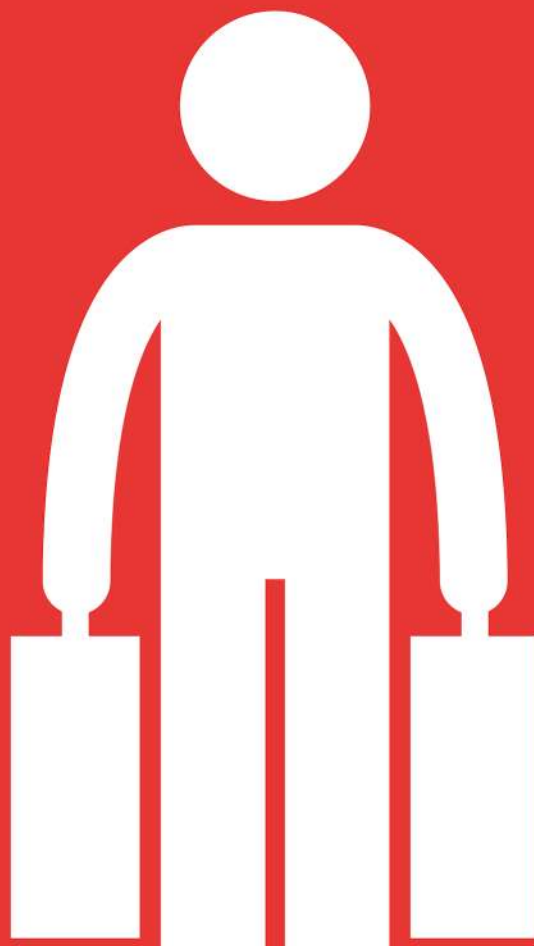


**CONGÉS POUR VENTE:**

**L'ÉPÉE DE DAMOCLÈS**



**SALMENTARAKO KANPORATZEAK:**

**GURE ETXEBIZITZAK ARRISKUAN!**



14 mars 2023 - Dossier de presse

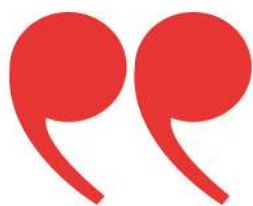
2023ko martxoaren 14a - Prentsa Txostena



Ils font partie des visages de la crise du logement au Pays Basque : les **victimes de congés pour vente**. Obligés de quitter leur logement à l'issue de leur bail car leur propriétaire a décidé de le vendre, ils sont de plus en plus nombreux à se retrouver à la porte, sans dispositif d'aide spécifique malgré les difficultés qu'ils rencontrent pour se reloger dans une zone tendue comme la nôtre. Avec, dans bien des cas, des **conséquences psychologiques, professionnelles, financières, sociales et familiales très importantes**.

Depuis 2 ans, Alda reçoit à sa permanence de nombreuses victimes de congés pour vente ou pour reprise. L'association parvient parfois à casser ces congés et à permettre ainsi aux familles de demeurer dans leur logement. Dans les autres cas, elle met en place différentes actions pour permettre le relogement le plus rapide et dans les meilleures conditions possibles de la famille victime du congé pour vente. C'est ainsi qu'Alda s'est rendu compte que **les congés pour vente sont une véritable épée de Damoclès** au-dessus de la tête de tous les locataires du parc privé en Pays Basque. Un phénomène qui croît pourtant silencieusement, faute notamment de chiffres permettant d'en mesurer l'ampleur.

Avec le soutien de la Fondation Abbé Pierre, Alda est parvenue à obtenir un **indicateur inédit et particulièrement révélateur** du caractère anormal et complètement disproportionné de la situation au Pays Basque. Les assignations devant le juge pour "validité de congés expulsions" au Tribunal de Bayonne n'ont cessé d'augmenter depuis 2012 pour passer de 228 en 2016 à 302 en 2019 (1). Pour ne prendre que cette dernière année 2019, ce chiffre est supérieur au nombre de procédures similaires pour les tribunaux de Marseille, Lyon, Toulouse, Nice et Nantes... réunis !



**Le nombre d'assignations pour "validité de congés expulsions" au Tribunal de Bayonne est supérieur au nombre de procédures similaires pour les tribunaux de Marseille, Lyon, Toulouse, Nice et Nantes... réunis !**



Euskal Herrian etxebizitzaren krisiaren aurpegiatarik dira: beren etxebizitzaren salmentarako kanporatzeen biktimak. Haien jabeak alokatzen dieten etxebizitzaren saltzea erabaki duelako, gero eta gehiago dira alokatze kontratuaren bukaeran bizitegiaren uzterat behartuak daudenak, laguntza baliabide berezirik gabe etxetik kanpo gelditzen direnak, nahiz eta berriz alokatzeko zailtasunak ezagutu gurea bezalako gune tentsiodunean. Kasu askotan, ondorio psikologiko, ekonomiko, profesional, sozial eta familiako biziki garrantzitsuekin.

Azken bi urteetan, Aldak etxebizitzaren salmentarako edo berreskuratzeko kanporatzeen biktima anitz errezebitzen ditu bere egoitzan. Elkarreak alokatzearen gelditze horien haustea lortzen du noiztenka, familiei beren bizitegian egotea ahalbidetuz. Beste kasuetan, hainbat ekintza plantan ezartzen ditu biktimak diren familia kanporatuak ahal bezain fite eta baldintza hoberenetan berriz aloitzeko. Alda horrela ohartu da salmentarako kanporatzeak egiazko Damoclès-en ezpatak direla Euskal Herriko parke pribatuaren alokatzaile guzien buru gainean. Isilean emendatzen ari den fenomeno haatik, bereziki honen hedaduraren neurtzeko zenbakirik ezean.

Abbé Pierre fundazioaren sustenguekin, Euskal Herriko egoera ezohikoaren eta arrunt neurritz kanpokoaren neurgailu berri eta biziki adierazgarriaren eskuratzea lortu du Aldak. 2012az geroztik, «alokatzearen gelditzearen ondorioz gertatu kanporatze horien baliozkotasuna» epaile aitzinera deitzeak Baionako Auzitegian gelditu gabe emendatu dira, 228 ziren 2016an 302ra pasatzeko 2019an (1). 2019ko urtea baizik ez hartuz, Marseilla, Lyon, Okzitaniako Tolosa, Niza eta Nanteseko auzitegiak prozedura berdintsuen zenbakiak bildurik baino goragoa da zifra hori!

(1) après 2019 et la réforme du tribunal judiciaire, les statistiques ne sont plus disponibles

Après avoir alerté la Communauté d'agglomération et le Comité de pilotage territorial pour le logement dès mai 2022, Alda rend aujourd'hui publics ces chiffres inédits et préoccupants en se mobilisant dans le quartier Sainte-Croix à Bayonne, devant l'ancien logement de Karine. Cette assistante maternelle a été victime d'un congé pour vente et a ainsi perdu son logement ET son lieu de travail en juin 2021. Son logement, situé au pied de la ZUP de Bayonne, est là pour témoigner que nous sommes tous concernés. **Les congés pour vente ne frappent pas que les gens vivant en bord de mer**, très loin de là ! Chaque locataire d'Iparralde vit avec une véritable épée de Damoclès sur la tête. Nous pouvons toutes et tous nous retrouver délogés de la commune ou du quartier où nous avons toujours vécu, et nous retrouver loin de notre travail et de nos activités quotidiennes, avec un loyer montant subitement de plusieurs centaines d'euros par mois !

Nos logements ne sont pas des actions en bourse, à acheter ou à revendre sans plus de considération pour faire un peu plus de plus-value, mais de véritables biens communs que des gens habitent ! Alda appelle toutes **les personnes qui reçoivent un congé pour vente ou pour reprise à contacter l'association sans attendre** : elle pourra ainsi vérifier la validité du congé, et de mettre en place les stratégies permettant de rester dans son logement ou d'être relogé au plus vite et dans les meilleures conditions possibles. Trop souvent, les gens appellent Alda trop tard, quand un certain nombre de solutions sont plus difficiles voire impossibles à mettre en place.

L'association propose également **7 dispositifs ou évolutions législatives** à mettre en œuvre pour protéger les habitants du Pays Basque des conséquences destructrices des congés pour vente.

### Rendez-vous le samedi 1er avril

Pour arracher ces avancées, et bien d'autres indispensables pour combattre la spéculation et la crise immobilière, il faut plus que jamais nous mobiliser en nombre et avec détermination. C'est pour cela qu'Alda appelle la population locale à répondre massivement présente à la grande manifestation unitaire organisée par la plateforme Se loger au Pays - Herrian bizi le samedi 1er avril à 15H00 à Bayonne (départ devant la sous-préfecture)



### Hitzordua apirilaren 1ean, larunbatarekin

Aitzinamendu hauek erdiesteko, baita espekulazioaren zein higiezinaren krisiaren kontra borrokatzeko baitzepadakoak diren beste hainbat ere, sekula baino garrantzitsuagoa da jende anitz mobiliza gaitezen fermuki. Horregatik, Aldak tokiko biztanleei dei egiten die Se loger au Pays - Herrian bizi plataformak antolatu manifestaldi bateratura saldo handian etor daitezen, apirilaren 1eko larunbatean 15:00etan Baionan (abiatzea suprefetura aitzinean).

Euskal elkargoa eta Etxebizitzaren Lurralde gidaritza batzordea 2022ko maiatzean abisatu ondoan, Aldak zifra argitaragabe eta kezkarri hauek plazaratzen ditu Baionako Santa Gurutze auzoaldean mobilizatuz, Karinen bizitegi ohiaren aitzinean. Haurtzain honi bere alokatzearen gelditzea jakinarazia izan zitzaion eta ondorioz etxebizitzaren salmentarako kanporatze baten biktima izan zen eta 2021eko ekainean bere bizitegia ETA bere lantokia galdu zituen. Haren bizitegia hor da, Baionako ZUParen zolan kokatua, eta gu guziak hemen gaude hunkituak girela erakusteko. Etxebizitzaren saltzeko egiten diren alokatzaileen kanporatzeek ez dituzte itsas bazterrean bizi diren jendeak bakarrik joiten, urrundik ere ez! Damoclès-en ezpata bat buru gainean bizi da Iparraldeko alokatzaile bakoitza. Beti bizi izan giren herri edo auzoaldetik botatuak gerta gaitzeko gu denak, gure lanetik eta gure eguneroko jardueretatik urrundiak, bat-batean ehunka euroko alokairu goragoarekin.

Gure etxebizitzak ez dira gainbalio pixka bat gehiago lortzeko xedearekin begirunerik gabe sal eta eros daitezkeen Burtsako akzioak: jendeak bizitzeko baliatzen dituen zinezko ontasun komunak baizik!

Aldak deia zabaltzen die etxebizitzaren salmenta edo berreskuratzea dela eta kanporatuak izanen direla jakinarazi zaien pertsona guzietan, ahal bezain laster elkartarekin harremanetan sar daitezen: gisa honetan, Aldak kanporatzearen baliozkotasuna egiaztatzen ahalko du, baita hainbat estrategia plantan ematen ahalko ditu ere, jendeari bere etxebizitzan egotea edo ahal bezain fite eta baldintza hobereenetan beste etxe bat topatzea ahalbidetzeko. Usuegi, jendeek Alda berantegi deitzen dute, hainbat aterabide zailagoak eta kasik ezinezkoak direnean.

Elkartek 7 dispositibo edo legegintza-garapen proposatzen ditu, Euskal Herritarrak salmentarako kanporatzeen ondorio suntsikorrengandik babesteko lituzketenak.

# Plus de procédures pour congés qu'à Marseille, Lyon, Toulouse,

Quand un propriétaire ou une agence veut vendre son logement, il doit délivrer un courrier intitulé « Congé pour vente » à son locataire, 6 mois avant la fin du bail s'il s'agit d'un logement nu, et 3 mois avant dans le cas d'un meublé.

Dans la majorité des cas, les locataires obtempèrent et quittent leur logement et se retrouvent plus loin, avec un loyer plus élevé. La crise du logement aidant, certains ne trouvent pas à se reloger et, contraints de rester dans leur appartement après la fin du bail, ils sont alors l'objet d'une convocation devant le tribunal qui doit valider leur congé pour vente et ordonner leur expulsion. Faute de recensement, pourtant demandé par Alda aux pouvoirs publics, on ignore totalement combien de locataires sont ainsi frappés par ces congés pour vente et balancés du jour au lendemain dans une situation source de stress, angoisse, précarisation et bouleversements divers.

## PROPORTIONS INCROYABLES EN PAYS BASQUE

Mais Alda, aidée en cela par la Fondation Abbé Pierre avec qui nous travaillons régulièrement, a réussi à trouver au moins un indicateur prouvant que la situation s'aggrave au fur et à mesure des années, et prend des proportions incroyables en Pays Basque nord.

Nous avons réussi à obtenir le nombre d'assignations devant les juges pour « validité du congé expulsion » sur l'ensemble des tribunaux de France. Les congés sont très majoritairement motivés par la vente et parfois par la reprise, dont la proportion est elle-même liée à la tension immobilière de la zone concernée. Voilà ce qu'il en ressort.

## LES CHIFFRES DU MINISTÈRE DE LA JUSTICE

Le nombre de ces assignations augmente chaque année de manière préoccupante au Tribunal de Bayonne, passant de 228 en 2016 à 302 en 2019. Depuis cette année-là et la réforme du tribunal judiciaire, il n'y a plus de données statistiques. Il faut bien mesurer qu'il ne s'agit-là que du chiffre des congés ayant donné lieu à une procédure judiciaire, ce qui n'est que la partie émergée de l'iceberg : le nombre total des congés est bien plus important, la plupart des locataires partant avant la case justice.

Le phénomène des congés pour vente revêt en Pays Basque un caractère complètement anormal et disproportionné, dont un des indicateurs est donc le nombre d'assignations au tribunal de Bayonne, quand on le compare aux chiffres des autres tribunaux (Sources : Ministère de la Justice).

### Qu'est-ce qu'un "congé pour vente" ?

A la fin de son bail, un locataire peut rester dans son logement par tacite reconduction à part dans trois cas de figure : pour motif sérieux ou légitime, parce que son propriétaire veut reprendre son logement pour lui ou sa famille (c'est le "congé pour reprise") ou parce que son propriétaire veut vendre, c'est le "congé pour vente".

Ce congé est encadré : le propriétaire doit informer son locataire 3 mois avant la fin du bail dans le cas d'un meublé, et 6 mois dans le cas d'un logement vide.

Pour les logements vides, qui font l'objet de baux de 3 ans, le locataire a priorité pour acheter le logement qu'il occupe, et le propriétaire est tenu de lui indiquer, dans le congé, le prix et les conditions de vente.

Seule exception au congé : lorsque le locataire est âgé de 65 ou à la charge d'une personne de plus de 65 ans, sous conditions de ressources...sauf si le propriétaire est lui-même âgé de 65 ans, qu'il ne dépasse pas un certain plafond de ressources ou qu'il peut proposer à son locataire un relogement.

# au Tribunal de Bayonne, Nice et Nantes réunis

## 20 FOIS MOINS DE PROCÉDURES POUR CONGÉS À PAU QU'À BAYONNE

Prenons tout d'abord les villes les plus proches de Bayonne, qui avait 51 894 habitants en 2019 (la Communauté d'agglomération Pays Basque en comptait 309.673 la même année) et dont le Tribunal gérait donc 302 procédures pour congé de bail.

Avec 75 627 habitants, la ville de Pau voit en 2019 son tribunal traiter... 15 assignations pour congé, soit 20 fois moins que celui de Bayonne ! Le tribunal de Mont de Marsan (29 807 habitants) en traite 5 et celui de Dax (20 843 habitants) 11.

## PLUS DE PROCÉDURES POUR CONGÉS À BAYONNE

## QU'À MARSEILLE, LYON, TOULOUSE, NICE ET NANTES RÉUNIS !

Encore plus fou, les chiffres récoltés montrent qu'il y a plus de procédures pour congés au tribunal de Bayonne que dans les 5 villes les plus peuplées de France, hors Paris.

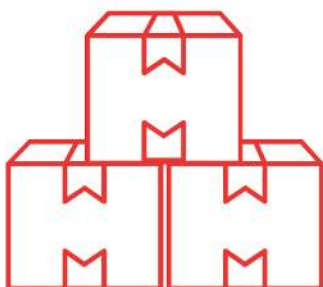
Marseille qui en 2019 avec 870 731 habitants est 16 fois plus peuplée que Bayonne voit son tribunal traiter 98 assignations pour congé, soit 3 fois moins !

Le tribunal de Lyon avec ses 522 969 habitants ne gère que 47 procédures de ce type par le tribunal, 58 pour Toulouse et ses 493 465 habitants et même chiffre pour Nice et ses 342 629 habitants, et seulement 22 pour le tribunal de Nantes et ses 318 808 habitants !

### Vendre vide pour vendre plus cher : ça ne va pas de soi ! L'exemple de l'Allemagne

Rien n'oblige un propriétaire à déloger son locataire avant de vendre : le propriétaire pourrait très bien vendre son bien occupé... Sauf que, comme le disent de nombreux sites de transactions immobilières comme le site de référence PAP : "vendre un logement occupé peut entraîner une certaine décote sur le prix".

En instaurant le congé pour vente, le droit français a donc choisi de faire prévaloir le droit d'un propriétaire à faire une plus-value sur le droit du locataire de conserver son logement. Un principe qui n'a rien d'une évidence : en Allemagne, le congé pour vente n'existe tout bonnement pas !



# Kanporatze gehiago badira Baionako Marseilla, Lyon, Tolosa,

Jabe edo agentzia batek bere etxebizitza saldu nahi duelarik, "Salmentarako kanporatzea" izendatu gutun bat igorri behar dio bere alokatzaileari, alokatze kontratua bukatu baino 6 hilabete lehenago etxebizitza huts baten kasuan, eta 3 hilabete lehenago etxebizitza hornitu baten kasuan.

Gehienetan, alokatzaileek men egiten dute eta beren etxebizitzatik joaten dira, urrunago kokatuz eta alokairu karioago batekin. Etxebizitzen krisiarengatik, batzuek ez dute beste lekurik aurkitzen eta beren apartamenduan egotera behartuak dira nahiz eta alokairu kontratua bukatu. Ondorioz, auzitegira agertzeko agindua eskuratzen dute, eta auzitegiak salmentarako kanporatzea ontzat ematen du eta alokatzailearen kanporatzea manatzen. Aldak botere publikoei kasu hauek zenba ditzaten galdegiten dien arren, holako kontaketarik ez da, eta ondorioz ezin dugu jakin zenbat alokatzailek pairatu dituzten salmentarako kanporatze hauek, egun batetik bestera estres, herstura, prekarizazio eta nahasmendu frankoren iturri den egoeran bizitzera behartuak egonez.

## PROPORTZIO IKARAGARRIAK EUSKAL HERRIAN

Baina Aldak, erregulariki lan egiten dugun Abbé Pierre Fundazioak lagundurik, urteak joan arau egoera okerrera doala frogatzen duen adierazle bat bederen aurkitzea lortu du, eta proportzio ikaragarria hartzen ari da Ipar Euskal Herrian egoera hori.

Frantziako auzitegi guzietan epaileen aitzinera deitu diren "kanporatzearen baliozkotasuna" kasuen kopuruaren ezagutzea lortu dugu. Kanporatzeak, gehiengo handian salmentek eta, batzuetan, berreskuratzeek eragiten dituzte, eta horren proportzioa berez dagokion eremuaren higiezinaren arloko tentsioari lotua da. Hau da azalartzen dena:

## AUZITEGIKO ZIFRAK

Deialdi horien kopurua urtero handitzen da molde kezkarriaren Baionako Auzitegian, 2016an 228 izatetik 2019an 302 izatera iraganez. Urte hartarik eta auzitegi judizialaren erreformaz geroztik, ez da datu estatistikorik. Ulertu behar da horiek prozedura judizialak eragin dituzten kanporatzeei lotuak diren zenbakiak direla, hau da, hormamendiaren punta: kanporatze kopuru orokorra askoz handiagoa da, alokatzaile gehienek auzitegira heldu aitzin uzten dutelarik beren etxebizitza.

Euskal Herrian salmentarako kanporatzea fenomeno zinez ez-ohikoa da eta neurrigabea, horren adierazleetako bat, beraz, Baionako auzitegira egin zitazio kopurua da, beste auzitegietako datuekin konparatzen delarik.

# auztegian ondoko hiri guzi hauetan baino: Niza eta Nantes!

## BAIONAN BAINO 20 ALDIZ KANPORATZE GUTIAGO PAUEN!

Har ditzagun, lehenik, 2019an 51.894 biztanle zituen Baionatik hurbilenak diren herriak. Euskal Elkargoak 309.673 biztanle zituelarik urte berean. Bertako Auzitegiak 302 prozedura kudeatzen zituen alokatzearen-gelditzeari lotuak.

75.627 biztanlerekin, 2019an, Paueko hiriak bere epaitegian alokatzearen-gelditzeari lotuak ziren 15 deialdi kudeatzen zituen, hots, Baionakoak baino 20 aldiz gutiago! 29.807 biztanle dituen Mont de Marsan hiriko Auzitegiak 5 kasu kudeatzen zituen eta 20.843 biztanle dituen Akizekoak 11.

## MARSEILLA, LYON, TOLOSA, NIZA ETA NANTES ELKARRETARATURIK BAINO

## ALOKATZEAREN GELDITZE JAKINARAZTE/KANPORATZE GEHIAGO BAIONAN!

Oraino eroago, bilduriko datuek erakusten dute Baionako auzitegian, Frantses Estatuko 5 hiri jendetsuenetan (Parisez kanpo) baino alokatzearen gelditze prozedura gehiago badirela.

2019an 870.731 biztanle zituen Marseillak Baionak baino 16 aldiz biztanle gehiago zituen. Haren auzitegiak 98 alokatzearen gelditze kasu tratatu zituen, Baionan baino 3 aldiz gutiago.

522.969 biztanle zituen Lyongo auzitegiak mota honetako 47 prozedura baizik ez zituen kudeatu. Tolosak, bere 493.465 biztanleekin, 58 kasu eta kopuru bera Nizak zituen 342.629 biztanleentzat, eta 22 kasu bakarrik Nantesko auzitegiarentzat, herriak 318.808 biztanle zituelarik!



# L'histoire de Karine : victime son logement est transformé

Difficultés terribles à se reloger voire obligation de quitter le Pays Basque, d'abandonner son travail, ses amis, sa famille, impacts psychologiques et physiques considérables, et trop souvent perte importante de pouvoir d'achat du fait du relogement dans le parc neuf, à des prix bien plus élevés, en l'absence d'encadrement renforcé des loyers : les congés pour vente, qui se multiplient au Pays Basque en raison de la tension du marché, sont un véritable fléau pour celles et ceux qui en sont victimes. Alda accompagne et soutient régulièrement des familles frappées par ce raz-de-marée. Karine, l'une de ces victimes, a été l'une des premières situations suivies par Alda en 2021.

## PERDRE SON LOGEMENT... ET SON OUTIL DE TRAVAIL

Karine habite un T3 à Sainte-Croix et elle est assistante maternelle : son logement est donc son outil de travail puisque c'est chez elle qu'elle accueille les enfants dont elle s'occupe. En avril 2021, elle contacte Alda car son appartement va être vendu à un couple de la région parisienne payant cash.

Karine est prioritaire pour l'achat du logement mais elle n'a pas les moyens d'en payer le prix demandé de 244 000 € ni d'emprunter cette somme, trop haute par rapport à ses revenus malgré son apport personnel, pour que les banques suivent. Elle n'a pas d'autre choix que de chercher à se reloger.



Karine, victime de congé pour vente

## PARCOURS DU COMBATTANT

Pour pouvoir continuer son travail d'assistante maternelle, elle doit retrouver un T3 sur Bayonne ou ses environs immédiats. Mais avec 1600 à 1900 euros de revenus mensuels, elle ne gagne pas assez pour obtenir un logement dans le privé. On lui exige trois fois le loyer, qui pour un T3 sur Bayonne est désormais d'au moins 750 euros.

Pendant tout cette période, son agence immobilière ne lui propose pas de solution de relogement (une seule proposition faite à 15 jours de la fin du bail et retirée le jour même car le propriétaire l'a finalement loué à une connaissance). L'agence prétend qu'elle aurait bien voulu garder cette locataire ne lui ayant jamais causé le moindre problème en 5 ans, mais qu'elle ne peut rien lui proposer d'adapté du fait de la baisse radicale de l'offre locative à l'année, notamment en raison de l'essor des meublés touristiques permanents.

En réalité, il se surajoute un nouvel élément qui explique cette absence de proposition de relogement : l'agence applique désormais de manière psychorigide la sacro-sainte règle des 3. Le revenu de la personne doit être 3 fois supérieur au loyer, pas un poil de moins ! Et ce n'est pas le cas pour Karine, bien qu'elle n'ait jamais eu un retard ou un impayé de loyer, son agence étant bien placée pour le savoir.



# d'un congé pour vente, en résidence secondaire !

## PROCÉDURE D'EXPULSION

Le délai fatidique fixé au 17 mai approchant, Karine demande un délai de 3 semaines supplémentaires à l'agence gérant son appartement. L'agence accepte verbalement 2 semaines supplémentaires mais voyant que la locataire ne trouve toujours pas à se loger, elle lui annonce par mail que la procédure d'expulsion va être enclenchée au 17 mai comme prévu. Karine va alors entrer dans le cycle infernal des constats d'huissiers, assignations au tribunal, etc.

## LA FORCE DU COLLECTIF

En désespoir de cause, Karine frappe à la porte d'Alda qui se met aussitôt en ordre de bataille. Courriers à l'agence immobilière, entretien téléphonique avec le propriétaire. Le lundi 3 mai 2021, l'association demande un rendez-vous urgent avec les responsables de l'agence. Il aura lieu le jeudi 6 mai 2021 au local d'Alda, place des Gascons. Alda avertit les responsables de son intention d'appeler à des rassemblements publics, devant l'agence et devant l'appartement concerné, si la procédure d'expulsion est lancée. Des manifs devant un logement, ce n'est pas ce qu'on fait de mieux pour rassurer les potentiels acquéreurs. Très vite un terrain d'entente est trouvé. Pas d'ouverture de procédure tant que Karine n'a pas trouvé de solution de relogement.

## ÉPÉE DE DAMOCLÈS

Karine va finalement trouver un T3 bien plus rapidement que prévu. L'état des lieux se fait, en présence d'Alda. Par la suite, et comme le soupçonnait l'association, il s'est avéré que cet appartement, qui devait être délogé au plus vite, quitte à envoyer sa locataire devant les tribunaux, est devenu une résidence secondaire, vide la plupart de l'année, propriété d'un couple vivant à Versailles !

L'histoire de Karine, avec son logement situé au pied de la ZUP de Bayonne, est là pour témoigner que nous sommes tous concernés. Les congés pour vente ne frappent pas que les gens vivant en bord de mer ou dans un quartier huppé, très loin de là ! Chaque locataire d'Iparralde vit avec une véritable épée de Damoclès sur la tête. Nous pouvons toutes et tous nous retrouver délogés de la commune ou du quartier où nous avons toujours vécu, et nous retrouver loin de notre travail et de nos activités quotidiennes, avec un loyer montant subitement de plusieurs centaines d'euros par mois !



La résidence où se situe l'ancien logement de Karine, au pied de la ZUP

Ils n'ont commis aucun délit. Ils n'ont pas d'impayés de loyers, pas commis de dégradations dans leurs logements ni connu de problèmes de voisinage. Ils n'ont aucune responsabilité individuelle dans ce qui leur arrive, et pourtant, ils se retrouvent mis à la rue de leur logement et contraints d'affronter seuls une véritable catastrophe, un tsunami, celui de la spéculation immobilière, de la crise du logement.

## CONGE POUR VENTE OU POUR REPRISE : LES 7 PROPOSITIONS D'ALDA

# 1

### Recenser les congés pour vente - *Salmentarako kanporatzeak kontatu*

Afin de pouvoir trouver une solution adaptée à l'ampleur du phénomène, il faut commencer par évaluer le nombre de foyers victimes chaque année en Pays Basque de congés pour vente ou pour reprise. Nous demandons au législateur d'obliger à ce que toute délivrance de congé soit accompagnée d'un signalement à la Préfecture, commune ou agglomération, sous peine de nullité.

Fenomenoaren neurria kontuan hartuko duen aterabidea aurkitzeko, Ipar Euskal Herrian urtero etxebizitzaren salmenta edo berreskuratzearen biktimen kopurua ebaluatzen hasi behar da. Kanporatzearen jakinarazteak balioduna izan beharko luke bakarrik Prefekturari emaniko abisuarekin batean badator .

### Accès au parc social - *Etxebizitza sozialen parkerako sarbidea*

# 2

L'Etat, les collectivités locales et les bailleurs sociaux doivent étudier la manière de flécher une partie du parc social du Pays Basque vers les victimes de congés pour vente ou pour reprise, et de réserver des contingents spécialement dédiés à ces foyers. Sur un territoire où les congés se multiplient, la production de logement social doit augmenter d'autant. Le recensement obligatoire des délivrances de congés permettra d'évaluer ces besoins supplémentaires. Estatuak, elkargoek eta arlo sozialeko arrandan emaleek Ipar Euskal Herriko etxebizitza sozialen zati bat beren alokatzearen gelditzera behartuak diren alokatzaileei nola bideratu aztertu behar dute, eta kasu horientzat bereziki atxikiak diren etxebizitza multzoak gorde. Kanporatze gero eta gehiago diren lurralde batean, etxebizitza sozialen ekoizpenak horren arabera handitu behar du. Emandako kanporatze aginduen inbentario baitezpadakoak behar gehigarri horien baloratzeko parada emanen du.

# 3

### Des limitations autorisées en zone tendue - *Herstura ezagutzen duten eremuetan mugatze baimenduak*

Le principe du congé pour vente doit pouvoir bénéficier de limitations et d'encadrement en zone tendue, afin de tenir compte de la réalité des difficultés de relogement. Tout comme le délai anormalement long pour pouvoir exercer un recours DALO est le triple dans la zone tendue du Pays Basque qu'en Béarn ou dans la majeure partie de l'Hexagone, Alda demande au législateur que le délai de délivrance des congés pour vente soit d'une durée triple (18 mois dans le cas d'un bail de 3 ans et 9 mois dans le cas d'un bail d'un an). Arrandan emaleak bere etxebizitzaren saltzeko bertan den alokatzearen gelditzea behartzeko printzipioak mugak eta kuadro zehatzak ukan behar ditu herstura ezagutzen duten eremuetan, bertan berriz aloitzeko diren zailtasunen errealitatea aintzat hartzeko. DALOren errekurtsioa gauzatu ahal izateko denbora anormalki luzea den Ipar Euskal Herriko tentsio-eremuan Biarnoan edo Frantses Estatu gune gehienetan baino hiru aldiz handiagoa da, Aldak legegileari eskatzen dio salmentarako alokatze gelditze baimena emateko epea izan dadila hiru aldiz luzeagoa (18 hilabetekoa 3 urteko alokairuaren kasuan eta 9 hilabetekoa urtebeteko alokairuaren kasuan).

### Extension des protections - *Babesen zabaltzea*

Les personnes reconnues comme invalides devraient bénéficier des mêmes protections que les personnes de plus de 65 ans face aux congés pour vente.

Ezinduk ezagutuak diren pertsonak 65 urtez goitikoek dituzten babes berberak izan beharko lituzkete salmentarako kanporatze kasuetan.

# 4

# au tsunami !

Alda soutient et défend les familles victimes de congés pour vente, et lutte pour leur prise en compte par les pouvoirs publics ainsi que pour des changements législatifs. Le 31 mai 2022, une vingtaine de familles et personnes victimes de congés pour vente ou pour reprise ont adressé un courrier à la Communauté d'agglomération et au nouveau Comité de pilotage territorial pour le logement en Pays Basque, demandant un rendez-vous pour exposer leur situation et formuler une série de propositions (annexe).

## 5

### **Pas de congés vente pour les résidences secondaires - Bigarren etxebizitzentzat salmentarako alokatze gelditze baimenik ez**

Nous demandons au législateur l'interdiction des congés pour vente quand le logement vendu est destiné à devenir une résidence secondaire, avec annulation postérieure de la vente si l'acheteur a fait une fausse déclaration d'intention. Le droit à un logement doit passer avant celui d'en avoir deux ! En outre, Alda demande au législateur la mise en place d'un principe de compensation pour toute transformation de résidence principale en résidence secondaire, équivalent à celui existant pour les meublés de tourisme, afin de préserver le parc de logements destiné à la population locale. Legegileari eskatzen diogu saltzeko alokatze gelditze baimena debekatzea salduriko etxebizitza bigarren etxebizitza bilakarazi nahi denean, erosleak asmo aitorten faltsua egiten badu. Etxebizitza baten ukaiteko eskubidea, bi etxebizitza ukaiteko eskubideari lehenetsi behar zaio! Horrez gain, Aldak legegileei eskatzen die konpentsazio-printzipio bat ezar dezatela plantan etxebizitza nagusi bat bigarren etxebizitza bihurtzeko edozein eraldaketaren kariatara, mublatu turistikoentzat egiten den bezala, tokiko biztanleentzat den etxebizitza multzoa segurtatzeko.

### **Pas d'expulsions sans relogement - Berriz aloitzerik gabe, kanporatzerik ez**

Nous demandons à ce qu'aucune procédure d'expulsion ne soit entamée dans le cas des congés pour vente tant que les locataires n'ont pas trouvé à se reloger. Le travail de recherche d'un relogement ne devrait pas incomber aux seuls locataires ainsi délogés, mais également aux agences ou propriétaires qui délivrent les congés et aux pouvoirs publics. L'absence de solution de relogement relève d'une responsabilité collective et n'a pas à être le problème du seul locataire victime du congé. Etxebizitzaren salmentarako alokatze gelditzeen kasuan, kanporatze prozedurarik ez izatea galdatzen dugu alokatzaileek berriz aloitzerik ez duteno aurkitu. Lekualdatzea bilatzeko lana ez da horrela kanporatua den alokatzailearen ardura bakarra izan behar, baizik eta jakinarazpenak egiten dituzten agentzia edo jabeen eta botere publikoen ardura. Etxebizitzarentzat aterabiderik ez egotea erantzukizun kolektiboa da eta ez du kanporatzearen biktima den alokatzaile bakarraren arazoa izan behar.

## 6

## 7

### **Traque aux congés pour reprise frauduleux - Iruzurrezko berreskuratze galdeen jarraipena**

Nous demandons au législateur qu'en cas d'absence d'installation familiale constatée 6 mois après le congé pour reprise, celui-ci soit déclaré frauduleux et tout simplement annulé avec obligation de mise en location à l'année, les anciens locataires étant prioritaires pour le logement concerné. Vu l'ampleur des fraudes en tout genre en Pays Basque (baux frauduleux, congés pour reprise factices, absence d'autorisation de changement d'usage, résidences secondaires non déclarées comme telles, viol du gel à la relocation des loyers etc.), Alda appelle la CAPB et les communes à mettre en place une véritable police des logements, loyers et des rapports locatifs, et un répertoire des logements, sorte de carte grise pour chaque logement. Legegileari eskatzen diogu berreskuratze galdearen ondotik iragan kanporatzetik 6 hilabetera familia-instalaziorik ez denean, hauek iruzurrezkoztat kontsideratuak izan daitezen eta besterik gabe ezeztatu dezan, urte osoan alokatua izateko gisan ezarria izateko betebeharrarekin, ordu arteko alokatzaileak lehentasuna duelarik etxebizitza horrentzat. Ipar Euskal Herrian mota guzietako iruzurrak zenbaterainokoak diren ikusita (iruzurrezko alokatze kontratuak, berreskuratze galde faltsuak, erabilera aldatzeko baimenik eza, hala deklaratu ez den bigarren etxebizitza, alokairuaren izozketaren urraketa, etab.), Aldak dei egiten die Euskal Elkargoari eta Herriko Etxeei etxebizitzaren, alokairuaren eta hauen txostenen zaintza plantan ematea, baita etxebizitzaren aurkibidea ere, hots etxebizitza bakoitzarentzat nolabaiteko karta grisa.

# Annexes

## 1. Assignations au tribunal pour validité de congé expulsions

	Nombre d'habitants en 2019	2016	2017	2018	2019
Bayonne	51 894 (CAPB : 309 673)	228	213	283	302
Dax	20 843	8	13	8	11
Lyon	522 969	54	40	52	47
Marseille	870 731	68	106	118	90
Mont de Marsan	29 807	2	non renseigné	non renseigné	<5
Nantes	318 808	25	11	5	22
Nice	342 629	55	66	64	58
Pau	75 627	2	4	11	15
Toulouse	493 465	2	21	12	58

Comité de pilotage territorial pour le logement au  
Pays basque

M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques

2 rue Maréchal Joffre

64021 Pau

Bayonne, le 31 mai 2022

Objet : demande de rendez-vous

M. le Préfet,

Nous avons l'honneur de vous demander un rendez-vous pour vous exposer la situation des personnes et familles victimes de congés pour vente ou pour reprise en Pays Basque, et vous soumettre quelques propositions à ce sujet.

Nous avons pour point commun d'avoir été victimes d'un congé pour vente ou pour reprise. Nous avons ou avons eu 6 mois pour quitter le logement que nous habitons. Avec les mêmes revenus qu'il y a à peine 5 ou 6 ans, nous n'arrivons pas à nous reloger. Ou alors il nous faut partir, loin, voire quitter le Pays Basque. Cette situation cause stress sévère, voire problèmes de santé ou dépression chez certains d'entre nous.

Nous n'avions pas d'impayés de loyers, pas commis de dégradations dans nos logements ni connu de problèmes de voisinage. Nous n'avons aucune responsabilité individuelle dans ce qui nous arrive. Nous sommes victimes d'un problème global, public, collectif. A l'instar des personnes qui doivent déménager suite à des catastrophes naturelles, nous nous retrouvons aujourd'hui délogés par une vague, un tsunami, celui de la spéculation immobilière, de la crise du logement.

Nous pensons qu'à problème collectif et public doivent être apportées des solutions collectives et publiques. Rien n'est inéluctable. Les congés pour vente n'existent pas dans un pays comme l'Allemagne où l'on ne peut déloger des locataires pour vendre un appartement ou une maison.

Nous pensons que la CAPB et le comité de pilotage territorial pour le logement au Pays Basque doivent prendre à bras le corps ce problème.

Nous avons un certain nombre d'idées pouvant servir de bases de travail au moment de rechercher les solutions collectives et publiques envisageables à ce niveau.

## 2. Lettre du collectif des familles et personnes victimes de congés pour vente ou pour reprise envoyée le 31 mai 2022 au Comité de pilotage territorial pour le logement au Pays Basque

Il faut tout d'abord évaluer le nombre de foyers victimes chaque année en Pays Basque de congés pour vente ou pour reprise. A partir de cette estimation, il faut étudier la manière de réfléchir, entre l'Etat, les collectivités locales et les bailleurs sociaux, une partie du parc social pour ce public précis, d'y réserver des contingents spécialement dédiés aux foyers victimes de ces congés pour vente ou pour reprise.

Nous pensons également qu'aucun congé pour vente ne devrait être accepté quand le logement vendu est destiné à devenir une résidence secondaire. Le droit à un logement doit passer avant celui d'en avoir deux. Il nous faut plaider auprès des parlementaires une évolution législative le garantissant.

Nous demandons qu'aucune procédure d'expulsion ne soit entamée dans le cas des congés pour vente tant que les locataires n'ont pas trouvé à se reloger. Dans le contexte actuel de crise du logement au Pays Basque, le délai de 6 mois est bien souvent totalement insuffisant pour trouver à se reloger. D'ailleurs, le délai considéré par l'Etat comme anormalement long pour justifier le recours à la procédure DALO est de 3 ans en Pays Basque contre un an seulement dans le reste du département des Pyrénées-Atlantiques. Comment accepter que dans l'autre sens, le délai donné pour quitter son logement après un congé pour vente soit de 6 mois en Pays Basque comme dans le reste du département des Pyrénées-Atlantiques ?

Nous demandons également qu'en cas d'absence d'installation familiale constatée après le congé pour reprise ou d'absence de vente au terme du congé pour vente, ceux-ci soient déclarés frauduleux et tout simplement annulés. Enfin, nous pensons que les personnes reconnues comme invalides devraient bénéficier des mêmes protections que les personnes de plus de 65 ans face aux congés pour vente. Dans ces domaines-là encore, la loi doit évoluer.

Nous espérons que vous aurez à cœur de nous recevoir pour en discuter et pour réfléchir ensemble à de premières solutions collectives.

Dans l'attente de votre réponse, veuillez agréer, Monsieur le Préfet, nos salutations les plus cordiales.

### Personnes et familles signataires

Valérie et Gérard DESTOR, BIARRITZ	Marine AUDET, GUÉTHARY
Christina CLEMENSSEN, ANGLET	Cyrille RODRIGUEZ, BAYONNE
Johanna CAMY, URRUGNE	Sonia GARCIA, ANGLET
Jemine CELHAY, CAMBO	Emma DELATOUCHE, LAHONCE
Ivanna GRAND, BAYONNE	Estixu MELERO GUERRERO, ANGLET
Christian GILLOT, BAYONNE	Begoña PASCUAL, HENDAYE
Karine LAUGA, BAYONNE	Frédéric FARTHOUAT, ANGLET
Guillaume POTIER, BIARRITZ	Patrick MENET et Sylvie VERINES, SAINT-JEAN-DE-LUZ
Jean-Yves TERNAY, BAYONNE	Xavier BRANDISSOU, SAINT-JEAN-DE-LUZ
Nathalie FOUCART-RUIZ, BIARRITZ	

## Salmentarako eta berreskuratze kanporatzeen biktimak diren pertsona eta familien kolektiboa

# ALDA

Kaskoienen plaza, 25a  
64 100 Baiona  
07 77 88 89 23  
info@alda.eus

Beharrezkoa zaigu, lehenik salmenta eta berreskuratze kanporatzeen gatik, Ipar Euskal Herrian dauden biktima guzien zerrenda egitea urtero. Datu horiek oinarri gisa hartuz, Estatuaren, tokiko kolektibitateen eta etxebizitza sozialen arrandan emaitzen artean etxebizitza sozialek zati bat publiko jakin horrentzat atxikitzeko molde bat atzeman behar da. Bertara, salmentarako edo berreskuratzerako kanporatzeen biktimak behar harko dira bideratu.

Bestalde, salmentarako kanporatze bat ere ez daiteke onartu behar salmenta egina denean, bigarren etxe bat bilakatzeko. Etxebizitza baten ukaiteko eskubidea garrantzitsuagoa da bi etxe ukaiteko eskubidea baino. Beharrezkoa zaigu parlamentariaren aintzinean eskubide hau bermatuko duten legeen garapena sustengatzea.

Honakoa galdegiten dugu: salmentarako kanporatzeen kasuetan ez dadila alokatzaileren kanporatze prozedurarik has alokatzailerek alokatzeko beste etxebizitza bat atzeman ez dueno. Ipar Euskal Herrian bizi dugun etxebizitza krisi honetan, 6 hilabeteko epea ez da aski bertze etxebizitza baten atzemaiteko. Ez hori bakarrik; DALO prozeduraren erabilpena justifikatuko lukeen epaiekin ezohiko luzaerari dagokionez, Frantses Estatuak 3 urteko epea finkatzen du Ipar Euskal Herriaren kasuan, baina urte bakarra Pirinio Atlantikoetako beste lurraldeen kasuan. Nola onartu beraz Ipar Euskal Herrian Pirinio Atlantikoetako beste lurraldeetan bezala egitea eta salmentarako kanporatze baten ondorioz 6 hilabeteko epea ematea alokatzailerei handik joateko?

Hori ez da dugun eskaera bakarra: berreskuratze kanporatze kasuetan frogan baldin badaiteke familia ez dela etxe horietara bizitzera joan, edo salmenta kanporatze kasuetan frogan baldin badaiteke ondotik ez dela salmentarik egin, prozedura horiek iruzurti izendatzea eta baliogabetea galdegiten dugu. Eta azkenik, uste dugu elbarritasuna aitortua zaien pertsonen 65 urtetik goitiko pertsonen dituzten babes berak ukan behar lituzketela salmentarako kanporatzeen aintzinean. Arlo horietan ere legeak badu zer hobetu.

Espero dugu guri harrera egiteko gogotsu izanen zirela gaiari buruz eztabaidatzeko eta elkarrekin lehen aterabide kolektiboak buruz hausnartzeko.

Zure erantzunaren menturan, onar ezazkizu, Prefeta jauna, gure agurrak beroenak.

### Pertsona eta familia sinatzaileak

Valérie et Gérard DESTOR, BIARRITZ	Marine AUDET, GUÉTHARY
Christina CLEMENSSEN, ANGLET	Cyrille RODRIGUEZ, BAYONNE
Johanna CAMY, URRUGNE	Sonia GARCIA, ANGLET
Janine CELHAY, CAMBO	Emma DELATOCHE, LAHONCE
Ivanna GRAND, BAYONNE	Estixu MELERO GUERRERO, ANGLET
Christian GILLOT, BAYONNE	Begonia PASCUAL, HENDAYE
Karine LAUGA, BAYONNE	Frédéric FARTHOUAT, ANGLET
Guillaume POTIER, BIARRITZ	Patrick MENET et Sylvie VERINES,
Jean-Yves TERNAY, BAYONNE	SAINTJEAN-DE-LUZ
Nathalie FOUCAUT-RUIZ, BIARRITZ	Xavier BRANDISSOU, SAINT-JEAN-DE-LUZ

Ipar Euskal Herriko Etxebizitzaren Lurralde gidaritza batzordea

Pirinio Atlantikoetako Prefeta jauna

Marechal Joffre karrika, 2.

64021 Paue

Batonan, 2022ko maiatzaren 31n

Gaia: Hitzordu galdea

Prefeta jauna,

Hitzordu bat eskatzen dizuegu Euskal Herrian salmentarako edo berreskuratze kanporatze baten biktimak diren pertsona eta familien egoera azaltzeko, bai eta ere proposamen batzuen aurkezteko.

Salmentarako edo berreskuratze kanporatze baten biktimak izatea dugu puntu komuna. 6 hilabete ditugu edo ukan ditugu geunden bizitegiaren uzteko. Duela doi-doi 5 edo 6 urte genituen irabazi berekin, ez gira berriz aloiatzen ahal. Edo bestenaz joan behar dugu, urrun, berdin Euskal Herria utzi. Egoera honek estres gogorra sortzen du, eta osagarri arazoak edo depresioa gutarteko batzuen artean.

Ez genuen ez alokairu ordaindugaberik, ez bizi ginen egoitzetan andeatzen egin, ez auzoen arteko arazorik ezagutu. Gertatzen zaigun honian ez dugu nehego erantzukizun indibidualik. Arazo orokor, publiko eta kolektibo baten biktimak gira. Hondamendi natural baten ondotik lekuz aldatu behar duten pertsonak bezala, uhin batek, tsunami batek etxetik kanporatzen gaitu, higiezin espekulazioaren eta etxebizitza krisiaren tsunamiak.

Segur gaude, aterabide kolektiboa eta publikoak behar direla arazo kolektibo eta publiko bakoitzarentzat. Ez da deus halebharrezkoa. Salmentarako kanporatzen ez da, Alemanian adibidez. Han alokatzailerek ezin dira kanporatu, etxea edo etxebizitza salitzeko.

Euskal Eikargoak eta Ipar Euskal Herriko etxebizitzaren Lurralde mailako Gidaritza Batzordeak beren gain hartu behar dute, arazo hori.

Aterabide kolektibo eta publikoak bilatzeko lan-oinarri izan daitezkeen proposamen batzuk bedfugu.

### 3. Lettre d'Alda à l'agence immobilière gérant le logement de Karine

# ALDA

20, rue des Cordeliers

25, place des Gascons

64 100 Bayonne

☎ 06 14 99 58 79

✉ info@alda.eus

Mme [REDACTED]

Gestionnaire location

Agence [REDACTED]

[REDACTED]

Bayonne, le 3 mai 2021,

Madame [REDACTED]

L'association Alda, créée pour défendre les intérêts et aspirations des populations, familles et personnes des quartiers et milieux populaires du Pays basque a été interpellée sur le cas de Madame Karine Lauga, locataire au 1, rue Martichot à Bayonne, où elle réside et exerce son activité professionnelle d'assistante maternelle depuis mai 2015.

La mise en vente de l'appartement par son propriétaire entraîne une procédure d'expulsion de madame Lauga par votre agence, à compter du 17 mai. En cette période compliquée de pandémie, de couvre-feu et de confinements, le délai habituel qui lui a été donné pour quitter son logement ne lui a pas permis de trouver une solution de repli. Sans autre recours, à compter du 18 mai, madame Lauga se retrouverait sans logement, mais également dans l'incapacité de mener son activité professionnelle, et donc sans ressource financière.

Nous sollicitons donc un rendez-vous auprès de votre agence avant le mardi 11 mai\* afin d'étudier ensemble quelle solution de relogement pourrait se mettre en place pour madame Lauga. A défaut nous voudrions étudier avec vous et le propriétaire actuel tout moyen permettant à madame Lauga de rester dans son appartement du 1, rue Martichot le temps pour elle de trouver une solution de repli. Vous conviendrez en effet que l'essentiel dans cette histoire est d'éviter à madame Lauga qu'elle se retrouve à la rue et sans emploi à compter du 18 mai et qu'elle soit l'objet d'une quelconque procédure judiciaire.

D'autre part, l'association Alda est particulièrement sensible au phénomène croissant des habitations retirées du parc locatif à l'année pour être converties en meublés de tourisme ou en résidence secondaire. Pourriez-vous nous préciser quelle sera la destination du bien après sa vente ?

En espérant une réponse diligente, veuillez agréer, madame [REDACTED] l'expression de nos salutations les plus respectueuses.

Pour l'association Alda,  
Txetx Etcheverry (06 14 99 58 79)

\* En effet, nous comptons communiquer publiquement sur cette affaire à cette date si nous ne trouvons pas de solution d'ici là.



# Vous êtes victimes de congés pour vente ou pour reprise, que faire ?

Dès que vous recevez la notification de votre congé par votre bailleur, **n'attendez pas une seconde** avant de contacter Alda ! Ensemble, nous pourrons examiner la validité de votre congé et étudier les solutions. Plus tôt Alda est informé et plus nombreuses sont les démarches possibles pour annuler le congé ou pour trouver un nouveau logement à de bonnes conditions. Le bon réflexe pour tout locataire recevant un congé pour vente ou pour reprise est donc de contacter aussitôt l'association Alda. L'association vous permettra alors de rester chez vous ou vous accompagnera et vous soutiendra jusqu'à votre relogement.



# ALDA

**POUR FAIRE ENTENDRE  
NOS VOIX!**