

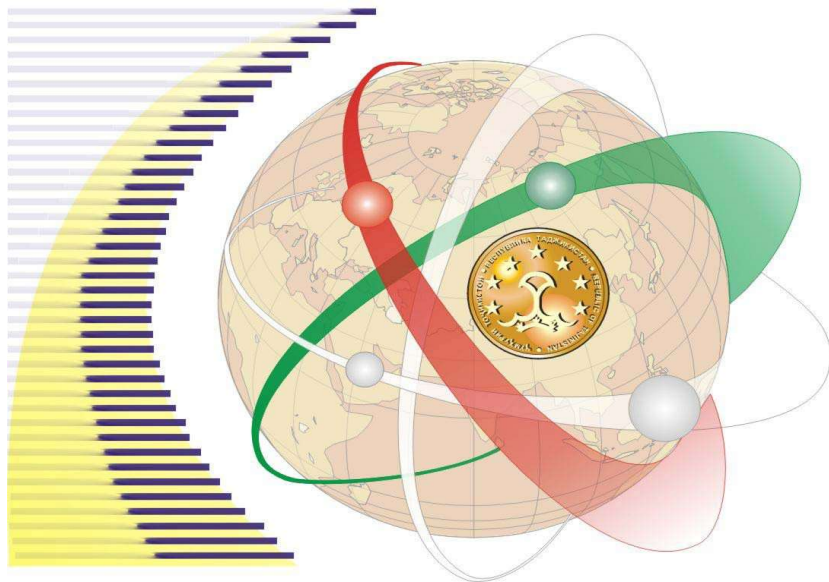


La revue scientifique
**Les Cahiers
du CBRST**

La science au service de la société

DOSSIERS

**Société
Environnement
Développement**



03 BP 1665 Tél (229) 21 32 12 63 2132 09 77

Fax : (229) 21 32 36 71

Mail : cahiersducbrst@yahoo.fr ;

cahiersducbrst@gmail.com

Site Web : <http://www.cbrst-benin.org>

Directeur de Publication : Professeur Marc T.T. KPODEKON ; **Directeur Général du CBRSI**

Rédacteur en Chef : SOGLO Y. Yves

Conseiller Scientifique : Apollinaire Guy
MENSAH ; *Directeur de Recherche*

Comité scientifique

Pr. DARBOUX Raphael (Bénin)	Pr FAYOMI Benjamin (Bénin)
Pr. BIGOT André (Bénin)	Pr. MAKOUTODE Michel (Bénin) Pr.
Pr. AKPONA Simon (Bénin)	TCHITCHI Toussaint Y. (Bénin)
Pr. LALEYE Anatole (Bénin)	Pr. OYEDE Marc (Bénin)
Pr. HOUNNOU Gervais (Bénin)	Pr. EDORH Patrick A. (Bénin)
Pr. HOUNGBE Fabien (Bénin)	Pr CLEDJO Placide (Bénin)
Pr. Michel BOKO (Bénin)	Pr. DOMINGO Etienne (Bénin)
Pr. KOUMAKPAYI Taofiki (Bénin)	Pr. HOUNDENOU Constant (Bénin)
Pr. SAMBA KIMBATA Joseph (Congo B)	Pr. MENSAH Guy Apollinaire
Pr. GBEASSOR Messanvi (Togo)	Pr. TOSSA Joel (Bénin)
Pr. MASSOUGBODJI Achille (Bénin)	Pr. SINSIN Brice (Bénin)
Pr. AFOUDA Abel (Bénin)	Pr. GBENOU Joachim (Bénin)
Pr. ZOUNGRANA Pierre Tanga (Burkina)	Pr. LALEYE Philippe (Bénin)
Pr. MOUDACHIROU Mansourou (Bénin)	Pr. TCHAMIE Tiou (Togo)
Pr. JOSSE Roger (Bénin)	Pr. GBAGUIDI Fernand (Bénin)
Pr. LALEYE Anatole (Bénin)	Pr. ANIGNIKIN Sylvain (Bénin)
Pr. TOUKOUROU Fatiou (Bénin)	Pr. AHANHANZO Corneille (Bénin)
Pr. AGBOSSOU K. Euloge (Bénin)	Pr. HONTONFINDE Félix (Bénin)
Pr. SOCLO Henri (Bénin)	Pr. TOUKOUROU Fatiou (Bénin)

COMITE DE LECTURE : Prof NOUHOUAYI Albert; Prof AGBOSSOU K. Euloge ; Pr AVLESSI Félicien ; Prof CLEDJO Placide; Prof da CRUZ Maxime ; Prof DIMON Biaou Fidèle ; Prof DOMINGO Etienne ; Prof EDAH Daniel ; Prof KOUNOUHEWA Basile ; Prof MENSAH G. A. ; Prof TOSSOU Okri Pascal ; Prof YAYI Eléonore ; Dr TENTE Brice; Dr YABI Ibourahima ; Dr. Zacharie SOHOU ; Pr. JOSSE Roger ; Pr. LALEYE Anatole ; Pr. OUMOROU Madjidou ; Prof BOKO Gabriel; Prof MONGBO Roch ; Prof. SOCLO Henri ; Dr ALAMOU Eric ; Dr AZANDO E. V. ; Dr DOUGNON Victorien ; Dr FOURN Elisabeth; Prof GBAGUIDI Fernand; Dr AZONHE Thierry; Dr GBANGBOCHÉ A. B. ; Prof GLELE KAKAÏ Romain ; Prof TCHIBOZO Eric; Pr HONTONFINDE Félix ; Pr HOUNHOUGAN Joseph ; Pr KPOVIESSI Salomé ; Pr OYEDE Marc ; Pr. Ag. FOLLIGAN Bénédiction ; Pr. Ag. YAO-GNANGOURA Victor ; Pr. AKPONA Simon ; Pr. ALLABI Aurel ; Pr. BIGOT André ; Pr. CHIKOU Antoine ; Pr. DARBOUX Raphael ; Pr. Fulgence AFOUDA; Pr. GBAGUIDI Fernand ; Pr. HOUNGBE Fabien ; Pr. HOUNNOU Gervais ; Prof. Ag. MOUMOUNI Hassane ; Prof AHOHOUNKPANZON Michel; Prof AINA Martin ; Prof ALLABI Aurel ; Dr BAGODO Obarè ; Dr HOUNGNIHIN Roch ; Dr GUENDEHOU Sabin ; Dr JOHNSON Christian; Dr KPOHOU Ferdinand, Dr VISSIN Expédit; Dr GNIMADI Clément, Dr SOHOU Zacharie; Dr GBEWETOUN C. Louis; Dr AGBOKOUNOU Aristide, Dr DEGBEY Georges; Dr VIGNINOU Toussaint; Dr GIBIGAYE Mohamed; Dr YABI Fidèle; Dr OREKAN Vincent; Dr GBAGUIDI Arnauld; Dr TOKO Ismael; Dr VISSOH Sylvain; Dr HEDIBLE Sidonie.

Toute reproduction, même partielle de cette revue est rigoureusement interdite. Une copie ou reproduction par quelque procédé que ce soit, photographie, microfilm, bande magnétique, disque ou autre, constitue une contrefaçon passible des peines prévues par la loi 84-003 du 15 mars 1984 relative à la protection du droit d'auteur en République du Bénin.



SOMMAIRE

1. **Consommation de stupéfiants chez les adolescents en milieu scolaire au Bénin : un état des lieux à Cotonou en 2016.....01**
Ferdinand M. ADOUNKPE, Luc BEHANZIN, Aurel C. ALLABI, Codjo A. KPATCHAVI
2. **Le travail de la femme dans l'environnement socio-économique béninois : les reliques d'une tradition handicapante.....29**
Edouard AHO
3. **Enjeux de requalification patrimoniale et écotouristique des villages salicoles du bas-Benin.....50**
Paul AKOGNI
4. **Education des jeunes filles en post-échec scolaire au Bénin : analyse de l'expérience du Centre Claire Amitié.....65**
Serge Armel ATTENOUKON, Guillaume Abiodoun CHOGOLOU ODOUWO, Annanh ZOUGMORE
5. **Nécessité de collaboration entre les enseignants et parents d'élèves pour une amélioration des rendements scolaires dans les zones urbaines d'Abomey-Calavi.....105**
Gabriel C. BOKO, M. Max. Stephane CHAOU
6. **Décentralisation et accès à l'eau potable dans les villages de la commune de fada n'gourma : enjeux et perspective.....127**
Dramane DAHANI
7. **la connaissance de la loi pénale : enjeux dans un contexte d'inflation législative.....147**
DONOU MASSOU SIMEON Pulchérie
8. **Temporalités dans les pratiques de dépigmentation.....181**
Dimi Theodore DOUDOU, Tiewa Salimata SORO



9. **Exploring the issue of marriage decline in amma darko's beyond the horizon and the housemaid.....211**
Celestin GBAGUIDI, Adolphe KASSIN
10. **Contribution des infrastructures socio-communautaires au développement local dans les communes d'Avrankou, d'Akpro-Misserete et d'Adjarra.....230**
Germain GONZALLO, Mathieu KIKI, Sande ZANNOU
11. **Nécessité d'une actualisation du répertoire des prix de référence pour une amélioration de la gestion de la commande publique au Benin.....257**
Zime Kora GOUNOU
12. **La gestion responsable des ressources humaines, un levier de performance marketing des entreprises.....279**
Mariette HOUNTON
13. **Impact de l'expansion des TIC sur la réduction de la pauvreté en Côte-d'Ivoire.....303**
Bassemory KONE
14. **Cloisonnement du service public de sante à la frontière de Sèmè-Kraké (Benin-Nigeria) une contribution sociologique.....329**
Pierre Codjo MELIHO, Andre AINA, Codjo Adolphe KPATCHAVI
15. **Nouvelles pratiques religieuses dans l'église catholique romaine à Cotonou : déviance ou mutation religieuse ?.....351**
Bruno MONTCHO
16. **Effets structurants des Transports en commun privés des passagers et développement du commerce de rue sur l'axe routier Lomé-Kara, un maillon du corridor Lomé-Cinkassé au Togo.....386**
Adong Tchoou NOYOULEWA, Komla Uwolowudu AMEGNA, Damitonou NANOINI



- 17. Système d'échanges et monétaire traditionnel dans le pays Faafouë de 1858-1898.....412**
Sekre Alphonse GBODJE
- 18. La construction sociale du pouvoir des " zoxinò " au regard du genre et ses implications en milieu de pêche au sud-ouest du Benin.....436**
Timothee Codjo TOGBE, Emilia AZALOU TINGBE
- 19. Forage artésien, menace ou opportunité dans la commune de Bopa au Benin.....456**
Dansou Pierre TOSSA, Emile Comlan BADEVOU, Roch L. MONGBO
- 20. Prince HALL and the African american freemasonry.....481**
Yao Alain Darius AMOUSSOU
- 21. La congestion routière comme signe d'échec de la gouvernance de la mobilité urbaine dans l'agglomération de Cotonou.....497**
Kessou Célestin LÈGBANON, Bertrand SOGBOSSI, BOCCO Michel BOKO
- 22. Persistance des activités de concassage artisanal de granite dans la commune de Parakou en république du Benin.....519**
Offin Lié Rufin AKIYO
- 23. L'identité professionnelle des éducateurs de lycées et collèges en Côte d'Ivoire.....542**
Kouéiwon Gaspard INANAN
- 24. Facteurs explicatifs de la qualité perçue dans les établissements privés d'enseignement supérieur : proposition d'une échelle de mesure multidimensionnelle..... 561**
Dossa Theodore MEHOBA
- 25. Conflit entre propriétaires et locataires a Zogbadje (commune d'Abomey-Calavi, Benin, africaine de l'ouest)600**
Sidonie Clarisse HEDIBLE



- 26. On the syntax of anaphors, pronouns and r-expressions in wolof.....618**
TAMBA
- 27. Recomposition des pratiques foncières locales dans le Benin méridional : cas de la commune de Zagnanado.....633**
Charlemagne TOMAVO
- 28. Introduction des énergies intelligentes : cas des compteurs communicants dans les ménages à Abidjan.....676**
Salimata BERTE, Djané Dit Fatogoma ADOU, Etienne NTAGWIRUMUGARA
- 29. Savoirs réels et superstitions dans le vodun.....694**
Cossi Zéphirin DAAVO
- 30. Abidjan-Adjame, première occupation spatiale et organisation traditionnelle des habitants avant 1926.....716**
Noël Moussa GONZREU
- 31. Echec entrepreneurial des jeunes au Benin : cas du fonds national de la promotion de l'entreprise et de l'emploi des jeunes.....739**
Dodzi Tagbédji ADAHA, Arnauld Gbaguidi, Pascal DAKPO
- 32. Motivation et stratégies pour le développement des compétences chez les apprenants dans les collèges de la commune de Zè.....759**
Florentine Adjouavi HOUEDENOU
- 33. Langue et recherche scientifique.....781**
Médard Dominique BADA
- 34. Le management de l'inspection pédagogique en éducation physique et sportive au Cameroun.....793**
Modeste Ghislain ONOMO ONOMO; Victor SAÏDOU; Emmanuel BAKENA; Thomas ASSIENE



-
- 35. Evaluation de la prévalence de la peste des petits ruminants dans le département du zou au Bénin: cas de Bohicon, Djidja et Zogbodomey.....818**
Fadéby Modeste GOUISSI, Yao AKPO, Yénakpon André ALLAHIA, Souradjou OROU GOURA, Sahidou SALIFOU
- 36. Evaluation de l'évolution de la qualité microbiologique et physico-chimique des eaux de forages dans la commune d'Abomey-Calavi au Bénin de 2017 à 2018.....839**
Gratien BONI, Damien D.TOFFA, F. Modeste GOUISSI, Christian R. JOHNSON
- 37. Evaluation économique de l'adaptation aux changements climatiques dans la production du maïs au sud Bénin.....871**
Honorat SATOGUINA



CONFLIT ENTRE PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES A ZOGBADJE (COMMUNE D'ABOMEY-CALAVI, BENIN, AFRIQUE DE L'OUEST)

Sidonie Clarisse HEDIBLE 1 ; 2 et 3

1- Centre Inter Facultaire De Formation et de Recherche en Environnement pour un Développement Durable (CIFRED). E-mail : shedible@yahoo.fr

2- Laboratoire Pierre PAGNEY : Climat, Eau, Ecosystème et Développement (LACEEDE), 03 BP 1122 Cotonou 03.

3- Département de Sociologie-Anthropologie

RESUME

Le logement n'a pratiquement jamais cessé d'être un problème social, économique, idéologique pour preuve les conflits entre propriétaires et locataires auxquels peu de solutions ont été apportées de manière satisfaisante et durable. La présente recherche permet d'analyser les causes des conflits entre locataires et propriétaires de maison à Zogbadjè. Recherche de nature qualitative et quantitative, la technique d'échantillonnage de boule de neige a été retenue. Les techniques de collecte d'information s'articulent autour de la recherche documentaire, de l'observation, de l'entretien et de l'administration de questionnaire. Les résultats montrent que plusieurs causes sont à la base des conflits entre propriétaires et locataires de maison à Zogbadjè. Ces conflits sont réglés de plusieurs manières selon les cas et selon la préférence des acteurs. La location procure aux propriétaires et aux locataires aussi bien des avantages que d'inconvénients.

Mots clés : Location, Conflit, Propriétaires, locataires, Zogbadjè (commune d'Abomey-Calavi)



Summary

Conflict between Owners and Renters in Zogbadjè (Benin, West Africa)

Housing has practically never ceased to be a social, economic and ideological problem, as evidenced by conflicts between landlords and tenants, for whom few solutions have been satisfactorily and lastingly provided. This research helps analyze the causes of conflicts between tenants and homeowners in Zogbadjè. Qualitative and quantitative research, the snowball sampling technique was chosen. Information gathering techniques revolve around document retrieval, observation, interview and questionnaire administration. The results show that several causes are at the root of conflicts between homeowners and tenants in Zogbadjè. These conflicts are settled in different ways, depending on the case and the preference of the actors. Renting gives homeowners and tenants both advantages and disadvantages.

Keywords: *Rental, Conflict, Owners, tenants, Zogbadjè (Abomey-Calavi commune)*

INTRODUCTION

Le logement représente un élément fondamental dans la vie des êtres humains, de par son impact sur d'importantes questions d'ordre physique, économique, psychologique et social. Il conditionne toute la vie. C'est un élément susceptible de rendre compte de la dimension d'humanité (Serfaty-Garzon, 2003), caractérisé « (...) par une triple identité : d'abord sa présence dans notre vie quotidienne comme abri, mais aussi comme réceptacle de l'intimité et de la cellule familiale ; ensuite, c'est l'une des matières de l'espace bâti, ce qui le met ainsi au cœur du paysage et des configurations urbaines ; enfin, son rôle économique à la fois comme objet produit par un secteur industriel et artisanal et comme patrimoine détenu, géré et



généralisant des revenus (Driant, 2009, p.11). Cependant, l'observation du peuplement, aussi bien dans les pays développés que dans les pays en développement, fait remarquer une concentration très poussée des populations dans les centres urbains, entraînant avec lui l'augmentation des besoins en logement. L'intensité de cette concentration varie d'une région à une autre.

Les questions liées à l'habitation et les problèmes qu'elles soulèvent revêtent d'une grande importance au sein des sociétés nationales, et ont fait l'objet de plusieurs politiques, qui, n'ont pas encore réussi à régler le problème du logement. Pour Asher (1995), « le logement n'a pratiquement jamais cessé d'être un problème social, économique, idéologique auquel peu de solutions ont été apportées de manière satisfaisante et durable ». En attendant que la construction de logement social n'occupe une place de choix, dans l'action du gouvernement en milieu urbain, l'offre en logements locatifs est privée. Les individus investissent dans ce domaine pour se garantir leurs vieux jours. Cette offre n'est pas souvent rationnelle ; car, visant le profit immédiat. Pour Kobiané (1998), la propriété d'un logement en ville, permet de survivre car c'est souvent une source importante de revenu grâce à la location d'une partie du logement.

La location dans les villes, est ainsi une véritable source de revenus pour les propriétaires, en témoignent les multiples constructions de chambres à louer dans la ville d'Abomey-Calavi, et spécialement dans le quartier Zogbadjè. La présence de l'Université fait de ce quartier l'un des plus remplis de maisons en location. Dans l'attente que chacun ait son toit ou que les études prennent fin pour d'autres, la location est un passage obligatoire, mettant propriétaires et locataires dans une relation qui se voit souvent entachée par de fréquents conflits.

En effet, se loger pour beaucoup d'étudiants n'ayant pas de parents à Abomey-Calavi, est une affaire de logement locatif. Ceux-ci se voient expulser, faute d'une bonne entente avec le propriétaire de



maison. L'objectif de cette recherche est d'expliquer les facteurs explicatifs des conflits entre propriétaires et locataires. Le conflit se définissant selon le dictionnaire Larousse (2011) comme l'opposition de sentiments d'opinions entre des personnes ou des groupes. Par extension, le terme de conflit s'applique à toutes oppositions survenant entre des parties en désaccord. Pour March (1958) il survient quand « une décision ne peut plus être prise par les procédures habituelles ». Le conflit est aussi sous forme d'interaction qui permet, de rétablir « l'unité de ce qui a été rompu » Simmel (1995), et contribue au changement social Touraine (1973).

Dans le cadre de cette recherche il faut retenir que la relation conflictuelle est une constatation dans les rapports d'affrontement de deux ou plusieurs volontés individuelles qui manifestent les uns à l'égard des autres une intention hostile et une volonté d'agression, à cause d'un droit à recouvrer ou à maintenir. Rocher (1968) dans son ouvrage intitulé *l'action sociale*, n'a-t-il pas eu le mérite de présenter l'action sociale comme la relation entre deux personnes, le rapport qui existe entre êtres et plus exactement l'interaction qui résulte de leurs relations. L'action sociale telle que présentée par l'auteur se rapproche des idées de Weber (1920), qui privilégie la posture compréhensive. Il s'agit de chercher à comprendre, de saisir de l'intérieur des individus en se mettant à leur place. C'est à dire du principe que ce qui fait la manière première du social c'est l'action des individus et que l'on ne peut comprendre cette dernière en accédant au sens que les personnes donnent à cette action (Assaba .2006). Cette démarche est d'une importance capitale pour cette recherche. Selon Durkheim (1983), le sociologue doit s'extraire du social pour poser un regard objectif sur un objet d'étude, ceci l'amène à dire de considérer les faits sociaux « comme des chose ». La notion de « chose » peut être clarifiée comme tout ce qui s'impose à l'observation (Durkheim, 1983 :27). Il faut donc utiliser les faits sociaux en tenant compte de la qualité d'extériorité qu'ils se présentent au sujet conscient (Durkheim 1983 : 28).



Ces deux approches semblent ainsi contradictoires, toutefois ces deux approches peuvent être conciliées comme le souligne **Cuin** (1998). Il est nécessaire de reconnaître la dualité de la société et dynamiser l'opposition fondamentale entre expliquer et comprendre. Weber (1904) refuse de séparer entièrement la compréhension de l'explication, on le note dans sa sociologie des religions. Comme le souligne Weber une explication ne peut être valable indépendamment d'une compréhension ; les deux types d'explications peuvent être satisfaisant un à un mais il semble non seulement compatible mais nécessaires pour produire une connaissance rationnelle complète du monde social comme le souligne **Cuin**. C'est dans cette dynamique de conciliation que nous portons la recherche sur les conflits entre propriétaires et locataires. Le présent travail permet d'analyser les causes des conflits entre locataires et propriétaires de maison à Zogbadjè. Il prend en compte la problématique, la présentation du milieu d'étude, la démarche méthodologique puis les résultats.

1. Présentation du milieu d'étude

La commune d'Abomey-Calavi est située dans la partie sud de la République du Bénin. Elle est limitée au nord par la commune de Zè au sud par l'Océan Atlantique, à l'ouest par les communes de So-Ava et de Cotonou et à l'ouest par les communes de Tori-Bossito et Ouidah (MISD, 2005). Elle s'étend sur une superficie de 539 Km² représentant 0,48% de la superficie nationale du Bénin (INSAE, 2004). Avec plus de 600 000 habitants en 2013, elle est la deuxième commune la plus peuplée du Bénin. Derrière Cotonou, la ville économique subdivisée en neuf (09) arrondissements (Godomey, Calavi, Togba, Akassato, Hevié, Ouèdo, Golo-Djigbé, Zinvié, Kpanrou), chaque arrondissement est subdivisé en plusieurs quartiers et villages. Selon les résultats de l'INSAE 74% de sa population vit dans les centres urbains et 25% dans les milieux ruraux et les femmes représentent 51% de la population totale de la commune. La population est inégalement répartie dans les neuf arrondissements. L'arrondissement de Godomey concentre à lui seul plus de la moitié



de la population de toute la commune. Par contre les arrondissements de Togba et de Kpanroun sont les moins peuplés. La proximité de Cotonou influence beaucoup la commune. En effet l'exiguïté de la ville de Cotonou et sa forte population conduit à une extension vers Abomey-Calavi. Elle est peuplée de plusieurs ethnies dont l'ethnie dominante est les Aïzo. Les migrations ont permis l'installation d'autres ethnies comme les Fon (83,6%) les Dendi (0,1%), les Peulhs (0,1%), les Yoruba (0,3%), les Baribas (0,2%), les Adja (9,5%). Zogbadjè est l'un des quartiers de l'arrondissement de Calavi ; il est entouré par les quartiers Tankpè et de Agori et abrite l'Université d'Abomey-Calavi. C'est le lieu d'habitation privilégié des étudiants (Fig.1).

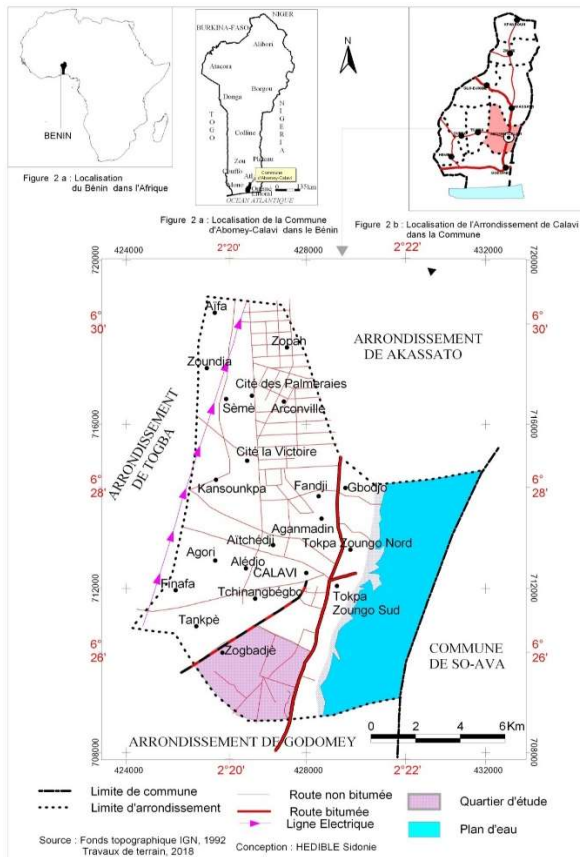


Figure 1 : Présentation du milieu d'étude

2. DEMARCHE METHODOLOGIQUE

L'approche méthodologique s'est appuyée sur les points suivants : La nature de La recherche, le groupe cible, les techniques et outils de collecte de données, la technique d'échantillonnage, puis le mode de traitement des données.



La recherche est de nature quantitative et qualitative. Dans le cadre de la présente recherche trois cibles ont été retenus :

- les autorités qui de par leurs fonctions interviennent dans le règlement des conflits entre propriétaires et locataires de maison ;
- les propriétaires, pour avoir des informations relatives aux causes et manifestations des conflits ;
- les locataires, pour avoir des informations relatives aux causes des conflits et la gestion de l'aménagement de leur cadre de vie.

Les techniques de collecte d'information s'articulent autour de la recherche documentaire ; les observations, les entretiens et l'administration de questionnaire. La recherche documentaire a conduit à l'exploitation des documents en rapports avec la sociologie urbaine puis avec la question du logement. Les observations sur le terrain ont permis de constater visuellement les situations qui prévalent. Ces observations ont notamment porté sur les conditions de vie dans les maisons en location, l'état des chambres. Dans la perspective de parvenir à une triangulation des informations des entretiens ont été faits avec des personnes ressources, sensées maîtriser cette préoccupation au regard de leurs expérience. Les outils de collecte d'informations sont le questionnaire le guide d'entretien, et la grille d'observation. Les questionnaires ont servi à recueillir des informations auprès des propriétaires et locataires par rapport à leur collaboration et aux facteurs explicatifs des conflits. Ces différentes informations ont permis de constituer la base de la triangulation avec les informations obtenues à l'aide d'autres outils.

Le guide d'entretien est l'outil utilisé lors de l'entretien avec les personnes ressources ; il a permis de collecter les informations relatives aux facteurs explicatifs des conflits et au mode de règlement des conflits. La grille d'observation a servi de grille pour l'observation du cadre de vie dans les maisons en location. Ne disposant pas d'une liste des unités de la population mère et connaissant très peu les individus qui correspondent aux variables et critères choisis, l'option d'un échantillon de boule de neige est faite ici. Dans la présente recherche l'échantillon est composé des propriétaires et locataires et des personnes ressources.



Tableau I : répartition de l'échantillon

Groupe cibles	Effectifs
Locataires	48
Propriétaires	17
Personnes ressources	03

Source (Mettez les sources de vos tableaux)

Le dépouillement a été fait de façon manuelle en concordance avec les fiches des questionnaires et les notes. Ces données ont été catégorisées suivant les centres d'intérêt de la recherche et ont été, par la suite, triangulées. Les données quantitatives ont permis d'organiser les différents points de vue et les données qualitatives d'avoir des variables explicatives. Le Microsoft Excel a permis de présenter les données quantitatives sous forme de tableau pour certaines et sous forme de graphiques pour d'autres.

3- Résultats et discussion

3.1. Perceptions par rapport à la relation propriétaire /locataire

Les perceptions par rapport à la relation propriétaire /locataire s'apprécie à travers le tableau ci-dessous

Tableau II : perceptions par rapport à la relation propriétaire /locataire

Avis	Bonne	Mauvaise	Passable	Total	%
Statut					
Propriétaire	9	3	5	17	26
Locataire	28	10	10	48	74
Total	37	13	15	65	100
%	56	20	24	100	



Le tableau ci-dessus présente l'appréciation des relations locataire/propriétaire. Il est constaté après les investigations, que 56% des avis jugent la relation Propriétaires /locataires comme étant une bonne relation contre 20% des avis qui la jugent comme mauvaise et 24% comme passable. De son analyse, il ressort que la relation propriétaires/locataires est une bonne relation et est bien perçue par les acteurs eux-mêmes.

4.2. Le non-paiement du loyer est source de conflit dans la relation propriétaires-locataires.

Ici, l'accent est mis sur la nature de la collaboration propriétaire/locataire, des différents comportements, de la question du loyer, des avantages et inconvénients de la location pour propriétaires et locataires et le règlement des conflits. Le tableau N3 fait état du non-paiement du loyer comme source de conflit

Tableau 3 : non-paiement du loyer comme source de conflit

Avis	Oui	Non	Total
Statut			
Propriétaires	12	5	17
Locataires	36	12	48
Total	48	17	65
%	74	26	100

74% des personnes interrogées ont déclaré que le non-paiement du loyer génère de conflit entre propriétaire/locataire contre 26% qui ont répondu par la négation. De l'analyse du tableau il ressort que le non-paiement du loyer est source de conflit dans la relation propriétaires-locataires. Le tableau 4 montre que le bon payeur constitue le bon locataire



Tableau 4 : le bon payeur comme le bon locataire

Avis	Oui	Non	Total
Statut			
Propriétaires	11	6	17
Locataires	37	11	48
Total	48	17	65
%	74	26	100

Pour 74% contre 26% le bon locataire est celui qui paie régulièrement son loyer. Il ressort du tableau que le locataire exemplaire est celui qui paie à temps son loyer. Le paiement du loyer est donc un élément très important pour une bonne cohésion entre propriétaires et locataires, puisque la location constitue une source de revenus privilégiés pour le propriétaire (tableau 5)

Tableau 5 : la location source de revenus privilégiés pour le propriétaire

Avis	Oui	Non	Total
Statut			
Propriétaires	10	7	17
Locataires	39	9	48
Total	49	16	65
%	75	25	100

Dans le rang des propriétaires 14/17 soit 82% affirment avoir vécu un cas de conflit une fois, et 19/48 soit 39% pour les locataires. De façon générale 33 /65 soit 51% ont vécu au moins une fois de conflit. Ainsi donc le conflit entre propriétaire locataire est un fait courant.

3.3. Cause des conflits entre propriétaires et locataires

Différentes raisons favorisent la fréquence des conflits dans la relation propriétaires/locataires. Suivant les informations obtenues au cours de la recherche, ces causes peuvent être classées suivant différents plans :



3.3.1 Au plan économique

Le non-paiement du loyer, l'augmentation du loyer, non remboursement de la caution et non-paiement des factures d'eau et d'électricité.

3.3.2 Au plan environnemental

La négligence de la chambre confiée. Certains locataires n'ont pas le souci de l'aménagement de leurs cadres de vie, que ce soit au niveau de la chambre que des alentours des maisons. Le refus du propriétaire à prendre soin de sa maison, laissant les locataires dans des conditions précaires de logement.

3.3.3 Au plan social

La courtoisie n'est pas souvent au rendez-vous dans la relation avec le voisin ni dans la relation avec le propriétaire. On note des écarts de langage, le refus de respecter les règlements de la maison, les sorties tardives, des menaces envers les propriétaires, des mauvaises conduites de la part des locataires, ingérence du propriétaire dans la vie privée du locataire, mal compréhension. Le propriétaire peut faire un excès d'autorité. Dans la collaboration propriétaire-locataire existe un autre élément qui fait souvent objet de conflit comme mentionné déjà dans les éléments du conflit.

3.4. La caution ou garantie locative

La caution appelée communément 'avance' à Zogbadjè, est une somme versée au propriétaire par le locataire signe de garantie. Il sert à payer le propriétaire si le locataire a fait des dégâts dans son logement, si le locataire n'a pas payé son loyer, si le locataire n'a pas remboursé les frais d'électricité et de l'eau. Lorsqu'un locataire épuise sa caution jusqu'à une somme donnée, il est mieux qu'il lui donne un préavis. La caution constitue un dépôt, le propriétaire ne



doit y toucher sauf pour les raisons énumérées. S'il n'y a eu aucun problème le locataire récupère l'argent en quittant le logement. Selon le propos d'un enquêté *« dans la pratique les propriétaires utilisent la caution pour d'autres fins, et, se retrouvent incapables de la rembourser quand leurs locataires décident de rompre le contrat »*.

4.5. Les avantages et inconvénients de la location pour les locataires

4.5.1 Avantages

« La location permet aux locataires d'être abrité, d'être plus proches de leur lieu de travail ou d'étude. C'est un moyen de fuir les problèmes familiaux et un moyen d'apprêter son propre refuge en cas de couple. Elle procure la tranquillité, l'expérience de vie, permet le brassage des cultures, permet d'éviter les problèmes de dépendances, permet de prendre son élan et de se lancer dans la vie active, apprend à vivre en communauté, permet de nouer des relations » Propos des locataires.

Assurer l'hébergement de la population n'est donc pas la seule fonction de la location. Elle assure dans le rang des locataires un rôle économique quand elle permet d'être proche de leur lieu de travail. Elle joue aussi un rôle psychologique et social.

4.5.2 Inconvénients

« La location par le biais du loyer consomme presque tout le capital des locataires à faibles revenus. Ainsi, il est impossible de faire de l'économie. Vivre en location c'est voir sa liberté restreint car on est obligé de suivre des règles parfois trop strictes de certains propriétaires. La location expose à de multiples conflits au quotidien entre voisins ou avec le propriétaire. La location fait vivre dans des



conditions précaires et dans un milieu malsain. La location est aussi un moyen de contracter de mauvaises relations pour les jeunes n'étant plus sous la surveillance de leurs parents. »
Propos des locataires.

De ces assertions, il ressort que la location expose à des difficultés sanitaires, sociales et surtout économiques pour les locataires. Les avantages et inconvénients de la location pour les locataires se rejoignent ainsi sur les plans économiques, sociaux et psychologiques.

4.6. Avantages et inconvénients de la location pour le propriétaire

4.6.1 Les avantages

« La location est avantageuse pour le propriétaire en ce sens qu'elle assure une rémunération mensuelle ; elle est fortement rentable et assure les vieux jours. Louer ses chambres permet aussi d'empêcher le délabrement des locaux, permet de tisser d'autres liens. La location revêt parfois du social on y trouve un moyen d'aider les autres pour l'hébergement. » Propos des propriétaires.

La location est donc un investissement rentable pour un propriétaire et protège aussi l'habitat pour de longues périodes d'existence. Au-delà de ceci, elle fait participer au sociale.

4.6.2 Inconvénients pour le propriétaire

Pour le propriétaire les inconvénients sont : *«Le taux exorbitant des taxes d'impôt, le mauvais entretien des locaux par les locataires, dégradation des lieux, non-paiement du loyer. Les factures d'eau, d'électricité sont parfois laissées à sa charge, être confronté à d'énormes conflits, risque de tomber sur des gens dangereux du fait*



de la non maîtrise du statut social du locataire. » Propos des propriétaires.

Pour le propriétaire la location au plan économique est plus avantageuse que le plan social. Toutefois le plan économique a aussi ses risques non négligeables.

4.7. Règlement de conflits

Le conflit propriétaire et locataires se règle de plusieurs manières. Selon les informations reçues, auprès des acteurs eux-mêmes et des autorités de gestion du conflit, nous avons :

4.7.1 Le règlement à l'amiable

Il consiste à une assise entre les acteurs, qui, tentent de trouver les voies et moyens de sortie de crise. Ils peuvent faire recours à l'arbitrage d'un tiers, le plus souvent c'est le chef quartier. Ce qui sert de guide c'est les règlements et les clauses du contrat.

4.7.2 Le préavis

En cas d'échec du règlement à l'amiable, le préavis peut survenir. Un des camps décide de rompre le contrat en accordant un préavis à l'autre afin qu'il prenne ses dispositions. Ce temps permet au locataire de trouver un autre lieu d'hébergement ou au propriétaire de trouver un autre locataire.

4.7.3 Recours aux juridictions civiles

Les conflits peuvent dépasser les compétences du chef quartier ou celui des acteurs ou par simple préférence, les parties se rendent à la police ou à la gendarmerie. Toutefois, seuls les cas où il y a eu de coups et blessures sont traités par les gendarmeries car relevant du pénale. Les autres cas relevant du civil sont traités par les huissiers de justice ou les policiers. Les agents procèdent à la conciliation des



parties. La partie indexée s'engage devant la loi à répondre de ses obligations. Les cas les plus traités sont ceux liés au non-paiement du loyer ou au non remboursement de la caution.

De façon générale, il convient donc de retenir que le loyer est un élément très important dans la relation propriétaire/locataire du fait qu'il représente une source de revenu privilégiée pour le propriétaire et un supplice pour le locataire. C'est en cela que l'irrégularité du paiement est source de conflits. Ces conflits sont réglés de plusieurs manières selon les cas et selon la préférence des acteurs. La location procure aux propriétaires et aux locataires aussi bien des avantages que d'inconvénients.

CONCLUSION

Comme dans toutes relations humaines, les relations propriétaire / locataires sont confrontées à des malentendus et des mal compréhensions qui débouchent le plus souvent à des conflits. Les conflits sont majoritairement liés aux irrégularités dont peut faire l'objet le loyer. En effet, si l'augmentation du loyer crée des frustrations dans le rang des locataires de cette même manière l'irrégularité du paiement du loyer est source de frustration dans le rang des propriétaires. De plus le loyer représente un élément très important pour les propriétaires car étant source de revenus privilégiés. C'est ainsi que l'irrégularité du paiement du loyer est source incontestable de conflit entre propriétaires-locataires à Zogbadjè. Le non remboursement de la caution, est aussi un point de conflit. En effet, les propriétaires de maison ne respectent pas toujours les exigences liées à la notion de la caution.

Il est observé que les conditions de vie de certaines maisons en location à Zogbadjè, sont mauvaises du fait de l'état précaire et insalubre des locaux, susceptible d'avoir un mauvais impact sur l'état de santé et la sécurité de ses occupants. En effet, ni propriétaire ni locataires ne s'acquittent convenablement de ses devoirs. Chaque partie indexe l'autre comme étant le responsable de la défaillance de



l'entretien des locaux. Il en ressort que les parties n'ont pas une bonne connaissance de leurs responsabilités. C'est là un autre point de conflit. L'absence du savoir vivre en communauté dans le respect de l'autre est tout aussi source de conflit. Dans un tel environnement, il est important que l'Etat intervienne pour la réglementation de cette relation, où chacun se réclame plus des droits que des devoirs ; comme il en est dans de nombreux pays où le droit de bail est bien effectif. Toutefois, puisque le contrat régit cette relation, il faut que chaque partie ait une bonne connaissance des clauses du contrat de location et respecte ses engagements, car le respect des lois qu'on s'est prescrit est source de liberté.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- 1- Georg Simmel. (1987), *Philosophie de l'argent*, Paris, PUF, vol approach, Greenwich USA and London GB: JAI press, pp.1-14
Revue Française de sociologie, vol36, pp.705-723
- 2- INSAE (2004), Troisième Recensement Général de la Population et de l'Habitation, 2002 ; *Cahier des villages et quartier de ville : département de l'Atlantique*, Cotonou pp.11-14.
- 3- Jean-Francois Kobiané (1998), *Essai de construction d'un profil de pauvreté des ménages à Ouagadougou à partir des caractéristiques de l'habitat* in Gendreau F., Crises, pauvreté et changements démographiques dans les pays du sud, AUPELEFUREF, ed. ESTEM, Paris, P.p. 117-131.
- 4- Ministère de l'Intérieur de la Sécurité et de la Décentralisation (2005) : *commune Abomey-Calavi, Plan de développement communal (2005-2009)*, Abomey-Calavi, Bénin, pp 78.
- 1- Actubenin, « location de maison au Bénin : Les propriétaires s'imposent, l'Etat absent », consulté le 13 août 2017. actubenin.com
- 2- Bibliosbs « Propriétaires contre locataires : histoire d'un éternel conflit social », consulté le 13 août 2017. m.nouvelobs.com
- 3- Blandine Grosjean « Ces propriétaires victimes de locataires abominables » modifié le 01/12/2010, consulté le 12 août 2017. m.nouvelobs.com/rue89/rue89-nosviesconnectees/



20101130.RUE9667/ces-proprietaires-victimes-
delocatairesabominables. Html

- 4- Emile Martineau, « les différents litiges entre locataires et propriétaires », consulté 16 aout 2017.www.lelynx.fr
- 5- LOCKimmo, « Le respect des engagements mutuels, garant d'une bonne relation entre bailleurs et locataires », consulté le 16 aout 2017.www.lockimmo.com
- 6- Romain Maurice « *Danièle Voldman, locataires et propriétaires. Une histoire française* », les comptes rendus, 2016 mis en ligne le 15 juillet 2016, consulté le 12 aout 2017.Url :<http://lectures.revues.org/>