



# ALDA

LE JOURNAL DES QUARTIERS  
POPULAIRES DU PAYS BASQUE

N°10

FÉVRIER - MAI 2024

« Le plus grand échec  
est de ne pas avoir le courage d'oser »  
L'ABBÉ PIERRE

## EDITO

### LE COURAGE D'OSER

Il y a 70 ans, le lundi 1<sup>er</sup> février 1954, une femme est retrouvée morte de froid dans la rue. Elle a été expulsée l'avant-veille de son logement. L'Abbé Pierre lance alors, en direct à la radio, un cri d'indignation, un appel, resté célèbre depuis et qui suscite un formidable élan de solidarité populaire : des milliers de dons, en matériel ou en argent, sont reçus pour aider les mal-logés. Le Gouvernement, qui avait jusque-là durci les expulsions et reporté sans cesse un projet de loi de financement du logement d'urgence, doit faire volte-face. Il débloque en 3 jours l'argent nécessaire pour la construction de milliers de logements d'urgence. 2 ans plus tard, une loi sera votée interdisant les expulsions pendant la période hivernale.

### SOULEVER LES MONTAGNES

La capacité d'indignation, le courage d'oser de l'Abbé Pierre et la mobilisation populaire qu'il a déclenchée constituent des exemples à suivre, aujourd'hui plus que jamais. Il nous a montré qu'ensemble, nous pouvons soulever des montagnes. Cette détermination sereine a guidé Alda depuis sa création. Et les résultats sont déjà nombreux au rendez-vous : oui, ensemble, on gagne !

### ET CONTINUER PLUS QUE JAMAIS

Et ensemble, nous gagnons toutes et tous sur plein d'autres niveaux : nous nous faisons mieux entendre et davantage respecter ; nous avons plus confiance en nous-mêmes et en notre pouvoir de faire bouger les choses, de construire un Pays Basque et une société plus justes, plus solidaires et plus soutenables. Continuons plus que jamais sur cette lancée !



L'Abbé Pierre.

## LES VAUTOURS

### ULMT64 : MENSONGES

### EN BANDE ORGANISÉE

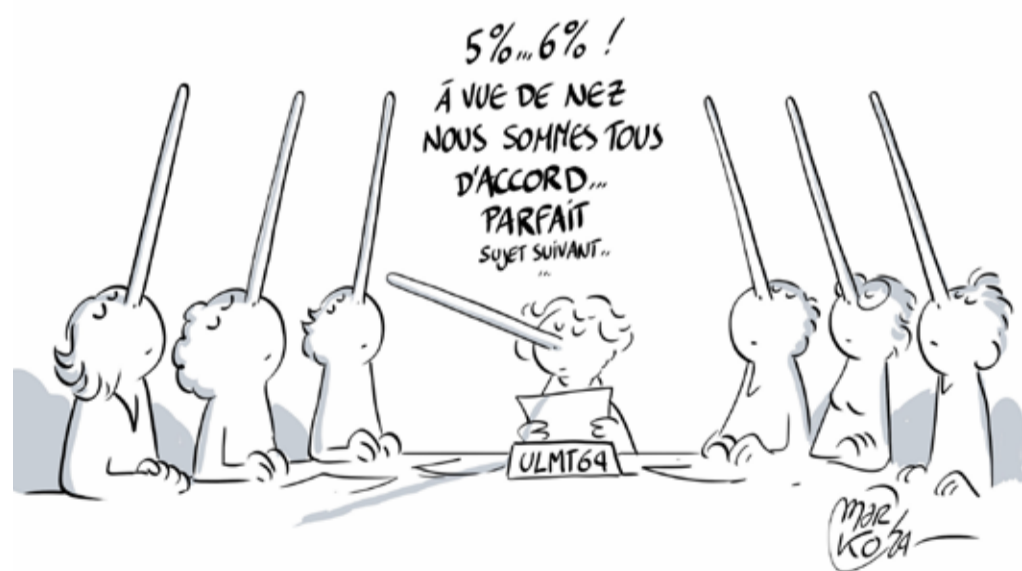
Fondateur de Carmen Immobilier et d'Hetzi, président d'une conciergerie et de l'entreprise de meublés de tourisme Popliday, Daniel Hiribarren conteste les chiffres avancés par les élus de l'agglomération Pays Basque pour démontrer l'efficacité du règlement de compensation anti-airbnb. Il affirmait ainsi lors des Rencontres de l'immobilier organisées par Sud-Ouest le 17 octobre 2023 : « Nous avons interrogé nos clients propriétaires et on estime à 5 à 6% le retour dans la location à l'année. Cela représenterait donc 600 logements. Les autres garderont leurs volets fermés ou revendront à d'autres résidents secondaires. (...) Je ne crois pas que la solution soit d'interdire. »

### APPELS À MENTIR ET À INDUIRE LES TRIBUNAUX EN ERREUR

Ces propos résonnent désormais curieusement aux oreilles d'Alda. En effet, un adhérent de l'ULMT64 (Union des loueurs de meublés de tourisme 64), écoeuré par certaines pratiques et comportements de ses confrères, nous a entre-temps remis des documents édifiants. Il s'agit de mails adressés par l'ULMT64 à ses membres, les invitant à mentir aux autorités sur ce que devient leur bien depuis l'application de la compensation, dans le but notamment... d'induire les tribunaux en erreur.

LIRE LA SUITE P.04 >

VOTE de l'ULMT64.  
Chiffres des « retours à la location ».



## DOSSIER SPÉCIAL

### ON FAIT LE BILAN

Il y a un peu plus d'un an, les 5 et 6 décembre 2022, Alda remportait les élections des locataires HLM chez les 2 plus importants bailleurs sociaux du Pays Basque : Habitat Sud Atlantic (52% des votes) et Office 64 (39% des votes). Retour sur une première année aussi intense qu'encourageante.

LIRE LA SUITE P.02 >



## AU PROGRAMME

### P.2-3 / DOSSIER : 1 AN APRÈS LES ÉLECTIONS HLM

- S'organiser pour défendre les locataires HLM
- Explosion des charges : on ne baisse pas les bras !
- 3 questions à Isabelle Marticorena, élue Alda chez HSA
- Un groupe local Alda à Hendaye et bientôt Saint-Jean-de-Luz
- Se battre pour être considérés

### P.4 / VIVRE ET SE LOGER AU PAYS

- ULMT64 : Mensonges en bande organisée
- La compensation protège-t-elle vraiment nos logements ?

### P.5 / AU TRIBUNAL

- Mais que devient Julia ?
- La victime...condamnée !

### P.6 / ENSEMBLE, ON GAGNE

- Aldaren biltzar nagusia: jo aitzina!
- Courrier des lecteurs : témoignages
- Résidences secondaires : Stop ! Askil!

### P.7 / LES BONS PLANS

- Auzolan, la journée du droit au logement
- La bonne initiative : Konpon Txoko
- Punaises de lit : qui doit payer ?
- 3 questions à Bixente et Xanti du groupe Zortzi

### P.8 / PORTRAIT

- Ouleye, une jeune engagée
- Objectif 1000 adhérents à Alda !



DOSSIER SPÉCIAL

## ON FAIT LE BILAN

Des membres du collectif Alda Mutations.

(suite de la page 1)

### RESPECT DU VOTE DES LOCATAIRES

Le mandat d'Alda a commencé avec une première bataille pour faire respecter le vote des locataires. Malgré les larges

majorités obtenues par Alda chez HSA et Office 64, l'accès aux commissions où ses élus s'étaient présentés pour siéger lui a été refusé, tout particulièrement celui des commissions d'attribution des logements. Mais quelques mois de mobilisation

déterminée ont réussi à remettre les choses dans l'ordre et à faire respecter la démocratie et la volonté des locataires HLM.

### FIN DES 200 EUROS À PAYER POUR L'ADAPTATION DES LOGEMENTS AU HANDICAP CHEZ HSA

En accompagnant les locataires HLM, Alda s'est rendu compte qu'HSA leur faisait payer 200€ pour aménager leur baignoire en douche en cas de perte d'autonomie ou de handicap. C'était la double peine pour ces personnes confrontées à des problèmes de santé. En pointant l'existence d'aides financières permettant aux bailleurs de faire ces installations sans que cela ne leur coûte d'argent, Alda a obtenu fin octobre

2023 qu'HSA cesse de faire payer ces adaptations aux locataires.

### MISE EN PLACE D'UNE BOURSE D'ÉCHANGE DES LOGEMENTS

Depuis les élections HLM, les élus et bénévoles d'Alda n'ont cessé de plaider pour la création d'une bourse d'échange facilitant les échanges de logements pour les locataires dont la situation familiale ou professionnelle ou de santé a évolué : lancement du collectif Alda Mutations, courrier aux 7 principaux bailleurs HLM, dossier spécial diffusé à 40 000 exemplaires dans le journal Alda n°9, création d'un formulaire en ligne et d'un groupe Facebook pour proposer des échanges de logement, etc. Et ce travail a payé : cette bourse d'échange doit être mise en place ce 1<sup>er</sup> trimestre 2024 ! ■

## DOSSIER SPÉCIAL

# S'ORGANISER POUR DÉFENDRE

# LES LOCATAIRES HLM

Le groupe Batailles du Quotidien d'Alda, qui soutient les locataires dans leurs démarches individuelles ou collectives, a reçu un afflux de demandes du parc HLM suite aux élections. En un an, des centaines de personnes et familles ont ainsi été accompagnées et défendues par Alda. En voici 3 exemples :



### GENEVIÈVE - OFFICE 64

J'habite dans une résidence de l'Office 64 à Saint-Jean-de-Luz et on avait des problèmes depuis des années. La porte de mon immeuble était cassée, l'interphone hors service, sans parler du ménage qui était très mal fait suite au départ d'un de nos gardiens. On envoyait des mails, on essayait d'entrer en contact avec les

responsables des HLM, mais on perdait patience... Les pompiers ne pouvaient pas appeler à l'interphone pour entrer dans l'immeuble et on devait descendre à chaque fois pour les aider ou pour que le facteur puisse déposer des colis ! J'ai donc fini par contacter Alda. C'est une bénévole, Irène, qui a écrit des mails aux HLM. Entre-temps, on a envoyé des photos pour alimenter notre dossier. Et suite à cela, les HLM ont enfin bougé ! Ça faisait trois ans qu'on demandait ça et qu'on se faisait balader avec des histoires d'entreprises et de pièces qui n'arrivaient jamais. Maintenant, tout est rentré dans l'ordre. L'interphone fonctionne, la porte a été réparée et il y a à nouveau un gardien.

### LES LOCATAIRES DE LA RÉSIDENCE JEAN D'AMOU - HSA

On avait plusieurs problèmes dans notre résidence : des serrures cassées, le ménage qui n'était pas bien fait... et surtout, il manquait une rampe d'accès alors qu'on a une maman avec sa fille en fauteuil roulant

qui galérait très souvent pour rentrer chez elle. On a donc décidé d'organiser une réunion avec les voisins et Alda pour voir comment s'organiser ensemble pour faire bouger les choses. On s'est mis d'accord pour faire une pétition avec nos différentes revendications et on a demandé un rendez-vous avec HSA directement dans notre résidence, et en présence d'Alda. On a eu ce rendez-vous en mai dernier. HSA nous a dit qu'ils allaient faire le nécessaire. Mais à la fin de l'été, rien n'avait bougé. On a dû les relancer avec un nouveau recommandé et Alda a interpellé HSA plusieurs fois pour savoir où en étaient les travaux. Ça a mis du temps et il a fallu les relancer... Mais le 15 décembre dernier les travaux de la rampe d'accès ont finalement été faits. C'est une vraie victoire qui change la vie à plusieurs personnes dans notre résidence ! On avait déjà fait des demandes avant mais avec Alda on a vraiment réussi à se faire entendre.



### FERNANDO ET CATALINA - OFFICE 64

On a emménagé dans notre appartement en juillet 2016. On s'est très vite rendu compte que le volet de la chambre de notre fils ne fonctionnait pas bien, il s'ouvrait et se fermait mais ça faisait un bruit très bizarre. On a appelé, appelé et puis un jour le volet a fini par s'arrêter en position fermée. Entre 2016 et 2023, notre fils a grandi de ses 5 ans à ses 11 ans dans le noir. On a envoyé des lettres recommandées et des mails au Directeur, il y a eu des interventions mais il y avait toujours une pièce qui manquait ou un autre souci et le volet n'était jamais réparé. On a entendu parler d'Alda après les élections et on s'est dit, pourquoi pas ? On a été super bien accompagnés par un bénévole qui a contacté l'Office 64, les a relancés pour qu'ils viennent, et qu'ils fassent les travaux jusqu'au bout. C'était épuisant, pendant 6 ans on a dû faire des démarches juste pour avoir un volet qui fonctionne mais avec Alda on a enfin pu établir une communication avec l'Office 64 et faire réparer ce volet ! ■

## NOS QUARTIERS SE BOUGENT

# SE BATTRE POUR ÊTRE CONSIDÉRÉS

Souvent, les locataires se tournent vers Alda parce qu'ils ont l'impression de se confronter à un mur quand ils échangent avec leur bailleur HLM. Entre les délais de réponse qui s'étirent voire l'absence totale de réponse ; les travaux toujours repoussés ou dont on ne connaît pas les dates ; l'impression d'être culpabilisés, infantilisés ou pas écoutés... on a souvent envie de baisser les bras. Se regrouper avec ses voisins est une manière de se faire entendre. On a déjà parlé dans le journal d'Alda des démarches des habitants dans les quartiers de Habas à Bayonne, ou Hiri Artea à Bidart. Les collectifs ont obtenu des avancées, mais là encore, la machine se

grippe parfois. Cet hiver, malgré les relances aux bailleurs, la motivation des habitants et leur demande d'un dialogue constructif, les locataires se sont retrouvés sans réponse d'Office 64 ni d'HSA pendant plusieurs semaines voire mois. Alors qu'ils subissent le froid, les moisissures, les logements en mauvais état... Ils ont ressenti un énorme manque de considération de la part de leur bailleur qui ne semblait même pas trouver important de se donner la peine de leur répondre. Ce sont des pratiques qu'Alda ne peut pas accepter. Dans le programme de la campagne d'Alda aux élections des locataires HLM, nous demandions la mise en place d'une charte de services aux locataires qui engage réellement le bailleur sur des délais de réponses et d'interventions pour les travaux et réparations. Ensemble nous ferons changer ces pratiques et nous nous assurerons respect et dignité ! ■

## EXPLOSION DES CHARGES

# ON NE BAISSÉ PAS LES BRAS !

Cette année, les locataires HLM ont dû faire face à l'explosion de leurs charges, dans un contexte d'inflation qui n'arrange pas la donne. Sur certaines résidences, les locataires ont reçu des régularisations de charges allant jusqu'à 700 euros ! Alda a pris très au sérieux ce problème et s'est investi au sein des groupes de travail organisés par Habitat Sud Atlantic. Les élus d'Alda ont travaillé sur les manières de répartir les charges : ménage, entretien des espaces verts, chauffage collectif... tout a été passé en revue ! Elles ont aussi participé à la réflexion autour de l'utilisation d'un fonds d'aide spécial mis en place par HSA pour minimiser l'impact

des régularisations énormes qui ont touché certaines résidences comme Cam de Prats, Mousserolles ou encore le Séqué. En 2024, le travail continue : les collectifs de quartier Alda prennent le sujet à bras le corps et s'organisent pour alerter sur le poids des charges et des loyers. ■



Augmentation des provisions au 1<sup>er</sup> janvier 2023



3 QUESTIONS À

**ISABELLE MARTICORENA,**

**ÉLUE ALDA AU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'HSA**

**Déjà un an que tu as été élue représentante des locataires HSA, qu'est-ce qui t'a motivée à te lancer ?**

J'ai grandi ici, sensible à la culture de l'etxe du Pays Basque. Et étant moi-même mère isolée, je sais que chercher un logement, c'est compliqué. Après le confinement, c'était pire car les prix ont explosé. J'ai été embauchée dans des locations saisonnières pour y faire le ménage. Voir tous ces logements vides, alors que c'est

aussi difficile de se loger, ça te dépote. Au final, de moins en moins de personnes peuvent accéder au logement privé, et elles se retrouvent dans la longue liste des demandeurs de logement social, qui en devient congestionné. Se présenter aux élections des représentants des locataires HLM avec Alda était une manière pour moi d'apporter ma part de colibri afin d'améliorer la situation du logement au Pays Basque.

**Quels sont les défis auxquels tu as été confrontée depuis que tu es élue des locataires HSA ?**

Déjà, maîtriser la complexité du logement social, c'est un premier challenge ! Un autre défi important est de faire entendre et respecter la parole des locataires dans les différentes instances des bailleurs. Car en bout de ligne, c'est le locataire qui peut exprimer ce qu'il vit et proposer des solutions ! L'objectif étant l'entraide et le bien vivre ensemble. Sinon, c'est beaucoup de travail, de réunions en pleine semaine et en journée et c'est souvent compliqué à concilier avec les contraintes de sa vie perso.

**Que retiens-tu particulièrement de cette première année comme représentante des locataires ?**

J'ai beaucoup appris, fait de belles rencontres, et j'ai la sensation d'agir chaque jour pour être utile, pour cette terre et ses habitants, en accord avec mes valeurs. On a créé un outil efficace, on l'entend dans les petits mots du quotidien «J'ai bien fait d'appeler Alda». Et c'est motivant pour la suite de voir que peu à peu, les gens rejoignent l'aventure. ■

## SUD LABOURD

### UN GROUPE LOCAL ALDA

#### À HENDAYE

Dans une logique de plus grande proximité, Alda a créé un groupe local sur Hendaye. Il se réunit tous les 3<sup>ème</sup> mercredi du mois à 19H00 au 21, rue Bigarena (entrée B), quartier Irandatz à Hendaye (local en rez-de-chaussée, face à l'Intermarché). N'hésitez pas à venir nous y rejoindre. Une antenne de la commission Batailles du Quotidien (commission dans laquelle des bénévoles d'Alda se réunissent pour définir

l'accompagnement à apporter aux familles qui nous appellent à l'aide) a également été mise en place et se réunit quant à elle tous les jeudis après-midi à 15H00. Vous habitez Hendaye ou aux alentours et vous seriez intéressés pour aider au travail d'Alda ou participer à ses actions ? Vous avez un peu de temps et l'envie d'apporter votre pierre à l'édifice ? Pas besoin de compétences particulières : juste de la motivation. N'hésitez pas à nous contacter. ■



Mercredi 6 décembre 2023, première réunion d'Alda dans le local d'Hendaye

## SUD LABOURD

### ALDA BIENTÔT

#### SUR SAINT-JEAN-DE-LUZ

#### ET CIBOURE

Après Hendaye, Alda va créer une autre antenne locale sur Saint-Jean-de-Luz - Ciboure. Nous nous réunirons bientôt dans un local situé à côté du siège d'Office 64 à Urdazuri et dans un local situé allée Zaldi Xurito à Ciboure. Si vous habitez Saint-Jean-de-Luz, Ciboure ou alentours, n'hésitez pas à nous contacter pour connaître les dates des réunions et permanences. ■



Le plus grand échec est de ne pas avoir le courage d'oser

Porrot handiena kemenik ez izatea da

La mei grana mauescaduda qu'ei de non pas aver lo coratge de gausar

Kepe ba le bila ni i sirana ka fen be ke

El mayor fracaso es no tener el valor de intentarlo

O maior fracasso é não ter coragem de tentar

en büyük başarısızlık cesaret edememektir

têqçûna herî mezin nebûna wêrekiya cesaretê ye

قمة الفشل هو عدم الشجاعة

## BON À SAVOIR

### DEMANDE DE LOGEMENT

#### SOCIAL : NE PERDEZ PAS

#### VOTRE ANCIENNETÉ

### EN CAS DE SÉPARATION !

En cas de divorce ou de séparation de deux personnes pacées, on entend souvent une personne dire qu'elle doit reprendre à zéro sa demande de logement social parce que c'est l'autre personne qui garde l'ancienneté de la demande. Ne vous faites pas avoir ! Si vous devez faire une nouvelle demande de logement social et que votre nom était bien indiqué sur la demande de logement social (ou de mutation) que vous faisiez avec votre ex-conjoint, l'ancienneté de votre demande est maintenue ! C'est un droit inscrit dans l'article L441-1 du Code de la construction et de l'habitat : «Si une demande a été déposée par l'un des membres du couple avant la séparation et qu'elle mentionnait l'autre membre du couple parmi les personnes à loger, l'ancienneté de cette demande est conservée au bénéfice de l'autre membre du couple lorsqu'il se substitue au demandeur initial ou lorsqu'il dépose une autre demande dans le cas où le demandeur initial maintient sa propre demande». ■

## AGENDA

### INAUGURATION

#### DU LOCAL D'HENDAYE

Le groupe local d'Hendaye organise un apéro-pintxo et une soirée crêpes le vendredi 23 février à 18H00. Il s'agira de l'inauguration du local du 21, rue Bigarena au quartier Irandatz. Cette petite fête, animée par des musiciens et la projection de quelques courtes vidéos de présentation des actions d'Alda, est ouverte à toutes et à tous. N'hésitez pas à y amener des pintxo, omelettes, quiches, pizzas, ou des crêpes ! Ce sera l'occasion de découvrir le travail de l'antenne Hendayaise d'Alda et son fonctionnement. Faites passer le mot ! ■

## PETITE ANNONCE

### ALDA RECHERCHE

#### MOBILIER DE BUREAU !

Alda élargit son champ d'action et ouvre de nouvelles permanences pour mieux défendre les habitants des milieux et quartiers populaires du Pays Basque. Nous serons désormais présents dans plusieurs nouveaux locaux sur Bayonne - Lahubiague, Saint-Jean-de-Luz - Urdazuri, Ciboure - Zaldi Xurito et Hendaye - Irandatz. Nous recherchons des tables, chaises, étagères, meubles fermant à clef, imprimantes, cafetières, et tout équipement pouvant meubler le local : si vous avez quelque chose qui peut nous être utile, merci de nous le signaler : info@alda.eus / 07 77 88 89 23 ). ■

# ULMT64 : MENSONGES EN BANDE ORGANISÉE



(suite de la page 1)

## CONGÉ POUR VENTE SUSPECT

Le 12 août 2023, M. Patrice Benech, secrétaire du bureau de l'ULMT64 écrivait aux propriétaires personnes morales (SCI, SARL) qui n'ont plus le droit de louer leurs meublés de tourisme puisque soumis à la compensation depuis le 1<sup>er</sup> mars :

«La CAPB et la mairie d'Anglet notamment semblent envoyer des courriers aux personnes morales (qui par conséquent n'ont plus le droit de louer) afin de les inciter à supprimer leur numéro d'enregistrement ou à faire une demande de changement d'usage en cas de compensation.

Outre la volonté de "nettoyer" leurs bases de données, il est fort probable qu'il s'agisse d'un artifice pour évaluer les conséquences de la réglementation et notamment d'estimer le nombre de logements vides, vendus ou reloués à l'année.

Nous vous conseillons évidemment de ne pas répondre favorablement à leur demande

étant donné que nous faisons appel et qu'une décision favorable nous permettrait de reprendre notre activité de location.

Si vous avez reloué à l'année, ne leur donnez pas l'information, restez flou et dites leur que vous préférez attendre la décision du tribunal.

Si vous avez vendu, évidemment vous pouvez clôturer votre compte auprès du service de la taxe de séjour. Toutefois, il serait de bon ton de leur indiquer que c'est à un "non local" pour une résidence secondaire aux volets clos l'essentiel de l'année.»

## TROMPER LES COLLECTIVITÉS LOCALES ET LE PUBLIC...

Face à l'application de la compensation les empêchant de continuer à louer leur logement en meublé de tourisme, l'ULMT64 demande donc aux sociétés ayant dû le remettre en location à l'année de ne surtout pas le dire. Car cela prouverait l'efficacité de cette mesure. Et s'ils l'ont vendu à des personnes habitant et travaillant localement, qui ont ainsi, toujours grâce à la compensation, enfin pu accéder à la propriété, il ne faut surtout pas le dire non plus, et au contraire mentir ! L'ULMT64 demande à ses membres de répondre dans ces cas là qu'ils l'ont vendu à un «non local» et que le logement est désormais une «résidence secondaire aux volets clos l'essentiel de l'année».

On mesure dès lors la crédibilité des récits et des statistiques délivrés par les professionnels de l'immobilier et de la location de meublés de tourisme. La volonté d'induire les collectivités locales et le public en erreur est manifeste.

## ...AINSI QUE LA JUSTICE !

Mais il y a plus grave. Le 31 août 2023, c'est la présidente de l'ULMT64 elle-même, Mme

Olivia Bertrand, qui s'adresse à ses membres, personnes morales donc en SCI ou en SARL, qui ont reçu les premiers courriers ou mises en demeure provenant de mairies ou de la CAPB (Communauté d'agglomération du Pays Basque), leur signalant qu'ils sont en infraction avec le règlement en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mars. La présidente leur écrit ainsi : «Il est important d'y répondre et notamment d'y préciser que depuis l'entrée en vigueur de la réglementation le 1<sup>er</sup> mars 2023, vous ne louez plus votre bien.» Alors qu'une bonne partie d'entre eux continue à louer en toute illégalité leur meublé de tourisme, il leur est conseillé d'affirmer le contraire !

## DES PRATIQUES QUI EN DISENT LONG SUR L'ULMT64

Dans le même mail, on découvre l'un des objectifs des fausses déclarations conseillées par l'ULMT64 : «En revanche, nous vous déconseillons de leur dire ce que vous avez

fait de votre bien (vente, bail à l'année, bail mobilité...). Cette information pourrait nous desservir pour la procédure d'appel à Bordeaux. L'agglomération pourrait utiliser ses informations auprès des juges pour tenter de démontrer le bien-fondé de cette réglementation.»

La présidente de l'ULMT64 écrit donc noir sur blanc qu'il ne faut surtout pas dire que l'on a remis en location à l'année son meublé de tourisme ou qu'on l'a vendu à un habitant du coin car cela pourrait éclairer la cour d'appel de Bordeaux, devant statuer sur la validité du règlement instaurant la compensation anti-airbnb dans la CAPB, sur

«le bien-fondé de cette réglementation» !!! L'ULMT64 ne fait pas que multiplier les recours devant les tribunaux pour faire annuler un règlement voté par la quasi unanimité des élus locaux. Elle s'organise pour induire ces mêmes tribunaux en erreur. Une belle conception de la démocratie et de la justice... ■



## BON À SAVOIR

### LA COMPENSATION PROTÈGE-T-ELLE

### VRAIMENT NOS LOGEMENTS ?

Olivia Bertrand, présidente de l'ULMT64, débute ainsi un mail adressé à ses adhérents : «Chers tous, j'espère que vous passez un bel été malgré les difficultés que nous rencontrons avec la CAPB et l'association ALDA.» On le voit, l'instauration de la compensation en Pays Basque a fait d'Alda, qui s'est battu pour, et la CAPB, qui l'a votée, les bêtes noires de ceux qui transforment les logements du Pays Basque en purs objets de business.

## LA COMPENSATION, C'EST QUOI ?

La compensation consiste en l'obligation pour un propriétaire voulant transformer un logement d'habitation en meublé de tourisme (= en airbnb permanent) de produire, à partir de locaux non destinés à l'habitation (des bureaux par exemple), un nouveau logement de surface équivalente et dans la même commune. Cela rend très cher et difficile voire impossible ces transformations et cela protège définitivement le parc locatif à l'année. Car

chaque logement qui en est soustrait doit ainsi être «compensé».

## LA COMPENSATION PERMET-ELLE DE RÉCUPÉRER LES LOGEMENTS PERDUS AVANT SON INSTAURATION ?

Il est encore trop tôt pour pouvoir mesurer le nombre de logements transformés en meublés de tourisme que la compensation fait revenir sur le marché de l'habitation à l'année. Pourquoi ? Parce que la plupart des propriétaires bénéficient d'autorisations provisoires de location de 3 ans délivrées avant 2023. Et ceux qui sont obligés de compenser depuis le 1<sup>er</sup> mars 2023, notamment les SCI et les SARL, sont très nombreux à frauder (environ 2000 logements concernés selon les estimations d'Alda -soit plus qu'une année de production dans le parc privé du Pays Basque- d'où l'intérêt de combattre activement cette fraude pour l'instant impunie).

Pour autant, et sans pouvoir disposer de statistiques officielles, Alda constate sur



le terrain et à travers son travail quotidien, que de nombreuses personnes ont depuis février-mars 2023 trouvé à se loger à l'année dans un appartement jusque-là loué en airbnb.

## UNE MESURE TOTALEMENT EFFICACE

Mais le plus grand intérêt de la compensation pour la population locale réside ailleurs : la compensation a stoppé net le tsunami des investisseurs financiers qui venaient acheter des appartements, voire des immeubles entiers, pour les transformer en airbnb permanents. Alda estimait à 16 000 le nombre de logements que nous risquions

de perdre dans les années à venir en Pays Basque, emportés par cette vague sans précédent qui fait aujourd'hui des ravages sur toute la façade atlantique, des Landes à la Bretagne. Et là, nous avons déjà les chiffres officiels : le nombre des demandes d'autorisation de changement d'usage, c'est-à-dire l'autorisation de changer un logement en meublé de tourisme, est tombé à près de zéro depuis le 1<sup>er</sup> mars 2023. L'efficacité de la compensation est donc à son maximum. Elle évite à la population du Pays Basque une crise du logement bien plus dramatique que celle que nous subissons aujourd'hui.. ■



## MAIS QUE DEVIENT JULIA ?

Devant la presse au complet, Txetx Etcheverry d'Alda démonte un à un les mensonges de Julia lors de l'occupation de l'agence ICS par l'association.

Nous en avons fait la Une de notre dernier numéro : Julia Perrochon, ou Julia Dordain, ou Julia Claudia Antonio, ou Julia Antonio Perrochon, est ou a été sous une de ces différentes identités (toutes légales : nom de jeune fille, d'un premier mariage puis d'un second) membre ou dirigeante de multiples SCI (Iris, GVDP, Gendor, 2 J) et agences immobilières (ADP Agence des particuliers, Avantages Immo, ICS). L'utilisation de ces différentes appellations nous avait empêché de faire immédiatement le lien entre divers dossiers dont s'occupait Alda. L'un d'eux nous avait amenés à occuper l'agence ICS à Bayonne pour récupérer un versement illégal et équivalent

à 12 mois de loyers, que Julia Perrochon avait exigé d'un couple pour se loger sur Anglet.

### L'AFFAIRE AVANTAGES IMMO

Alda avait également contesté une augmentation de loyer illégale de 50 euros (pour une chambre de 10 m<sup>2</sup> louée 450 euros + 50 euros de charges dans une maison comptant 7 colocataires) ainsi que le congé pour vente qui s'en était suivi, délivré par la SCI Gendor, dont l'une des actionnaires s'appelle Julia Dordain. Augmentation et congé pour vente ont été annulés mais l'histoire avait eu une suite inattendue.

de relogement dans le parc social. Son seul espoir est donc de déposer un recours DALO. Mais en Pays Basque, il faut avoir 3 ans d'ancienneté comme demandeur de logement social pour pouvoir faire un tel recours, contrairement au reste du département où il suffit d'un an. Bref, M. Dupont n'a aucune solution et est pris au piège d'une situation dans laquelle il n'a aucune responsabilité personnelle. Il est victime de la crise du logement qui frappe le Pays Basque. Par contre, sa propriétaire qui l'expulse pour faire une plus value plus importante contribue elle à cette crise. Son logement deviendra sans doute une résidence secondaire comme le sont désormais les 2/3 des appartements de l'immeuble où vit M. Dupont.

### ÉTONNEMENT ET ÉMOTION

On aurait pu s'attendre à ce que le Tribunal de Bayonne tienne compte de ces éléments. Il n'en a rien été : le tribunal a ordonné l'expulsion de M. Dupont en ne lui accordant que 4 mois de délai, jusqu'au 11 avril 2024, alors qu'il pouvait lui en donner 12 selon la loi. Le recours DALO n'est dans le cas de M. Dupont possible qu'à compter de la décision d'expulsion prononcée par le Tribunal, et les pouvoirs publics ont 3 mois pour l'examiner, puis 6 mois pour proposer une solution de relogement à M. Dupont. Une telle décision affectant une personne de 60 ans, invalide et à faibles revenus, ne manque pas de susciter l'étonnement, voire l'émotion. Mais cela ne s'arrête pas là.

### LA VICTIME DÉCLARÉE RESPONSABLE

La décision précise qu'il «ne serait pas équitable de faire peser sur Madame (nom de la propriétaire) les frais irrépétibles et

En effet, cela avait permis à Alda de faire le lien avec une des 2 actionnaires de l'agence immobilière Avantages Immo, impliquée dans un autre dossier suivi par l'association. Cette agence, dont Julia détenait 49% des parts, avait été mise en cessation de paiements, comme par hasard 15 jours après que l'agence ICS ait été créée. Or, il se trouve qu'Avantages Immo avait également exigé à nombre de ses locataires des dépôts de garantie ou des séquestres illégaux et équivalents à des sommes allant de 6 à 12 mois de loyers. Les locataires, souvent des petites gens voire des personnes vulnérables, n'ont jamais pu récupérer leurs économies, du fait de la mise en cessation de paiement d'Avantages Immo.

### NOMBREUSES VICTIMES

Alda avait donc aidé plusieurs de ces personnes à porter plainte. Et quand nous avons fait le lien entre les différents dossiers et compris qu'une seule et même Julia était impliquée dans chacun d'entre eux, nous avons signalé les faits au Procureur de la République et avons rendu publique cette affaire.

### JULIA AU TRIBUNAL

Suite à ces plaintes, Julia s'est finalement retrouvée au tribunal correctionnel le jeudi 18 janvier 2024, pour complicité de pratiques commerciales trompeuses en raison des avances de loyer illégalement

demandées au sein de l'agence Avantages Immo.

Dans une audience où Alda et son travail de terrain ont été cités par plusieurs parties, notamment qualifiés de «salutaire et salué», les avocats des victimes, Maître Xantiana Cachenaout et Maître Hervé Espiet ont souligné la gravité des faits (une personne s'alimentant au secours populaire pendant qu'Avantage Immo dépensait son séquestre, une autre devant interrompre ses études par manque de fonds, ayant perdu 9600 d'économies dans cette histoire, etc.). Ils ont regretté que les faits n'aient pas été qualifiés d'escroquerie.

### 6 MOIS D'EMPRISONNEMENT AVEC SURSIS ET INTERDICTION PROFESSIONNELLE DEMANDÉS

Les avocats ont demandé le remboursement des sommes dues avec intérêt au titre du préjudice matériel et d'autres sommes au titre du préjudice moral. Le procureur de la République a en outre demandé pour Julia 6 mois d'emprisonnement avec sursis et l'interdiction d'exercer l'activité d'agent immobilier pendant 5 ans. La décision du Tribunal sera rendue le 15 février. Alda en rendra compte sur ses réseaux sociaux, et informera des suites réservées à Julia par l'association, qui accompagne d'autres personnes victimes de ses agissements, cette fois au titre de l'agence ICS. Affaire à suivre donc... dans le prochain numéro du journal Alda. ■

## LE MONDE À L'ENVERS

### BAYONNE :

### LA VICTIME...

### CONDAMNÉE !

Le 18 décembre 2023, le tribunal de Bayonne a rendu une décision étonnante dans une procédure de congé pour vente délivrée par une propriétaire résidant à Nouméa à son locataire de Biarritz, Fabrice Dupont, âgé de 60 ans et invalide depuis qu'il a été victime d'un AVC. Fabrice loue un studio depuis le 31 mars 2005 et a toujours payé son loyer et bien entretenu ce logement. Bref, il a largement contribué à le financer et à enrichir ainsi le patrimoine de sa propriétaire. Celle-ci a aujourd'hui décidé de le vendre, rien ne l'en empêche. Mais pourquoi ne le fait-elle pas en gardant M. Dupont dedans ? Rien ne l'en empêche non plus. Seule la volonté de réaliser une plus value plus importante explique la délivrance de ce congé pour vente. Car elle vendra son studio plus cher s'il est vide que s'il est occupé, et pour cela elle n'hésite pas à mettre à la rue une personne invalide de 60 ans.

### PRIS AU PIÈGE

Avec sa pension d'invalidité, M. Dupont n'a pratiquement aucune chance de retrouver un logement dans le parc locatif privé. Locataire sans problème depuis 20 ans, il n'a déposé une demande de logement social que lorsqu'il a reçu son congé pour vente. Depuis, il n'a eu aucune proposition

de l'équité, le locataire doit participer aux frais de procédure engagés pour le déloger d'un appartement qui aurait tout à fait pu être vendu avec lui dedans. La victime est déclarée responsable du fléau aveugle et sans pitié qui la frappe ! La population du Pays Basque, et particulièrement l'ensemble des locataires du parc privé qui vivent tous avec la même épée de Damoclès sur la tête que celle qui vient de tomber sur M. Dupont, ressentent très durement de telles décisions. Un goût amer de monde à l'envers. Jusqu'à quand ? ■



Fabrice Dupont, une des innombrables victimes des congés pour vente en Pays Basque. © Sabina Hourcade

## SOLIDARITÉ

### SOIRÉE DE SOUTIEN

### À FABRICE

Alda organise une soirée de soutien dont les bénéfices seront reversés à Fabrice pour l'aider à passer cette épreuve difficile et faire face aux frais de justice. L'argent récolté servira également à

financer les frais de la campagne menée par les familles et personnes victimes de congés locatifs pour mieux encadrer ces congés. Venez nombreuses et nombreux, et merci de faire passer le mot. Fête de soutien samedi 24 février à partir de 18H00 au local Epaiska, 4, rue Panneau à Bayonne. Musiciens et apéro-pintxo : n'hésitez pas à amener des omelettes, quiches, pizzas et tout type de pintxo. ■



ELGARREKIN

## ALDA-REN BILTZAR NAGUSIA: JO AITZINA!

Alda-ren 2023ko biltzar nagusia.

### ALDAREN BILTZAR NAGUSIA: JO AITZINA!

2023ko azaroaren 25ean 123 pertsonen parte hartu zuten Aldaren urteko biltzar nagusian.

Aldak azken urte huntan astero batez besteko 320 familia edota pertsona lagundu ditu, 65 kasu laguntzen zituen astero joan den urtean. Zenbaki hauek 2023ko eskala aldaketa azpimarratzen dute, banakako eta taldeko garaipenek markatua. Garaipen handia HLM delakoen hauteskundeetan; martxoaren 1ean konpentsazio legearen hasiera, horrek urte osoko etxebizitzak Airbnb bilakatzen zirenak gelditu ditu; etxebizitza agentziak egiten zituzten kontratu faltsuak moztu; 2023ko urrian gobernu frantsesak dekretu bat argitaratu du baieztatuz Euskal Elkargoko hautagaitza alokairuen mugapena indartzerako. Garaipen orokor hauek gehitzen dira banakako garaipen askori (saltzeko

kanporaketa ezeztatuak, kontratuen berridazteak, alokairuen beharzteak, ostatazeak DALO errekurtsioak eta gero, eta abar) eta parke sozialeko aitzinapen askori (elbarrituentzako etxebizitzaren egokitzea, biztanleen talde antolaketa eta abar)

### ELKARREKIN IRABAZTEN DUGU

Biltzar nagusia esperantzez eta baikortasunez betetako sentimendu kolektibo batekin bururatu zen: elkarrekin irabazten dugu!

Gehio entzun eta errespetarazten gira; gehiago sinesten dugu gudan eta gauzak mugiarazteko dugun boterean, Euskal Herri eta gizarte zintzo solidario eta jasangarri bat eraikitzeko; gure balore bakar eta kolektiboan baita gure herriarentzat eta biziarentzat zer egin nahi dugun ebaluatzeko, erabakitzeko, proposatzeko edota hautatzeko gaitzasunean. ■



VIVRE ET SE LOGER AU PAYS

RÉSIDENCES SECONDAIRES :

STOP ! ASKI!

31 décembre 2023, rassemblement pour dire stop aux résidences secondaires, devant une fresque dénonçant le fléau des congés pour vente.

Aujourd'hui, plus de 20% des logements du Pays Basque sont des résidences secondaires, et jusqu'à 50% dans certaines communes. Il y a donc aujourd'hui deux fois plus de résidences secondaires que de logements sociaux en Pays Basque ! C'est pourquoi la plateforme Se loger au Pays - Herrian bizi a lancé un appel public à toutes les personnes, quels que soient leur origine ou leur lieu d'habitation, qui souhaiteraient acquérir une résidence secondaire en Pays Basque : « Il leur est instamment demandé de ne le faire qu'en achetant une maison ou un appartement étant déjà une résidence secondaire. Il n'est pas acceptable, au vu de la situation actuelle du logement en Pays Basque, de transformer en résidence secondaire des logements actuellement habités en résidence principale, ou

construits pour répondre à la pénurie actuelle de logements pour la demande locale, ou encore revenant sur le marché du logement après que l'application du règlement de compensation empêche de continuer à les exploiter en meublés de tourisme permanents. » La plateforme s'engage à dénoncer publiquement tout logement entrant dans une de ces catégories et transformé en résidence secondaire après le 1<sup>er</sup> janvier 2024. Cela sera automatiquement considéré comme une atteinte directe au droit de la population locale à se loger et à vivre au Pays. Elle appelle la population à réaliser dès maintenant un travail de veille citoyenne dans chaque quartier et chaque commune pour signaler si de nouvelles résidences secondaires ont vu le jour après le 1<sup>er</sup> janvier 2024. ■

### COURRIER DES LECTEURS

## LE TÉMOIGNAGE DE MAITENA

Au mois de mars 2023, j'ai appris par l'agence immobilière qui me louait l'appartement que j'occupais, que mon propriétaire vendait ce dernier. J'ai démarré mes recherches dans le secteur très tendu de Saint-Jean-de-Luz avec la crainte de me retrouver sans toit début décembre.

Par chance, au mois de juillet, j'ai appris qu'un appartement dans mon quartier allait se libérer. J'étais ravie de me dire que les mois d'inquiétude étaient derrière moi.

### DE SURPRISE EN SURPRISE

Malheureusement, lors de l'état des lieux d'entrée, j'ai découvert un appartement sale, un bip de parking souterrain qui ne fonctionnait pas, et un loyer augmenté de manière illégale par rapport au dernier locataire. J'ai donc envoyé de nombreux mails à cette agence, appelé de nombreuses fois, sans succès. Le bip n'était pas commandé, on me faisait comprendre qu'il était trop tard pour agir sur le ménage et pire, que cette hausse de loyer était justifiée car appliquée à chaque relocation. L'agence s'est mise à ne plus répondre à mes mails et à filtrer mes appels.

### APPEL À ALDA

J'ai donc décidé de contacter l'association Alda. Mes interlocuteurs ont été très à l'écoute, patients et surtout présents, quel soulagement ! Les membres de l'association ont contacté une première fois l'agence par téléphone puis une seconde fois par mail, sans

réponse. Face à ce silence, Alda a occupé l'agence immobilière, acceptant de quitter les lieux uniquement avec un engagement écrit.

### LA SOLIDARITÉ EXISTE

Voir cette action menée m'a énormément émue ; un collectif de personnes prenant de son temps pour m'aider dans ma situation personnelle. Alda prouve chaque jour que la solidarité existe et que l'action collective peut faire bouger les choses.

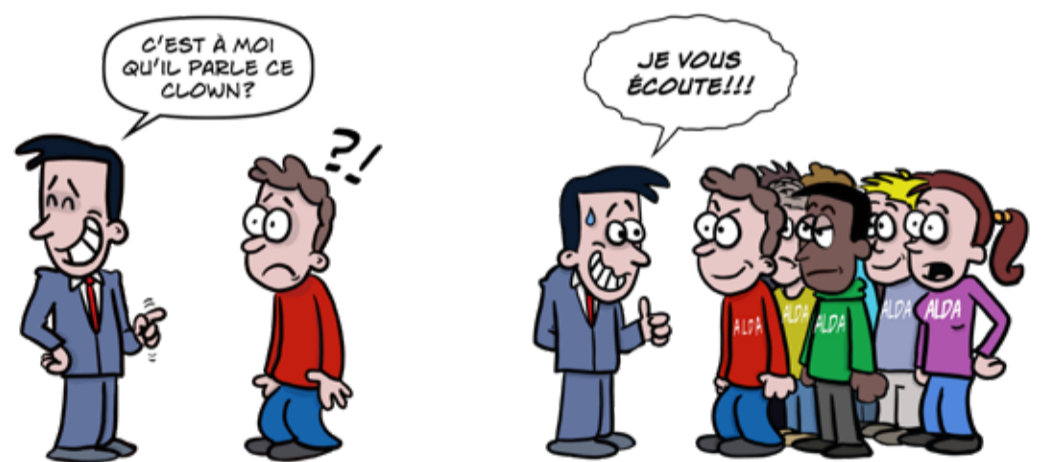
Grâce à cette action, j'ai obtenu un avenant à mon bail, car la hausse du loyer entre les deux locataires était bien illégale, et donc une baisse de mon loyer. J'ai également obtenu un dédommagement financier du fait de l'état sale de l'appartement et un bip qui marche.

### SE SENTIR EN SÉCURITÉ

Grâce à Alda, j'ai surtout retrouvé de la sérénité. Le logement, c'est plus qu'avoir un toit au-dessus de sa tête, il permet de se sentir en sécurité, de s'autoriser à avoir des projets et ça l'association l'a bien compris. J'ai ressenti une immense empathie de la part de ses membres dans chacun de nos échanges.

### MERCI

Aujourd'hui je souhaite donc tout simplement dire à tous les membres d'Alda un grand merci. Merci pour votre implication, votre énergie transmise, votre soutien. Vous êtes tous formidables ! Maitena. ■



© Stéphane Bernadou

### COURRIER DES LECTEURS

## LE TÉMOIGNAGE DE LOLA

Je voudrais vous partager mon témoignage. J'étais locataire d'un appartement sur Bayonne, géré par une agence immobilière. J'ai quitté l'appartement fin août, rendu dans d'excellentes conditions. J'ai les photos avant et après pour prouver ces détails. J'ai attendu plus de 2 mois pour recevoir la caution, j'ai relancé l'agence plusieurs fois (mails à l'appui). L'agence m'a finalement répondu que le propriétaire avait résilié le contrat avec eux et que c'était donc à lui de

me rendre ma caution. Après 2 mois, et sans aucune réponse de l'agence et du propriétaire, j'ai décidé d'envoyer un email à tous les responsables de l'agence, en les prévenant que j'allais passer par Alda afin d'obtenir la caution. 30 minutes après, j'ai eu la réponse de la comptable pour me dire que j'allais recevoir la caution. En moins de 24 heures, j'avais sur mon compte la totalité de ma caution. Je vous remercie pour votre engagement. À bientôt, Lola. ■



On trouve de tout à Konpon Txoko !

**LA BONNE INITIATIVE**

**QUI NE CONNAÎT PAS**

**ENCORE KONPON TXOKO ?**

Pour s'équiper, se meubler ou s'habiller pas cher, réparer ses objets... Il y a une adresse à ne pas rater sur Bayonne, au 15, rue des Pontots plus précisément : Konpon Txoko. La recyclerie repair café, qu'on pouvait trouver depuis 2019 entre la place Patxa et le Patxoki au Petit Bayonne, est désormais installée au Forum, dans des locaux aussi vastes que bien fournis. On y trouve de tout à petit prix : vêtements, meubles, livres, vaisselle et tellement d'autres choses. Konpon Txoko fait du bien à nos portefeuilles et à la planète, en évitant le gaspillage et en réparant tout ce qui peut l'être. Alors, avant d'acheter du neuf, ayons le réflexe Konpon Txoko ! Et pour ceux qui ont une âme de bricolo, ou qui veulent aider à animer une association sympa et utile, les bénévoles y sont les bienvenus ! ■

**HORAIRE D'OUVERTURE :**  
**LES MERCREDIS ET LES SAMEDIS**  
**DE 10H00 À 12H00**  
**ET LES MARDI, MERCREDI, JEUDI,**  
**VENREDI ET SAMEDI**  
**DE 13H00 À 17H00 /**  
**TÉLÉPHONE : 06 98 96 01 85.**



**RENDEZ-VOUS**

**LA KORRIKA ARRIVE**

**À BAYONNE !**

La 23<sup>ème</sup> course-relais en faveur de la langue basque se terminera à Bayonne le dimanche 24 mars prochain. Durant onze jours et dix nuits, elle traversera les sept provinces du Pays Basque en partant d'Irun pour rejoindre Bayonne, après avoir parcouru 2500 km au total. Des dizaines de milliers de personnes de tous âges sont attendues à son arrivée à Bayonne, pour une incroyable fête populaire. Alors, préparez vos baskets et rendez-vous le 24 mars ! ■

**LA FÊTE À NE PAS RATER**

**AUZOLAN - LA JOURNÉE**

**DU DROIT AU LOGEMENT**



Journée du droit au logement  
 © Jérémy Garcia-Zubialde

À noter dans vos agendas : le samedi 15 juin 2024, Alda organise une journée à la fois populaire, festive et revendicative : *Auzolan - La journée du droit au logement*. Une journée où se mêleront conférences,

stands et expositions, animations diverses, concerts, bars et restauration rapide... pour défendre et revendiquer le droit individuel de toutes et de tous à un logement digne et accessible, et le droit collectif de vivre et se loger au Pays. Pourquoi Auzolan ? Au Pays Basque, Auzolan désigne le travail collectif d'entraide entre voisins, au service de chacun ou des biens communs. Nous avons choisi ce nom car le projet d'Alda est de reconstruire les solidarités, les réseaux d'entraide entre habitants des milieux et quartiers populaires du Pays Basque. Notre volonté est de montrer, qu'ensemble, on est plus forts... et qu'on peut changer les choses ! ■

**VOUS SOUHAITEZ PARTICIPER**  
**À L'ORGANISATION DE CETTE JOURNÉE**  
**EN TANT QUE BÉNÉVOLE ?**  
**ÉCRIVEZ-NOUS : [INFO@ALDA.EUS](mailto:INFO@ALDA.EUS)**



**Pouvez-vous vous présenter en quelques mots ?**

On s'est connus il y a 12 ans dans des jams sessions organisées à Bayonne. On s'y est vite liés d'amitié car on était les seuls bascophones. Avec le temps, on a fait mûrir ce projet musical. Notre idée à la base c'était de reprendre des chansons traditionnelles basques et de les rendre plus accessibles, de les ouvrir à un public non bascophone. Maintenant, on compose aussi nos propres chansons : plutôt folk / rock, avec parfois des influences de jazz, de musiques afros ou encore de reggae. Dans nos concerts, on prend toujours le temps de raconter et d'expliquer le sens de nos chansons, pour sensibiliser le public non bascophone qui vient les écouter.

**Vous avez proposé à des bénévoles d'Alda de tourner dans votre dernier clip « Haizea Nuen », de quoi parle cette chanson ?**

Elle parle de la spéculation immobilière qui ronge aujourd'hui le Pays Basque et plus largement de la problématique du logement. On raconte l'histoire d'un homme qui a grandi à la ferme et part faire fortune en ville en s'engageant

dans la vente immobilière... On suit ce processus de transformation, un peu comme s'il « vendait son âme au diable ». Il fallait que ce personnage soit présent dans le clip mais on voulait aussi qu'il y ait des figurants pour symboliser les contrepoids, et montrer l'engagement de ceux qui luttent au quotidien contre les dérives de la spéculation immobilière. À travers nos chansons, on aime rendre hommage aux personnes qui nous sont chères ou donner de la voix à celles et ceux qu'on n'entend pas. Par exemple, dans « Joslea » (« la tisseuse »), on met en lumière les travailleurs « invisibles », toutes ces personnes qui travaillent dur et qui restent dans l'ombre.

**Quels sont vos projets pour l'avenir ?**

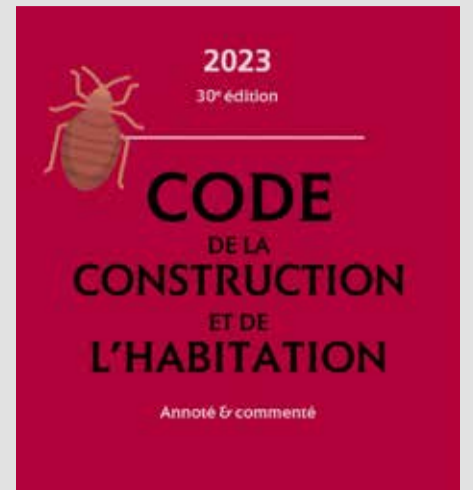
On a écrit une chanson, « Deia », qui signifie « L'appel » et qui met en perspective la diaspora basque... On aimerait la faire chanter par différents artistes basques établis partout dans le monde et tourner un clip vidéo. Nous sommes également en phase de création d'un nouvel album dont certaines chansons seront jouées pour la première fois le jeudi 16 mai à 20H30, au café théâtre de la Luna Negra, à Bayonne. ■

**PLUS D'INFOS SUR [WWW.ZORTZI.FR](http://WWW.ZORTZI.FR)**

**BON À SAVOIR**

**PUNAISES DE LIT :**

**QUI DOIT PAYER ?**



Alda est régulièrement confrontée à des litiges entre propriétaires et locataires lors de la découverte de punaises de lit dans un logement. Les frais de traitement peuvent être particulièrement élevés. Qui doit les payer, le locataire ou le propriétaire ? Que dit la loi ? L'article 6 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précise que « le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites ».

**LE CAS SPÉCIFIQUE DES PUNAISES DE LIT**

C'est le propriétaire (ou l'organisme HLM) qui doit prendre en charge les frais de désinsectisation, voir de détection des punaises de lit dont la présence n'est pas liée au bon ou mauvais niveau de propreté et d'entretien du logement (\*), sauf si le propriétaire peut prouver que c'est le locataire qui les a introduites. C'est toujours compliqué à établir car une punaise peut vivre jusqu'à deux ans et pouvait donc être présente bien avant l'entrée dans les lieux du locataire. Si le locataire est dans le logement depuis plus de deux ans, il est possible pour le propriétaire d'invoquer sa responsabilité. Sauf dans le cas où les punaises sont également présentes dans les appartements voisins ou dans les parties communes de l'immeuble d'où elles ont pu se propager chez lui. Dans ce cas, les frais incombent au syndicat de copropriété. Il vaudra mieux traiter tout l'immeuble ou les appartements concernés en même temps. ■

(\*). Contrairement à certaines idées reçues, la présence de punaises de lit n'est en rien liée à un manque d'hygiène ou d'entretien de son logement. Elles sont généralement introduites par des personnes ayant voyagé. Les hôtels de luxe de la région en font régulièrement les frais, malgré une propreté impeccable et un ménage quotidien.

