

ENTRETIEN

economie.union@sonapresse.com

" C'est à notre bailleur d'apporter des solutions fortes pour éradiquer cet état d'insalubrité "

BIEN que comprenant la procédure engagée par la CDC, le président du collectif des locataires de la résidence " Les Bougainvilliers ", Franck Antoine Bioughe Bi-Nze, invite l'organisme public à reconnaître et à corriger ses nombreux manquements dans la gestion de la cité.

Propos recueillis par Maxime Serge
MIHINDOU
Libreville/Gabon

cages d'escalier des bâtiments sans parler de la mise en conformité des panneaux de sécurité routière.

L'Union : Vous êtes résident aux Bougainvilliers et président du collectif des locataires. Comment expliquez-vous l'état d'insalubrité de la cité ?

Franck Antoine Bioughe Bi Nze : Nous tenons à faire part de notre gêne à parler des sujets internes sur la place publique, nous qui avons toujours sollicité un dialogue permanent entre notre bailleur et nous, sans obtenir gain de cause... Concernant les espaces privatifs, l'insalubrité s'explique par l'humidité et les infiltrations des eaux dans les murs, les dalles et les circuits électriques de nos appartements et bâtiments. Ces infiltrations sont la conséquence des malfaçons constatées dès notre installation... Les fissures observées nous avaient amenés à nous attacher les services d'un cabinet d'huissier. Les problèmes respiratoires et autres crises d'asthme sont devenus fréquents chez nos enfants... C'est donc à notre bailleur d'apporter des solutions fortes pour éradiquer cet état d'insalubrité constaté au sein de notre résidence. Concernant les caniveaux, les espaces verts et communs, la responsabilité de leur entretien incombe à la CDC à partir du moment où les charges communes sont régulièrement perçues.

Que reprochez-vous à la CDC au niveau de l'entretien et de la maintenance des bâtiments ?

Pour l'entretien de la résidence, seul le nettoyage des parties communes (ces derniers temps uniquement pour les bâtiments ne possédant pas de digicodes) et des espaces verts est assuré, ainsi que le ramassage des ordures. Sur la maintenance, depuis des années nous sommes en attente des solutions sur les travaux de ravalement des façades, des toitures, la finalisation des travaux d'électricité, des infiltrations d'eau, du réseau incendie, de l'éclairage de la résidence et de certaines

Selon la CDC, plusieurs locataires font preuve d'une certaine forme d'incivisme. Trafic de compteurs électriques de la SEEG, installation anarchique des antennes paraboliques, installation des Digicodes sans autorisation... En outre, plus de 80 % des occupants ne s'acquittent plus depuis 2 ans de leur loyer. Trouvez-vous cette situation normale ?

Les cas d'incivisme peuvent être définis et régis par un règlement intérieur de la gestion locative de la CDC/AI. Il devrait être distribué à tous locataires pour que nul ne l'ignore.

Pour le trafic des compteurs électriques de la SEEG, nous condamnons cet acte gênant. La résidence "Les Bougainvilliers" est le reflet de notre société, 20 trafiquants sur 220 appartements, soit 9,09 %. C'est un cas qui pouvait être réglé en interne, en parler dans la presse expose la réputation des honnêtes locataires qui y vivent. Pour la mise en place des digicodes sans autorisation, l'accès aux bâtiments devrait se faire via un dispositif d'interphone installé au niveau de chaque bâtiment. Ce dispositif n'a jamais fonctionné à cause de l'humidité de certains bâtiments due aux infiltrations d'eau dans les murs. Pour des raisons de sécurité (des vols constatés, des commerçants ambulants, des démarcheurs, des squatters et autres,) certains bâtiments ont jugé utile l'installation des digicodes. Les installations ont été faites depuis 2018, le bailleur en avait connaissance (et dispose même des codes pour accéder aux bâtiments) et les comptes nous sont demandés en 2023 (5 ans après)... Nous ne comprenons donc pas ce qu'il se passe. Concernant l'installation anarchique des antennes, il faut savoir qu'à la remise des clés, en 2018, tout le monde a installé son antenne parabolique comme il pouvait. Il appartenait au bailleur de préciser ou de nous orienter vers un



Franck Antoine Bioughe Bi-Nze ©, président du collectif des locataires.

installateur agréé par lui et de désigner les endroits appropriés dès la signature des contrats ou lors de l'apparition des premières antennes, là encore nous constatons que c'est 5 ans après que le bailleur vient nous en faire le reproche. Pour le non-règlement des loyers à hauteur de 80 %, cette situation est difficilement acceptable dans la mesure où un locataire reste deux ans sans régler son loyer et que cela n'interpelle pas plus que cela le bailleur. Mais cela s'explique dans la mesure où le bailleur n'emet pas les quittances de règlement de loyer à ses locataires et ne fait pas le point régulier de la situation individuelle de chacun. Il y a des locataires qui sont à jour de leurs règlements mais qui sont considérés comme redevables de paiement pour cause d'une comptabilité mal tenue.

Face à ces impayés, la CDC me-

nace de saisir les tribunaux afin de recouvrir sa dette. Comprenez-vous, à juste titre, cette démarche ?

La démarche est à juste titre compréhensible et la CDC/AI est dans son plein droit. La démarche proposée par les locataires est la suivante : premièrement, que le bailleur transmette à chacun sa situation financière à ce jour. Et, deuxièmement, qu'un délai soit accordé aux locataires qui souhaitent faire des réclamations de l'état transmis par le bailleur. Cela permettra d'avoir une situation financière précise. Savez-vous qu'il y a des locataires dont la situation financière CDC/AI présentait un solde débiteur de plus de trois millions (3 000 000) de francs CFA, mais qui, en réalité ne devait qu'un mois ? Comme vous pouvez en déduire, cela peut fausser considérablement le montant de la dette des loyers. D'où la demande de faire un point avec

chaque locataire pour éviter des coûts supplémentaires que nécessitent les moyens juridiques.

Si un locataire n'arrive plus à honorer ses engagements, doit-il, selon vous, céder son appartement comme le stipule le contrat ?

Un dialogue entre AI et le locataire aboutira à la définition de sa capacité à payer sa dette. S'il est capable de rembourser la dette, le locataire s'engagera à signer un moratoire pour éponger la dette tout en continuant à payer son loyer normalement. C'est d'ailleurs le sens de l'article 16 du contrat de bail qui stipule que "tout litige né de l'exécution ou de l'inexécution du présent contrat est soumis avant tout recours juridictionnel à une résolution à l'amiable entre les parties". Par ailleurs, s'il n'est pas capable, une résiliation de plein droit pourrait être envisagée.