à faciliter raisonnablement l'accès au bien pour les visites prévues au présent article, pour autant que celles-ci respectent les exigences de préavis et de convenance.

Il est interdit au Preneur d'empêcher ou de rendre impossible les visites dûment annoncées.

15. ASSURANCES

15.1.Assurance du Bailleur

Le Bailleur déclare avoir souscrit, ou s'engage à souscrire, une police d'assurance couvrant le bâtiment contre les risques majeurs, notamment :

- Incendie ;
- Explosion ;
- Dégâts des eaux structurels ;
- Catastrophes naturelles ;
- Responsabilité civile liée à la propriété immobilière.
- Cette assurance couvre exclusivement les éléments structurels du bien et les parties immobilières relevant de la responsabilité du Bailleur.

15.2.Assurance du Preneur (contenu et responsabilité)

Le Preneur est tenu de souscrire, à ses propres frais, une assurance couvrante :

- a. **Son mobilier et ses effets personnels** ;
- b. **Sa responsabilité civile locative**, notamment pour les dommages causés au bien loué ou aux tiers du fait de son occupation.

Une copie ou attestation de cette police d'assurance pourra être exigée par le Bailleur à tout moment raisonnable.

15.3.Dommages non couverts

Tout dommage causé au bien ou à ses équipements, du fait du Preneur, de ses visiteurs ou de son utilisation non conforme, et ne relevant pas d'un risque assuré par le Bailleur, demeure entièrement **à la charge du Preneur**.

15.4.Déclaration des sinistres

En cas de sinistre, le Preneur doit avertir immédiatement le Bailleur et prendre toutes les mesures raisonnables pour limiter les dommages.
Le Preneur coopérera pleinement avec le Bailleur et les assureurs, notamment pour les démarches administratives, constats et expertises.

16. RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS

16.1.Principe général

En cas de différend relatif à l'interprétation, l'exécution ou la résiliation du présent contrat, les Parties s'engagent à rechercher en priorité une solution amiable et équitable.

16.2.Tentative de conciliation

Avant toute action judiciaire, les Parties conviennent :

- a. De notifier par écrit la nature du litige à l'autre Partie ;
- b. D'organiser une réunion de conciliation dans un délai maximal de **quinze (15) jours** suivant la notification ;
- c. D'explorer de bonne foi toute possibilité de compromis.

L'échec de la conciliation doit être constaté par un procès-verbal signé par les Parties ou, à défaut, par une attestation unilatérale après invitation restée sans suite.

16.3.Compétence territoriale

À défaut de règlement amiable, **les tribunaux du ressort où est situé le bien loué** sont exclusivement compétents pour connaître de tout litige découlant du présent contrat.

16.4.Droit applicable

Le présent contrat est régi par la **législation en vigueur en République Démocratique du Congo**, notamment :

- Les dispositions pertinentes du Code civil livre III (baux) ;
- Les lois et règlements afférents à l'immobilier et à la location ;
- Les usages reconnus dans la pratique locative en RDC.

17. DISPOSITIONS FINALES

17.1.Intégralité du contrat

Le présent contrat constitue l'intégralité de l'accord entre les Parties. Il remplace tout échange, engagement ou accord antérieur, écrit ou oral, relatif au même objet.

17.2.Modifications

Toute modification, ajout ou renonciation concernant le présent contrat doit être :

- Formulé(e) **par écrit**,
- Daté(e) et **signé(e) par les deux Parties**.
- Aucune modification verbale n'a de valeur juridique.

17.3.Invalidité partielle

Si une disposition du présent contrat est déclarée nulle ou inapplicable par une juridiction compétente, les autres dispositions demeureront pleinement en vigueur. Les Parties s'engagent alors à remplacer toute clause invalide par une disposition légalement valable ayant un effet économique équivalent.

17.4.Notifications et communications

Toute notification relative au présent contrat doit être effectuée :

- Par lettre remise en main propre contre signature,
- Ou par courrier électronique à l'adresse fournie par chaque Partie,
- Ou par tout moyen écrit permettant de prouver la réception.

17.5.Élection de domicile

Pour l'exécution du présent contrat, les Parties élisent domicile à leurs adresses respectives indiquées à la Section 3.

Toute modification d'adresse doit être notifiée à l'autre Partie au moins **dix (10) jours** avant sa prise d'effet.

17.6.Annexes

Les annexes suivantes, lorsqu'elles existent, font partie intégrante du présent contrat :

- Annexe A : Inventaire d'entrée ;
- Annexe B : État des lieux détaillé ;
- Annexe C : Copie des pièces d'identité ;
- Toute autre annexe jugée utile et signée par les Parties.

18. SIGNATURES & APPROBATION DES PARTIES

En foi de quoi, les Parties déclarent approuver sans réserve l'ensemble des clauses du présent contrat, qu'elles reconnaissent avoir lu et compris.

Fait à _____, Le ____ / ____ / ____.

Le Bailleur

Nom : _____

Signature : _____

Le Preneur (Locataire)

Nom : _____

Signature : _____

Témoins (optionnel mais recommandé)

Témoin 1

Nom : _____

Signature : _____

Témoin 2

Nom : _____

Signature : _____