PARTIE OFFICIELLE

- LOIS -

Loi n° 37-2012 du 12 décembre 2012 portant règlementation de la location à usage d'habitation

L'Assemblée nationale et le Sénat
ont délibéré et adopté ;

Le Président de la République promulgue
la loi dont la teneur suit :

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article premier : La présente loi garantit le droit au logement qui est un droit fondamental.

L'exercice de ce droit implique la liberté de choix, pour toute personne, de son mode d'habitation grâce à l'existence d'un secteur locatif.

Article 2 : Toute personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine ethnique, son identité culturelle, son patronyme, son apparence physique, son sexe, sa situation professionnelle, son handicap, ses opinions politiques, sa race ou sa religion.

Article 3: En cas de litige relatif à l'application de l'article précédent, la personne qui se voit refuser la location d'un logement peut ester en justice. Le juge prend toutes les mesures qu'il estime utiles pour l'installation de la personne dans les locaux en location.

Article 4 : La présente loi s'applique aux locations à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnelle et habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.

Article 5 : La présente loi ne s'applique pas :

- aux habitations occupées de façon provisoire et fournies dans les hôtels, les motels, les auberges, les maisons de chambres pour touristes ou centres d'accueil ou encore dans d'autres habitations similaires ;
- aux habitations que les personnes occupent à des fins pénales ou thérapeutiques ou à des fins de réadaptation ou de réhabilitation, ou afin de recevoir des soins ;
- aux habitations fournies afin de permettre aux personnes qui sont dans le besoin d'avoir un abri temporaire ;
- aux habitations fournies dans des hôpitaux, des établissements de soins palliatifs, des centres ou foyers de soins personnels ;
- aux habitations fournies par des établissements d'enseignement à leurs étudiants ;
- aux habitations fournies par des établissements religieux aux fins desquelles ils sont constitués ;
- aux locaux occupés à des fins commerciales ou agricoles ou exclusivement professionnelles.

Article 6 : Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente loi :

- agent immobilier : personne physique ou morale qui, d'une manière habituelle, se livre aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives, notamment à l'achat, à la location ou à la sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis au non bâtis ;

- bailleur : propriétaire d'un logement mis en location ou toutes autres personnes autorisant l'occupation d'une unité locative ou donnant le droit de l'occuper, y compris ses héritiers, ayants droit, représentants personnels ;

- commandement de quitter les lieux : acte de procédure signifié au locataire par huissier de justice l'invitant à quitter les lieux, suite à la décision d'expulsion dont il est frappé ;

- concubinage : union de fait caractérisé par une vie commune présentant un caractère de stabilité et de continuité entre deux personnes de sexe différent, qui vivent en couple ;

- contrat de location : convention écrite, verbale ou tacite entre le bailleur et le locataire, portant sur l'occupation d'une unité locative ;

- locataire : personne, y compris ses héritiers, ayants droit et représentants personnels, qui occupe une unité locative aux termes d'un contrat de location ;

- dépôt de garantie : somme d'argent que le locataire verse au bailleur lors de la signature du bail et qui est destinée à garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire ;

- destination des lieux : usage auquel les locaux loués sont destinés, soit à destination d'habitation, soit à destination mixte d'habitation et professionnelle ;

- mandat de gestion : contrat écrit par lequel le propriétaire appelé « mandant » confie à l'agent immobilier « mandataire » la gestion d'un bien immeuble qu'il met en location ;

- mandat de recherche de locataire : acte écrit par lequel le bailleur confie à l'agent immobilier la mission de trouver un locataire présentant toutes les garanties ;

- marchand de listes : toute personne physique ou morale, privée exerçant une activité qui consiste à proposer aux particuliers un fichier ou une liste de biens immobiliers destinés à la location ;

services et installations s'entend notamment :

- des appareils divers fournis par le bailleur ;
- du stationnement et des installations connexes ;
- des installations récréatives communes ;
- des installations pour ordures ménagères et des services connexes ;
- des services de nettoyage ou d'entretien ;
- des installations de rangement ;
- des systèmes d'interphone ;
- des installations de câblodistribution et de télévision satellite ;
- des services ou des installations de sécurité ;
- de l'entretien des pelouses et terrains et services connexes.
- terme : intervalle entre les paiements du loyer aux termes du contrat de location.
- unité locative : habitation ou toute maison louée ou destinée à être louée comme local d'habitation.

TITRE II : DU CONTRAT DE LOCATION

CHAPITRE I : DU BAIL

Article 7 : Le bail est le contrat de location qui organise les relations à venir entre le bailleur et le locataire.

Article 8 : Le bail doit toujours être formalisé dans un contrat écrit. Toutefois, le contrat de bail verbal est valable.

Article 9 : Tout contrat doit comporter les signatures du bailleur ou son représentant et du locataire.

Les signatures doivent être précédées de la mention « Bon pour accord, lu et approuvé ».

Article 10 : Lorsque le bailleur est une personne physique qui gère elle-même ses biens, il signe lui-même le bail.

Article 11 : Si le bien loué est commun aux époux propriétaires, un seul des conjoints passe le contrat de bail.

Article 12 : Lorsque le bien est en indivision, le ou les indivisaires gérant concluent le bail d'habitation. Ce contrat est opposable aux autres indivisaires.

Article 13 : Si le bien loué est grevé d'usufruit, seul l'usufruitier a le pouvoir de signer le bail.

Article 14 : Si le bailleur est une personne morale, c'est son représentant légal qui signe le bail.

Article 15 : Lorsque le logement loué est géré par un agent immobilier, celui-ci signe le bail.

Article 16 : Lorsque le bail est conclu avec plusieurs locataires, chacun doit apposer sa signature sur le bail.

Dans le cas d'un couple marié, les deux époux sont co-titulaires du bail portant sur le local servant effectivement à leur habitation. Ainsi, la signature de l'un d'entre eux est suffisante.

En cas de concubinage, sauf si le bailleur exige la signature des deux concubins, la signature de l'un d'entre eux sera suffisante.

Article 17 : Le contrat de bail est établi en autant d'exemplaires qu'il y a des parties.

Article 18 : Les pièces suivantes sont annexées au bail :

- l'état des lieux d'entrée ;
- la déclaration des défauts ou vices du logement ;
- le reçu du dépôt de garantie.

CHAPITRE II : DU CONTENU DU BAIL

Section 1 : De l'identification du bailleur

Article 19 : Lorsque le bailleur est une personne physique, le contrat de location indique son nom et son domicile.

Par domicile, il faut comprendre l'adresse de sa résidence principale.

Article 20 : Pour un bailleur personne morale, le contrat mentionne la dénomination du bailleur et l'adresse de son siège social.

Article 21 : Si le bien est géré par un mandataire, le bail mentionne ses coordonnées et son adresse à savoir le nom et le domicile du mandataire personne physique ou la dénomination et le siège social de l'agence immobilière.

Article 22 : Lorsque le bailleur déménage en cours de bail, il lui incombe de communiquer au locataire ses nouvelles coordonnées.

Article 23 : Lorsque le logement loué change de propriétaire en cours de bail, soit en cas de vente, soit en cas de décès du bailleur ou d'une donation, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social, ainsi que le cas échéant, celui de son mandataire.

Article 24 : Le changement de propriétaire n'a aucune incidence à l'égard du locataire.

Ses droits et obligations restent les mêmes. Le locataire reste titulaire d'un contrat de location qui est opposable au bailleur originaire comme à tous les bailleurs successifs.

Section 2 : De l'état des lieux d'entrée

Article 25 : Le bail doit mentionner si le local loué est une maison, un appartement, le nombre de ses pièces, s'il comporte des annexes.

Article 26 : Toutes ces informations seront consignées dans l'état des lieux d'entrée qui fait présumer que le locataire a reçu le local en bon état des réparations locatives et qu'il doit le rendre tel, sauf

preuve contraire.

Article 27: L'état des lieux d'entrée est établi contradictoirement entre le bailleur et le locataire lors de la remise des clés.

Il est annexé au contrat.

Il peut aussi être réalisé par un huissier de justice.

Article 28 : L'état des lieux d'entrée rend compte fidèlement du logement et de ses équipements. Il faut identifier chaque pièce, chaque élément d'équipement et spécifier dans quel état il se trouve.

Article 29 : Lorsque le bailleur et le locataire se sont entendus pour faire peser sur le locataire la charge de réaliser un certain nombre de travaux, l'état des lieux d'entrée doit être complété après la réalisation des travaux.

Le bail doit spécifier la nature des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et les modalités de leur imputation sur le loyer.

Le contrat de location doit prévoir la durée de cette imputation, et en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées.

Article 30 : Chaque exemplaire de l'état des lieux d'entrée doit être daté et signé des parties au contrat.

Section 3 : Des obligations des parties

Article 31 : Le bailleur s'oblige :

- à remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître des risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ;
- à délivrer au locataire un logement en bon état ;
- à assurer au locataire la jouissance paisible des lieux loués : à cet égard le bailleur garantit au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui empêchent l'usage, même si le bailleur les ignorait lors de la signature du bail ;
- à entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et à y faire toutes les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- à ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;
- en cas de payement total des sommes dues, à remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fera la demande.

Section 4 : Des conditions financières

Paragraphe 1 : Du loyer

Article 32 : Le loyer initial est librement fixé entre les parties. Il est expressément mentionné dans le contrat de location.

Article 33 : Le paiement du loyer est mensuel, à la date arrêtée par les parties. Le loyer est payable au domicile du bailleur ou de son représentant.

Article 34 : Le bailleur est tenu de remettre gratuitement une quittance au locataire.

Article 35 : Le non-paiement injustifié du loyer entraîne la résiliation immédiate du bail si celui-ci comporte expressément une clause résolutoire prévoyant cette résiliation-sanction.

Paragraphe 2 : De la révision du loyer

Article 36 : Lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les deux parties, ou à défaut, au terme de chaque année de contrat.

Article 37 : L'augmentation du loyer qui résulte d'une clause de révision ne peut excéder 2% du montant initial du loyer par année.

Paragraphe 3 : Du dépôt de garantie

Article 38 : Lors de la remise des clés, le locataire verse au bailleur un dépôt de garantie correspondant à un à trois mois de loyer.

Article 39 : Le dépôt de garantie a pour objectif de garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire.

Article 40 : Sauf clauses contraires, le locataire n'a pas le droit de s'abstenir à régler les loyers dus après préavis, sous prétexte que le bailleur pourra les récupérer sur le dépôt de garantie.

Article 41 : Le montant du dépôt de garantie ne saurait être révisé au cours du bail, le bailleur ne peut réclamer de supplément de versement.

Section 5 : De la durée du contrat

Article 42 : La durée du contrat ne peut être inférieure à trois ans.

A son expiration, à défaut de manifestation de volonté de l'une des parties, le bail est reconduit tacitement pour la même durée.

Article 43 : En cas de renouvellement du bail, les parties ne peuvent pas contracter pour une durée inférieure à la durée minimale du contrat initial.

Article 44 : Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à aucune réévaluation.

Article 45 : Le bailleur qui ne souhaite pas poursuivre la relation contractuelle donne congé à son locataire par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Le délai de préavis applicable est de trois mois.

Article 46 : Le locataire qui ne souhaite pas poursuivre la relation contractuelle donne congé au bailleur par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le délai de préavis applicable est de trois mois.

Section 6 : Election de domicile

Article 47 : Pour l'exécution d'un bail, le bailleur élit domicile à son propre domicile, tandis que le locataire déclare élire domicile dans les locaux loués.

CHAPITRE III : DU CHANGEMENT DE LOCATAIRE, D'OCCUPANT OU DE BAILLEUR

Section 1 : Du changement de locataire en cours de bail

Article 48 : Le changement de locataire en cours de bail peut résulter d'un transfert de bail ou de sa cession ou d'un échange de logement.

Article 49 : Le transfert du bail intervient par le décès, l'abandon du domicile ou le départ brusque et imprévisible du locataire.

Article 50 : Le conjoint, les descendants ou les ascendants du locataire bénéficient du transfert du bail. Ils bénéficient de la continuation du bail même s'ils n'ont pas vécu dans les lieux loués.

Article 51 : Les descendants, les ascendants du locataire, son conjoint, y compris les personnes dont le locataire a la charge à la date de l'abandon du domicile ou du décès, continuent le bail.

Article 52 : Le transfert du bail est automatique. Le bénéficiaire ne signe pas un nouveau bail.

Section 2 : De la cession du bail

Article 53 : La cession du bail est l'opération aux termes de laquelle le locataire en place cède tout ou partie de ses droits à un nouveau locataire. Le locataire initial est le cédant et le nouveau locataire, le cessionnaire.

La cession peut être totale. Dans ce cas, le locataire cédant perd sa qualité de locataire.

Elle peut aussi être partielle.

Article 54 : Le locataire ne peut pas céder son bail, sauf avec l'accord écrit et signé du bailleur.

En cas de cession non autorisée, le bailleur fait résilier de plein droit le bail sans formalité judiciaire.

Section 3 : De l'échange de logements

Article 55 : Deux locataires peuvent procéder à l'échange de leurs logements aux conditions suivantes:

- les deux logements appartiennent au même propriétaire ;
- ils sont situés dans un même terrain ;
- l'échange doit permettre à la famille la plus nombreuse d'obtenir un logement plus grand.

Article 56 : Les locataires concernés sont tenus d'adresser une lettre commune au bailleur dans laquelle ils entendent procéder à l'échange.

Section 4 : De la sous-location

Article 57 : Il y a sous-location lorsque deux conditions sont réunies :

- une autre personne que le locataire occupe tout ou partie du logement loué ; cette personne verse une contrepartie au locataire qui ne perd pas cette qualité même en cas de sous-location totale.

Article 58 : Le locataire ne peut sous-louer le logement qu'il occupe sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer.

S'il viole cette interdiction, le bailleur peut résilier de plein droit le bail, ce, sans formalités judiciaires.

Article 59 : La résiliation du bail principal entraîne celle de la sous-location, sans que le sous-locataire puisse se prévaloir d'un quelconque droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation.

Il devient alors un occupant sans droit ni titre dont l'expulsion pourra être demandée par le locataire principal, voire, s'il ne le fait pas, directement par le bailleur.

Article 60 : Le renouvellement du bail principal peut entraîner celui du sous-bail si les parties s'entendent sur la sous-location des locaux, à condition d'obtenir à nouveau l'autorisation du bailleur.

Section 5 : Du changement de propriétaire en cours de bail

Article 61 : La vente, la donation du logement ou le décès du bailleur ne peut affecter les droits du locataire. Le nouveau propriétaire doit respecter les termes du contrat.

Article 62 : En cas de mutation à titre gratuit par la donation ou par voie de succession, ou à titre onéreux par la vente, le nouveau bailleur doit notifier au locataire son nom et son domicile, ainsi, que le cas échéant, ceux de son mandataire.

Article 63 : Le locataire bénéficie du droit de préemption en cas de vente du logement loué.

Avant toute vente, le bailleur doit à peine de nullité de la vente, proposer par priorité, au locataire en place d'acquérir le logement qu'il occupe.

Article 64 : Cette proposition est faite par lettre recommandée ou transmise par huissier de justice et doit indiquer le prix et les conditions de la vente.

Article 65 : Le bailleur dispose de deux mois à compter de l'acceptation pour réaliser l'achat.

Article 66 : La vente de l'immeuble dans son ensemble n'ouvre pas droit de préemption.

Article 67 : En cas de vente du bien loué en cours de bail, le locatairee ne peut demander la restitution du dépôt de garantie qu'au seul bailleur initial.

Article 68 : En cas de décès du bailleur, le locataire ne peut en réclamer le remboursement qu'au seul héritier à titre universel qui est l'héritier de toute la succession.

CHAPITRE IV : DE LA RESTITUTION DES LIEUX

Section 1 : De l'état des lieux de sortie

Article 69 : La restitution des lieux entraîne l'établissement d'un état des lieux de sortie.

Article 70 : L'état des lieux de sortie fixe l'état du logement loué et permet de savoir si le locataire s'est rendu coupable de dégradations anormales dont le coût de remise en état va s'imputer sur le montant du dépôt de garantie, versé lors de l'établissement du bail.

Article 71 : La restitution des lieux ne peut se constater que si les trois conditions cumulatives suivantes sont réunies ;

- Le locataire quitte matériellement les lieux ainsi que les personnes qui vivent avec lui, les lieux doivent être libres de toute occupation ;

- le locataire doit restituer toutes les clés au bailleur ou à une personne habilitée à les recevoir.

Article 72 : L'état des lieux de sortie est rédigé par le bailleur ou son représentant et le locataire. Il est ainsi dressé contradictoirement par les parties.

Article 73 : La rédaction d'un état des lieux de sortie doit coincider avec la restitution des clés au bailleur.

Article 74 : L'état des lieux de sortie est établi en autant d'exemplaires qu'il y a de locataires, plus un pour le bailleur.

Article 75 : La comparaison entre l'état des lieux d'entrée et celui de sortie permet d'évaluer le préjudice du bailleur,

Article 76 : Si le locataire ne rend pas le logement en bon état, le bailleur peut se faire rembourser le prix des travaux incombant au locataire et demander des indemnités pour la période durant laquelle, par la négligence du locataire, son logement ne peut pas être remis sur le marché locatif.

Article 77 : L'indemnisation du bailleur n'est pas subordonnée à la preuve de l'exécution des travaux dont il demande la réparation. Le bailleur peut obtenir le remboursement des travaux de remise en état sur la base d'un simple devis, et pas nécessairement sur présentation de la facture des travaux.

Article 78 : Le bailleur ne peut être indemnisé que s'il rapporte la preuve d'un préjudice né et actuel.

Section 2 : De la restitution du dépôt de garantie

Article 79 : Le dépôt de garantie n'est pas productif .d'intérêt. Il sera remboursé en fin de bail au preneur, déduction faite des réparations locatives et autres sommes pouvant êtres dues pour quelque cause que ce soit.

Article 80 : Lorsque le logement comporte des défauts graves dûment constatés par les parties, le bailleur utilise le dépôt de garantie pour effectuer toutes les réparations nécessaires.

CHAPITRE V : DE LA RESILIATION, DE L'EXPULSION

Section 1 : De la résiliation - sanction

Article 81 : Si le bail comporte une clause de résiliation de plein droit, l'inexécution ou la mauvaise exécution de l'une au moins de ses obligations par le locataire entraîne la résiliation pure et simple du bail.

Article 82 : La mise en oeuvre de la clause résolutoire par le bailleur ne peut intervenir que dans les cas suivants :

- le manquement du locataire, ses obligations financières se traduisant par le défaut de paiement du loyer aux termes à convenus ;
- le non-respect par le locataire de son obligation d'user paisiblement des locaux loués ;
- le paiement du loyer avec un retard systématique;
- la transformation des locaux loués à usage d'habitation en locaux commerciaux ;
- l'installation d'un cabinet médical dans les lieux à usage d'habitation exclusive ;
- l'extension non autorisée de la partie professionnelle en cas de bail mixte ;
- le branchement clandestin du locataire sur le réseau d'adduction d'eau ou d'électricité ;
- le tapage nocturne répété.

Article 83 : Toute mise en oeuvre d'une clause de résiliation de plein droit, concernant le manquement à ses obligations financières par le locataire débute par un commandement de payer délivré par un huissier de justice ou par lettre recommandée du bailleur.

Article 84 : Le locataire est tenu de payer ce qui lui est réclamé dans les deux mois suivant la délivrance du commandement de payer au locataire par l'huissier.

Si le locataire n'exécute pas son obligation de payer, le bailleur doit saisir le juge pour qu'il constate

l'acquisition de la clause de résiliation.

Le balleur fait délivrer l'assignation par un huissier au locataire.

Le juge compétent est le juge du tribunal d'instance du lieu où l'immeuble est situé.

Article 85 : Le commandement de quitter les lieux intervient sur décision de justice prononçant ou constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du locataire ainsi que celle de tout occupant de son chef. Le commandement est signifié par un huissier.

Article 86 : La mise en oeuvre de la clause de résiliation de plein droit pour les autres cas énumérés à l'article 82 de la présente loi doit débuter par un ordre de cessation des manquements à un usage normal du logement loué délivré par un huissier de justice.

Si le locataire n'a pas obtempéré dans les deux mois qui suivent la délivrance de l'ordre de cessation, le bailleur pourra procéder à la résiliation de plein droit du bail, ce, sans formalités judicaires.

Section 2 : De l'expulsion

Article 87 : L'ordre de quitter les lieux est signifié par un huissier de justice. Celui-ci procède de son chef à l'expulsion du locataire ainsi, qu'à celle de tout occupant.

Article 88 : Seul un huissier de justice est habilité à procéder à l'expulsion du locataire.

L'huissier ne peut intervenir qu'entre six heures du matin et 19 heures. L'expulsion ne peut pas avoir lieu un jour férié ou un dimanche.

CHAPITRE VI : DE LA LOCATION D'UN LOGEMENT MEUBLE

Article 89 : La location d'un logement meublé consiste pour le locataire de disposer d'un logement prêt à l'emploi, le dispensant de s'équiper en meubles.

Article 90 : Le bailleur doit mettre à la disposition du locataire un véritable meuble.

Par meubles on entend les meubles meublants, mais aussi les éléments d'équipements indispensables.

Article 91 : Les dispositions définies aux articles 7 à 89 de la présente loi s'appliquent mutatis mutandis à la location d'un logement meublé.

TITRE III : DISPOSITIONS FINALES

Article 92 : Le locataire d'un logement doit souscrire une assurance si le propriétaire le lui exige.

Article 93 : La présente loi sera publiée au Journal officiel et excutée comme loi de l'Etat.

Fait à Brazzaville le, 12 décembre 2012

Denis SASSOU-N'GUESSO

Par le Président de la République,

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances, du plan, du portefeuille public et de l'intégration,

Gilbert ONDONGO

Le ministre d'Etat, garde des sceaux, ministre de la justice et des droits humains,

Aimé Emmanuel YOKA

Le ministre de la construction, de l'urbanisme et de l'habitat,

Claude Alphonse NSILOU