

Date de dépôt : 19 mai 2021

Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite urgente de Mme Jocelyne Haller : Marchand-e-s de sommeil : quelle lutte contre ce phénomène et quelles garanties pour leurs victimes ?

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 30 avril 2021 le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

Plusieurs articles ou émissions ont fait part ces dernières semaines du traitement inhumain inacceptable réservé par des « marchand-e-s de sommeil » à leurs locataires. Cette pratique semble particulièrement étendue dans le canton de Genève. Nous remercions dès lors le Conseil d'Etat de bien vouloir répondre aux questions suivantes :

- 1. Combien de « marchand-e-s de sommeil » ont été interpellé-e-s ces dernières années par les autorités ? Combien ont été poursuivi-e-s en justice ? Combien ont été condamné-e-s ? Quelles sentences ont été prononcées ?***
- 2. Existe-t-il une estimation du nombre de personnes victimes de « marchand-e-s de sommeil » dans le canton ? Quels sont les droits de ces personnes ? Certaines d'entre elles ont-elles déjà été dénoncées à l'OCPM ? Si oui, le Conseil d'Etat peut-il s'engager à ce que ces dénonciations cessent ? Des solutions de relogement ont-elles déjà été proposées à ces personnes ?***

3. *Un reportage de la RTS a montré que des régies ferment les yeux sur les agissements de « marchand-e-s de sommeil ». Quelles mesures le Conseil d'Etat a-t-il déjà prises afin de veiller à ce que les régies dénoncent les « marchand-e-s de sommeil » ? Quelles nouvelles mesures le Conseil d'Etat entend-il prendre afin d'imposer aux régies qu'elles dénoncent les « marchand-e-s de sommeil » ? Est-il prêt à augmenter les contrôles visant à identifier les régies couvrant des « marchand-e-s de sommeil » ?*
4. *Quelles mesures le Conseil d'Etat a-t-il déjà prises afin de lutter contre les « marchand-e-s de sommeil » ? Quelles nouvelles mesures le Conseil d'Etat entend-il prendre afin de lutter contre les « marchand-e-s de sommeil » ?*
5. *Quelles mesures le Conseil d'Etat a-t-il déjà prises afin de soutenir et protéger les victimes des « marchand-e-s de sommeil » ? Quelles nouvelles mesures de soutien le Conseil d'Etat entend-il prendre en faveur de la protection de ces victimes ? Une campagne d'information des potentielles victimes au sujet de leurs droits, notamment via les associations œuvrant avec ces publics, est-elle envisageable ? Un accès au logement, permettant de sortir de la spirale d'un inévitable recours à des « marchand-e-s de sommeil », pourrait-il être envisagé ?*

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

A titre liminaire, le Conseil d'Etat relève que la notion de « marchand-e-s de sommeil » ne fait l'objet d'aucune définition légale et reste encore non formellement définie juridiquement.

En règle générale, la notion de « marchand-e-s de sommeil » recouvre, au niveau des faits, une location ou une sous-location exercée de façon abusive par un propriétaire, un locataire principal ou un sous-locataire principal du logement envers un locataire ou un autre sous-locataire.

L'abus consiste soit dans une sur-occupation excessive des locaux par rapport à l'espace du logement, soit dans des conditions matérielles déficitaires du logement au niveau de la salubrité et/ou de la sécurité, soit dans un loyer excessif, soit dans les trois aspects conjointement liés.

Il sied de souligner que la question relative au phénomène regrettable des « marchand-e-s de sommeil » ressortit principalement au domaine du droit privé, à savoir les relations contractuelles entre bailleurs (potentiellement « marchand-e-s de sommeil ») et locataires (potentiellement victimes des conditions abusives du contrat).

Par ailleurs, la notion de « marchand-e-s de sommeil » peut également comprendre un aspect ressortissant au domaine du droit pénal par l'infraction d'usure (art. 157 du code pénal suisse) potentiellement infligée au locataire par le bailleur. Cette infraction suppose l'exploitation d'une situation de faiblesse qui permet à l'auteur d'offrir une prestation et d'obtenir de la victime une contre-prestation disproportionnée, d'un point de vue économique, avec la prestation offerte.

Il n'existe ainsi pas une infraction formelle définissant l'auteur des actes en qualité de « marchand-e-s de sommeil » ou certaines régies en tant que potentiellement « complices » des infractions qui auraient été commises, selon les termes de la présente question écrite urgente. Le Conseil d'Etat n'est ainsi pas en mesure de fournir des statistiques spécifiques, ni des données chiffrées relatives à des circonstances factuelles recouvrant un champ aussi large.

En ce qui concerne le rôle des régies immobilières, comme le Conseil d'Etat l'a déjà relevé dans le cadre de sa réponse à la QUE 1483 (QUE 1483-A, il n'est pas aisé pour celles-ci d'identifier les cas de sous-location qui ne leur auraient pas été soumis préalablement comme requis par l'article 262 du code des obligations (CO). Cette disposition prévoit qu'un locataire peut sous-louer tout ou partie de son logement avec le consentement du bailleur. Ce dernier peut cependant s'opposer à la sous-location si le locataire refuse de communiquer

les conditions de la sous-location ou si celles-ci sont abusives, en comparaison avec le bail principal.

Les potentiels « marchand-e-s de sommeil » ne vont évidemment pas se conformer à l'obligation d'annoncer la sous-location au bailleur ou à son mandataire conformément à l'article 262 CO.

Dès lors, la poursuite judiciaire des auteurs, au titre d'infractions qui seraient commises, au niveau civil et/ou pénal, par la location de locaux à des conditions abusives dépend prioritairement de la dénonciation de ces faits au propriétaire ou aux autorités par la victime ou un tiers.

Une campagne d'information visant les potentielles victimes au travers de diverses associations pourrait s'avérer intéressante et pourrait être abordée dans le cadre des travaux menés conjointement par le département du territoire (DT) et celui de la cohésion sociale (DCS) avec les partenaires immobiliers.

En dernier lieu, en ce qui concerne l'accès au logement qui constitue un droit essentiel (art. 38 de la constitution de la République et canton de Genève, du 14 octobre 2012 (Cst-GE; rs/GE A 2 00)), il convient de rappeler que toute personne qui remplit les conditions fixées par la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL; rs/GE I 4 05), est habilitée à déposer une demande de logement auprès du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public (SFIDP). Les dossiers éligibles sont priorisés les uns par rapport aux autres selon de stricts critères d'urgence sociale.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les Députés, à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Michèle RIGHETTI

La présidente :
Anne EMERY-TORRACINTA