

ENTRETIEN

economie.union@sonapresse.com

"Nous allons procéder à des recouvrements forcés des sommes dues"

FACE au montant astronomique des impayés de loyer, le directeur général adjoint d'Avorbam Investissement (AI), Henri Jr Paturault Anguilet, a annoncé la saisine prochaine des tribunaux et l'expulsion de l'ensemble des locataires indélélicats ayant plus de deux mois d'impayés.

Propos recueillis par Maxime Serge
MIHINDOU
Libreville/Gabon

L'Union : Quel est aujourd'hui le montant total des impayés de loyers à la résidence "Les Bougainvilliers" ?

Henri Jr Paturault Anguilet : Aujourd'hui, le montant total des impayés s'élève à plus de 2,5 milliards de francs CFA.

Qui encaisse et comment se fait le paiement des loyers ?

Les loyers sont encaissés par Avorbam Investissements (AI) à travers trois comptes bancaires ouverts dans les banques commerciales locales. Les résidents payent soit par virements bancaires, soit par dépôts d'espèces directement à la banque dans l'un des trois comptes dédiés de AI.

Quelles sont les raisons évoquées par les locataires justifiant leurs retards dans le paiement des loyers ?

La principale raison évoquée par les locataires est celle de la période de la Covid-19 qui a ralenti l'économie de notre pays. Toutefois, il faut noter que pendant cette période, Avorbam Investissements a ménagé les familles à travers un recouvrement de loyers souple. Par ailleurs, la grande majorité des impayés est antérieure à la pandémie de Covid-19. La justification par la survenue de la pandémie est difficilement acceptable et justifiée.

Comment comptez-vous procéder au recouvrement de tous ces impayés ?

Une procédure judiciaire est en cours. Initialement, des sommations de payer par voie d'huissier aux locataires indélélicats ont été effectuées. Cette étape devait permettre aux locataires en cas de mauvaise imputation de contester les soldes d'impayés et d'apporter les pièces justificatives pour une régularisation de leurs dossiers. Il est à noter que certains ont répondu en proposant des moratoires pour apurer leurs dettes, certains n'ont pas réagi à ce jour et enfin, une poignée s'est enfuie à la tombée de la nuit.

Envisagez-vous, tout de même,

de recourir à des avis d'expulsion ?

Oui, la prochaine étape, si nous n'arrivons pas à des moratoires concrets et respectés par tous les concernés, est l'avis d'expulsion de l'ensemble des locataires indélélicats ayant plus de deux mois d'impayés avec l'accompagnement des autorités compétentes. Un recouvrement forcé des sommes dues sera entamé tant pour ceux expulsés que ceux qui ont pris la poudre d'escampette.

Comptez-vous "remettre en état" les appartements délabrés et procéder à des nouvelles procédures de vente auprès du public ?

Pour nous permettre de remettre en état les appartements, il faudrait que nous puissions rentrer dans nos fonds et cela passe nécessairement par le recouvrement total de l'ensemble des impayés. Une fois que cela sera effectif, nous pourrions éventuellement procéder à une nouvelle procédure de location avec option d'achat. Pour rappel, Avorbam Investissements, malgré le taux surréaliste d'impayés, n'a jamais cessé de fournir les prestations d'entretien et de gardiennage de la résidence tout comme les travaux de réparation dans les appartements et les parties communes. Toutes ces dépenses sont directement imputables à la trésorerie de AI étant donné que les charges locatives mensuelles issues des paiements de loyer ne peuvent pas couvrir le coût de l'entretien des immeubles, du gardiennage de la résidence et toutes les autres interventions (bâche à eau, surpresseur, fosses septiques, etc).

Lors de la réception de la Cité "Les Bougainvilliers", la CDC a-t-elle constaté des malfaçons dans la conception des bâtiments. Lesquelles pourraient être à l'origine des infiltrations d'eau et autres désagréments constatés par les résidents ? En d'autres termes, la qualité des travaux est-elle irréprochable ? Pour un petit historique, la Cité a été construite par une struc-

ture marocaine et la gestion des bâtiments, commercialisation notamment, avait été laissée à une entreprise locale pendant la période de lancement du projet. Malheureusement, l'équipe dirigeante actuelle de Avorbam Investissements (AI) n'a pu effectuer de passation, ni avec la précédente équipe dont les dirigeants ne sont plus en poste à AI, ni avec l'agence de gestion qui n'existe plus. Nous n'avons donc pas eu accès à tous les documents liés au projet, la recherche et compilation de la documentation se poursuivent actuellement par mes équipes.

Les récriminations des résidents sont-elles donc légitimes ?

Nous affirmons que les réclamations récurrentes des locations concernent principalement les remontées d'eau (en cours de traitement au moment où je vous parle). Le système initial, semble-t-il, prenait en compte le tout-à-l'égout qui n'existe pas au Gabon et n'est pas adapté à nos habitudes de vie. Il faut y ajouter le fait que des objets et autres détritiques sont déversés dans les toilettes, ce qui conduit à une obstruction des tuyaux avec pour résultat, des remontées d'eau dans les appartements du rez-de-chaussée. Malgré la sensibilisation permanente sur le vivre-ensemble, aucun changement de comportement n'est constaté. Il y a enfin, la disponibilité de l'eau (approvisionnement des bâches à eau). Jusqu'à mars 2023, la Cité était alimentée par une bâche à eau construite par AI en 2017 bien qu'ayant saisi et payé les services compétents pour l'adduction en eau cette même année. Aujourd'hui, la Cité est raccordée au réseau hydraulique SEEG avec en support, la bâche à eau antérieurement installée. Il y a eu diverses demandes de réparations au niveau des appartements, ce qui n'est pas nécessairement une anomalie dans le secteur immobilier. Cependant, nous vous confirmons bien que les demandes d'intervention sont toutes traitées (jusqu'au changement d'am-

poules) au jour le jour selon l'urgence.

Les "défauts de structure" se sont manifestés après l'implémentation anarchique des antennes sur les toitures des bâtiments et les travaux non autorisés menés par certains locataires ; lesquels ont affaibli la structure des bâtiments et causé des infiltrations dans plusieurs appartements. A cela, de nombreux locataires (absents généralement de leurs appartements) laissent leurs robinets ouverts causant ainsi des dégâts d'inondation matériels et structurels dans les logements situés plus bas.

Les torts sont donc partagés... La qualité des travaux n'est pas irréprochable. Ce terme est difficilement applicable en BTP mais tout est mis en œuvre pour corriger ce qui peut être considéré comme des

"défauts de structures". Avorbam Investissements ne s'est jamais soustrait à son rôle de bailleur et aux responsabilités qui vont avec. **Pour finir, si jamais le bâtiment n'est pas aux normes et que le cadre de vie n'est pas adéquat, qu'est-ce qui "oblige" lesdits locataires à y rester ?**

Il n'existe aucune clause qui obligerait un locataire à y rester. Rappelons que ces locataires ont un contrat de location avec option d'achat. L'argument de "défaut de structure" a été maintes fois repris pour justifier le non-paiement des loyers par des personnes peu scrupuleuses qui refusent de quitter les appartements mais les sous-louent (sans évidemment reverser le loyer à AI) et espèrent in fine, que ces logements leur soient attribués.... gratuitement !



Photo : DR

Henri Jr Paturault Anguilet, DGA d'Avorbam Investissement.