

# SITUATION

economie.union@sonapresse.com

## 2,5 milliards de francs d'impayés de loyer

**SELON** la CDC, 80 % des locataires totalisent plus de 20 mois d'impayés (près de 2 ans). D'où le montant astronomique de la dette due par ces "mauvais payeurs".

Maxime Serge MIHINDOU  
Libreville/Gabon

LE saviez-vous ? Sur les 220 appartements répartis dans 15 bâtiments, à ce jour, un seul appartement a été acheté "cash" auprès de Avorbam Investissements (AI) pour un montant de près de 72 millions de francs.

Les 99 % restants ont été acquis à travers la formule de location-vente. Échelonnés sur 15 ans, les prix de la location-vente varient entre 350 et 550 mille francs CFA par mois.

Les appartements ont été attribués à toute personne ayant constitué un dossier en bonne

et due forme, avec une caution d'une valeur de 6 mois de loyer. Au mois d'avril 2023, la Résidence compte 198 appartements occupés en location-vente. Mais voilà : 80 % de ses "propriétaires" ne s'acquittent plus de leurs loyers. Seuls 22 "bons citoyens" respectent leur engagement contractuel.

Résultat : le montant des impayés se chiffre aujourd'hui à...2,5 milliards de francs. Une situation catastrophique qui a contraint la CDC à saisir le parquet pour les mandats d'expulsion des locataires qui accumulent plus de deux mois d'impayés de loyer (Lire entretien).



Vue d'ensemble des logements des Bougainvilliers.

## Des sous-locataires "qui s'en lavent les mains"

Hans NDONG MEBALE  
Libreville-Gabon

**C**E n'est un secret pour personne. Les acquéreurs des appartements font, en grande majorité, sous-louer leurs logements à des tiers. Une situation qui rend ces derniers "irresponsables juridiquement" vis-à-vis de leurs bailleurs. Ces sous-locataires se soucient peu, en effet, du reversement ou pas de leur loyer par les vrais propriétaires à la CDC.

Pourtant, nous renseigne un cadre de l'organisme public, contractuellement, la sous-location n'est pas autorisée sauf

accord de la Direction générale de Avorbam Investissements (AI).

Cette pratique est une violation, indique-t-il, des termes du contrat qui conduit directement à la rupture de celui-ci.

"Il nous est difficile d'intervenir étant donné que les termes de ces contrats ne sont connus que par notre locataire et son sous-locataire", regrette-t-il.

Les sous-locataires estiment, évidemment, n'avoir aucun compte à rendre à la CDC. "Qu'il reverse ou pas les loyers à la CDC, ce n'est pas mon problème ! Moi je n'ai pas d'engagement direct avec la CDC. Moi je paye mon loyer régulièrement à mon proprio et puis c'est tout !" a lâché un sous-locataire. Voilà qui est dit.

## Qui est chargé de l'entretien des bâtiments ?

Georges-Maixant NTOUTOUME NDONG  
Libreville/Gabon

**F**AÇADES dégrainées, peintures défraîchies, moisissures s'agrippant aux murs, garages transformés en décharge publique, infiltrations d'eau dans les appartements...

On est loin des immeubles flambant neufs qui faisaient encore la fierté de la jeune commune d'Akanda et où se précipitaient les jeunes cadres désirant acquérir un logement de bon standing.

Aujourd'hui, pour tout visiteur, le parc automobile rutilant des "Bougainvilliers" contraste fortement avec l'état de délabrement extérieur très avancé des bâtiments. Au point de se demander qui est en charge de l'entretien des bâtiments.

Selon un responsable de la CDC, l'entretien de la résidence est rendu difficile par l'incivisme des locataires.

En effet, explique-t-il, 10 % du loyer est destiné à assurer les charges liées à l'entretien des espaces communs, au ramassage des ordures ménagères, à la sécurité du site et à la maintenance des équipements. "Averbam Investissements a la charge de l'entretien des 15 immeubles, des espaces communs et de la sécurité de la résidence. Sur un fonctionnement normal, cet entretien devrait être financé par le montant des charges communes représentant 10 % du montant de chaque loyer. Malheureusement, plus de 80 % des locataires ne s'acquittent pas de leur loyer, ce qui entraîne qu'à date, Averbam Investissements supporte la différence des charges. À l'exception de l'esthétique des bâtiments,

toutes les prestations d'entretien sont exécutées diligemment et régulièrement au sein du lotissement malgré les impayés constatés", explique-t-il.

Pourtant, selon les locataires, les appartements présentent depuis de nombreuses malfaçons dans leur conception, à l'origine, notamment des infiltrations d'eau qui dégradent les bâtiments.



Les dalles semblent remplies d'eau de plus en plus.



Photo: DR

Photo: DR