Une voie de la préparation à la réinsertion en milieu carcéral : *Apprendre à Informer sans Déformer*

Fadjiri

GRATUIT
Ne peut être vendu

BP 352 GAROUA Tél : 00 237 75 20 97 69 mail : pressefadjiri@yahoo.fr
CAMEROUN

JOURNAL PUBLIE SOUS AUTORISATION N° 007/RDPJ/H52/SP

Directeur de Publication : David BAYANG

Édition Spéciale

La Prison :

On ne sait jamais, personne n'est à l'abri

En Guise d'Edito

Personne n'ose plus dire que la prison permet aux bandits de s'amender. Elle ne sert qu'à une ou plusieurs choses qu'elle réussit d'ailleurs fort bien : *punir en vue de rééduquer*. Les défenseurs de l'incarcération ont deux arguments : Le premier c'est qu'il faut punir. Les coupables ont fait souffrir, ils doivent souffrir à leur tour. Deuxième argument, celui de la sécurité. On met les délinquants en prison uniquement pour s'en protéger malgré la pauvreté ambiante qui nous entoure et nous accable au quotidien. Dans cette mouvance de pauvreté, personne n'a le droit de mendier. Car la mendicité est punie par le Code pénal camerounais *(articles 244 et 245)*. En pleine croissance économique, les rédacteurs de cette Loi pénale du 12 novembre 1967 avaient-ils envisagé que le Cameroun serait (quatre décennies plus tard) Pays Pauvre Très Endettés ?

Au bout du compte, on peut se demander, à qui profite les Lois, à qui profite véritablement la Prison ? Chaque jour sortent des individus plus pauvres, plus désespérés et plus avilis qu'ils n'étaient entrés et le cycle recommence avec un récidivisme permanent. Le problème serait-il ailleurs ?

Si les préoccupations économiques subsistent à se faire une véritable visibilité, les récentes avancées de la Justice en matière structurelle (rattachement du secteur pénitentiaire au Ministère de la Justice et l'entrée en vigueur du nouveau code de procédure pénale) ont du reste permis d'alléger les procédures judiciaires et de renforcer davantage les droits imprescriptibles des détenus.

Cet espoir pour un monde carcéral plus humain que manifeste le Gouvernement de la République du Cameroun sera davantage plus perceptible dans les prochains jours avec l'exécution de la deuxième phase du programme dit d'amélioration des conditions de détention et respect des droits de l'Homme (Pacdet II), lancée avec le concours financier du 9e Fed (Fonds européen de développement). Il est donc évident que nos Prisons connaîtrons une nouvelle cure de jouvence dans les semaines à venir.

La Rédaction

La Prison serait-elle une citerne qui ne tarit jamais ?

Jadis, quand un membre d'une famille était arrêté, c'est le village qui est en deuil. Car à travers cette arrestation, la famille venait ainsi de perdre un être cher qui appartient à la caste toute entière.

Aujourd'hui, l'enfant qui ne pouvait rester en face de son père, du fait d'un respect légendaire d'antan, devient le prototype de l'insolence et de l'insubordination. Ajouté à cet état de chose, l'avènement des nouvelles technologies et de la communication (Internet, télé, radio etc) ouvre grandement les portes de la prison aux jeunes devenus de plus en plus vulnérables. La prison devient ainsi un carrefour de palabre pour les jeunes. La preuve en est que le phénomène de la délinquance juvénile et la criminalité est préoccupant dans cette partie du pays.

Cet établissement pénitentiaire où vivent uniquement des humains venant des divers horizons, renferme en son sein une foule d'activités (tournoi de football, alphabétisation des mineurs, club journal, marché des vivres etc…).

La plupart des détenus se retrouve en petits groupes se reposant à l'ombre des cellules ou des hangars confectionnés par eux-mêmes pour se raconter leurs forfaits, leurs exploits quand ils étaient en liberté. Ceux qui sont sans métier sont à l'affût de nourriture dite *« ration pénale »* . En clair le détenu est celui qui a des idées fleuves, il est ingénieux. La prison c'est un centre de raisonnement.

Par NDOUMGA Benjamin, *Détenu*

Mon séjour en Prison

La Prison est déjà faite, je dois penser à l'après prison. Que pourrai-je faire, il faut que je m'organise pour mettre ma famille à l'aise s'il plait à Dieu.

Le milieu appelé « Prison » est un endroit qui rassemble les malfaiteurs. Dans ma vie, je n'avais jamais eu à l'idée que même les innocents étaient en prison. Je me pose beaucoup des questions : pourquoi suis-je en Prison ? Je remercie le tout puissant de m'avoir donner le souffle de vie et de garder ma petite famille.

La prison est *mauvaise et nécessaire*, puisqu'elle donne beaucoup d'enseignements aux personnes qui veulent être redressées. En prison on trouve les camarades de misère, avec qui on discute et partage les idées utiles dans la vie. Chers camarades et frères, c'est ça la vie d'un Homme. Je n'avais jamais pensé que je devais faire la prison, c'est incroyable et pourtant c'est vrai. Oui, j'ai tout vu. J'ai connu qui est ma personne et qui ne l'est pas. J'ai eu un plus en prison. Il me manquait beaucoup de choses dans ma vie, sans doute avec cette expérience en prison, je saurai comment vivre le futur avec ma petite famille si Dieu le permet. C'est avec beaucoup d'émotions que je vous relate la vie de l'homme prisonnier que je suis. L'homme dans la souffrance aime la vie.

Après la prison, si l'homme ne change pas, il ne changera jamais.

Par Rouafing André, *Détenu*

Enfant de Misère

Est-ce que la prison change – t – elle mes amis ?

Est-ce que la prison est une misère qui transforme tes pas ?

Chaque jour mon cœur s'endurcit dans la merde.

Mon fardeau me pèse,

Je suis isolé de mes intimes,

Je vis dans la misère,

Ma nuit me couvre de cauchemars,

C'est le moment où je suis épuisé,

Je vis dans le désert inondé d'hommes sans parentés,

Je suis compté au même titre que les autres,

L'appétit me fouis,

Soleil, toi qui brille haut, contrôle mes voies,

Souffle, force de ma vie parle afin que je renouvelle ma force.

Oh ! Vous parents prenez soin de votre enfant, il est tombé, qu'il redevienne une âme vivante.

Par M. Bouchard, *Détenu*

Les Prisonniers savent produire….

Pendant leurs séjours en prison, les prisonniers mettent en place des petites activités génératrices de revenus pour survivre. C'est à l'aide de matériaux de récupération, du fil de broderie qu'ils fabriquent des sacs, portes monnaies et des bracelets de tout genre. Tout ceci à des prix défiant toutes concurrences. On y retrouve aussi des bijoutiers qui à l'aide des morceaux de fer, d'ossements d'animaux, fabriquent des bijoux. La vente en dehors de la prison est effectuée par des commissionnaires qui proposent aux passants à travers les artères de la ville les articles « made in prison » .

Il faut se demander par moments, quelle synergie pour réussir la réinsertion socio-économique du détenu en difficulté ? C'est une question qui mérite bien une attention particulière de la part des pouvoirs publics et des organisations non gouvernementales travaillant avec les détenus.

Et si par exemple on pouvait installer une menuiserie à l'intérieur de la prison ou encore utiliser les détenus ayant déjà purgé les 2/3 de leurs peines pour l'exploitation des terres au profit de l'agriculture et voire même de l'élevage ? Surtout quand on sait que notre pays dispose des terres fertiles et une main d'œuvre riche. Au finish on aura sous la main des détenus capables de prendre en charge après leur sortie de la prison. Surtout quand on sait que la réinsertion dans la société est souvent très difficile. On rencontre beaucoup de dérapages. Après avoir finis de purger leur peine, la plupart des détenus éprouvent souvent des difficultés dans la société et sont poussés à la facilité et reviennent encore dans leur ancienne Maison : la cellule de la Prison.

Par DJIDERE Saïd, *Détenu*

ARRET SUR IMAGES :

Une visite de la prison centrale de Garoua

Marché des vivres

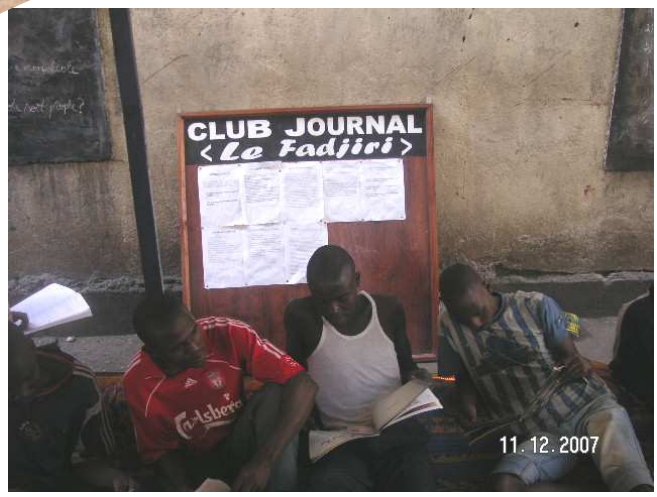
Club Journal

Cellule des femmes et Sr Marie Yvonne

Le sport est cœur de l'épanouissement des détenus

Formation continue des mineurs

Un mineur artisan



Marché des vivres

Remise des dons aux détenus

Équipe dirigeante du Club Journal

LA REHABILITATION DES PERSONNES HANDICAPEES A LA PRISON CENTRALE DE GAROUA

Dans le cadre de sa contribution à la prise en charge des personnes handicapées, l'Archidiocèse de Garoua a mis en place en 1995 le Service Intégral pour la Lutte contre le Handicap (SILH) qui travaille depuis plus de 10 années, dans plusieurs villages du Diocèse de Garoua.

Né du Centre des Aveugles Réhabilité s de Touboro (CART), Le SILH (Service Intégral Pour la Lutte contre le Handicap) est un projet du CODAS-Caritas de l'Archidiocèse de Garoua qui existe depuis 1995 et dont les bureaux se trouvent dans les locaux de l'Archidiocèse de Garoua.

Sa vocation actuelle découle de celle du CART qui était de prendre en charge les aveugles victimes de l'onchocercose de la région de Touboro. Actuellement, le SILH a rejoint une position plus centrale (Garoua) et s'est orienté vers les besoins plus globaux des personnes handicapées.

Après la restructuration du CDD (Comité Diocésain de Développement) en CODAS/Caritas Garoua (Comité Diocésain de Développement des Actions Sociales/ Caritas Garoua) en 2003, ce volet d'activité a été érigé en Programme diocésain de lutte contre le Handicap. L'objectif visé est de contribuer à l'amélioration des conditions de vie des personnes handicapées dans la société.

Les activités menées dans ce cadre consistent en la réhabilitation des personnes handicapées en se basant sur leur communauté initiale, en l'amélioration de l'accès aux soins spécialisés pour les personnes handicapées et en leur insertion socio économique dans le milieu. L'approche de travail du Programme Handicap est la Réhabilitation à Base Communautaire (RBC). Dans cette démarche, les actions en faveur des bénéficiaires font de l'agent de réhabilitation à base communautaire un traitant, un enseignant et un conseiller.

Depuis plusieurs années, le Programme de Lutte contre le Handicap a initié une action de réhabilitation des personnes handicapées dans la prison centrale de Garoua. L'agent du secteur St Pierre où se trouve la prison de Garoua continue de suivre certains prisonniers dans la prévention du handicap et leur réhabilitation, avec l'appui d'une sœur religieuse et des moyens financiers du Diocèse. Les appuis se font une fois par semaine. Au cours des séances, Eugène GUINAMBAÏ aborde des thèmes divers et variés portant sur les soins de santé primaire et la prévention des handicaps. Avec les prisonniers handicapés moteurs ou visuels, un plan de réhabilitation est défini. Ce plan définit les objectifs généraux de la réhabilitation et les indicateurs de mesure des évolutions à observer.

Depuis cette année, une opération pilote de suivi des patients a été organisée. Cette opération consiste en des visites d'appui d'une Kinésithérapeute (Assistant Technique) et en des consultations ophtalmologiques pour des déficients visuels effectuées par un Infirmier Ophtalmologique du Programme.

De manière générale, les appuis de l'agent du Programme ont permis d'atteindre les résultats ci-après au premier semestre 2007 :

Traitement de la gale auprès de 495 patients,

04 animations sur la prévention du VIH/ SIDA, du Choléra et du paludisme,

Des vêtements distribués à 35 détenus,

22 morceaux de savon distribués aux détenus de sexe féminin,

02 prisonnières orientées pour le test BK (Tuberculose).

Par Pascal AHIDJO,

Coordinateur du SIHL/GAROUA

L'ASSISTANCE JUDICIAIRE AUX DETENUS INDIGENTS

Le Programme diocésain Justice et Paix de l'Archidiocèse de Garoua né en 1988 a pour vocation de contribuer à l'édification d'une société plus juste. Son intervention à la prison centrale de Garoua porte sur l'assistance judiciaire aux détenus les plus indigents. Il apporte un appui technique et logistique au club journal de la Prison. Il contribue aux transfèrements des détenus démunis d'une prison à une autre à l'effet de les rapprocher de leurs familles, assure le suivi des dossiers des prisonniers auprès des tribunaux et paie les dépends, les frais d'ouverture des dossiers de certains détenus indigents chez des Avocats.

Le Programme Justice et Paix participe au renforcement des capacités des intervenants bénévoles de la Prison centrale de Garoua. C'est d'ailleurs dans ce cadre qu'il a organisé en Juillet dernier un atelier de formation sur les Droits fondamentaux du prisonnier. Messieurs *NWAFO Jean (*Procureur Général près la Cour d'Appel du Nord) et *NKEMANDA LEBULE Francis* (ex-Régisseur de la prison centrale de Garoua) ont bien voulu faciliter cette rencontre qui a connu aussi la participation de deux responsables pénitentiaires de Garoua Messieurs *TAMO* et *KAMDEM Maurice* et d'un ex-détenu M. *Hamadou Adamou*.

A travers l'action de Plaidoyer, le Programme Justice et Paix veille à ce que les droits des détenus soient préservés.

En 2008 le Programme procèdera à la vulgarisation du nouveau Code de procédure pénale en Fulfuldé et en Français facile dans l'ensemble de la Province du Nord. Plus de 10 000 plaquettes du Code en fulfuldé seront mis à la disposition des populations du Nord et ses environs.

Par David Bayang.

Rencontre des intervenants bénévoles autour du Procureur Général

L'ENCADREMENT DES MINEURS DE LA PRISON CENTRALE DE GAROUA

Il s'agit de relater d'une manière brève la venue du programme « enfants en difficultés » dans les murs de la prison centrale de Garoua il y a de cela huit années déjà que, jour pour jour, dans l'esprit d'une assistance sociale et d'esprit humanitaire, le projet « Enfants en Difficultés » œuvre pour le bien être de la population carcérale en générale et celle des mineurs en particulière.

La philosophie du Projet se résume en trois mots : récupération, rééducation et réinsertion.

Dans notre pensée, tout commence par la récupération qui semble pour nous la phase la plus difficile. Il s'agit des descentes dans les rues de la ville, pour faire connaissance de ces enfants et ce faire connaître auprès de ces derniers, que personne ne peut écouter encore moins respecter leurs Droits. Cette descente se fait à tour de rôle selon le programme de travail de la semaine. Après ce bref moment, l'éducateur peut inviter l'enfant au centre d'accueil pour approfondir la connaissance et permettre à l'enfant de s'ouvrir davantage. Il pourra alors participer à nos activités en ce moment, plusieurs travaux sont entrepris.

Dès que l'enfant épouse l'idée de rentrer qui peut soit venir de lui ou être proposé par l'éducateur, il peut regagner la maison familiale ; on parle en ce moment de la phase de réinsertion. La réinsertion est la phase qui nécessite encore une fois une bonne préparation tant du coté de l'enfant que du coté de sa famille. On peut donc en ce moment réfléchir sur quel genre de réinsertion envisagée selon les observations faites.

Notre intervention à la prison

L'idée est venue des observations faites à partir des enfants en difficultés (enfants de la rue), qui après leur réinsertion ou pendant leur suivi éducatif, ont disparu sans laisser des nouvelles. Le constat fait par les éducateurs, a prouvé que ces enfants disparus sont pour la plupart dans le milieu pénitencier de la ville. Le conseil des éducateurs a juge mieux suivre ces enfants dans ce milieu non seulement difficile mais aussi pas éducatif pour les mineurs que sont ces enfants. Ils sont ouverts aux majeurs, et sont soumis à tous leurs travaux à fin d'éviter soit les maltraitances qu'ils peuvent recevoir de ces derniers, soit dormir affamés ou alors faire tout les travaux durs (corvée) du matin. Il faut aussi dire que, le projet après son constat se rend compte qu'aucun des droits de ces « faibles » d'esprit et force, n'est respecté. Il juge donc que son apport éducatif et sont apport de protection des enfants ont leur place dans ce milieu. Dès lors, les procédures ont vu le jour afin de pouvoir mener ces activités d'une manière légale dans la prison centrale de Garoua.

Au début de ces activités, son objectif serait de suivre ces mineurs sur quatre plans : suivi sanitaire, suivi judiciaire, suivi familial et suivi éducatif qui semble pour nous le plus important. Dans le sens de la collaboration, nous impliquerons tous les services administratifs dans ce suivi selon les besoins ressentis. Il s'agit du ministère de la Justice, le ministère des Affaires Sociales et le service Pénitencier (Régisseur de la prison et Gardiens de prison). Les activités se passaient chaque jour ouvrable donc un éducateur est détaché et suit de près ces enfants selon les décisions prises en équipe. Après quelques années, nous constaterons que le projet va de plus en plus large et nécessite un partage équilibré des éducateurs dans tous les secteurs. Cela nous conduit a mener nos activités trois fois la semaine, donc les mardis, jeudis et les samedis. Les autres jours, l'éducateur référent peut venir selon les urgences ou nécessités, pendant son temps libre.

Les activités menées en milieu carcéral sont classées en trois grands groupes selon notre philosophie à savoir :

- Les activités éducatives
- Les actives sportives
- Les activités récréatives (jeux de société)

Par Nicolas DEUBALBE

Educateur auprès du Programme « Enfants en difficulté »

ECHOS DE L'AUMONERIE PROTESTANTE DE LA PRISON

En date du 30 septembre 2007 il y avait pour la deuxième fois consécutive, une grande cérémonie de baptême au sein de la Prison centrale de Garoua sous la conduite du Révérend Pasteur BOSSONGO, Aumônier protestant auprès de cette prison ; Les Révérends Pasteurs AGOUNA David, MINYOMBE Emmanuel, KODJI Yahanna, Daouda robert, tous de l'Église Fraternelle Luthérienne du Cameroun, Paroisse de Yelwa, avaient administré ce sacrément aux 42 nouveaux convertis qui ont accepté de se remettre au Seigneur Jésus-Christ, malgré leur situation.

On pouvait aussi noter la présence non négligeable des anciens et diacres tels que : M. MBAIROBE Gabriel, cadre de la SODECOTON, M. PAGOU Daniel, cadre à la BEAC de Garoua et M. YOUGOUDA Daniel.

Par Pasteur BOSSONGO

Aumônier Protestant

Fadjiri

A chacune des parutions, 3000 exemplaires sont diffusés avec l'appui de nos partenaires :

Cordaid

P.O. Box 16440
Lutherse Burgwal 10
2500 BK Den Haag
The Netherlands/Pays Bas

FONDATION LAMBRIANA

Pour des activités religieuses et Caritives

Fax : 0039 02 8556 219

MILAN/ITALIE

COMPRENDRE LE SENS DE LA CONTRAINTE PAR CORPS

Les peines infligées aux détenus sont pour la quasi-totalité assorties d'une amende ou de toute autre forme de condamnation pécuniaire. Ne pouvant s'acquitter de cette obligation, ils sont obligés de prolonger le séjour en prison. Voyons dans les présentes colonnes ce qu'on entend véritablement par contrainte par corps.

La contrainte est une obligation, une exigence exercée à l'égard d'une personne (au moyen d'une pression, d'une cœrcition, d'une injonction, d'une menace) pour l'obliger à faire ce qu'elle ne veut pas faire. Être, se trouver sous la contrainte de quelqu'un, c'est un asservissement, une soumission, une servitude, une sujétion ou une tutelle.

Le droit nous enseigne que la contrainte par corps est une voie d'exécution qui consiste à priver de la liberté la personne du débiteur insolvable pour le contraindre à obéir à un ordre du tribunal lui enjoignant, par exemple, de payer une somme due au Trésor public, notamment une amende ou des dépens, ou à s'acquitter de sa dette ou encore à répondre aux questions qui lui sont posées sur sa situation financière.

En langage plus simplifié, la contrainte par corps s'applique à toute personne majeure insolvable, ayant moins de 61 ans. Cette procédure permet d'incarcérer une personne en prison, si celle-ci ne règle pas l'amende, les frais de justices ou toute autre condamnation pécuniaire, ne pouvant être réparés civilement au profit du à laquelle elle fut condamnée. La contrainte par corps peut être évitée, si la personne paie le montant suffisant pour couvrir la somme due.

Il faut savoir également, que *lorsque la contrainte par corps est terminée pour n'importe quelle raison, elle ne peut être établie à nouveau pour la même dette*. La personne incarcérée est soumise au même règlement que les autres détenus.

C'est la privation de liberté imposée à un débiteur récalcitrant, ce qu'on appelait dans l'ancien droit (droit romain, ordonnance de Moulins de 1566, Grande Ordonnance criminelle de 1670) la prison pour dettes, aujourd'hui réservée au seul recouvrement des dettes pénales au profit du Trésor public. On remarque aussitôt la force de l'expression : là où emprisonner pouvait suffire, on préfère « contraindre par le corps ». C'est qu'en effet, historiquement, plus qu'une peine, la contrainte par corps est une voie d'exécution attachée à certaines condamnations pécuniaires, et destinée à vaincre l'inertie et la mauvaise volonté du débiteur récalcitrant : il paie, il sort. Il s'agit bien de le forcer par le corps, et derrière la formule toute faite, on perçoit la justesse et la précision du langage du droit.

Au Québec (Canada), lors de l'adoption du Code de procédure civile en 1965, le législateur a aboli la contrainte par corps, sauf pour outrage au tribunal.

Faudrait-il aussi que le Cameroun emboîte le pas à ce pays anglo-saxon? Le nouveau Code de procédure pénale camerounais a fait des petits pas en « exonérant » une catégorie de personnes de la contrainte par corps. Il s'agit des enfants de moins de 1 8 ans et des personnes âgées de plus de 60 ans ainsi que les femmes enceintes qui ne peuvent en aucun cas être emprisonnés pour non payement d'amende et frais de justice (art 565). Le mari et sa femme ne doivent pas être emprisonnés en même temps pour non payement de l'amende (art 566).Les parents ne peuvent être arrêtés pour le non payement de l'amende de leur enfant (art 569). Vous avez aussi la possibilité de demander à un parent, un ami ou toute autre personne de s'engager devant le juge pour qu'on vous accorde un délai de 2 mois pour payer. Cette personne est appelée garant. (art 560).

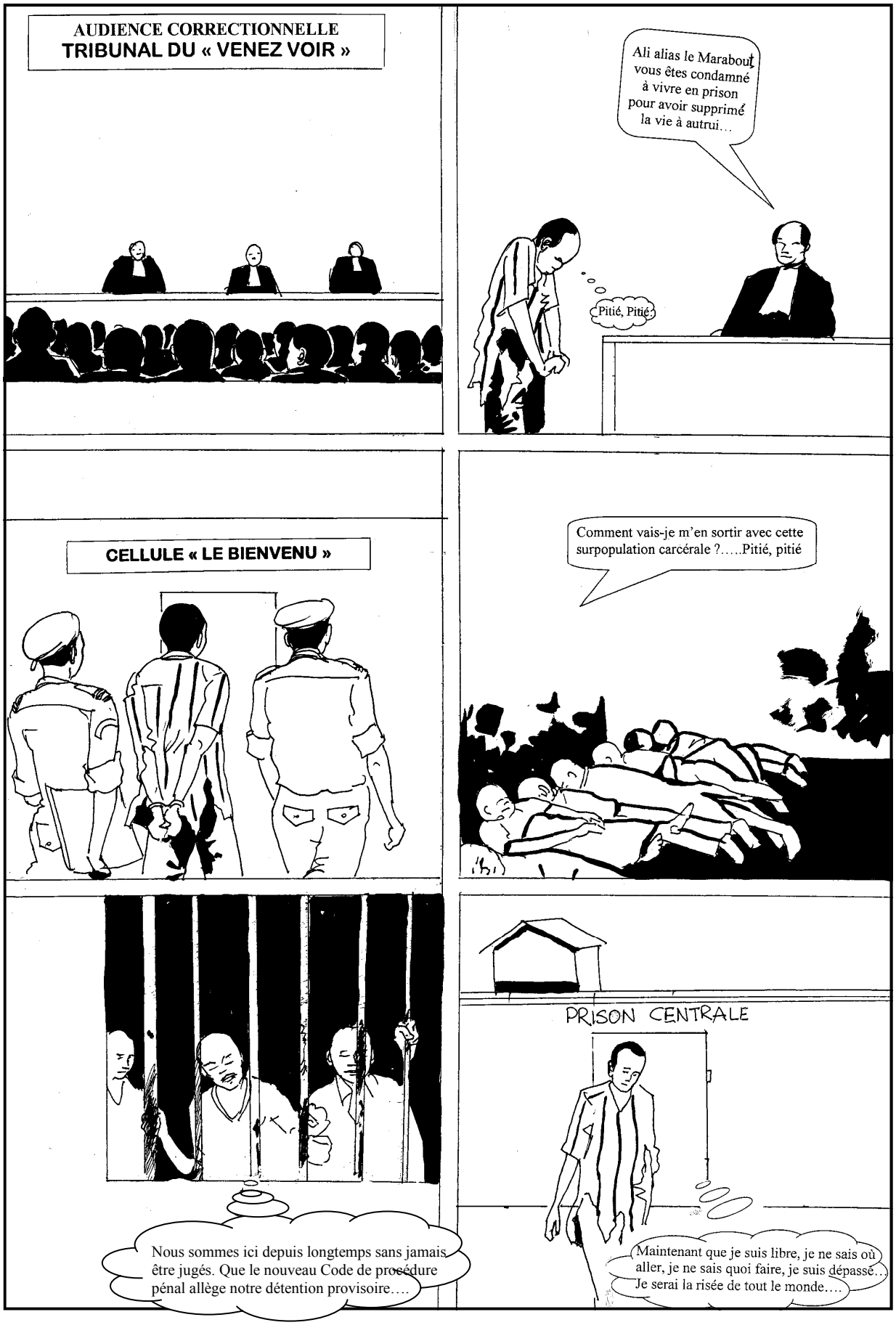
Par David Bayang

Le Pénal a-t-il exclu le « Corps » de son langage juridique ?

Le corps est omniprésent dans le droit pénal. La vie, la mort, les blessures, les coups, volontaires ou non, la gravité de leurs conséquences, constituant à chaque fois des infractions spécifiques, les infirmités ou mutilations, tortures, actes de barbarie, violences, agressions de tous ordres, les nombreuses formes d'atteintes sexuelles, la grossesse, l'avortement, la vulnérabilité, le suicide, jusqu'à l'atteinte à l'intégrité des cadavres, tout parle du corps. Mais aucun juriste, en tout cas aucun praticien n'ira rechercher le mot corps dans les index alphabétiques du Code pénal ou du Code de procédure pénale, nulle mention, et pour cause : alors que le mot personne, affectionné du législateur, figure dans la plupart des articles, le corps, objet pourtant de tant d'attention, n'apparaît que rarement.

Le contraste est déjà étonnant, mais la surprise est grande lorsqu'on se rapporte aux textes. La question de savoir si la rareté du terme, face à l'omniprésence du concept, ne se pose guère pour les praticiens du droit. Pourquoi n'utilise-t-on jamais le mot « corps » dans la définition des crimes, délits et contraventions qui ne concernent que lui ? Certainement parce que ce n'est pas nécessaire.

Le meurtre est *le fait de donner volontairement la mort à autrui*; l'agression sexuelle est *toute atteinte sexuelle commise avec violence, contrainte, menace ou surprise*, le viol un *acte de pénétration sexuelle commis sur la personne d'autrui* dans les mêmes circonstances, les violences sont les violences, et constituent des contraventions, des délits ou des crimes en fonction des conséquences qu'elles entraînent (durée de l'incapacité de travail, infirmités) et d'éventuelles circonstances aggravantes (préméditation, arme, qualité de la victime par exemple), etc. : le juriste, satisfait de la rigueur de ces définitions, constate à chaque fois mine de rien, que l'emploi du mot corps n'apporterait rien et ne se justifie donc pas. Les plus théoriciens ajoutent que les centaines d'articles précisant les infractions qui affectent le corps, sans jamais utiliser le terme, sont regroupés sous le titre ***Des atteintes à la personne humaine***, et remarquent finement que c'est bien cette fameuse ***personne***, citée plus de mille fois, qui est touchée et non son enveloppe charnelle.


AUDIENCE CORRECTIONNELLE
TRIBUNAL DU « VENEZ VOIR »
Ali alias le Marabout vous êtes condamné à vivre en prison pour avoir supprimé la vie à autrui…
Pitié, Pitié
CELLULE « LE BIENVENU »
Comment vais-je m'en sortir avec cette surpopulation carcérale ?…..Pitié, pitié
Nous sommes ici depuis longtemps sans jamais être jugés. Que le nouveau Code de procédure pénal allège notre détention provisoire….
PRISON CENTRALE
Maintenant que je suis libre, je ne sais où aller, je ne sais quoi faire, je suis dépassé… Je serai la risée de tout le monde….

SACHEZ TOUT SUR VOTRE LOYER

Le Bailleur et le locataire fixent librement la durée du contrat de bail. Il peut être à durée déterminée ou indéterminée. A défaut d'écrit ou de terme fixé, le bail est réputé conclu pour une durée indéterminée. Examinons dans les lignes qui suivent les méandres des relations contractuelles entre le bailleur et le locataire.

Les obligations du bailleur

Le bailleur est tenu de délivrer le loyer en bon état. Il est présumé avoir rempli cette obligation : lorsque le bail est verbal

Lorsque le preneur a signé le bail sans formuler de réserve quant à l'état des locaux. Le bailleur fait procéder, à ses frais dans le local donné à bail à toutes les grosses réparations devenues nécessaires et urgentes. En ce cas le locataire en supporte les inconvénients. Les grosses réparations sont notamment celles de gros murs, des voûtes, des toitures, des murs de soutènement, des fosses septiques et de puisards. Le montant du loyer est alors diminué en proportion du temps et de l'usage pendant lequel le preneur a été privé de l'usage du loyer. Si les réparations urgentes sont de telle nature qu'elles rendent impossible la jouissance du bail, le locataire pourra en demander la résiliation judiciaire ou sa suspension pendant la durée des travaux. Lorsque le bailleur refuse d'assurer les grosses réparations qui lui incombent, le locataire peut se faire autoriser par la juridiction compétente à les exécuter, conformément aux règles de l'art, pour le compte du bailleur. Dans ce cas, la juridiction compétente fixe le montant de ces réparations et les modalités de leur remboursement. Le bailleur ne peut de son seul gré, ni apporter des changements à l'état du loyer donné à bail, ni en restreindre l'usage. Le bailleur est responsable envers le locataire du trouble de jouissance survenu de son ou de ses ayants droits ou ses préposés.

A retenir absolument

Le Contrat de bail ne prend pas fin par la vente du loyer donner à bail. En cas de mutation du droit de propriété sur l'ensemble dans lequel se trouve le loyer à bail, l'acquéreur est de plein droit substitué dans les obligations du bailleur, et doit poursuivre l'exécution du bail.

Le contrat de bail ne prend pas fin par le décès de l'une ou l'autre des parties. En cas de décès du locataire, le bail se poursuit avec le conjoint, ascendants ou descendants en ligne directe, qui en ont fait la demande au bailleur par acte extra-judiciaire dans un délai de trois mois à compter du décès. En l'absence de toute demande, dans ce délai de trois mois, le bail est résilié de plein droit.

Les obligations du locataire

Le locataire doit payer le loyer aux termes convenus, entre les mains du bailleur ou de son représentant désigné au bail. Le locataire est tenu d'exploiter le local donné à bail en bon père de famille, et conformément à la destination prévue au bail ou, à défaut de conventions écrites, suivant celle présumée d'après les circonstances. Si le locataire donne au loyer un autre usage que celui auquel il est destiné, et qu'il en résulte un préjudice pour le bailleur celui-ci pourra demander à la juridiction compétente la résiliation du bail. Il en est de même lorsque locataire veut adjoindre à l'activité prévue au bail, une activité connexe ou complémentaire.

Important

Le locataire est tenu des réparations d'entretien. Il répond des dégradations ou des pertes dues à un défaut d'entretien au cours du bail.

QU'EN EST-IL DU LOYER PROPREMENT PARLE ?

Le bailleur et le locataire fixent librement le montant du loyer, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires applicables. Le loyer est révisable dans les conditions fixées par les parties ou à défaut, à l'expiration de chaque période triennale.

LE CAS DU SOUS-LOCATAIRE

Toute cession du bail doit être signifiée au bailleur par extra-judiciaire, ou par tout autre moyen écrit. Le bailleur dispose d'un délai d'un mois à compter de cette signification, pour s'opposer le cas échéant à celle-ci, et saisir dans ce délai la juridiction compétente, en exposant les motifs sérieux et légitimes qui pourraient s'opposer à cette cession. Lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au prix du bail principal, le bailleur a la faculté d'exiger une augmentation correspondant au prix du bail principal.

COMMENT PEUT ON RENOUVELLER UN CONTRAT DE BAIL ?

Dans le cas du bail à durée déterminée

Le locataire qui a droit au renouvellement de son bail peut demander le renouvellement de celui-ci, part acte extra-judiciaire, au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail.

Le locataire qui n'a pas formé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit au renouvellement du bail. Le bailleur qui n'a pas fait connaître sa réponse à la demande de renouvellement au plus tard un mois avant l'expiration du bail, est réputé avoir accepté le principe de renouvellement de ce bail.

Dans le cas du bail à durée indéterminée

Toute partie qui entend le résilier doit donner congé par acte extra-judiciaire au mois six mois à l'avance. Le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée en réglant au locataire une indemnité d'éviction. Le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail sans avoir à régler l'indemnité d'éviction dans les cas suivants : S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. S'il envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux loués et de le reconstruire.

LE SORT DU LOCATAIRE INSOLVABLE

Le défaut de paiement de loyer ou le cas d'inexécution d'une clause du bail, donne la possibilité au bailleur de saisir la juridiction pour résilier le contrat de bail et demander l'expulsion du locataire et de tout occupant de son chef, après avoir fait délivrer, par acte extra-judiciaire, une mise en demeure, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail.

Cette mise en demeure doit reproduire, sous peine de nullité les termes de la présente disposition, et informer le locataire qu'à défaut de paiement, ou de respect des clauses et conditions du bail dans un délai d'un mois la résiliation sera poursuivie.

La Rédaction

Fadjiri

N° 001 Janvier-Février 2008

Équipe rédactionnelle

NDOUMGA Benjamin, Rouafing André, Bouchard, DJIDERE Saïd, Pascal AHIDJO, Pasteur BOSSONGO, David BAYANG, Mathieu MBAI, Nicolas DEUBALBE

Les Prisonniers en fête……

C'est devenu une tradition à la prison centrale de Garoua : tous les ans, le mois décembre constitue une période de fête pour les détenus. Les 22 et 23 décembre derniers plusieurs manifestions festives ont été organisées par les détenus avec l'appui logistique de l'Administration pénitentiaire et du solide concours des intervenants bénévoles.