

CHAIRE DE DYNAMIQUE SOCIALE (C.D.S)

MOUVEMENTS & ENJEUX SOCIAUX

Revue Internationale
des Dynamiques Sociales



WWW.MESRIDS.ORG
JANVIER - FÉVRIER 2026
KINSHASA-R.D.C

M.E.S., n°147
Janvier - Février 2026



SOMMAIRE

- N’kumu Frey Lungula, *Recomposition du champ thérapeutique à Kinshasa : pluralisme médical, foi religieuse et hybridation des savoirs de soin*.....1
- Léonard Kiyala Mandolo, *Ecclésiaste Kulemfuka Zono, La protection de la rémunération en droit du travail congolais*.....9
- Hermann Tsimba Ngoma, *Problématique de la prévention des difficultés des entreprises publiques transformées en sociétés commerciales*.....17
- Edison Mutela Mbau, Pascal Mbambula Khoy, Diabena Ngalamulume, *La difficile application de la sécurité collective sur la scène internationale : la paix toujours en chantier encore et encore*.....25
- David Tshilomba Kalonji, *La sous-traitance en droit congolais : entre instrument de développement économique et facteur de précarisation du travail*.....31
- Jean Ilunga Mukenga, Ronsard Malonda Ngimbi, Raphaël Mananga Phabu, *L’organisation internationale face au retour en puissance de l’état souverain : entre crise du multilatéralisme et nécessité de réadaptation*.....37
- Paul - Marcel Mbikayi Tshilundu, *De la pédagogie traditionnelle à la pédagogie du 21^e siècle : changement de paradigme, pour un soutien aux apprentissages aboutis au sein de l’EDU-NC en RD Congo et au développement du sentiment d’appartenance à l’école*.....43
- Patrick Mbaji Kapasi, Jimmy Kudimbana Tsongina, *La confiscation des biens des tiers en matière de répression de blanchiment de capitaux : est-ce une émergence vers une peine sans procès ?*.....51
- Jean-Pierre Katambwa Lungenyi, *La controverse de la rupture du contrat de travail d’un commun accord : analyse critique du droit congolais à la lumière du droit comparé*.....59
- Daniel Mwimbu Nofsinger, Marceline Mondjiba Akondowa, Godrie Mubanga Akondowa, *Transgression du code de la route et désordre circulatoire à Kinshasa : analyse sociologique des pratiques informelles et des mécanismes d’indiscipline routière*.....67
- Grégoire Mirindi Carhangabo, *La justiciabilité des actes parlementaires non législatifs en droit positif congolais*.....73
- Jean Paul Makonga Wa Banza, *Aperçu général du régime juridique de la succession et de la succession vacante en droit de la famille*.....79
- Michel-Depardieu N’lassa Pululu, *Typologie des revenus des exploitations agricoles familiales : une analyse des ménages paysans dans le territoire de Madimba en RD Congo*.....87
- Robert Kahenga Sungu, *Du régime juridique du contreseing de l’intérimaire du Premier Ministre en droit positif congolais*.....97
- Munongo Ban’ghy, Paul Bondo Katumba, *Les constituants de la justice administrative congolaise : analyse du parquet et des justiciables à la lumière de la constitution de 2006*.....103
- Troïka Nyembo Siku, *La limitation du mandat présidentiel en droit positif congolais : analyse exégétique et systémique de l’article 70 de la Constitution du 18 février 2006*.....111
- Guy Blaise Kitiki Kiwaka, Claude Komba Dombo, *Le contentieux administratif des médias en droit positif congolais. Entre la pratique et la théorie*.....119
- Jean Pierre Katambwa Lungenyi, *Le Conseil National du Travail : sa composition, son rôle, son fonctionnement et son apport*.....127

– Benoit Mutambayi Kanyuka Kabalo, <i>Pollution par les sachets plastiques à Kinshasa au prisme du principe de Standstill (non-régression) : quels défis pour l'effectivité du droit à un environnement sain en RD Congo ?</i>	133
– Dieu Merci Tambu Nzuzi, <i>La répression des infractions dans le bail non professionnel. Analyse de l'inefficacité des peines et de l'impunité</i>	147
– Don Carlos Muamba Biaia, <i>Façon dont les noms chantés dans le kasala participent à l'élargissement de la parenté chez les baluba-lubilanji</i>	155
– Hervé Butuna Nekanda, Lukelu Wa Mwana Eulether, <i>Le permis de construire à l'aune de l'extension de la ville de Kinshasa : plaider pour la bonne gouvernance urbanistique</i>	163
– Jean Raphael Ngenge Lolenge, <i>L'immunité d'exécution des personnes publiques et la sécurité juridique et judiciaire du climat des affaires en RD Congo</i>	171
– Berthe Ndaya Kalonji, <i>Le morcellement des parcelles à Kinshasa : quel impact sur l'environnement urbain ?</i>	177
– Lucien Lebo Amy, Guelor Manzita Don De Dieu, <i>L'indemnisation de l'usure des biens propres à la dissolution du régime de séparation de biens en RD Congo : entre base légale et silence jurisprudentiel</i>	185
– Grâce Matenta Mayengo, Octave Makwala Yanukwa, Gérard Mulimbi Kasongo, <i>Estimation de l'indice d'efficacité des compagnies d'assurance en République Démocratique du Congo : approche par la méthode DEA</i>	195
– Didier Kayembe Tshilobo, Célestin Lukamba Wa Lukamba, Micheline Nsamba Ngomba, <i>Le régime de la réparation d'une faute précontractuelle en droit congolais</i>	203
– Leonard Kiyala Mandolo, <i>Les écueils de droit dans l'application de la sanction de la réintégration du travailleur en cas de licenciement sans motif valable dans la pratique judiciaire congolaise</i>	211
– Jean Ilunga Mukenga, Ronsard Malonda Ngimbi, Raphael Mananga Phabu, <i>La gouvernance mondiale de l'environnement : entre ambition et inaction des Etats</i>	219
– Patrick Ngandu, <i>Analyse critique sur la réforme des entreprises publiques en République Démocratique du Congo</i>	231
– Hermann Tsimba Ngoma, <i>Plaidoyer sur l'élargissement du pouvoir d'alerte aux salaires en vue de la prévention des difficultés des entreprises en droit congolais</i>	241
– Salem Bafwa Meta, Bertin Mbunga Lolongo, Richard Musomo Amundala, <i>Jeu libre : support pédagogique pour l'apprentissage des mathématiques à l'école maternelle. Perception des éducatrices du Groupe scolaire la Trinité</i>	249
– Richard Kabeya Lobo, <i>Les insuffisances de la prise en charge financière et les impacts environnementaux comme violations des droits humains des militaires engagés dans les opérations conjointes : analyse comparée entre la RDC et l'Ouganda dans la lutte contre les ADF</i>	255
– Belobi Mulunda, <i>Le régime répressif des infractions financières dans le secteur des marchés publics</i>	267
– Esaïe Kindombe Luzolo, Placide Mbala Kingebeni, Noël Obotela Rashidi, <i>Perceptions socio-culturelles des guéris sur l'essai clinique de técovirimat administré chez les patients atteints de mpox en RD Congo</i>	279
– Lydie Bakumba Kama, <i>La condition des femmes détenues en RD Congo : analyse juridique de l'effectivité des droits humains à la prison de Makala</i>	285
– Munongo Ban'ghy, Paul Bondo Katumba, <i>Que reste-t-il de l'activité parlementaire en cas de mise en œuvre de l'article 148 de la constitution ?</i>	295
– Olivier Mfesaw Nsele, <i>Enjeux fonciers dégradants et victimisation des peuples autochtones pygmées dans la ville d'Inongo</i>	301
– Paul Kikalakamba Kafuti, <i>Analyse de la redynamisation de la chaîne de valeur du textile en RD Congo</i>	311
– Jérôme Tshitambwe Tshileo, <i>Crise climatique et souveraineté fragmentée en République Démocratique du Congo : dynamiques d'écoconflit et formation des zones grises dans le Nord-Est</i>	321

- Gérard Mulimbi Kasongo, *Responsabilité Sociétale des Entreprises ou Responsabilité Sociétale des Affaires : déterminant clé de succès pour les PME ?*.....331
- Ten Mukenga Kamina, *Impact de la pression fiscale sur les investissements des entrepreneurs de Kinshasa*.....341
- Job Valère Tsiku Malonda, Alphonse Kasongo Djunga, Marc Yanakoy Omandjela, *Analyse du processus de distribution des produits pétroliers dans la ville de Kinshasa*.....351
- Gires Bokanga Bola, Babyno-Ange Mvaka Matondo, Nacy Ilaka Bavila, *La pollution sonore dans la ville de Kinshasa : état des lieux et perspectives*.....361
- Freddy clever Lubala Kasumbi, Gilbert Ngandu Kayembe, Ange Mondo Ntimansiemi, *Analyse des défis de la promotion de l'inclusion financière numérique dans les zones rurales en RD Congo*.....375
- Christian Mulenda Nge, Sarah Mumate Visso, *L'allocation structurelle de la dépense publique comme déterminant de la soutenabilité budgétaire : une analyse économétrique sur la République Démocratique du Congo de 2010-2024*.....383
- Moïse Kabwankubi, *Les entités territoriales décentralisées face au défi du développement économique en RDC : enjeux et perspectives*.....393
- Geba di Mambu, *Le financement et l'accompagnement des porteurs de projets productifs au Fonds de Promotion de l'Industrie en RDC : un levier pour le développement économique*.....405

LA REPRESSION DES INFRACTIONS DANS LE BAIL NON PROFESSIONNEL. ANALYSE DE L'INEFFICACITÉ DES PEINES ET DE L'IMPUNITÉ

par

Dieu Merci TAMBU NZUZI

Assistant et Apprenant, Faculté de Droit,
Université de Kinshasa

Résumé

La loi n°15/025 du 31 décembre 2015 relative au bail non professionnel a instauré, en République Démocratique du Congo, un dispositif répressif destiné à sanctionner certaines violations des obligations locatives et à renforcer la protection des preneurs. Toutefois, malgré l'existence de ces mécanismes légaux, les infractions prévues par la loi demeurent largement répandues dans la pratique, traduisant un décalage manifeste entre la norme juridique et son application effective.

La présente étude analyse la répression des infractions en matière de bail non professionnel à la lumière de l'inefficacité des peines et du phénomène d'impunité qui en résulte. À travers une approche combinant analyse normative, examen jurisprudentiel et observation de la pratique judiciaire et administrative, elle met en évidence la rareté des poursuites, la faiblesse des sanctions effectivement appliquées, l'insuffisance des mécanismes de contrôle ainsi que la vulnérabilité structurelle des preneurs sur le marché immobilier.

L'étude conclut que l'ineffectivité de la répression ne tient pas tant à l'absence de textes qu'à leur faible mise en œuvre, ce qui vide la sanction pénale de sa fonction dissuasive. Elle souligne la nécessité d'une réponse globale fondée sur la vulgarisation de la loi, le renforcement de l'action judiciaire et une volonté institutionnelle affirmée, condition indispensable à la protection des preneurs, à la moralisation du marché immobilier et au renforcement de l'État de droit.

Mots-clés : bail non professionnel, infraction locative, répression pénale, inefficacité des peines, impunité, protection du preneur

Abstract

Law No. 15/025 of December 31, 2015 on non-professional leases introduced a repressive legal framework in the Democratic Republic of Congo aimed at sanctioning violations of rental obligations and strengthening tenant protection. However, despite the existence of these legal mechanisms, the offences provided for by the law remain widespread in practice, revealing a significant gap between legal norms and their effective enforcement.

This study examines the repression of offences in non-professional leases in light of the ineffectiveness of penalties and the resulting impunity. Using a methodology combining normative analysis, jurisprudential review, and observation of judicial and administrative practice, it highlights the rarity of prosecutions, the weakness of penalties actually imposed, the lack of effective control mechanisms, and the structural vulnerability of tenants in the rental market.

The study concludes that the ineffectiveness of repression is not due to the absence of legal texts, but rather to their poor implementation, which deprives criminal sanctions of their deterrent function. It therefore calls for a comprehensive response based on the dissemination of the law, the strengthening of judicial action, and a strong institutional commitment, as essential conditions for tenant protection, market regulation, and the consolidation of the rule of law.

Keywords : non-professional lease, rental offence, criminal repression, ineffectiveness of penalties, impunity, tenant protection.

INTRODUCTION

La répression des infractions en matière de bail non professionnel constitue, en droit congolais, l'un des instruments privilégiés de protection des preneurs face aux abus récurrents observés sur le marché immobilier. Toutefois, ce recours à la sanction pénale ne saurait être appréhendé comme une finalité en soi. Il s'inscrit plutôt dans une logique de régulation sociale où la prévention, la pédagogie juridique et l'effectivité de la norme occupent une place centrale. À cet égard, le principe général de droit *lex moneat priusquam feriat* rappelle que la loi doit d'abord avertir avant de sanctionner, soulignant ainsi l'importance de la connaissance et de l'appropriation de la règle juridique par les justiciables.

En République Démocratique du Congo, le secteur du bail non professionnel demeure marqué par des pratiques illicites persistantes, notamment la perception excessive de la garantie locative, le non-respect du délai légal de préavis, le défaut d'enregistrement des contrats de bail, l'occupation illicite d'immeubles d'autrui ainsi que la violation des conditions de forme légalement prescrites. Ces pratiques traduisent un déséquilibre structurel entre bailleurs et preneurs, renforcé par la vulnérabilité économique de ces derniers et par la faible culture juridique qui caractérise une large frange de la population.

C'est dans ce contexte que s'inscrit la loi n°15/025 du 31 décembre 2015 relative au bail non professionnel, laquelle a introduit, au-delà des règles civiles, un dispositif répressif visant à sanctionner pénalement certaines violations des obligations locatives. À travers les articles 39 à 44, le législateur congolais a entendu conférer à cette loi un caractère contraignant et dissuasif, en érigeant certains manquements contractuels en infractions pénales afin de restaurer l'ordre public locatif et de renforcer la protection des preneurs.

Cependant, près d'une décennie après son entrée en vigueur, l'effectivité de ce dispositif répressif demeure sujette à caution. La rareté des poursuites judiciaires, la faiblesse des condamnations prononcées, l'insuffisance des mécanismes de contrôle et la méconnaissance généralisée de la loi par les justiciables contribuent à vider la norme pénale de sa portée dissuasive. Cette situation révèle un décalage manifeste entre l'existence formelle des sanctions prévues par la loi et leur application concrète, favorisant ainsi un climat d'impunité préjudiciable à la crédibilité de l'État de droit.

Dès lors, la problématique centrale de la présente étude peut être formulée comme suit : pourquoi les mécanismes de répression des infractions prévus par la loi n°15/025 du 31 décembre 2015 relative au bail non professionnel demeurent-ils largement inefficaces en pratique en République Démocratique du Congo, et dans quelle mesure cette inefficacité contribue-t-elle à l'impunité des auteurs d'infractions locatives ?

L'hypothèse qui sous-tend ce travail est que, malgré l'existence d'un cadre légal répressif clairement établi, la répression des infractions en matière de bail non professionnel demeure inefficace en raison de l'insuffisance de l'action judiciaire, de la faiblesse des sanctions effectivement appliquées, du manque de vulgarisation de la loi et de la vulnérabilité structurelle des preneurs sur le marché immobilier.

Afin de vérifier cette hypothèse, la présente étude adopte une démarche méthodologique plurielle, combinant l'analyse normative, l'examen jurisprudentiel et l'observation de la pratique judiciaire et administrative. Sur le plan normatif, l'analyse porte sur les dispositions pertinentes de la loi n°15/025 du 31 décembre 2015, ainsi que sur les textes pénaux et procéduraux connexes, afin de dégager le cadre juridique de la répression des infractions locatives. Sur le plan jurisprudentiel, l'étude procède à l'examen critique des décisions rendues par les juridictions compétentes, notamment les tribunaux de paix, afin d'apprécier la fréquence des poursuites, la nature des sanctions prononcées et leur effectivité réelle. L'absence ou la rareté de la jurisprudence pertinente est également prise en compte comme un indicateur révélateur de l'inefficacité du dispositif répressif.

Sur le plan pratique, l'analyse s'appuie sur l'examen des procès-verbaux dressés par les officiers de police judiciaire à compétence spéciale du ministère de l'Habitat, ainsi que sur l'observation des pratiques courantes en matière locative, notamment le recours limité aux mécanismes judiciaires, la préférence pour les règlements informels des litiges et la passivité des victimes face aux violations de la loi. L'ensemble de ces éléments permet d'évaluer l'efficacité réelle des peines prévues par la loi et d'identifier les obstacles institutionnels, procéduraux et socio-économiques à leur application effective.

Le présent travail se limite à l'étude du bail non professionnel, à l'exclusion du bail professionnel ou commercial, afin d'assurer une analyse ciblée, cohérente et méthodologiquement rigoureuse du régime répressif applicable. Il est structuré autour de trois axes principaux : la répression des infractions en matière de bail non professionnel (I), l'analyse de l'inefficacité des peines et de l'impunité (II) et enfin la conclusion générale (III).

I. DE LA REPRESSION DES INFRACTIONS

Le chapitre IX de la loi n°15/025 du 31 décembre 2015 relative au bail non professionnel constitue le fondement légal du régime répressif applicable aux infractions commises en matière bail non professionnel et socio-culturel. À travers les articles 39 à 44, le législateur congolais a institué un ensemble cohérent de sanctions pénales visant à encadrer strictement les rapports entre bailleurs et preneurs, dans un contexte marqué par de fréquentes pratiques abusives et un déséquilibre structurel du marché immobilier. Cette intervention pénale traduit la volonté du législateur de conférer à la loi un caractère contraignant et dissuasif, en érigeant certains manquements contractuels en infractions pénales afin de préserver l'ordre public.

À cet effet, la loi prévoit cinq infractions principales, limitativement énumérées conformément au principe de légalité des délits et des peines. Il s'agit du non-respect du taux légal de la garantie locative, du non-respect du délai de préavis, du défaut d'enregistrement du contrat de bail ou de ses avenants, de l'occupation illicite d'un immeuble appartenant à autrui, ainsi que de la violation des conditions de forme prescrites pour la validité du contrat de bail non professionnel. Chacune de ces infractions vise à protéger des intérêts juridiques spécifiques, allant de l'accessibilité au logement et de la stabilité contractuelle à la sauvegarde du droit de propriété et à la sécurité juridique des relations locatives.

Toutefois, l'existence formelle de ces incriminations et des sanctions qui les accompagnent ne saurait, à elle seule, garantir leur effectivité. En dépit de l'arsenal répressif mis en place par le législateur, les pratiques illicites persistent largement dans la réalité, révélant un décalage significatif entre la norme juridique et son application concrète. Cette situation soulève avec acuité la question de l'efficacité réelle des peines prévues par la loi n°15/025 ainsi que celle de l'impunité dont bénéficient, dans la pratique, les auteurs de ces infractions.

C'est dans cette perspective que le point suivant sera consacré à l'analyse critique de l'inefficacité des peines et des mécanismes d'impunité propres à chacune des infractions susmentionnées, afin d'évaluer les limites du dispositif répressif actuel et d'identifier les facteurs institutionnels, procéduraux et sociaux qui entravent l'effectivité de la répression en matière de bail non professionnel.

II. ANALYSE DE L'INEFFICACITÉ DES PEINES ET DE L'IMPUNITÉ

Après avoir exposé le cadre juridique de la répression des infractions prévues par la loi n°15/025 du 31 décembre 2015 en matière de bail non professionnel, il convient d'en examiner l'effectivité réelle dans la pratique. En effet, l'existence d'incriminations pénales et de sanctions légalement prévues ne garantit pas, à elle seule, le respect de la norme juridique. La persistance des pratiques illicites observées dans les rapports locatifs révèle un décalage manifeste entre la rigueur apparente du dispositif répressif et son application concrète.

Cette situation met en lumière un phénomène préoccupant d'inefficacité des peines et d'impunité, caractérisé par la rareté des poursuites judiciaires, la faiblesse des condamnations effectives et l'insuffisance des mécanismes de contrôle et d'exécution des sanctions. Les auteurs des infractions, qu'il s'agisse des bailleurs ou des preneurs, agissent souvent sans crainte de répression, ce qui vide la norme pénale de sa fonction dissuasive et fragilise l'autorité de la loi.

Dès lors, l'analyse de l'inefficacité des peines et de l'impunité s'impose comme une étape essentielle pour apprécier la portée réelle du régime répressif institué par la loi n°15/025. Cette analyse sera conduite à travers l'examen critique et individualisé de chacune des infractions prévues par la loi, afin d'évaluer, pour chaque incrimination, l'adéquation des peines prévues, leur mise en œuvre effective par les autorités compétentes et leur impact réel sur les comportements des acteurs du marché immobilier.

2.1. Non-respect du taux de la garantie locative

2.1.1. Élément légal

La base légale de l'infraction de perception excessive de la garantie locative est consacrée par l'article 39 de la loi n°15/025 du 31 décembre 2015 relative au bail non professionnel. Cette disposition prévoit que tout bailleur qui perçoit une garantie locative supérieure à trois mois pour le bail résidentiel ou à six mois pour le bail socio-culturel est puni d'un à trois mois de servitude pénale principale et d'une amende allant de trois à six mois de loyer, ou de l'une de ces peines seulement.¹ Par cette incrimination, le législateur entend encadrer strictement le montant de la garantie locative afin de prévenir les abus et de rétablir un certain équilibre contractuel entre le bailleur et le preneur, dans un contexte marqué par une forte tension sur le marché immobilier.

2.1.2. Élément matériel

L'élément matériel de cette infraction repose sur deux composantes essentielles, l'acte de perception de la garantie locative et le caractère illicite de son taux.

La perception est caractérisée par un acte positif, à savoir la perception effective de la garantie locative par le bailleur. Celle-ci consiste en une remise de fonds effectuée soit de la main à la main, soit par voie bancaire. En pratique, cette opération précède généralement la rédaction du contrat de bail, lequel sert de moyen de preuve en ce qu'il mentionne, outre le montant du loyer, celui de la garantie locative exigée et versée. À défaut d'un contrat de bail écrit, une quittance de paiement, un reçu ou un acte de reconnaissance de dette indiquant le montant de la garantie locative peut valablement faire foi et établir l'existence de la perception litigieuse.

Le taux illicite de la perception résulte du dépassement du plafond légal fixé par l'article 18 de la loi n°15/025, aux termes duquel, la garantie locative ne peut excéder une somme équivalant à trois mois de loyer pour le bail résidentiel et six mois de loyer pour le bail socio-culturel.²

¹ Article 39 de la loi de 2015

² Article 18 de la loi de 2015

2.1.3. Élément moral

L'élément moral de cette infraction est constitué par l'intention coupable de l'auteur, laquelle se manifeste par la conscience et la volonté de percevoir une garantie locative excédant les plafonds légalement autorisés. Il s'agit en l'espèce du dol général, l'infraction étant consommée dès lors que le bailleur agit sciemment en violation des dispositions légales, sans qu'il soit nécessaire d'établir une intention spéciale ou un mobile particulier.

En effet, la garantie locative constitue l'une des manifestations les plus préoccupantes de la crise du bail non professionnel en République Démocratique du Congo. Malgré le cadre protecteur instauré par la loi n°15/025 du 31 décembre 2015, un écart persistant subsiste entre les prescriptions légales et les pratiques des bailleurs. Bien que l'article 18 plafonne la garantie locative à trois mois de loyer pour le bail résidentiel et à six mois pour le bail socio-culturel, ces limites sont fréquemment contournées par l'exigence de montants excessifs, parfois dissimulés sous des appellations artificielles. Ces abus s'expliquent par le déséquilibre structurel du marché immobilier, qui place le preneur dans une situation de contrainte économique l'amenant à accepter des clauses manifestement illicites, au détriment de l'équilibre et de la justice contractuelle. Cette situation perdure malgré l'incrimination pénale du dépassement du taux légal de la garantie locative prévue à l'article 39, en raison de la rareté des poursuites et de l'absence d'une jurisprudence dissuasive, favorisant ainsi un climat d'impunité. Au-delà de l'atteinte aux droits individuels des preneurs, ces pratiques portent atteinte à l'ordre public économique et social, en aggravant la précarité des ménages et en affaiblissant la confiance dans l'État de droit. Dès lors, une réponse globale s'impose, fondée sur l'application effective des sanctions, la vulgarisation de la loi et le renforcement des mécanismes de contrôle, faute de quoi la garantie locative demeurera un facteur d'injustice sociale plutôt qu'un instrument de sécurité contractuelle.

– Procédures

La recherche et la constatation des infractions prévues par la loi n°15/025 du 31 décembre 2015 relèvent de la compétence des agents du ministère de l'Habitat investis de la qualité d'officiers de police judiciaire.³ Ces derniers sont des officiers de police judiciaire à compétence matérielle et territoriale restreinte, agissant dans les limites expressément fixées par la loi. Cette compétence territoriale est dite générale lorsqu'un officier de police judiciaire peut constater les infractions sur toutes l'étendue du territoire national, elle est restreinte lorsqu'un officier de police judiciaire ne peut opérer que dans un espace territorial déterminé. L'on dira donc qu'un officier de police judiciaire est à compétence territoriale générale ou restreinte.⁴

Leur mission consiste à constater les infractions, à rassembler les éléments de preuve et à dresser des procès-verbaux conformément aux règles de procédure pénale. La saisine de ces officiers de police judiciaire peut intervenir soit à l'initiative du bailleur ou de preneur, par voie de plainte ou de dénonciation, soit d'office, dans le cadre d'enquêtes menées de leur propre initiative. À ce titre, ils disposent du pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires à la manifestation de la vérité, notamment les constatations matérielles, les auditions des parties et des témoins, les confrontations, les perquisitions, les saisies, ainsi que les mesures de garde à vue et d'arrestation, dans le strict respect des formes et garanties prévues par la loi. Les procès-verbaux dressés par ces officiers de police judiciaire font foi jusqu'à preuve contraire. Cette force probante particulière confère aux constatations qu'ils contiennent une valeur juridique suffisante pour fonder une décision de condamnation. Il appartient dès lors au prévenu d'apporter, devant la juridiction compétente, la preuve contraire, soit par la production d'écrits, soit par des témoignages établissant l'inexactitude ou l'erreur des faits consignés dans le procès-verbal. À défaut d'une telle preuve, le juge est tenu de considérer comme établies et véridiques les constatations matérielles opérées par les agents verbalisateurs, conformément aux actes des officiers légalement habilités. Il convient toutefois de souligner que l'intervention des officiers de police judiciaire n'exclut nullement le droit de la victime d'exercer une action directe devant les juridictions répressives. En effet, la victime conserve la faculté de saisir le tribunal compétent par voie de citation directe, tant aux fins de poursuite pénale qu'aux fins de réparation du préjudice subi du fait de l'infraction, consacrant ainsi le principe de l'accès direct à la justice pénale.

– Peine applicable

L'infraction de perception d'une garantie locative excessive est punie, conformément à l'article 39 de la loi n°15/025, d'une peine de un à trois mois de servitude pénale principale et d'une amende équivalente

³ Article 45 de la loi sous examens.

⁴ KABASELE KABASELE (N), Cours de l'organisation et compétence judiciaires, CRDS, p. 61

à trois à six mois de loyer, ou de l'une de ces peines seulement.⁵ Cette combinaison de peines témoigne de la volonté du législateur d'instaurer une répression à la fois dissuasive et proportionnée, visant à sanctionner les abus sans pour autant alourdir excessivement le dispositif pénal. Le taux de la peine permet de déterminer la juridiction compétente pour connaître de cette infraction. En l'espèce, la modicité relative de la peine encourue situe la répression de cette infraction dans la compétence du Tribunal de paix. Conformément aux règles de compétence matérielle, les tribunaux de paix connaissent des infractions punissables d'une peine n'excédant pas cinq ans de servitude pénale principale, assortie ou non d'une peine d'amende, ou de l'une de ces peines seulement.⁶ Il s'ensuit que le contentieux pénal relatif au non-respect de la garantie locative relève principalement de cette juridiction de proximité, dont le rôle est essentiel dans la protection effective des droits des preneurs.

2.2. Non-respect du délai de préavis

2.2.1. Élément légal

Le fondement légal de l'infraction de non-respect du délai de préavis est consacré par l'article 40 de la loi relative au bail non professionnel,⁷ lequel érige en infraction pénale toute violation des délais prescrits à l'article 30 de la même loi.⁸ Aux termes de cette disposition : le bailleur qui ne respecte pas le délai de préavis prévu à l'article 30 de la présente loi est puni d'une servitude pénale principale d'un à trois mois et d'une amende équivalente à un à trois mois de loyer, ou de l'une de ces peines seulement. Il ressort de l'article 30 que le législateur a entendu instituer des délais distincts selon la nature du bail, à savoir un délai de trois mois pour le bail à usage résidentiel et de six mois pour le bail à usage socio-culturel. Ces délais traduisent la volonté du législateur d'assurer une protection effective du preneur, en lui garantissant un temps raisonnable pour se réorganiser, rechercher un nouveau local ou adapter ses activités. Le caractère impératif de ces dispositions exclut toute stipulation contractuelle contraire, celles-ci étant frappées de nullité.

2.2.2. Élément matériel

L'élément matériel de l'infraction s'apprécie dans le cadre d'un bail à durée déterminée, dont l'extinction anticipée ou à échéance est subordonnée au respect d'un préavis légal. La règle relative au délai de préavis étant d'ordre public, son inobservation suffit à caractériser l'infraction, indépendamment de l'existence ou non d'un préjudice effectif dans le chef du preneur. Concrètement, l'infraction peut se matérialiser sous deux formes complémentaires par un acte d'omission, lorsque le bailleur s'abstient totalement de notifier un préavis au preneur et par un acte positif, lorsque le bailleur notifie un préavis mais en violation des délais légaux prévus à l'article 30, notamment en accordant un délai inférieur à celui imposé par la loi. Il importe de souligner que la simple notification tardive ou irrégulière du préavis suffit à consommer l'infraction, sans qu'il soit nécessaire de démontrer une intention de nuire.

2.2.3. Élément moral

L'élément moral est constitué par un dol général, lequel se caractérise par la conscience et la volonté de poser un acte contraire à la loi pénale. En l'espèce, il suffit que le bailleur ait eu connaissance de l'existence de l'obligation légale de respecter le délai de préavis et qu'il ait, sciemment ou par négligence coupable, choisi de ne pas s'y conformer.

Aucune intention spécifique de porter atteinte aux droits du preneur n'est requise. L'infraction est donc pleinement constituée dès lors que la violation résulte d'un comportement volontaire, même en l'absence de mobile particulier.

Le régime répressif est expressément fixé par l'article 40 de la loi, lequel prévoit une servitude pénale principale d'un à trois mois, ou une amende correspondant à trois à six mois de loyer, ou l'une de ces peines seulement, selon l'appréciation souveraine du juge. Ce dispositif répressif témoigne de la volonté du législateur de conférer un caractère dissuasif à la sanction, en tenant compte de la capacité économique du bailleur à travers la référence au montant du loyer. Cependant, la connaissance de cette infraction relève de la compétence du tribunal de paix, juridiction naturellement compétente en matière de baux, tant civils que pénaux, en raison de sa proximité avec les litiges locatifs et de sa spécialisation en la matière.

⁵ Article 39 de la loi sous examens.

⁶ Article 85 de la loi n° 13/011-B du 11 avril 2013 portant organisation, fonctionnement et compétences des juridictions de l'ordre judiciaire.

⁷ Article 40 de la loi sous examens.

⁸ Article 30 de la loi sous examens.

2.3. Défaut d'enregistrement

2.3.1. Élément légal

Le fondement légal de cette infraction est prévu par l'article 41 de la loi n°15/025, lequel dispose, le défaut d'enregistrement du bail ou de son avenant dans le délai prévu à l'article 3 de la présente loi entraîne le paiement, outre les frais d'enregistrement, d'une pénalité équivalant à un mois de loyer, à raison de la moitié par chaque partie.⁹

L'article 3 de la même loi dispose, dans les trente jours de sa conclusion ou, en cas d'avenant, dans les trente jours de la modification, les parties au bail, et le cas échéant l'agent immobilier, présentent, en trois exemplaires, le contrat ou toute modification pour enregistrement auprès du service compétent.¹⁰ Ainsi, le législateur a voulu imposer un caractère obligatoire et rapide de l'enregistrement, afin de sécuriser les relations locatives et de rendre opposable le bail aux tiers. Le texte souligne également la préférence du législateur pour un bail écrit, qui doit être formalisé par un acte authentique ou écrit et enregistré dans les délais impartis.

2.3.2. Élément matériel

L'infraction se matérialise par un acte d'omission et peut se présenter sous deux formes :

- le défaut d'enregistrement du bail ou de son avenant, c'est-à-dire l'abstention de déposer le contrat auprès du service compétent.
- le retard d'enregistrement, lorsqu'un bail ou un avenant est présenté après l'expiration du délai de trente jours prévus à l'article 3.

En pratique, l'infraction peut donc se réaliser aussi bien par l'absence totale d'enregistrement que par un enregistrement tardif, ce qui démontre la rigueur du législateur quant au respect du formalisme et des délais.

2.3.3. Élément moral

L'infraction repose sur un dol général, caractérisé par la conscience et la volonté de ne pas respecter l'obligation légale. Les parties connaissent l'existence du délai légal d'enregistrement et choisissent volontairement ou par négligence de ne pas y obtempérer. Il n'est pas nécessaire d'établir une intention de nuire à l'autre partie ; le simple manquement volontaire suffit à constituer l'infraction.

Le non-respect de l'obligation d'enregistrement entraîne les conséquences suivantes : le paiement des frais d'enregistrement, les frais liés à l'enregistrement tardif ou non effectué restent à la charge des parties. Pénalité équivalente à un mois de loyer, cette pénalité est répartie également entre le bailleur et le preneur, chacune des parties étant tenue au paiement de la moitié du montant.

Cette sanction a d'une part un objectif répressif, en dissuadant les parties de négliger l'enregistrement légal du bail et d'autre part préventif, en assurant la publicité et la sécurité juridique du contrat, permettant ainsi de protéger les droits du preneur et d'assurer la transparence vis-à-vis des tiers.

2.4. Occupation illicite d'un immeuble d'autrui

2.4.1. Élément légal

Le fondement légal est l'article 44 de la loi n°15/025, qui dispose : quiconque occupe un immeuble d'autrui sans l'accord préalable du propriétaire ou en dehors d'un contrat de bail est puni d'un à deux ans de servitude pénale principale et d'une amende de 250.000 FC, ou de l'une de ces peines seulement.¹¹ Cette disposition protège le droit de propriété et sanctionne toute occupation non autorisée, qu'elle soit de courte ou de longue durée. Elle vise également à assurer la sécurité juridique et la stabilité des relations immobilières, en rendant toute intrusion ou occupation illégale pénalement répréhensible.

2.4.2. Élément matériel

L'élément matériel de l'infraction se compose de plusieurs aspects : Acte d'occupation réelle, il ne suffit pas d'être physiquement présent dans l'immeuble, il faut y résider, séjourner ou l'utiliser pour ses activités ; la loi ne précise pas de durée minimale, une occupation d'un jour, quelques jours ou plusieurs semaines peut suffire ; cette infraction peut être qualifiée d'infraction d'habitude si l'occupation se répète régulièrement. Immeuble d'autrui, un copropriétaire peut être poursuivi s'il occupe la partie privative d'un

⁹ Article 41 de la loi sous examens.

¹⁰ Article 3 de la loi sous examens.

¹¹ Article 44 de la loi sous examen.

autre copropriétaire. Un usufruitier n'est pas poursuivi, puisqu'il détient le droit d'usage légal. Un tiers étranger (penitus extranei) ou tout tiers sans droit tombe sous le coup de l'infraction. Absence d'accord préalable ou de contrat de bail, l'occupation doit se faire sans consentement du propriétaire, qu'il soit tacite ou exprès (verbal ou écrit). La présence sur le bien sans contrat de bail ni titre légal suffit à constituer l'infraction.

2.4.3. Élément moral

L'infraction repose sur un dol spécial : l'occupant sait qu'il n'a aucun droit et agit avec la volonté de demeurer sur le lieu ; La simple intrusion accidentelle ou temporaire ne suffit pas, il faut une intention de se maintenir sur le bien d'autrui.

Les peines applicables sont la servitude pénale principale, un à deux ans d'emprisonnement et l'amende de 250.000 FC, ou l'une de ces peines seulement.

2.5. Violation de certaines conditions de forme

2.5.1. Élément légal

Le siège légal de cette infraction est l'article 43 de la loi n°15/025, qui dispose : Les parties à un bail conclu en violation des articles 3, 5, 18, 22, 27 ou 32 de la présente loi sont punies d'une servitude pénale principale d'un à trois mois et d'une amende équivalant à un mois de loyer ou d'une de ces peines seulement.¹² Cette disposition sanctionne le non-respect des formalités légales, garantissant ainsi la sécurité juridique du contrat de bail et la protection des parties, en particulier du preneur. Elle renforce également l'exigence d'acte écrit et clair, permettant une preuve incontestable en cas de litige.

2.5.2. Élément matériel

L'infraction se caractérise par le non-respect de certaines obligations de forme prévues par la loi, notamment : La forme du contrat (le bail doit être établi soit par acte notarié, soit par acte sous seing privé).¹³ L'absence de forme écrite constitue une violation pénale ; Mentions obligatoires du contrat de bail (le contrat doit contenir des informations essentielles : identité des parties, description des lieux, durée, montant du loyer, conditions de révision, etc.).¹⁴ L'omission de ces mentions rend le bail irrégulier et sanctionné pénalement ; Versement de la garantie locative (le dépôt de la garantie locative est obligatoire et doit être mentionné dans le contrat).¹⁵ La non-réception ou le non-versement constitue une infraction matérielle ; Paiement anticipatif du loyer (certains baux exigent le paiement d'un loyer anticipatif ou d'avance. Le non-respect des modalités prévues par la loi ou le contrat constitue également une violation).¹⁶

En résumé, l'élément matériel est constitué par tout acte qui dégrade la forme légale du bail, qu'il s'agisse de l'écriture, du contenu, du dépôt de garanties ou du paiement anticipatif.

2.5.3. Élément moral

L'infraction repose sur un dol général, c'est-à-dire la conscience et la volonté de ne pas respecter les formalités légales. Les parties savent que certaines formalités sont obligatoires et choisissent néanmoins de s'en affranchir. Aucune intention spécifique de nuire à l'autre partie n'est nécessaire ; le simple manquement volontaire suffit à constituer l'infraction.

Les peines applicables sont la servitude pénale principale : un à trois mois d'emprisonnement Et l'amende équivalente à un mois de loyer, ou l'une de ces peines seulement.

Cette sanction a pour but de dissuader les parties et d'assurer la régularité des contrats pour prévenir tout litige futur.

Après avoir analysé les infractions liées au bail non professionnel, il apparaît clairement que les sanctions prévues par la loi n°15/025 ne remplissent pas pleinement leur rôle dissuasif. La recrudescence des infractions dans ce domaine démontre que les auteurs agissent avec une relative impunité, ce qui compromet la protection juridique des parties et la stabilité des relations locatives. Cette situation appelle à une réflexion sur la nécessité de renforcer l'application des sanctions et de diversifier les mesures de répression.

¹² Article 43 de la loi sous examens.

¹³ Article 3 de la loi sous examens.

¹⁴ Article 5 de la loi sous examens.

¹⁵ Article 27 de la loi sous examens.

¹⁶ Article 32 de la loi sous examens,

CONCLUSION

Au terme de cette étude, il ressort que la loi n°15/025 du 31 décembre 2015 relative au bail non professionnel constitue, sur le plan normatif, une avancée significative dans la protection des preneurs et la régulation du marché immobilier en République Démocratique du Congo. En érigeant certaines violations des obligations locatives en infractions pénales, le législateur a entendu conférer à cette loi un caractère dissuasif et restaurer un équilibre contractuel durable entre bailleurs et preneurs.

Cependant, l'analyse démontre que l'effectivité de ce dispositif répressif demeure largement compromise. La persistance des pratiques illicites, la rareté des poursuites judiciaires, la faiblesse des sanctions effectivement appliquées et l'insuffisance des mécanismes de contrôle révèlent un décalage manifeste entre la rigueur du texte légal et sa mise en œuvre concrète. Cette situation entretient un climat d'impunité qui affaiblit la portée dissuasive de la peine pénale, fragilise la protection des preneurs et porte atteinte à la crédibilité de l'État de droit.

Il apparaît ainsi que l'inefficacité de la répression des infractions en matière de bail non professionnel ne résulte pas tant de l'inadéquation des peines prévues que de leur application défaillante. Dès lors, une approche exclusivement répressive s'avère insuffisante. Une réponse globale s'impose, fondée sur la vulgarisation effective de la loi auprès des justiciables, le renforcement de l'action des officiers de police judiciaire et des juridictions compétentes, ainsi qu'une volonté institutionnelle affirmée de faire respecter la norme juridique.

En définitive, la crédibilité et l'efficacité de la loi n°15/025 dépendent moins de la sévérité abstraite des sanctions que de leur application réelle et constante. Seule une telle effectivité permettra d'assurer une protection effective des preneurs, de moraliser les relations locatives et de consolider durablement l'État de droit en République Démocratique du Congo.

BIBLIOGRAPHIE

- Constitution du 18 février 2006 de la République démocratique du Congo, in J.O, n° spécial 47eme année, Kinshasa, 2006.
- Décret du 30 janvier 1940 portant code pénal congolais, tel que modifié et complété à ce jour ;
- Loi n°13/011-B du 11 avril 2013 organique portant sur l'organisation, le fonctionnement et les compétences des juridictions de l'ordre judiciaire.
- CONSTANT (J.), Précis de droit pénal, principes généraux du droit pénal positif belge, 1975
- LUZOLO BAMBI LESSA, Manuel de procédure pénale, éd PUC, Kinshasa, 2011.
- KABASELE KABASELE (N), Cours de l'organisation et compétence judiciaires, CRDS.
- NYABIRUNGA MWENE SONGA, Traité de droit pénal général deuxième édition
- ROSSI (P.), Traité de droit pénal, louis Herman, Bruxelles.

Centre de recherche d'interface université-société

COMITÉ DE RÉDACTION ET ADMINISTRATION

- Directeur-Editeur : Sylvain Shomba Kinyamba, Professeur Ordinaire
- Rédacteur en Chef : Gaston Mwene Batende, Professeur Emérite
- Rédacteur en Chef adjoint : Patrick Develtere, Professeur Ordinaire
- Secrétaire de rédaction : Michel Kandolo Edungu, Chef de Travaux
- Relation avec les partenaires : Jean Pierre Mpiana, Professeur Ordinaire
- Archivage et logistique : Ingrid Mulamba Feza, Professeure Associée

CONSEIL SCIENTIFIQUE

Professeurs Baeke Viviane, Batamba Balembu Antoine ; Bongeli Yeikeo Ya Ato Emile ; Develtere Patrick ; Ekala Pierre ; Gretry Lucille ; Huib Huyse ; Inswan Bidum Pierre ; Kaminar Théo-Macaire ; Kapalayi Mutanga Roger-Vincent ; Labana Lasay'abar Jean Berck Mans ; Malemba N'sakila Gilbert ; Matabisi Nico ; Mbalanda Willy ; Mbela Hiza Login ; Mbuyi Musongela François ; Mokonda Bonza Floratin ; Mukoka Nsenda François ; Mulamba Feza Ingrid ; Muluma Munanga Albert ; Musa Alokpo Dieudonné ; Musao Kalombo Célestin ; Mutunda Mwembo Pierre ; Mpiana Tshitenge Jean Pierre ; Mwabila Malela Clément ; Mwene Batende Gaston ; Ndeke Zamba Casimir ; Ngoma Binda Elie ; Ngoy Bisongo Colby ; Nkuanzaka Inzanza Adélard ; Ongevela Van Jan, Osokonda Okenge Basile, Ponsar Paul, Reyhler Luc ; Sekimonyo Wa Magango Côme ; Shomba Kinyamba Sylvain ; Wingenga Jeannot ; Yandju Marie-Claire ; Yere Afobe Innocent Zimango Gama Romain.

Immeuble CDS n°3, Trafic, Route de l'Ouest,
Campus de l'Unikin, Tél. : 0999903563 /
shombakin@yahoo.fr,
www.mesrids.org
Dépôt légal : MR 3.02103.57117
N° ISSN : 2790-3095 (impr.)
N° ISSN : 2790-3109 (ligne)

