

**LA PROTECTION JURIDIQUE DU LOCATAIRE EN RDC :
ENTRE CONSECRATION LEGALE ET EFFECTIVITE
PRATIQUE**

**THE PROTECTION OF THE CONGOLESE TENANT AGAINST
THE LESSOR: PURE AND SIMPLE THEORY**

KALENGA KANGOMBE Wilson

Assistant à l'Université Technologique du Lualaba

Doctorant à l'Université de Lubumbashi. Boursier du Programme ARES

Date de soumission : 22/06/2026

Date d'acceptation : 30/08/2026

Digital Object Identifier (DOI) : www.doi.org/10.5281/zenodo.22643918

RESUME

Dans un contrat de bail, le locataire se trouve toujours et déjà dans une position peu enviable vis-à-vis du tout puissant bailleur qui est le propriétaire de l'immeuble. Ainsi, le locataire doit être suffisamment protégé par une loi efficace établissant un équilibre entre lui et son bailleur. Qu'en est-il alors de la protection du locataire congolais ? Telle est notre préoccupation dans cette étude.

Mots clés :

Locataire, Bailleur, droit positif congolais, contrat de bail

ABSTRACT

In a lease contract, the tenant is always and already in an unenviable position vis-à-vis the all-powerful lessor who is the owner of the building. Thus, the lessee must be sufficiently protected by an effective law establishing a balance between him and his lessor. What about the protection of the Congolese tenant? This is our concern in this study.

Keywords:

Tenant; landlord; Congolese positive law; lease agreement.

INTRODUCTION

Il est vrai que le contrat de bail est un contrat comme tout autre contrat et par conséquent doit répondre à toutes les conditions de validités prévues par le code civil congolais livre III notamment le consentement des parties ; la capacité des contractant, un objet certain et une cause licite ⁽¹⁾. Cela étant, nous comprenons que tout contrat qui ne respecterait pas ces conditions ne serait pas légalement formé et ne produirait pas les effets juridiques valables.

A la lecture combinée des articles 8 et 9 du CCCL III, nous comprenons que même quand le consentement est bien donné, il ne reste valable que lorsqu'il est exempté des vices qui sont l'erreur, la violence, le dol et la lésion.

Par ailleurs, la grande problématique ayant attiré notre attention consiste dans le versement de la garantie locative qui n'a jamais été respecté notamment par les bailleurs. Nous notons ici que le consentement peut être bien donné par le locataire mais tout simplement à cause du besoin et de la doctrine que la lésion peut être retenue pour réduire les avantages exagérés ou pour nullité absolue lorsqu'elle est considérable et qu'il apparait que l'une des parties a abusé du besoin ; de la légèreté ou de l'inexpérience de l'autre partie ⁽²⁾

Concernant le versement de la garantie locative qui nous intéresse dans cette étude, la loi prévoit qu'au début du bail, le preneur ou locataire verse une garantie locative entre les mains du bailleur ou de son mandataire. La garantie locative ne doit excéder une somme équivalente à 3 mois de loyer pour le bail résidentiel et 6 mois de loyer pour le bail socioculturel. Elle ne peut être réajustée en cours de bail, ni produire des intérêts ni affectée au paiement du loyer⁽³⁾.

Cette disposition souffre au grand jour sous la barbe de l'Etat sans qu'aucune mesure d'accomplissement ne soit prise. Nous voyons certains locataires payer une garantie locative égale à 50, 30 ou 25 mois de loyer tout simplement puisqu'ils sont dans les besoins. S'agit-il d'une abrogation de la loi par le mécanisme de la désuétude ? les pauvres journalistes en parlent toujours dans les médias malheureusement, les autorités de l'Etat pouvant assurer l'applicabilité de la loi demeurent indifférentes d'autant plus qu'elles ne connaissent plus le problème de location des maisons, si pas toutes du moins la majorité d'entre elles.

¹ Article 8 du CCCL III

² KALONGO MBIKAYAZI, cours de droit civil : les obligations, Kinshasa juin 2003, p. 61

³ Art 18 de la loi N°15/025 du 31 Décembre 2015 relative aux baux à loyer non professionnels.

En abordant cette étude, l'objectif principal est de rappeler l'importance de la loi en cette matière tout en interpellant les bailleurs afin de les pousser à observer scrupuleusement les prescriptions légales dans la recherche et la récolte de leurs loyers.

PROBLEMEATIQUE ET HYPOTHESES

A. PROBLEMATIQUE

Comme nous l'avons souligné ci-haut, nous disons que le versement de la garantie locative n'est pas respecté notamment par les bailleurs conformément à la loi, notamment par la majorité des propriétaires congolais. Même quand le consentement est librement donné par le locataire, il semble que c'est tout simplement à cause du besoin et ce propos, la doctrine est d'avis que la lésion comme vice de consentement, peut être retenue pour réduire les avantages exagérés ou pour nullité absolue lorsqu'elle est considérable et qu'il apparait que l'une des parties a abusé du besoin ; de la légèreté ou de l'inexpérience de l'autre partie ⁽⁴⁾.

Sur cette question de la garantie locative qui nous intéresse dans cette étude, la loi prévoit qu'au début du bail, le preneur ou locataire verse une garantie locative entre les mains du bailleur ou de son mandataire. La garantie locative ne doit excéder une somme équivalente à 3 mois de loyer pour le bail résidentiel et 6 mois de loyer pour le bail socioculturel. Elle ne peut être réajustée en cours de bail, ni produire des intérêts ni affectée au paiement du loyer⁽⁵⁾.

Au vu de tout ce constat, nous nous sommes posés des questions suivantes pour orienter notre raisonnement :

- Est-ce que le locataire congolais est réellement protégé par l'Etat congolais à travers la loi de 2015 pré-rappelée ?
- Quelles sont les mesures d'accompagnement que l'Etat doit envisager pour rendre effective l'applicabilité de la loi sur le versement de la garantie locative ?
- Quelles sont les causes du non-respect de la loi N°15/025 du 31 décembre 2015 relative aux baux à loyer non professionnels ?

⁴ KALONGO MBIKAYI, cours de droit civil : les obligations, Kinshasa juin 2003, p. 61

⁵ Art 18 de la loi N°15/025 du 31 Décembre 2015 relative aux baux à loyer non professionnels.

B. HYPOTHESES

L'hypothèse étant l'ensemble des réponses provisoires aux questions posées dans la problématique pouvant être vérifiée, confirmée ou infirmée par les résultats, nous proposons réponses ci-après :

- A la question de savoir si le locataire congolais bénéficie d'une protection de l'Etat sur le versement de la garantie à travers la loi de 2015 citée ci-haut, nous estimons que la protection est très faible car les textes sont claires mais c'est la mise en pratiques des règles qui pose un sérieux problème.
- Il semble qu'il n'y a aucune mesure d'accompagnement prise par l'Etat congolais pour protection des locataires. La conséquence logique c'est que les locataires en état de besoin, finissent par se résigner pour à la malice des bailleurs pour pouvoir trouver un logis.
- Les causes du non-respect de la loi N°15/025 du 31 décembre 2015 relative aux baux à loyer non professionnels seraient soit le manque d'information suffisante de la part des bailleurs, soit l'absence des sanctions claires à l'encontre des contrevenants, soit encore la mauvaise foi de certains propriétaires.

METHODES ET TECHNIQUES

A. METHODES

La méthode est bien entendu une manière de conduire ou d'orienter sa pensée vers les résultats scientifiquement acceptables. Dans notre travail, nous allons utiliser une seule méthode qui est l'herméneutique juridique, qui consiste à interpréter les différents textes juridiques, les jurisprudences etc., afin de dégager le sens profond et aigu de leurs contenus, en prenant en compte le contexte historique, culturel, local ou communautaire selon les cas, relatif au sujet sous examen. C'est une méthode qui consiste à interpréter une loi ou un texte légal afin de ressortir la *ratio-legis*.

B. TECHNIQUES

La technique vient concrétiser la méthode. Elle permet au chercheur d'atteindre le résultat à travers la méthode qu'il s'est choisie. Ainsi dit, dans ce travail, nous allons utiliser deux techniques qui sont :

- **La technique documentaire** : Comme dans tous les travaux scientifiques, cette technique nous permet de consulter les divers documents juridiques supposés contenir les informations

recherchées par l'auteur. Ces documents peuvent être des textes des lois, des livres, des articles etc.

- **La technique d'enquête par questionnaire :** Cette technique de collecte de données consiste à utiliser des questions fermées ou tout simplement un questionnaire à choix multiples où les options de réponse sont fixées à l'avance pour permettre au chercheur d'obtenir des réponses faciles à mesurer, à compter et à analyser avec des chiffres.

PRESENTATION DES RESULTATS

A. REGARD SUR LA LOI N°15/025 DU 31 DECEMBRE 2015 RELATIVE AUX BAUX A LOYER NON PROFESSIONNELS

Par la loi N°15/025 du 31 décembre 2015 relative aux baux à loyer non-professionnels, le législateur congolais a bien voulu protéger de tout cœur le locataire congolais notamment en prévoyant mêmes les peines à l'encontre des contrevenants.

En effet, l'article 18 de cette loi précitée dit clairement qu'au début du bail, le preneur verse une garantie locative entre les mains du bailleur ou de son mandataire. La garantie locative ne peut excéder une somme équivalant à :

- Trois mois de loyer pour le bail résidentiel ;
- Six mois de loyer pour le bail socio-culturel.

Elle ne peut être réajustée en cours de bail, ni produire des intérêts ni être affectée au paiement du loyer ⁶.

B. REGARD SUR LA PROVINCE DU LUALABA ET LA VILLE DE KOLWEZI

Dans la province du Lualaba en général et la ville de Kolwezi en particulier, les résultats de nos enquêtes révèlent que plusieurs bailleurs perçoivent la garantie locative de plus de trois mois pour plusieurs raisons dont notamment l'ignorance des textes en la matière, l'inefficacité des sanctions à l'encontre des bailleurs déviants dans ce sens que les sanctions sont presque inexistantes en cas de violation de l'article 18 précité. Or, une loi n'est efficace que lorsqu'elle est assortie des sanctions sous peine de paraître comme une simple règle morale. Bref, la loi n'est pas respectée et

⁶ Article 18 de la loi n°15/025 du 31 décembre 2015 relative aux baux à loyer non-professionnels

au total c'est la population surtout les locataires qui en souffrent d'autant plus que les sanctions ne sont ni efficaces, ni exemplaires.

C'est à raison que Monsieur Gilbert estime que la protection des consommateurs congolais est un élément important car les consommateurs éduqués, formés ou informés cessent de se comporter en enfants faible, ils agissent en responsable, orientent leur choix en fonction du rapport, qualité-prix et ils doivent être à même de pouvoir assurer personnellement leur propre protection ⁽⁷⁾.

C. TABLEAU RECAPITULATIF

N°	NOMBRE DE PERSONNES ENQUETEES	QUALITE	QUESTIONS	REPNSES	NOMBRE DE REPNSES
01	52	Bailleurs	Avez-vous l'habitude de demander la garantie locative à chaque début du bail avec votre locataire OUI ou NON ?	OUI	52
02	52	Bailleurs	Demandez-vous souvent la garantie locative de trois mois de loyer comme le veut la loi en la matière ?	OUI et NON	46 NON 7 OUI
03	52	Bailleurs	Savez-vous que la loi interdit de demander plus de trois mois de garantie locative au locataire ?	OUI et NON	46 NON 7 OUI

Tableau élaboré par nous-mêmes à partir des résultats de nos enquêtes

DISCUSSION

A. COMMENTAIRE SUR LES TEXTES LEGISLATIFS REGISSANT LE CONTRAT DE BAIL EN RDC

Le contrat de bail est un contrat nommé et sa formation doit obéir aux exigences légales contenues dans l'article 8 du code CCCL III notamment le consentement des parties, la capacité des contractants, l'objet certain et la cause licite. En plus de ces conditions générales de tout contrat, le contrat de bail doit répondre aux conditions spécifiques contenues dans la loi N°15/025 du 31 décembre 2015 relative aux baux à loyer non professionnels. En effet, cette loi exige à l'article 18 que la garantie locative soit versée entre les mains du bailleur ou son mandataire.

⁷ Gilbert PINDI MBENSA KIFU, *le droit Zaïrois de la consommation*, édition CADIC 1995, p.1

Cette garantie locataire ne doit pas excéder une somme équivalente à 3 mois de loyer pour le bail résidentiel et 6 mois de loyer pour le bail socioculturel⁽⁸⁾.

Entre le bailleur et le locataire, il existe un véritable contrat qui doit, pour sa validité, remplir les conditions prévues à l'Art 8 du C.C.C L3. Le non-respect des engagements contractuels expose le contrevenant aux sanctions étant donné que la responsabilité contractuelle sera engagée.

➤ **LA PROTECTION DU LOCATAIRE**

Le locataire congolais est protégé soit par la loi, soit par le contrat, soit enfin par les instances judiciaires qui interviennent sûrement en cas de conflit.

En effet, la protection légale est assurée par les dispositions de la loi n°15/025 du 31 décembre relative aux baux à loyer non professionnel, par exemple à travers l'Art 18 qui limite la garantie locative à 3 mois.

En plus, dans la protection contractuelle, l'Art 33 du C.C.C L3 exige que les conventions légalement signées puissent être respectées et tenues des lois entre les parties signataires.

En fin, si les parties ne s'exécutent pas volontairement leur contrat, c'est au juge que le créancier d'adressera pour obtenir l'ordre d'exécution forcée ;

Le juge est dans ce cas lié par le contrat comme il le serait par une loi ⁹.

Au total, lorsque dans un contrat de bail, l'une des parties se sent victime d'un comportement malsain de son cocontractant, il est libre d'exploiter les moyens de droit pour faire valoir ses prétentions notamment en se fondant sur les articles 33 et 45 du code civil congolais livre III

➤ **SANCTIONS**

En ce qui concerne les sanctions, un contrat de bail, comme tout contrat qui ne respecterait pas les conditions générales prévues à l'article 8 du code CCCL III ne serait pas formé légalement, par conséquent serait nul et de nul effet, même les obligations à naître de ce contrat ne seront que des obligations naturelles.

Quant à ce qui concerne la violation de l'article 18 de la loi N°15/025 du 15 décembre 2015 relative aux baux à loyer non professionnels, le législateur a prévu une servitude pénale principale de 1 à

⁸ Article 18 de la loi N°15/025 du 15 décembre 2015 relative aux baux à loyer non professionnels.

⁹ ZANTOKO MAYIKILA et MAVUNGU MAVUNGU-DI-MBUELA, *les principes fondamentaux de la responsabilité civile*, mars 2008, Kinshasa, p.27.

3 mois et d'une amende équivalent à un mois de loyer ou l'une de ces peines seulement ⁽¹⁰⁾, à l'encontre de toute personne qui enfreindrait les dispositions impératives de la loi N°15/025 précitée.

➤ ***EXEMPLE DE QUELQUES ACTIONS MISES A L'ACTIF DU BAILLEUR
COMME DE TOUT CREANCIER***

En plus de ces sanctions pénales sous-énumérées, il existe d'autres mécanismes qui permettent à la partie lésée, au locataire dans le cas d'espèce considérée comme le tout faible vis-à-vis du tout puissant bailleur, de rentrer dans ses droits légitimes.

1. L'ACTION EN DOMMAGES ET INTERETS

Le législateur congolais met à l'actif de tout créancier une action en dommage et intérêt dû soit en cas de non-exécution du contrat, soit en cas d'exécution tardive par l'une des parties, en vertu de l'Art 45 du code civile congolais livre Etant donné que le locataire et son bailleur sont effectivement dans un contrat, il est tout à fait logique que l'une ou l'autre de ces 2 parties lésées puissent en faire application au lieu de tomber dans l'arbitraire en fixant comme on veut le taux de la garantie locative et en foulant aux pieds les prescrits de l'Art 18 de la loi relative aux baux à loyer non professionnels.

2. L'ACTION EN DEGUERPISEMENT

Un autre moyen de droit est mis à l'actif du bailleur. Lorsque le locataire ne paye pas son loyer, le bailleur peut, après avoir respecté la procédure préalable, introduire une action en déguerpissement pour demander au juge que le locataire insolvable lui laisse la place. Nous comprenons dès lors que le bailleur n'est pas fondé à craindre l'insolvabilité de son partenaire en demandant beaucoup d'argents en terme de garantie locative.

3. LES SAISIES A FIN CONSERVATOIRE

Le bailleur, comme tout créancier dispose de plusieurs moyens et voies de droit pour réclamer et se faire payer par son débiteur ou locataire, pour lui éviter de procéder par crainte d'insolvabilité de son locataire, de fixer arbitrairement le loyer et la garantie locative en violation flagrante des dispositions impératives de la loi en la matière.

¹⁰ Article 18 de la loi N°15/025 du 15 décembre 2015 relative aux baux à loyer non professionnels

En effet, le créancier, font observer BORIS Starck, Henri Roland et Laurent Boyer, n'est pas désormais face à un débiteur de mauvaise foi qui ne s'exécute pas, alors qu'il a les moyens de le faire. Il dispose du droit de gage général que la loi reconnaît à tout créancier sur l'ensemble du patrimoine de son débiteur, grâce auquel il peut mettre les biens du débiteur sous-main de justice, en provoquant la vente aux enchères publiques et se désintéresse sur le prix.

En plus, l'Art 245 de la loi du 20 /07/1973 dite loi foncière confère au créancier ce que l'on appelle le droit de gage général sur tous les biens de son débiteur. C'est tout l'actif qui répond du passif, peu important les biens dont le débiteur était propriétaire au moment où la créance est née, au moment où elle est devenue exigible, ou encore au moment où le créancier a recours aux procédés d'exécution forcée. Ce n'est pas que lorsque le créancier recourt aux saisies que les biens sont soustraits, dans l'intérêt du saisissant, à la jouissance et à la disposition de Débiteur. En plus, la saisie conservatoire peut porter sur tous les biens mobiliers, corporels ou incorporels appartenant au débiteur. Elle les rend indisponibles. Au total, toutes ces considérations permettent au bailleur d'éviter de demander la garantie locative de plus de 3 mois conformément à l'Art 18 de la loi sur les baux à loyer non professionnel, d'autant plus que plusieurs mécanismes sont mis à son actif pour lui permettre de faire valoir ses prétentions. En annexe, nous tâcherons de rappeler quelques formulaires d'actes de procédures en matière de saisie pour permettre au bailleur de saisir les juridictions compétentes afin qu'il soit rapidement rétabli dans ses droits les plus légitimes.

B. COMMENTAIRE SUR LE RESULTAT DE NOS ENQUETES

Le tableau contenant le résultat de nos enquêtes et repris ci-haut révèle que l'article 18 de la loi n°15/025 précitée sur la garantie locative pose un véritable problème dans la société congolaise. Les réponses obtenues lors de nos entretiens avec les différents bailleurs prouvent à suffisance que la population congolaise a un sérieux problème d'information. Certes, nul n'est censé ignorer la loi. Ce principe général de droit n'est rien d'autre qu'une fiction juridique et un syllogisme rhétorique totalement discutable. En analysant minutieusement la loi n°15/025 précitée, nous comprenons sans ambages que le législateur a voulu protéger le locataire congolais en mettant sur pied un régime juridique spécifique. Mais le malheur c'est qu'il a manqué jusque-là à ce système juridique des mesures d'accompagnement et d'encadrement. Ce qui ouvre une large voie au développement de la fraude et du libertinage poussant ainsi les pauvres locataires à se résigner

calmement à la malice des bailleurs. Comme les solutions efficaces manquent, nous proposons ce qui suit :

C. RECOMMANDATIONS MAJEURES

Il est vrai que le législateur congolais s'est penché bien entendu sur la protection du locataire en créant une loi spécifique.

Cependant, cette loi est restée théorique par manque des mesures d'accompagnement en même temps, elle semble ne pas s'adapter aux réalités de la société qu'elle est appelée à régir. Nous avons constaté que l'effectivité de cette loi ne peut être assurée que lorsque le locataire se mettrait à dénoncer les abus de son partenaire.

Or, demander à un locataire de dénoncer le comportement déviant de son partenaire c'est lui demander trop à partir du moment où il serait considéré comme un témoin gérant au risque de ne plus jamais trouver la maison, d'autant plus que l'Etat ne lui donnerait pas une maison d'habitation. C'est autour de cette grande confusion que tourne le locataire congolais ne sachant sur quel pied danser ; Pour remédier à cette situation, nous proposons en ce sens que le locataire doit être protégé tout avant la conclusion du contrat qu'après la conclusion du contrat de bail.

En effet, dans la protection précontractuelle, il y a deux sortes de protection à savoir :

- La protection positive qui consiste à renseigner ou à informer le locataire comme tout consommateur ;
- La protection négative qui consiste à ne pas tromper le locataire au moment de l'information.
- ❖ L'Etat doit en même temps encourager les initiatives de création des associations des locataires du Congo car celles-ci pourront éventuellement dénoncer sans froid aux yeux les abus des bailleurs et au besoin, ester en justice pour faire valoir les prétentions de leurs membres ;
- ❖ L'Etat doit avoir des espaces à travers les chaînes des radios et des télévisions pour sensibiliser la population au respect de la loi sur les baux à loyer non professionnels en y associant les églises qui ont un grand rôle à jouer dans la conversion et le changement de la mentalité.

❖ L'Etat doit créer des commissions d'enquête dont les agents peuvent se substituer aux locataires en vue de faire un sondage sur la manière dont les différents bailleurs fixent la garantie locative ;

❖ Enfin, l'Etat doit sanctionner tout contrevenant conformément à la loi ;

Dans la protection contractuelle, nous découvrons que la constitution du 18 Février 2006 de la RDC dispose que nul ne peut être ni soustrait, ni distrait contre son gré du juge que la loi lui assigné ⁽¹¹⁾.

Donc, le locataire comme tout consommateur a droit d'agir en justice lorsqu'il estime que ses droits ont été bafoués ⁽¹²⁾. Pour ce faire, voici les moyens juridiques que nous proposons pour saisir la justice :

Comme nous l'avons dit à l'introduction, il a été admis dans la doctrine que la lésion peut être retenue pour réduire les avantages exagérés ou pour nullité absolue lorsqu'elle est considérable et qu'il apparaît que l'une des parties a abusé du besoin de la légèreté ou de l'inexpérience de l'autre partie ⁽¹³⁾.

Dans cet ordre d'idée, lorsque le bailleur exagère dans la fixation de la garantie locative en diminuent ainsi le pouvoir d'achats de son locataire, celui-ci peut attaquer ce contrat après sur base d'une **action réduction pour cause de lésion** soit pour demande la réduction et déterminer le prix, soit pour demander l'annulation si la réduction est impossible.

En plus, à cette action en réduction pour cause de lésion nous ajoutons *l'action en répétition de l'indu*. La loi elle-même consacre le fondement dans l'article 133 du CCCLIII qui dit que tout paiement suppose une dette, ce qui a été payé sans être dû est sujet à répétition ⁽¹⁴⁾.

Il y a paiement de l'indu :

- Lorsqu'on paie une dette qui n'existe pas ou n'existe plus ;
- Lorsqu'on paye plus qu'on doit ;
- Lorsqu'on paie une dette due par un autre ;
- Lorsqu'on paye une obligation nulle.

¹¹ Article 19 de la constitution du 18 Février 2006

¹² Jean Calais Auloy, Frank STEINNETZ, *Droit de la consommation*, 7^{ème} édition, Dalloz, 2006, p. 580 ;

¹³ KALONKO MBIKAYI; op. cit., p.61.

¹⁴ Article 133 du CCCL III

Cela étant, nous comprenons que le contrat de bail comme tout contrat, n'est pas moins concerné. Le locataire comme tout consommateur se trouvant dans l'une des conditions énumérées ci-haut peut saisir le juge sur base de l'action en répétition de l'indu conformément à l'article 133 du CCCL III.

Enfin ; nous disons que le bailleur n'aurait au verso aucune raison valable de craindre l'insolvabilité du locataire à partir du moment où la loi lui donne même la possibilité de mettre la main sur les biens du locataire, les faire vendre et se faire payer du prix de la vente, il n'y a donc aucune raison pour demander beaucoup d'argents pour le versement de la garantie locative.

C'est le cas de l'acte informel portant organisation des surettes qui dit que quelle que soit la nature du bail : commercial, rural, à usage d'habitation, le privilège porte sur les meubles garnissant les lieux loués et appartenait au preneur au locataire ; il garantit 12 mois de loyers avant et 12 mois de loyers après la saisie ainsi que les dommages et intérêts qui lui seraient dûs ⁽¹⁵⁾.

CONCLUSION

Notre travail portant sur la protection du locataire face au bailleur en droit positif congolais. Pure et simple théorie a eu quatre points essentiels outre l'introduction et la conclusion.

Au premier point il a été question de faire un état de lieux sur la protection du locataire congolais. Sur ce point, nous avons montré que le législateur a fait son travail mais les autorités chargées de faire appliquer la loi n'ont pas pensé jusque-là aux mesures d'accompagnement qui pourtant rendraient la loi effective et même les sanctions prévues en cas de violation de cette loi sont restées uniquement théoriques. Au deuxième point, nous avons parlé des conditions générales et spécifiques sur le contrat de bail et des sanctions applicables.

Sur ce point nous avons commencé par rappeler les conditions générales prévues dans le code civil pour la validité de tout contrat puis nous avons rappelé les conditions spécifiques contenues dans la loi n°15/025 du 31 Décembre 2015 relative aux baux à loyer non professionnels, avant de chuter sur les sanctions prévues en cas de violation des conditions tant générales que spécifiques. Au troisième point e, plus, nous avons traité des solutions efficaces envisageables et avons conclu que

¹⁵ Article 184 de l'acte uniforme de l'OHADA portant organisation des sûretés.

ces solutions font malheureusement défaut et du libertinage. Comme ces solutions ont du défaut, nous avons au quatrième point, commencé par critiques cette solution avant de proposer les pistes de solution.

Au total, nous atterrissons en disant que le travail que nous avons fait est le résultat d'une recherche scientifique. Entant que tel, les imperfections peuvent toujours et déjà être observées. Mais restons ouverts et réceptifs à toutes les remarques qui nous seraient éventuellement adressés. C'est bien ces termes que nous pensons apporter notre modeste contribution à la promotion d'un Etat de droit dans notre pus RDC.

BIBLIOGRAPHIE

- Acte uniforme de l'OHADA du 17 Avril 1997 portant organisation des sûretés tel que modifié par l'acte uniforme du 15 Décembre 2010.
- La constitution du 18 Février 2006 de la République Démocratique du Congo telle que modifie et complétée à ce jour.
- Le code civil congolais livre III.
- La loi n°15/025 du 31 Décembre 2015 relative aux baux à loyer non professionnels.
- Gilbert PINDI MBENSA KIFU, *Le droit Zaïrois de la consommation*, éd. CADICEC 1995.
- Jean Calais Auloy, Frank STEINNETE, *Doit de la consommation*, 7^{ème} éd. DOLLOZ, 2006.
- KALONGO MBIKAYI, *Cours de droit civil : les obligations*, Kinshasa, Juin 2003.
- *Lexiques des termes juridiques*.