

LES CONFLITS ENTRE LES PROPRIETAIRES DE MAISONS ET LOCATAIRES DES QUARTIERS PRECAIRES DANS LA COMMUNE DE YOPOUGON

N'guessan Kodjo Rodrigue

Socio-criminologue, Maître-Assistant /

Institut National Supérieur des Arts et de l'Action Culturelle

kodjorodriguenguessan@gmail.com

Résumé

Quarante (40) individus de différentes situations matrimoniales et choisis de façon arbitraire, ont été interrogés à l'aide d'un guide d'entretien dans le cadre de cette étude. L'objectif est d'identifier les facteurs sociaux qui rendent compte du conflit entre les propriétaires de maisons et locataires dans la commune de yopougon (Côte d'Ivoire). L'enquête révèle que La commune de yopougon subit actuellement une urbanisation accélérée. Ce qui constitue un enjeu au point d'alimenter des conflits entre ses principaux acteurs. Faut-il faciliter le logement à tous les individus, Est-ce possible de satisfaire tout le monde à la fois et les loger en la même enseigne. Les conflits sont d'actualité et situent les responsabilités à savoir les propriétaires de maison, les locataires, le ministère de l'habitat et de la construction sur le logement social. Ils précarisent le bon fonctionnement de certains secteurs d'activités et le bien-être d'une frange de la population. Au regard d'une telle situation qui ne cesse de s'obscurcir, nous avons trouvé opportun et à juste titre de formuler des questions en vue de faciliter sa compréhension

Mots clés : *logement, conflit, propriétaire, locataire, droit, foncier*

Summary

Forty (40) individuals from different marital statuses and chosen arbitrarily, were interviewed using an interview guide as part of this study. The objective is to identify the social factors that account for the conflict between house owners and tenants in the commune of yopougon (Ivory Coast). The survey reveals that the commune of yopougon is currently undergoing accelerated urbanization. This constitutes an issue to the point of fueling conflicts between its main actors. Should housing be facilitated for all individuals, Is it possible to satisfy everyone at the same time and accommodate them in the same boat. The conflicts are topical and place the responsibilities, namely the owners of the house, the tenants, the Ministry of Housing and

Construction on social housing. They jeopardize the proper functioning of certain sectors of activity and the well-being of a section of the population. In view of such a situation which continues to darken, we have found it appropriate and right to formulate questions in order to facilitate its understanding.

Keywords : *housing, conflict, owner, tenant, right, land*

I- Introduction

Dans le cadre des relations locateurs-locataires, plusieurs situations conflictuelles peuvent survenir, dont le bruit anormal fait dans un immeuble, le non-paiement du loyer par un locataire, son déguerpissement en cours de bail, le refus du locataire de donner accès à son logement et le harcèlement dont pourra se dire victime le locataire. Pour (Hraki 1996), l'une des problématiques les plus courantes dans le cadre des relations locateurs-locataires sont les plaintes que peuvent faire les locataires relativement au fait qu'ils sont troublés dans leur jouissance paisible des lieux par le bruit fait par leurs voisins, le va-et-vient continu dans l'immeuble. Quand a (Tomasin 1989) tout le droit dont nous nous servons est relatif aux personnes, aux biens et aux obligations. Il est évident qu'entre l'être et l'avoir, entre les personnes et les biens, il existe un lien naturel, psychologique, économique, que le Droit enregistre et organise. L'ensemble des relations juridiques qui se tissent ainsi entre les personnes et les biens peut dès lors constituer la toile de fond d'un « droit des biens » au sens large. Ce droit des biens est la branche du droit civil répartissant, entre ces personnes, leurs avoirs. Ainsi, la propriété confère un bien à une seule personne ; l'usufruit démembre la propriété en usus et fructus excluant l'abusus. (Guillemain 1999), l'indivision met en concurrence plusieurs propriétaires sur un même bien, ce droit des biens correspond à l'étude d'une partie des droits patrimoniaux dans son objet bien précis, l'autre partie étant constituée par le droit des obligations ; et ces deux constituent les branches maîtresses du droit patrimonial. Ainsi, les biens ou droits patrimoniaux sont

de trois sortes : les droits de créance ou d'obligation, les droits réels et les droits intellectuels. Pour le quotidien (**Jeune Afrique2011**), depuis le retour à la stabilité, en mai 2011, les Abidjanais n'ont pas attendu longtemps avant d'être confrontés à la flambée des prix de l'immobilier, dans les quartiers chics comme dans les plus simples. Alors que les salaires moyens mensuels sont compris entre 40.000 et 60.000 FCFA (60 et 91,5 euros), à Cocody, dans les quartiers populaires de 9 Kilos ou Blockhaus, un studio se loue entre 50.000 et 60.000 F CFA, et un appartement de 3 pièces entre 200.000 et 350.000 F CFA. Pour (Bérard & Pastor 2010), le conflit est présent dans la vie de chaque organisation. Sa gestion est toujours extrêmement difficile, et laisse souvent démunis les responsables privés ou institutionnels. Peu d'outils sont en effet mis à leur disposition pour les aider dans cette charge. Ces auteurs proposent une réflexion dans l'analyse et à la compréhension des mécanismes d'émergence des conflits ; en apportant des méthodes concrètes et pratiques de prévention et de gestion de ces conflits. (Combalbert. 2006) analyse la Négociation de crise et la communication d'influence. Pour lui, l'issue de la gestion des situations de forcenés et de prise d'otage par les groupes d'intervention, la négociation de crise étend aujourd'hui son domaine d'activité au monde de l'entreprise afin d'aider les dirigeants ou les managers à conduire des situations délicates (négociations commerciales à forts enjeux, clients agressifs, personnalités difficiles), ou pour gérer des incidents graves (menaces, lock-out et séquestrations). Il présente les différentes étapes d'un processus de résolution de conflits par la négociation : création d'un contexte favorable à la relation d'influence ; conduite de la relation ; gestion des menaces. En identifiant les contextes d'urgence et d'instabilité des situations de conflit, en précisant les profils et réorganisation d'une équipe de négociateurs, en détaillant le processus global de la conduite des discussions et les fondamentaux de la communication d'influence, cet ouvrage donne un panorama complet des

techniques et méthodes de la négociation en situation de tension ou d'instabilité. Selon (Alphonse 2000), l'existence de quartiers précaires caractérisés par des constructions en planches édifiées sur des terrains illégalement investis constitue un défi pour les pouvoirs publics à Abidjan et dans la plupart des grandes villes du tiers monde. Ces quartiers attirent une population diversifiée à la fois par les origines ethniques et culturelles et par des itinéraires migratoires et socioprofessionnels. Cette situation met en exergue la croissance démographique d'une part, et des convulsions économiques d'autre part, soutient-il. Par ailleurs, les populations vivant dans ces quartiers précaires dont l'existence date des années 1909, selon l'auteur, font depuis 1970, l'objet d'une attention particulière de nombreuses institutions regroupées pour la plupart sous la bannière de la Banque Mondiale. Cette institution recommande aux pouvoirs publics de procéder à une intégration dans le système urbain afin de prendre en compte les aspirations de ces populations démunies. L'auteur, pose la question de problématique des quartiers précaires. De même (Réjane Blary, Serge-Marie N'Guessan et François 2009), s'appuyant sur les recherches de Alphonse Yapi-Diahou, font une analyse des signes révélateurs d'urbanité moderne ainsi que les éléments traditionnels auxquels les habitants des quartiers précaires sont rattachés. Cinq quartiers précaires cibles ont permis d'effectuer cette étude. Le collectif met en exergue la réaction de ces habitants face au foncier et aux infrastructures, avant et après la restructuration de deux d'entre eux. Ces quartiers sont Nanan Kouassi N'Goh (Yopougon), Blingué (Cocody), Pointe aux fumeurs (Port-Bouët), Zoé Bruno (Koumassi), Agnissankoua (Abobo). Seuls les deux derniers ont bénéficié d'une restructuration. Au-delà d'un travail d'évaluation comportementale des habitants de cinq quartiers précaires, à tout point de vue, il (le collectif) rejoint Alphonse Diahou-Yapi dans son analyse comportementale des habitants des quartiers précaires. Pour le (RGPH 1998) Abidjan, la capitale économique de la Côte d'Ivoire a connu une

urbanisation fulgurante depuis son accession à l'indépendance et même bien au-delà avec un taux d'urbanisation de 95,8% en 1998. Prévost (1985), le développement urbain de la Côte d'Ivoire qui a été présenté jusqu'à une date récente comme étant un modèle en Afrique de l'ouest, a connu un arrêt brutal depuis les années 1985. Ainsi pour (INS 2008), 48,9% des ivoiriens vivent en dessous de la pauvreté avec 241145 F CFA l'an. Le secteur de l'habitat connu également un frein. Les sociétés immobilières parapubliques à vocation social d'alors, la SOGEFIHA (société d'Etat) et la SICOGI (société d'économie mixte) créées respectivement dans les années 1963 et 1965, se sont faites supplées ou remplacées par des sociétés privées de promotion immobilière. La SICOGI qui a pu résister à cette tempête économique après quelques réajustements, continue ses activités jusqu'à maintenant. La SOGEFIHA ayant subi entre temps, une liquidation entre 1986 et 1988. Malheureusement, la « nouvelle » SICOGI et les opérateurs privés, n'ont pas pris en compte les revenus des populations les plus démunies. Le développement urbain qui est une prérogative des pouvoirs publics, ne prend pas en compte le grand nombre. (Hohmann 2015) pense que le droit du logement ne se réduit pas à une question de formulation linguistique, le droit au logement ne doit et ne peut être confondu avec le droit du logement. Alors que le premier réfère aux droits humains codifiés dans les traités, déclarations nationales et internationales chartes et constitutions locales, le droit du logement, quant à lui, renvoie aux droits légaux émanant du principe de la propriété privée et des droits civils qui sont codifiés par la législation domestique. La politique de l'habitat n'est également pas démocratisée. Dans cette perspective, l'on constate, volontairement ou involontairement, l'effectivité de l'oubli de la frange de la population la plus défavorisée. Le développement urbain n'est pas seulement l'apanage des pays dits développés ou industrialisés. Aussi s'impose-t-il à tous les pays quel que soit leur niveau de développement et principalement aux pays

africains comme la Côte d'Ivoire. Tous ces pays ont pour mission d'assurer un bien-être socioéconomique à tous ces habitants par l'amélioration de leur cadre de vie. Malheureusement, la réalité est tout autre. Nos villes africaines, en majorité, présentent un contraste environnemental et architectural. (Daniel & Michel Platzer 2006) font la promotion des nouvelles techniques de construction depuis la préparation du terrain au choix des revêtements, des installations électriques et aux circulations verticales. Ils décrivent les interactions entre tous les corps d'état afin d'éviter les écueils et les aléas techniques sur les chantiers. Ils essaient d'apporter une assistance technique aux professionnels du génie civil en s'appuyant sur les solutions les plus performantes. Pour Yapi-Diahou (2000), Malheureusement, depuis l'avènement de l'urbanisation en Côte d'Ivoire, une frange de la population a été cependant négligée. Celles se sentant marginalisées ont dû, depuis 1909 s'installer sur des sites classés non constructibles ou à risque. L'on assiste donc à la création des quartiers précaires malgré l'existence des premiers textes d'urbanisme empruntés de la colonisation. Mais pour (Accardo 1997) les agents sociaux sont constamment guidés par une idée ou une image d'eux-mêmes, de leur situation, de leur rapport, par une représentation de ce qu'ils sont ou croient être, de ce qu'ils souhaitent ou redoutent de devenir ; par une représentation de leur identité, et celle des autres qui contribue à donner un sens à leur existence et qui les justifie de faire ce qu'ils font. Le réel, c'est cet ensemble de représentation à la fois des individus eux-mêmes et aussi leur environnement. Or si nous acceptons qu'il s'agisse d'une représentation, elle préexiste aux individus. Car, dès sa naissance, toute personne entre immédiatement dans un monde qui l'a précédé. Son corps biologique devient objet d'une construction sociale indépendance de l'individu concerné. (Accardo 1997) le dressage du corps se fait selon les valeurs, les normes de la société dans laquelle l'individu est né. En effet, dans chaque société, et à l'intérieur de chaque formation sociale,

chaque groupe spécifique peut construire un corps type, un modèle corporel ou un corps légitime dont chaque membre du groupe considéré s'efforce de se rapprocher le plus possible. Le cadre de construction de ce corps idéaltype est la société à travers les mécanismes de socialisation. Cette dernière concerne de manière générale, de l'adaptation de l'effectivité du corps, c'est-à-dire, la façon de dresser le corps de manière à sentir et ressentir, réagir directement et spontanément de manière réflexe, aux situations, sur le plan des émotions, des désirs, des sentiments. Et (Accardo 1997) montre que l'évaluation que la société fait de notre conformité à ses normes peut être positive et valorisante. Par opposition, le résultat de l'évaluation peut être une image stigmatisante. Cette évaluation n'est ni ponctuelle, ni définitive. Elle est permanente. Son résultat peut basculer à tout moment d'un côté à l'autre sur l'échelle des valeurs. Selon (Dubresson 2003) en Afrique les inégalités sont encore plus affirmées : en 1995, le taux d'urbanisation retenu par les Nations Unies était de 7,2% au Burundi et 6% au Rwanda mais il atteignait 58,8% au Congo, 53,8% en Mauritanie et près de 70% des sud-africains sont probablement citadins; en Afrique occidentale, 42,3% des Sénégalais vivaient en ville contre 17% des Nigériens et 27% des maliens. Au Bénin ce taux a évolué de 36% en 1992 à 38,9% en 2002. (Dittgen 2003) a montré qu'il existe une liaison très étroite, quasi linéaire entre la taille des logements et le nombre de leurs occupants initiaux. Ceci s'explique par le fait que les ménages achètent ou louent en fonction de leurs revenus, mais tout autant en fonction du nombre de leurs membres. Selon l'auteur, le choix du logement n'est pas seulement déterminé par la taille des ménages, mais aussi leur structure par âge. Il est cependant important d'ajouter à ces caractéristiques la mobilité des ménages ainsi que leur fécondité. L'estimation de la demande de logement est donc basée sur la projection de la population et la composition des ménages. Il est difficile dans de telles conditions de déterminer les préférences pour les types de logement, les groupes de revenu

et les différentes localisations (emplacements). Un outil utile est le concept de l'élasticité de la demande qui est utilisé en économie. Le terme de l'élasticité fait référence à la proportion dans laquelle la demande de logement varie, variation qui résulte du changement d'une unité du niveau de certaines variables telles que le revenu. (Friedman 1992), tente de modeler sa réflexion sur la pauvreté structurelle dans un modèle d'autonomisation axé sur l'économie familiale, « la famille a besoin de produire ses propres moyens de subsistance qui constituent la base du pouvoir social. Suivant l'analyse de la pauvreté structurelle, la pauvreté est le produit des données de l'ordre socio-économique qui tendent à entraîner un exode général des petits paysans arrachés de leur terre. Selon cette approche, on voit que la pauvreté est le produit des rapports inégaux existant dans la société. (Jobin1996) juge également qu'une plus grande harmonie dans les relations entre les locateurs et leurs locataires exige le « respect par chacune des parties, des obligations naissant du bail ». Pour ce faire, des moyens incitatifs et coercitifs se doivent d'être déployés afin de rétablir l'équilibre entre les parties en présence, en assurant à chacun non seulement des droits mais aussi des recours équivalents. De plus, la structure formaliste, rigoureuse et essentiellement judiciaire des tribunaux civils de l'époque doit laisser place aux « recours simples, efficaces et -rapides ainsi qu'à une information adéquate et continue. Ces orientations serviront de guide à l'établissement d'un régime de droit qui prévoit 1 l'unification de toutes les règles de droit régissant les relations locateurs-locataires en une seule série de dispositions claires et cohérentes ainsi qu'en la création d'un organisme quasi-judiciaire indépendant de la structure des tribunaux de droit commun possédant une juridiction exclusive en matière de bail résidentiel et dont le rôle consistera tant à assurer une information adéquate des citoyens qu'à trancher les litiges qui naissent entre eux .Au total, cette étude a pour objectif :

- De décrire les éléments confligènes entre le locataire et le propriétaire de maison à Abidjan
 - D'identifier les facteurs qui déterminent le conflit à Abidjan
- L'hypothèse est formulée de la manière suivante : Un certain nombre de facteurs sociaux (la récession économique, la pauvreté, la crise du logement, le coût prohibitif des terrains) rendent compte du conflit entre propriétaire et locataire de maison à Abidjan

II- Méthodologie

1- Terrain d'étude et échantillon

1-1- Terrain d'étude.

Ce travail a été réalisé dans la commune de yopougon et porte sur les conflits entre propriétaire de maison et locataire

1-2- Echantillon d'enquête.

. Nous avons choisi un échantillon de 45 personnes arbitrairement. Ce choix se justifie par l'intérêt que nous accordons à l'analyse des propos et à l'évaluation des rapports sociaux. La construction de l'échantillon est élaborée de la manière suivante wassakara (9), toit rouge (8), Doukoure(7), kpinbli (5) ,yahosei (6) Niangon –lokoua (5), Sicogie (3),millionnaire (2),ont fait l'objet d'entretien.

2- Instruments de recueil des données et méthodes d'analyse

2-1- Instruments de recueil des données

Les données ont été recueillies à partir de l'étude documentaire, de l'observation et de l'entretien. La méthode documentaire a conduit à l'analyse des propos liés aux différents conflits entre ces acteurs. L'observation de visu a constitué un élément clé pour qualifier pour certaines actions physiques de ces acteurs (venir aux mains) comme criminogènes ; saisir la structuration

et le fonctionnement des différentes procédures d'acquisitions du loyer, le mode opératoire, les tactiques de certains démarcheurs (relais entre le propriétaire et le locataire) criminelles élaborés à partir de ces marchés. En somme, comment les procédures d'acquisition de ces maisons par plusieurs intervenants favorisent la commission de certains délits. A partir de ces propos, corroborées par des observations, nous avons procédé à des entretiens avec des propriétaires des maisons, locataires et démarcheurs afin de vérifier les hypothèses de départ, établir le lien entre les différentes procédures d'acquisitions des maisons et d'autres types de criminalité dans la zone d'étude.

2-2- Méthodes d'analyse.

Pour les méthodes d'analyse, l'accent a été mis sur l'analyse qualitative et l'analyse ethnographique Ce qui a permis d'établir une typologie de procédures et d'actions dans la location de ces maisons dans la commune de yopougon. Dans l'analyse ethnographique, la notion ethnique a été exploitée.

III- Résultats

1-Le logement comme nécessité vitale

Dans la vie quotidienne, les questions de logement influencent directement le développement des individus à travers leur santé. Ainsi, différents types de maladies reliées à des conditions d'habitation inadéquates : les infections respiratoires et infantiles, les maladies du système digestif, les blessures causées par des accidents domestiques et les infections de la peau, toutes dues à des systèmes de sanitation, de ventilation et d'aération déficients. Parmi ces populations, les plus défavorisées et démunies s'installent principalement dans les quartiers spontanés qu'ils créent eux-mêmes sur des terrains classés non constructibles et présentant pour certains des risques d'origine anthropique ou naturelle. Ces zones sont d'ailleurs par

excellence, les sites privilégiés de ces populations. On s'installe donc comme on veut et comme on peut en dépit des risques évidents que présentent ces zones. Ces populations majoritairement analphabètes quel que soit leurs origines, ignorent l'existence des normes de construction et les règles d'urbanisme en vigueur. Certains indicateurs tels que la surface moyenne des logements et le pourcentage des maisons construites sont reliées négativement au taux de mortalité. Le logement occupe une place fondamentale dans la vie des individus car il permet d'assurer la satisfaction des besoins psychologiques et de sécurité Koumoué (2008). En effet, tout être humain a besoin d'un abri pour vivre, se protéger, stocker des provisions et organiser sa vie sociale. L'épanouissement ultime de chaque individu ne peut donc se réaliser que si ces besoins fondamentaux sont comblés et permettent l'émergence de besoins supérieurs tels que l'amour, l'estime, la reconnaissance et la réalisation de soi. Cette relation demeure significative malgré l'inclusion au sein du modèle de différents facteurs socio-économiques qui pourraient également avoir un impact sur l'espérance de vie des résidents. Les résidents les mieux logés, qui possèdent un logement d'une valeur d'au moins 100.000fcfa, ont une espérance de vie en moyenne deux fois plus élevée que celle des personnes qui vivent dans des logements précaires. Bien qu'un nombre important de facteurs autres que le logement (en particulier l'éducation, le revenu ou l'emploi) puissent expliquer un tel résultat, les conditions d'habitation ont des effets bien réels sur la santé des individus et doivent de ce fait être prises en considération lors de l'implantation des politiques gouvernementales. Pourkonéagent contractuel a la zone industrielle « *mon frère actuellement, on n'a pas le choix quel que soit l'état de la maison on est obligé, mes enfants ont un problème de peau, on traite ça mais ça ne suffit pas, on va faire comment. Je demande au propriétaire de faire quelque chose, il refuse je suis obligé de faire des histoires avec lui* »

2-Le logement une structure sociale

Le logement apparaît également comme un facteur déterminant de la vie en société. Comme chaque unité de logement est reliée aux autres par un ensemble de liens complexes qui forment l'infrastructure physique de la vie de groupe. Dans ce contexte, lorsque le fondement physique de la vie sociale est disloqué, plusieurs bouleversements dans le fonctionnement des individus et du groupe s'ensuivent. Les caractéristiques sociales de la population d'une ville ou d'un quartier résultent en grande partie de celles des logements de ces ensembles. Des logements de bonne qualité attirent des gens aisés ; des logements dégradés, des ménages pauvres ; des grandes maisons, des familles nombreuses ; des petits appartements, des personnes seules. Mais, les individus qui vivent dans des conditions de logement déficientes sont par ailleurs plus enclins à passer une proportion importante de leur temps à l'extérieur de la maison. Pour cette raison, les enfants et les jeunes adultes ont tendance à ne développer que des relations superficielles avec des membres de leur voisinage, au lieu de concentrer leurs apprentissages au sein de la famille. En effet, on a observé que, peu de temps après leur déménagement, ces familles ont modifié leurs habitudes de vie de façon significative en participant davantage à des activités de loisir à l'extérieur du foyer. Fait plus troublant, on a relevé que dans le cas où les familles ne pouvaient prendre part à de telles activités, leurs membres ont démontré une aggravation de leurs prédispositions à certains comportements névrotiques. Ainsi, il apparaît que le logement représente un élément fondamental dans la vie des êtres humains, de par son impact sur d'importantes questions d'ordre physique, psychologique et social. Irie agent de banque « *lorsqu'une maison est bien construite et que les conditions d'hygiène sont respectées, on sent à l'aise, on ne fait que développer des réflexes de santé, de bon humeur, si la maison coûte cher ont fait un sacrifice pour payer* »

3- La pauvreté obstacle au logement

La pauvreté et la bidonvilisation développent des rapports de dépendance mutuelle et cohabitent pendant plus d'une décennie. Tous les indicateurs socio-économiques sont au point rouge, commençant par le taux élevé du chômage en passant par l'absence de soins d'hygiène et la montée grandissante du banditisme. Dans ces quartiers, Plus de 1000 habitants vivent dans la promiscuité, la violence, la misère, la mise à l'écart de tout soutien social, dans l'impossibilité d'être seul avec soi-même. Ils sont confrontés à une réalité les empêchant même d'élever leurs enfants dans un environnement dépourvu des services de bases. Des ménages qui utilisent le pétrole comme source d'énergie pour l'éclairage, dont les murs de l'habitation sont faits de bambou, qui ont recours au robinet d'un autre ménage pour l'approvisionnement en eau de boisson, qui ont pour mode d'aisance, mode d'évacuation des eaux usées et mode d'évacuation des ordures ménagères la nature, et utilisant le bois pour la cuisson. Serge « *je ne gagne que 70000F (soixante-dix mille francs) mon loyer est de 45000F (quarante-cinq –mille francs), le reste je nourris difficilement ma famille, cela fait que même pour manger, soigner les enfants c'est très difficile* » Cette classe est celle des habitations caractérisées par un manque accru d'infrastructure en eau potable et d'électricité. Les conditions d'hygiène sont très mauvaises et les ménages semblent être économiquement très faibles. Esse « *on est pauvre comment avec 15000frs par jours on peut vivre avec deux enfants, le propriétaire aussi veut augmenter son loyer de 5000fr ,pourtant ca maison coûte 30000fr il y'a l'eau d'évacuation des toilettes qui passe devant notre porte, les enfants tombent beaucoup malade , la dernière fois ma fille avait kwashiorkor, et la fièvre typhoïde , on a fait quoi au bon Dieu* ».le sujet court le risque de souffrir de la malnutrition lorsque l'apport calorique ou l'équilibre nutritionnel ne sont pas conformes à ses besoins. La kwashiorkor survient aussi après un sevrage tardif lorsque le

lait maternel est remplacé par une alimentation traditionnelle, riche en féculents mais pauvre en protéines. Il se manifeste souvent à la suite d'une infection aiguë.

4- Le prix du loyer élément conflictuel

4-1- Le cout élevé du loyer

La caution est la garantie qu'un bailleur de maison propose à son locataire avant de lui fixer le coût de son appartement. Pour un loyer de 60000frs la caution est de : quatre (4) mois et une avance d'un (1) mois et un moi de frais d'agence exigé .Habibi propriétaire de plusieurs studios« *ils ne sont pas prêts à payer le loyer une fois que nous tendons à la fin du mois, je ne reçois plus de bonjour de mes locataires parce qu'ils disent que je fais le loyer cher à cause de notre situation géographique* ».Konan , propriétaire de maison a Doukoure « *c 'est notre manière à nous d'augmenter le coût des loyers. Vous savez, nous avons des locataires qui sont dans nos maisons depuis 15 ans. Ils paient un prix qui ne répond plus aux prix des maisons. Mon locataire paie un prix 55.000 FCFA pour les deux (2) pièces. Or je dois payer l'impôt foncier avec tous les frais de réparation. Pour faire face à mes charges, je suis obligé d'utiliser cette stratégie pour augmenter à 70.000 FCFA* ». De même la question fut posée au porte-parole des locataires, Jean Y., qui indique « *c'est une manœuvre des bailleurs de maisons, ce sont des agissements des propriétaires des maisons pour se débarrasser des anciens locataires afin d'augmenter le prix des maisons* ». La preuve a révélé que le locateur avait refusé valablement les trois premiers candidats au motif qu'ils n'avaient pas le profil de solvabilité souhaité. Les candidats suivants n'avaient pas fait l'objet d'un refus à la lumière de la preuve offerte

5-Le retard ou le défaut de paiement du loyer par le locataire

Le bras de fer entre locataires et propriétaires de biens immeubles se poursuit au fil des ans et les tribunaux regorgent de conflits. Pour une affaire d'expulsion, de retard de paiement des loyers, de travaux de réparation à effectuer ou d'arrivée à terme du contrat de bail, les problèmes et le plus souvent difficiles à résoudre. Il faut dire que le cadre légal qui régit les relations entre les locataires et les bailleurs, datant des années 80, est devenu obsolète. En effet, la loi n° 6-79 organisant les rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires protège de manière jugée excessive le locataire au détriment du propriétaire, au point que les droits de ce dernier sont piétinés.

J-P *« comme j'ai eu un retard de deux semaines du au décès de me mère, mon propriétaire me convoque a la gendarmerie étapes à la justice, chez lui je n'ai pas respecté ma clause du contrat »* et il fait mains et pieds pendant des années de va-et-vient aux tribunaux pour avoir gain de cause. C'est d'ailleurs pour cette raison que plusieurs propriétaires préfèrent garder leurs locaux fermés et non occupés plutôt que de se retrouver face à des complications sans fin. D'autres optent pour éviter les problèmes liés à la location. Pour tenter de mieux encadrer les rapports entre les deux parties, une nouvelle loi est en cours de promulgation. Il arrive régulièrement qu'un locataire de mauvaise foi refuse l'accès à son logement pour des réparations, pour la réalisation de travaux, ou pour permettre la visite des lieux, et ce, bien que dûment avisé. Le refus obstiné du locataire peut entraîner la résiliation du bail. En attendant, les tribunaux traitent chaque jour des centaines de dossiers de ce genre. Le cas le plus fréquent est celui du défaut de paiement du loyer DameF *« propriétaire d'un appartement depuis plus de 20 ans au quartier gbinta l'a mis en location, il y a quelques années. Depuis un peu plus de cinq (5) mois, le locataire ne s'acquitte pas plus du montant du loyer, prétextant des difficultés financières. Après multitudes*

promesses de régulariser sa situation, Dame Fatima a préféré porter plainte ». Le contrat de bail comprend une clause d'expulsion en cas de non-paiement, le tribunal n'a pas prononcé la sentence figurant dans le contrat et a renvoyé les deux parties trouver une situation à l'amiable. Monsieur D.C. lui au contraire est locataire d'un appartement dont le contrat arrive à terme. N'ayant pas préparé à l'avance son déménagement, il promet de quitter les lieux une fois avoir trouvé un nouveau local. Cela n'étant pas fait rapidement, le propriétaire a eu recours à la justice pour obtenir une décision d'expulsion. Le tribunal a fini par prononcer l'obligation d'évacuer les lieux au bout de quatre (4) ans. Pendant ce temps, le bailleur n'a pu jouir de son bien et le locataire a continué à l'occuper illégalement. E .R « *souvent la justice prend son temps pour prononcer le jugement, mais pendant ce temps le locataire ne paye plus et il est heureux de voir la justice trainer* »

K « *Tu sais, il ne m'a jamais dit que j'étais un bon locataire, non non. Il s'en fout que je sois là et que je paie mon loyer ou pas. "Va-t-en et on sera bien content". C'est ça l'insulte. Je sens de la rage. C'est choquant. À chaque fois qu'il me voit, c'est juste pour me dire qu'il veut que je parte. Il n'y a pas de respect entre lui et moi.* »

Il arrive parfois que le bailleur et le locataire s'accordent sur un calendrier de paiement du loyer. Madame K : « *vue que ma fille se mariait, j'ai prévenu mon bailleur à qui je suis régulière dans mon paiement de loyer parce que c'est moi qui la contacte pour lui donner son argent. J'ai souhaité qu'après deux mois j'allais lui donner son argent de loyer, elle a accepté, le troisième mois malheureusement j'ai été hospitalisée, après ma guérison, j'ai tout payé. Mais malgré cela, J'ai connu tout genre d'injures* ».

6-La fixation du contrat de bail

Parfois, il existe un désaccord entre le locataire et le bailleur sur la fixation du loyer et/ ou des charges locatives. Dans la plupart des cas, le bailleur et le locataire trouvent un arrangement à l'amiable. Certains propriétaires rechignent à réaliser des travaux à leur charge ! De leur côté certains locataires se dispensent de régler leur dernier loyer. Ils se justifient par la crainte de ne pas récupérer leur dépôt de garantie. Les motifs d'accrochage entre locataires et bailleurs sont nombreux. Avant même la signature du bail, des problèmes entre propriétaires et locataires peuvent survenir. Par exemple, nombre de bailleurs n'hésitent pas à réclamer aux candidats à la location leur dossier médical ou un relevé de compte bancaire. C'est formellement interdit. Cependant, la plupart des conflits interviennent, après l'entrée dans les lieux. G-K « *avant d'avoir ce loyer, mon propriétaire me demande mon bulletin de salaire, et de qu'elle ethnie je suis* »

7- Charges et frais de travaux à la charge du locataire

En cas de problèmes avec les matériaux de la maison : les fenêtres fermant mal, les portes fissurées, c'est au bailleur de réaliser les travaux. Mais là encore, les conflits sont nombreux, car aucun texte ne fixe de délai d'intervention. Et si le locataire effectue les réparations lui-même, il prend le risque de ne pas se faire rembourser. L'occupant a aussi intérêt à vérifier la nature des charges facturées en même temps que son loyer. Si certaines, comme la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, sont à sa charge, d'autres, en revanche, doivent être assumées uniquement par le bailleur. De son côté, le locataire doit veiller à garder le logement en bon état et à s'abstenir de tout comportement abusif ou de faire des dégradations. En effet, cela peut justifier la résiliation du bail pour défaut de jouissance paisible des locaux K locataire de studio depuis 5 ans : « *vue l'humidité dans ma maison, qui gâte mes vêtements dans la bibliothèque, j'ai décidé de*

changer pour être dans un autre bâtiment. Mon bailleur augmente mon loyer de 10 000frs qui était au départ de 60.000frs. C'est inadmissible et inhumain. » Il est question de l'aménagement ou le contrôle dont le bailleur doit faire à chaque fois dans le bâtiment de son locataire. Il lui est une obligation de suivi et d'entretien de la maison afin de savoir l'état de son appartement confié à une autre personne moyennant un loyer mensuel. C'est dire en clair, qu'il revient au bailleur d'avoir un regard sur son appartement et non pas se focaliser sur le bail mensuel ou régulier. Une chose est d'avoir la somme due parce que l'appartement est le sien mais une autre est de s'engager au contrôle et à la réhabilitation de sa maison. C'est dans un tel cas de figure, le locataire s'insurge contre le bailleur à ne donner un iota ou faire la facture des dépenses faites dans la maison à chaque paiement mensuel de son loyer. Roger « quand il y'a la saison des pluies, la maison coule et les murs sont moisissés, quand je dis au propriétaire de mettre une couche de peinture, il refuse et un jour je me suis battu avec lui, j'ai même eu des hématomes»

IV- Discussion et conclusion

Les entrevues réalisées nous ont permis de mieux comprendre les raisons qui font qu'une personne s'adresse ou non à la justice pour trouver une solution au conflit locatif auquel elle fait partie ainsi l'analyse des témoignages des locataires soulèvent des enjeux importants quant aux contradictions engendrées par le droit du logement et le droit de propriété, et ne peuvent que rappeler que le marché du logement repose sur une vision libérale. S'intéresser aux rapports inégalitaires entre ces acteurs nous permet de décroquer les regards et de proposer une nouvelle lecture des problèmes du logement en Côte d'Ivoire. L'existence de quartiers précaires caractérisés par des constructions en planches édifiées sur des terrains illégalement investis constitue un défi pour les pouvoirs publics à Abidjan et dans la plupart des grandes villes du tiers monde. Ces quartiers attirent une population diversifiée à la fois par les origines

ethniques et culturelles et par des itinéraires migratoires et socioprofessionnels. Cette situation met en exergue la croissance démographique d'une part, et des convulsions économiques d'autre part Diahou-Yapi (2000). Cependant, tout le droit dont nous nous servons est relatif aux personnes, aux biens et aux obligations. Il est évident qu'entre l'être et l'avoir, entre les personnes et les biens, il existe un lien naturel, psychologique, économique que le Droit enregistre et organise. Déplorant le caractère lacunaire de la loi portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, nous avons démontré la prérogative qu'a l'usufruitier de pouvoir donner sa chose à bail, dans le cas d'espèce, l'immeuble à usage résidentiel, considérant le droit de jouissance qu'il exerce sur ledit immeuble. Tout en jouissant, l'usufruitier, dorénavant bailleur, doit cependant sauvegarder l'intérêt du nu-propiétaire qui attend devenir ou redevenir propriétaire. Quant au sort du loyer perçu anticipativement -surtout au-delà de l'extinction de l'extinction du droit d'usufruit- par l'usufruitier-bailleur : il ressort de l'analyse que l'usufruitier-bailleur s'est enrichi sans juste cause, sans juste droit. Ayant payé ce qu'il ne devait pas à son bailleur plutôt qu'au nu-propiétaire, le locataire a le droit d'agir en répétition. Il s'agit d'un indu subjectif : la dette existe mais pas entre le locataire et l'usufruitier-bailleur, le rapport d'obligation existe mais au profit du nu-propiétaire. Le nu-propiétaire appauvri dans son patrimoine actif a droit et action en justice contre l'usufruitier-bailleur en vue de se faire rembourser ce dont il s'est effectivement appauvri à titre de loyer. Cette action est dite *de in rem verso*. Tout compte fait, il y a lieu d'affirmer que nos hypothèses ont bel et bien été confirmées. L'ensemble des relations juridiques qui se tissent ainsi entre les personnes et les biens peut dès lors constituer la toile de fond.

Conclusion

Au terme de l'étude, nos résultats montrent que les quartiers d'habitat précaire ne sont pas des ghettos, ils sont au contraire une composante du système socio-économique et politique urbain. La fonction de résidence se double ici, plus qu'ailleurs, d'une fonction économique ainsi qu'en témoigne la présence dans les quartiers d'une multitude de points d'activité artisanale. L'habitat précaire, c'est aussi un marché de consommateurs. Il attire des locataires ; des artisans de plus en plus nombreux y affluent, qui proposent des produits de l'industrie moderne, laquelle ne s'embarrasse pas des considérations du juriste, mais privilégie plutôt ses intérêts commerciaux. Par les logements mis en location, le sol qui fait l'objet de transactions, l'habitat précaire représente un enjeu économique. (Navez 1987). Le mode d'occupation des terrains a une incidence néfaste sur le marché du logement. Le stock de terrain disponible n'est pas accessible au groupe de gens défavorisés et l'offre de logement étant très limitée, on y enregistre une flambée des prix sur le marché. Il devient alors beaucoup plus difficile pour les petites bourses d'acquérir un logement. C'est en ce sens que bon nombre de gens à moyen revenu s'entassent dans des quartiers précaires où ils vivent dans des conditions infra humaines, d'où les propriétaires ne cessent de faire grimper les prix des loyers. Les locataires sont des indépendants occupés dans le secteur informel. Ils sont des personnels commerciaux et vendeurs, ou des restaurateurs, ou encore des ouvriers et manœuvres non agricoles et conducteurs d'engins dans les industries manufacturières. On admettra, certes, que les gens qui vivent dans ces quartiers, sont en majorité des salariés non qualifiés, des artisans, ou des travailleurs de statut précaire, et qui, sur le plan des revenus, relèvent des strates inférieures. La permanence de cet habitat doit être analysée comme le signe de la persistance de l'exclusion et de l'extension de la pauvreté. Ces deux situations découlent de l'hégémonie de la procédure de l'immatriculation d'une part, et la logique économique qui l'a

inspirée, d'autre part. Or les terrains et les logements produits selon ces deux références empruntées, n'ont pas évolué en harmonie avec le rythme de la croissance démographique ni avec la stratification sociale et culturelle de la population. Au total et au regard des résultats de l'étude, les objectifs ont été atteints et notre hypothèse validée. Cependant, nous nous sommes interrogés sur la politique de la réglementation des prix des loyers et de nouvelles formes de déviations.

Références bibliographiques

Alphonse y.d. (2000). Baraques et Pouvoirs dans l'agglomération Abidjanaise : *L'Harmattan-Ville et Entreprise*, 63p

Antoine P. (1996). *Crise et accès au logement dans les villes africaines*", in Coussy J. et Vallin J., *Crise et population en Afrique*, Paris, les Etudes du CEPED, n°13, 275 p

BERGER P. (1996). *La construction sociale de la réalité*. Paris : Méridiens KLINCHSIECK

Calais-Auloy, F. Steinmetz J., « *Droit de la consommation* », précis Dalloz, sixième édition, 485p.

Dittgen A. (2003). *Types de logement et caractéristiques des populations en ville nouvelle*, in Eggerickx T. et al, *Populations et défis urbains*, Academia-Bruylant/L'harmattan, 523p

Dubresson A. (2003). *L'Afrique subsaharienne face au défi urbain*", in Eggerickx T. et al, *Populations et défis urbains*, Academia-Bruylant/L'harmattan, 55p

Foucade A. (1997). *Le marché du logement à la Martinique: Diversités et cloisonnements*, Agence départementale d'information sur le logement, 82p

FREUD S. (1990). *Groupes*, Paris : PUF.

Guillemain A. (1999). *Le temps du changement où la réalité économique retrouvée* : AJDI, 122p.

Hossenlopp J. (1970). *Evolution de l'urbanisation dans 14 Etats d'Afrique et à Madagascar (les données de base ; la*

prospective)". Groupe de travail «Prospective»; Communication au colloque de Bordeaux.

Hraki A. (1996). *Le régime juridique des droits de propriété en matière immobilière : Etude critique*, 161p

Ibane R. (1983). *le financement du logement ; Etude de cas : Cameroun, Congo, Côte d'Ivoire"*, *Les cahiers de l'urbanisme et du logement n°9*,48p

MICHIT R., Comon, T. (2005), *Conflit : comprendre et pouvoir agir*, Paris : Chronique sociale

OUOMPIE, E.C. (2008), *Droit de l'Urbanisme et de la Construction en Côte d'Ivoire* : les Editions ABC, 164p.

Réjane B. (1999). *Urbanité et Quartiers Précaires* : *Bibliothèque Nationale de Québec*, p2-237p

TAP P. (1987), *Identité, Style personnel et transformation des rôles sociaux*. In *Bulletin de Psychologie, Tome XL, n° 379 (1-6)*. Université de Toulouse Le Mirail

Tomasin D. (1989). *Les atteintes portées au droit de propriété*, *Administrer*, 23P.

Tokindang J. S. (1998). *Ménage et crise du logement à Dakar: une émancipation résidentielle de plus en plus tardive des jeunes générations"* in Gendreau F., *Crises, pauvreté et changements démographiques dans les pays du sud*, AUPELEF-UREF, éd. ESTEM, Paris, 184p.