

*Date de dépôt : 5 mars 2018*

## **Rapport**

**de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi de MM. Christo Ivanov, Bernhard Riedweg, Stéphane Florey, Michel Baud relatif à l'accueil et à l'habitat des forains et des gens du voyage sur le site de la Bécassière**

*Rapport de majorité de M. François Lefort (page 1)*

*Rapport de minorité de M. André Pfeffer (page 50)*

### **RAPPORT DE LA MAJORITÉ**

#### **Rapport de M. François Lefort**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La Commission de l'aménagement a traité ce projet de loi lors de ses séances des 11 janvier, 1<sup>er</sup> février, 1<sup>er</sup> mars et 29 mars 2017 sous les présidences de M<sup>me</sup> Beatriz de Candolle et Geneviève Arnold.

Les travaux se sont tenus en présence de représentants du département pour tout ou partie des débats: M. Jérôme Savary, Secrétaire général adjoint, (DALE), M. Vassilis Venizelos, Attaché de direction à l'Office de l'urbanisme, (DALE), M. Jean Charles Pauli, Attaché de direction à l'Office de l'urbanisme (DALE) et M. Michel Turin, directeur de la gestion et valorisation (OBA, DF). Les procès-verbaux ont été tenus par M. Sacha Gonczi, auquel nous exprimons notre reconnaissance. Les documents mentionnés dans ce rapport sont annexés au rapport.

## **Présentation du projet de loi par M. Christo Ivanov, premier auteur**

M. Ivanov souhaite en préambule dresser un historique de la problématique. Les forains vivent une situation délicate depuis de nombreuses années. Ils vivaient d'abord dans le périmètre de la Queue-d'Arve, puis ils ont été déménagés dans la zone inondable du Molard à Versoix. Ensuite le Grand Conseil a voté le projet de loi 10673 le 19 novembre 2010, dans le but de les reloger sur un site approprié, le site de la Bécassière. Ce projet de loi comportait deux volets : le relogement sur le nouveau site de la Bécassière pour 11 065 000 F et un deuxième volet de 1 590 000 F pour prévoir l'emplacement de leurs véhicules et installations. La première partie a été effectuée, mais pas la seconde. Le Département n'a donc pas appliqué pleinement la loi 10673. Le déménagement des forains s'est fait progressivement entre fin 2012 et début 2013. Les résidents du Molard ont déménagé avec leurs installations, leurs familles, et des enfants souvent scolarisés. On avait prévu 95 places au départ: 90 ont tout de suite été occupées; les places restantes sont aujourd'hui occupées. Toutes les familles sur le site de la bécassière sont des familles suisses.

Ensuite le Département a modifié à deux reprises son règlement, en mettant en relation un certain nombre de problèmes. En particulier un problème de gabarit posé par la construction d'une famille. Cette famille a mené une procédure judiciaire jusqu'au Tribunal fédéral, où elle a été déboutée et se retrouve maintenant menacée d'expulsion, si elle ne se met pas en conformité. Le Tribunal fédéral a confirmé que les personnes habitent sur une aire d'accueil et qu'elles doivent être capables de partir rapidement en démontant leur structure. Le premier auteur dit avoir une copie d'un procès-verbal, annexé au procès-verbal de la séance, qui montre qu'un certain nombre de structures posaient déjà problème avant le déménagement. Aujourd'hui, on se trouve dans une situation d'iniquité. Ce qui concerne le cas particulier d'un forain concerne en fait la totalité d'entre eux, car leurs installations ne respectent pas non plus le règlement. Le projet de loi demande ainsi que ces personnes aient des conditions d'hébergements normales et qu'elles soient au bénéfice d'un contrat de bail comme tout le monde, ce qui réglera une fois pour toutes ce problème. Le premier auteur a mandaté un huissier judiciaire qui a fait un constat (en annexe) et de nombreuses photos qui justifient pleinement la rédaction du projet de loi, photos qui sont annexées au rapport, et qui montrent que le règlement actuel de l'Etat n'est absolument pas respecté.

### *Questions des commissaires et débat*

Une commissaire EAG demande s'il s'agit d'une aire de transit ou d'une aire de sédentarisation, combien devrait durer le bail, et s'il faudrait faire une différence entre les personnes qui restent pour la saison ou sur le long terme.

M. Ivanov répond qu'il s'agit d'une aire d'accueil et que les forains doivent pouvoir démonter leur structure rapidement. Il s'agit de maisons en kit ou de mobil-homes qui doivent pouvoir être déplacés. L'arrêt du Tribunal fédéral précise qu'ils sont sur une aire de parking. Par ailleurs de nombreuses familles sont sédentaires, avec des enfants scolarisés à Versoix.

Une commissaire EAG demande si les infrastructures (eau, accès à l'électricité) offertes sont suffisantes pour les familles qui habitent cette aire.

M. Ivanov précise qu'en ce qui concerne les infrastructures, il y a deux bâtiments avec buanderies et un bâtiment administratif avec une salle de réunion.

Un commissaire Vert demande une copie de l'arrêt du Tribunal fédéral et s'enquiert des motivations de la décision.

M. Ivanov explique qu'il y a une situation à deux vitesses. On a des personnes qui ne respectaient pas, déjà avant le déménagement, le règlement initial. La personne en question a voulu se mettre dans la légalité. La construction de la personne en question dépasse le gabarit réglementaire au niveau de la hauteur. Cette personne a le sentiment de faire office de bouc-émissaire et poursuit d'ailleurs la procédure devant la CEDH. D'autres personnes, à part lui, sont aussi dans l'illégalité, puisque certaines ont construit des structures en dur, sans la moindre réaction du département. Il faut soit sédentariser ces personnes juridiquement, soit trouver une solution pour mettre tout le monde sur un pied d'égalité.

Un commissaire Vert est d'avis qu'il est problématique de réaliser une loi pour un cas spécifique. Une solution plus raisonnable serait de modifier le règlement.

M. Turin rappelle qu'il y a eu une loi de modification de zone, la loi 8836, qui stipule expressément qu'aucune structure fixe ne sera admise à l'exception des deux bâtiments susmentionnés. A partir de là, un arrêté départemental (en annexe) a été établi et mis en annexe du contrat de séjour (en annexe), qu'ont signé les gens du voyage et les forains. On retrouve à l'article 2 l'interdiction des structures fixes. Il faut préciser que la personne concernée par l'arrêt du Tribunal fédéral (en annexe) venait du Molard mais a construit une nouvelle installation sur le site de la Bécassière. On ne se trouve pas du tout dans les mêmes proportions puisque sa construction fait plus de 7 m de haut et 250 m<sup>2</sup> de surface habitable avec une emprise de 180 m<sup>2</sup> au sol.

Il faut bien préciser qu'il s'agit d'une nouvelle construction, qui ne respecte pas les normes que l'on a fixées. Le cas a donc été dénoncé à la police des constructions et une procédure de résiliation du contrat de bail a été entamée. Or, le locataire a contesté la résiliation, en partant du principe qu'il devait bénéficier d'un contrat d'habitation. Le Tribunal des baux et loyers a confirmé qu'il s'agit d'un terrain nu. La Cour de justice et le Tribunal fédéral ont confirmé cette décision. Ce n'est pas parce que l'on est au bénéfice d'un terrain nu que l'on n'a pas de droit. En revanche, on ne peut pas bénéficier des mêmes prérogatives qu'un bail d'habitation. Le règlement prévoit 12 m sur 19 m avec un retrait de 1 m sur 1 m. Les choses ont évolué ; il serait possible de revoir le règlement. En revanche, sur ce cas précis, on estime qu'il s'agit d'une construction fixe qui n'est pas acceptable. L'Etat est pourtant un bailleur très conciliant, dont la demande faite au locataire est de reprendre un mobil-home, condition pour lui refaire un contrat de bail.

Une commissaire PDC demande si les bénéficiaires des espaces de la Bécassière ont une échéance de bail et une obligation de quitter les lieux dans un délai défini.

Ce à quoi M. Turin répond par la négative. Il y a très peu de mouvements. La famille reste sur place, et les parents se déplacent quelques semaines. Il y a un peu plus de mouvement pour les gens du voyage. Mais ils n'ont aucune obligation de partir.

Cette même commissaire demande si les constructions de métiers sont autorisées sur place.

M. Turin répond que cela n'est pas autorisé, mais qu'un terrain doit être trouvé pour pouvoir accueillir les quelques 40 camions des forains. Une négociation est en cours avec la commune de Bellevue. L'Etat fait montre de tolérance sur ce point compte tenu du fait que la place pour les manèges et les camions n'a pas encore été trouvée.

Une commissaire EAG demande si d'autres aires de transit existent à Genève, ce à quoi il lui est répondu qu'il n'y a pas d'autre aire de transit dans le canton de Genève. Des démarches sont en cours pour trouver un emplacement pour satisfaire les besoins de personnes en transit.

Une commissaire PLR demande quelle est la différence entre les forains et les gens du voyage au niveau de leur sédentarité.

M. Ivanov répond qu'ils doivent théoriquement être nomades. En principe, les gens du voyage sont plutôt des gens qui se déplacent. Sur 95 emplacements, il y a une soixantaine de familles : ils sont en fin de compte très sédentaires. Il y a à la fois des forains et des gens du voyage sur ce terrain.



M. Turin précise qu'il y a 45 emplacements pour les forains et 40 pour les gens du voyage. Tous les emplacements sont identiques et approvisionnés en énergie électrique.

M. Ivanov est d'avis qu'au niveau de l'emprise au sol, la construction de 240 m<sup>2</sup> sur deux niveaux est probablement dans la légalité.

M. Turin déclare que l'on considère que la structure n'est pas mobile. Les coûts de déconstruction et de déplacement sont extrêmement élevés. Si la hauteur était respectée et que le bâtiment était mobile, il n'y aurait pas de problème. La police des constructions est d'ailleurs intervenue avec une série d'amendes.

Une commissaire PLR demande si les cas litigieux concernent les forains, les gens du voyage ou les deux.

Selon M. Ivanov, cela les concerne tous.

M. Turin déclare que de manière générale, tout se passe très bien, que les problèmes initiaux concernant des constructions au départ ont été réglés

### **Audition de M<sup>me</sup> Andrée Wetzel et M. Christian Walder, membres de l'Union des forains de Genève**

M<sup>me</sup> Wetzel est d'avis que ce projet de loi est un bon projet car il n'y a pas beaucoup de dispositions qui protègent effectivement les forains, qui ont l'habitude de respecter les lois.

M. Walder indique que le projet est très important, puisqu'il permet la protection des forains. Actuellement, aux yeux de la loi, on se situe sur un parking. Or, les forains sont là depuis plus de 50 ans ; avant sur d'autres sites. Le Molard était dans un terrain inondable ; il s'agissait d'une zone insalubre, avec des chutes d'arbres. Les forains sont reconnaissants à l'Etat pour ce nouveau terrain de la Bécassière. En revanche, le nouveau règlement n'est pas en faveur des forains. Ils souhaitent retrouver les mêmes droits dont ils bénéficiaient sur le site du Molard. Les forains sont en partie sédentarisés et souhaitent un véritable droit au logement. M. Walder précise que ses enfants sont scolarisés. Ce projet de loi est sécurisant et donnerait une certaine stabilité aux forains.

Une commissaire PLR demande si les bâtiments du Molard étaient en conformité avec la loi.

M. Walder répond qu'il y avait des structures à deux étages, sans que personne n'ait été inquiété. Puisqu'on ne peut se développer en largeur, on ne peut que se déployer en hauteur, or cela nous est interdit à l'heure actuelle, alors qu'on ne peut pas vivre sur un seul niveau.

Une commissaire PLR demande à M. Walder des précisions quant à la mise en conformité de sa maison.

M. Walder pensait avoir les mêmes droits qu'au Molard. Il s'est adressé à l'Etat pour savoir à quoi il avait droit. Le règlement a changé deux ou trois fois. Son projet de construction a été fait selon le règlement de départ, qui n'était déjà pas conforme, puisqu'il était inscrit que seuls les caravanes et les véhicules mobiles étaient autorisés. Il a l'impression que le règlement a été fait en fonction de sa situation.

Une commissaire PLR demande si le règlement a été modifié depuis le début.

M. Walder indique que dans le premier règlement, on parle de places de véhicules. Or, il ne s'agissait déjà pas de véhicules. De plus, il est mentionné qu'il s'agissait d'une aire d'accueil ; il ne s'agissait pas non plus d'une aire d'accueil. Dans ce premier règlement, il est inscrit que seuls les véhicules en état de marche sont autorisés. Suite à cela, le déménagement a pris plusieurs mois et les forains ont utilisé des conteneurs pour stocker leurs biens, au bénéfice d'une autorisation orale pour ce faire. On lui reproche de n'avoir pas pris contact avec le service. Ce n'est pas le cas ; il a pris contact, mais il n'était pas propriétaire et on ne pouvait donc pas lui délivrer d'autorisation de construire. Il a pris contact avec M. Turin pour savoir exactement ce à quoi ils avaient le droit. Il leur a été répondu par lettre –circulaire le 24 janvier 2013 (en annexe) que toutes les installations non mobiles devaient être enlevées et cela touchait tout le monde. Les forains ont tenté de s'expliquer. M. Turin était très surpris du type de structures sur place. Ensuite la lettre-circulaire du 28 mars 2013 (en annexe) stipulait que les structures ne devaient pas dépasser la case, avec un mètre de retrait. Pour cette raison, il a décidé de construire en hauteur. S'il n'était pas allé voir M. Turin pour lui dire qu'il voulait construire en hauteur, rien de tout cela ne se serait passé. Les forains n'auraient jamais déménagé du Molard s'ils avaient su qu'ils ne pouvaient bénéficier des mêmes structures. Par ailleurs d'autres structures du type de celle qui lui a été refusée existent et ne sont pas inquiétées.

M<sup>me</sup> Wetzel remarque qu'on reproche à M. Walder que son chalet n'était pas au Molard. On aurait donc accepté son déplacement. Les familles sont très vite nombreuses et nécessitent des agrandissements.

Une commissaire EAG se dit étonnée : on revendique le droit à la mobilité, mais en même temps, on revendique la sédentarisation. Elle demande comment on peut demander la mobilité et la sédentarisation en même temps. La zone de la Bécassière n'est pas une zone de transit, mais est considérée comme une zone où l'on peut transiter. Ainsi, on doit donner la

preuve que les structures sont mobiles. Il est évident que la maison de M. Walder n'est pas mobile. Dans ce cas, ce ne sont plus les mêmes règles qui s'appliquent. Ou les gens du voyage décident d'être mobiles, et ainsi respectent ces règles de mobilité des structures ; ou les gens décident d'être sédentaires, et ainsi ils doivent obéir aux mêmes règles que tout le monde.

M<sup>me</sup> Wetzels explique que M. Walder a une caravane pour pouvoir se déplacer et faire son travail ; il a construit un chalet pour ses enfants et sa femme. Il fallait qu'il loge ses quatre enfants. Les forains ont toujours eu des caravanes qui s'élargissaient mais qui peuvent être mobiles.

Cette même commissaire EAG remarque que les 95 places de la Bécassière sont toutes prises. Elle demande si les infrastructures que l'on offre aux habitants sont suffisantes et s'il serait nécessaire de réaliser un espace à Genève qui est strictement de transit.

M. Walder est d'avis qu'il faudrait une telle aire d'accueil dans tous les cantons. Les aménagements sont de qualité et les infrastructures sont très bien. Malheureusement, l'espace est trop réduit et occupé ; dans 5 à 10 ans, la génération suivante aura besoin d'une extension d'espace.

Une commissaire EAG comprend que l'obligation de la scolarisation des enfants est l'élément qui force à la sédentarisation.

M<sup>me</sup> Wetzels déclare qu'elle est restée à Versoix parce que ses enfants sont scolarisés. Ce sont les enfants et les grands-parents qui restent sur place.

M. Walder explique qu'il voyage toute l'année, il a un pied-à-terre et des caravanes pour voyager. C'est aussi lié au contexte actuel car les villes n'acceptent plus la venue de grandes caravanes.

Un commissaire UDC remarque qu'il était aussi question d'une aire pour parquer les carrousels et autres véhicules au Bois-Brûlé et s'enquiert de la solution de remplacement, puisque cette solution a été abandonnée.

M. Walder précise que les forains attendent depuis 5 ans un emplacement de l'Etat. Pour l'instant, la commune de Vernier met à leur disposition un terrain pour une année ou deux, avec la crainte que cela se retrouve à Versoix s'il n'y a pas d'autre emplacement proposé.

Un commissaire PLR remarque que le projet de loi ne règle en rien le problème de la hauteur des constructions puisqu'il n'en parle pas.

M. Walder déclare vouloir retrouver la même situation qu'au Molard, c'est à dire la possibilité de structures à deux étages.

## **Audition de M. May Bittel, Président de l'Association des gens du voyage**

M. Bittel remercie l'Etat de Genève pour la réalisation de l'aire d'accueil de la Bécassière. Néanmoins, il y a des choses à revoir sur l'emplacement en tant que tel, même si la superficie offerte est plus grande de manière générale que précédemment. Le problème est que les enfants grandissent; on va arriver aux mêmes limites qu'au Molard. Il faudra trouver alors de nouvelles solutions. M. Bittel rappelle qu'il est pasteur, représentant des gens du voyage auprès du Conseil fédéral, expert auprès du Conseil de l'Europe, et travaille depuis plus de 30 ans avec des instances internationales. Il y aurait beaucoup de choses à dire sur cette problématique, mais on peut simplement préciser quelques éléments au niveau du règlement. Les gens du voyage ne se sont pas rendus compte d'un certain nombre de choses en signant le règlement. D'abord, il s'agit d'un simple parking, alors qu'au Molard, on avait certains droits, parce qu'on était logé là-bas. La constitution garantit notamment que les besoins des gens du voyage doivent être pris en compte. Or, ils se retrouvent ici sur un parking, sans aucun droit, sans aucune possibilité de faire valoir leurs droits fondamentaux. Les discussions avec l'Etat étaient constructives, mais il faut trouver maintenant une nouvelle formulation de ce règlement avant tout.

### ***Question des commissaires***

Un commissaire UDC demande quel est le montant du loyer pour les gens du voyage.

M. Bittel répond qu'il s'agit de 240 F par mois par emplacement. Certaines familles ont deux emplacements et paient le double.

Une commissaire PLR demande s'il y a plus de mouvement chez les gens du voyage que chez les forains et si les parcelles ne sont pas occupées certains mois.

M. Bittel explique que le loyer doit être payé, que l'on soit présent sur la parcelle ou pas. C'est le même principe qu'un parking. Chacune de ces 95 places est affectée à une famille, au bénéfice d'un bail renouvelable tacitement d'année en année.

Un commissaire PS comprend que les gens du voyage doivent payer des loyers un peu partout en Suisse.

M. Bittel répond par la positive et explique, que si l'on va à Berne, on va payer l'emplacement dans cette ville, sans cesser de payer le loyer genevois. Il y a une sédentarisation au niveau du paiement. Le bail est nominatif. Il n'y

a pas de gens du voyage qui viennent d'ailleurs se mettre sur l'emplacement. Il n'y a pas d'accueil bref de personnes. Ce n'est pas une aire de transit.

Un commissaire UDC comprend que l'on parle de parking, alors que dans les faits il ne s'agit pas d'un parking : c'est plus grand et il y a des infrastructures qui n'ont pas lieu d'être dans un parking. Il comprend bien que le nouveau règlement qui parle de parking puisse poser problème.

M. Bittel déclare qu'il a participé à l'élaboration de tout le projet. Lorsqu'ils ont vu ce règlement, ils ont remarqué qu'il ne s'agissait pas d'un parking ; on leur a répondu que cela ne changeait rien, que la dénomination n'importait pas. Aujourd'hui, on comprend que la différence est de taille. Ils ont l'impression d'avoir été dupés.

Un commissaire UDC remarque qu'il y a une structure mobile de deux étages qui va être démolie. En revanche, il y aurait d'autres structures de deux étages sur le site qui ne sont pas inquiétées parce qu'elles étaient sur le site du Molard. Il demande si de telles structures à deux niveaux existent réellement.

M. Bittel répond par la positive. Il souhaite par ailleurs que l'on puisse trouver une solution à cette indication de parking. Ce règlement pose de gros problèmes aux gens du voyage. Il rappelle qu'ils ont été pourchassés et dénigrés pendant des années. On leur a volé leurs enfants (affaire de Pro Juventute). On pensait jusqu'à présent que Genève était une ville ouverte et libre qui pouvait les accueillir. La question aujourd'hui est de trouver une solution en prenant en compte les spécificités de ces personnes qui ont un mode de vie différent. On ne comprend pas les besoins des personnes en situation précaire en restant dans des bureaux ; il faut aller voir les personnes pour comprendre leur situation et trouver des solutions adaptées à leurs besoins.

## Débats

Un commissaire Vert trouve la situation extrêmement confuse. Il propose d'aller voir sur place ce qu'il en est.

Un commissaire UDC déclare que la zone est une zone 4B, et offre donc la possibilité de monter jusqu'à dix mètres. On ne parle pas réellement de parking. Il y a des éléments contradictoires.

Un commissaire PLR souhaite avoir la position de l'Etat.

M. Turin rappelle que ce projet de loi est lié au litige de M. Walder, mais ce projet de loi ne concerne pourtant pas le chalet qui a été construit mais les conditions du contrat de bail. L'Etat a décidé que c'était un contrat de bail

pour un terrain nu. Toutes les instances de justice et de recours ont confirmé qu'il s'agissait d'un terrain nu. Ainsi, le projet de loi n'a pas de raison d'être. L'Etat est un propriétaire plutôt facilitateur : on trouve toujours des arrangements lorsque les personnes ne respectent pas les usages, ou des facilités de paiement lorsqu'elles en ont besoin. Le Tribunal fédéral a rejeté le fait qu'il s'agit d'un contrat d'habitation. Le deuxième volet est le règlement. Il s'agit d'une zone 4B, mais avec un certain nombre de restrictions, dont le fait qu'aucune installation fixe n'est permise à l'exception des sanitaires et de la salle de réunion. Cela a été très clairement précisé par le Grand Conseil, que l'Etat doit bien entendu suivre.

Dans le contrat de bail qui a été signé par M. Walder le 31 octobre 2012, il est bien mentionné dans l'arrêté départemental annexé (article 2) que l'emplacement est « réservé à des installations mobiles (caravanes et mobil-homes). Toute construction non autorisée fera l'objet d'une dénonciation au service compétent ». Voyant comment les choses allaient déborder, on a apporté des précisions quant à cet arrêté en fixant des limites de retrait d'un mètre et la limitation à un seul niveau. Il est vrai qu'il y avait un objet au Molard qui était sur deux niveaux ; cependant, il faut garder le sens des proportions. La surface au sol était de 40 m<sup>2</sup> avec une hauteur de maximum 4 m. Avec M. Walder, on est presque à 7 m de haut avec une surface au sol de 120 m<sup>2</sup>. On n'est pas du tout dans les mêmes proportions de ce qu'il y avait au Molard. M. Turin a été très surpris de l'évolution des mobil-homes et il a été dit à M. Walder qu'il ne pouvait pas faire cela ; or il n'a pas suivi les directives qu'on lui a données. M. Walder était renseigné avant de construire son chalet (début de la construction en août 2013). L'Etat est intervenu immédiatement pour que la construction n'ait pas lieu, mais le tribunal de 1<sup>e</sup> instance n'était pas compétent pour prendre une décision. L'Etat a donc dénoncé le contrat de bail. Ce n'est pas une construction mobile ; elle coûterait 100 000 F à démonter.

Un commissaire PLR comprend que le département applique les lois fixées par le Grand Conseil. Or, dans la modification de zone, il a été précisé que les constructions doivent être mobiles. Cela est lié au principe d'accession (lorsqu'on construit une habitation sur le terrain d'autrui, elle devient la propriété d'autrui). On ne se trouve donc pas dans le cas d'un droit distinct et permanent. Le parlement avait donc réfléchi à ce qu'il faisait en autorisant uniquement les installations mobiles, propos que confirme M. Turin.

Une commissaire PLR demande si M. Walder est le seul cas concerné par ce problème de non-mobilité de l'objet.

M. Turin indique que toutes les autres constructions sont facilement démontables et mobiles. Ici, on se situe dans quelque chose de différent. Le chalet doit être démonté tuile par tuile. On est prêt à assouplir le règlement en acceptant des mobil-homes qui s'emboîtent, tant qu'ils restent mobiles.

Cette commissaire PLR pose la question des conteneurs les uns sur les autres, qui ne devraient pas être autorisés.

M. Turin indique que l'on est tolérant parce qu'on n'a pas encore trouvé d'emplacement de parking pour entreposer le matériel notamment. Ces conteneurs ne sont pas habités en principe.

Un commissaire PS demande si le département souhaite modifier l'arrêté, pour inscrire un certain nombre de caractéristiques dans le but de répondre aux problématiques soulevées par le projet de loi. Il comprend que le règlement contient la notion de mobilité des structures. La jurisprudence du Tribunal fédéral se fait sur cette base.

M. Turin précise que c'est sur la base du contrat de bail que le Tribunal fédéral a statué. C'est un contrat de terrain nu. Il déclare qu'on est prêt à adapter l'arrêté, ou plutôt les compléments qui définissent les surfaces. On est prêt à imaginer que l'on puisse relier les deux ou trois emplacements d'une famille, compte tenu de leur sédentarisation. Mais on ne peut transiger sur la mobilité des objets.

Ce commissaire PS est d'avis que la commission ne devrait pas légiférer sur cette problématique. Cependant, il se dit sensible à ce problème qui est réel. Si le département souhaite intégrer les différentes remarques dans l'arrêté, on peut suspendre les travaux sur ce PL en attendant les modifications qu'il peut présenter.

M. Venizelos rappelle que le département doit respecter la loi de modification de zone votée par le Grand Conseil en 2003. Si l'arrêté peut être adapté, ce n'est pas à travers le projet de loi qu'on va pouvoir le faire. Il y a peut-être des compléments qui peuvent être apportés à l'arrêté. Mais le projet de loi met un cas précis en exergue et ne résoudra pas le problème.

M. Turin indique qu'on fera un nouveau contrat de bail à M. Walder, pour autant qu'il revienne à une construction qui respecte le principe de mobilité.

Suite à la demande d'un commissaire Vert, la Présidente met aux voix la visite de la zone d'accueil des forains et des gens du voyage :

Pour :	1 (Ve)
Contre :	6 (1 EAG, 4 PLR, 1 UDC)
Abst. :	8 (3 S, 1 UDC, 3 MCG, 1 PDC)

*La visite est refusée.*

Un commissaire Vert s'interroge sur les possibilités de modifier le règlement. Il est d'avis que les commissaires ne souhaitent pas faire une loi spéciale pour un cas particulier. Le problème devrait pouvoir se régler de manière réglementaire. Il faudrait demander au département concerné quelles sont les possibilités de modification réglementaire.

Un commissaire PS soutient cet avis et demande l'audition du département concerné pour qu'on obtienne un point de vue à ce propos ; une modification réglementaire serait plus fine que ce projet de loi.

M. Pauli rappelle que la loi qui régit le site de la Bécassière comprend une clause à l'art. 2 : « Aucune construction ou installation fixe ne sera admise à l'intérieur du périmètre du plan visé à l'article 1, à l'exception de celles de peu d'importance dévolues à des équipements sanitaires et de réunion ». Le règlement adopté par le CE devra de toute façon tenir compte de cette clause.

### **Audition de M. Serge Dal Busco Conseiller d'Etat/Finances, accompagné de M. Michel Turin, Directeur de la gestion et valorisation/OBA**

M. Dal Busco rappelle que le site de la Bécassière répond à un problème qui existait depuis de nombreuses années. Des personnes vivaient dans un endroit inapproprié et dangereux. Après de très longues discussions, une solution a été trouvée, pour avoir des emplacements pour les forains et les gens du voyage. Il y a deux zones qui sont sur cet emplacement avec des infrastructures communes. L'emplacement a été conçu comme une sorte de zone dans laquelle les personnes peuvent venir avec un habitat qui est doté d'une certaine mobilité. Cet emplacement a été donné uniquement pour ce type de structures. Les intéressés voulaient y mettre à la fois des véhicules et des éléments d'habitat mobile. C'est ainsi que les règles ont été mises en place, notamment via un arrêté départemental (2012). Ensuite, les personnes concernées ont signé des contrats en toute connaissance de cause : ils étaient au courant du type d'aménagement autorisé et de la nécessité du caractère mobile des structures. La plupart des personnes ont respecté ces règles.

Il y a parfois des installations dont on peut douter qu'elles soient mobiles ; mais elles le sont, après enquête de M. Turin. On peut les déplacer en un ou deux jours. Il faut bien comprendre que le déclassement ne prévoyait pas de zone constructible. Tous les utilisateurs ont signé des contrats en connaissance de cause. Il est tout à fait surprenant de constater qu'un des locataires a décidé, sans déposer de demande d'autorisation de construire, de construire une maison d'une ampleur remarquable et qui n'est pas du tout mobile. Elle serait démontée en un temps très long avec un coût très important. Pendant le montage de ce chalet, on a notifié l'intéressé que



cela ne fonctionnerait pas au niveau légal. Tout a été fait pour le dissuader de procéder ainsi. On comprend que le projet de loi a comme objectif d'englober ce genre de constructions. A son avis, c'est précisément l'objet de ce monsieur qui pose problème. Il faut savoir que l'Office des bâtiments a notifié la résiliation du contrat, ce qui a été confirmé par toutes les instances de justice. L'évacuation peut donc être ordonnée. Le sentiment que l'on a est que l'on se situe dans une situation d'illégalité et d'inégalité de traitement par rapport aux autres habitants de site. Il rappelle qu'il y avait eu des discussions avec la ville de Versoix pour mettre en place la solution de la Bécassière. Le caractère non-constructible de la zone était une condition essentielle à l'acceptation de la commune. Si l'on décide de tolérer des situations de constructions immobilières, on serait non seulement dans une certaine illégalité, mais aussi en porte-à-faux par rapport à la commune. Si le Grand Conseil devait approuver cette loi, le problème ne serait pas forcément réglé. On devrait modifier le statut légal de la zone par une autre loi.

M. Turin reprend l'art. 3 du projet de loi: « Sont tolérées sur le site les installations mobiles de type mobile-home, caravane ou bloc-container ainsi que les structures démontables dépourvues d'ancrage ou de fondations au sol ». On ajoute ainsi par rapport à l'arrêté départemental de 2012 les « structures démontables dépourvues d'ancrage ou de fondations au sol ». Cet ajout ne pose pas de problème, pour autant que l'on puisse démonter la structure de manière simple. Il a pu constater que l'ensemble des structures du site sont démontables dans la semaine. Il y a des roues sous ces installations. L'arrêté départemental pourrait intégrer ces installations démontables dans un délai relativement court. En revanche, pour démonter le chalet qui pose problème, cela prendrait plusieurs semaines, tuile par tuile, avec un coût de démontage de plus de 100 000 F, sans compter le transport et la reconstruction dudit chalet. Il s'agit selon le département d'une construction. Concernant le contrat de bail, il faut préciser qu'il ne s'agit pas d'un contrat de bail d'habitation. On met à disposition un contrat de bail pour un emplacement aménagé. Cela ne signifie pas que les personnes n'ont pas de droit. Si l'on veut résilier le contrat, on doit avoir des raisons; les locataires peuvent très bien saisir le tribunal des baux en cas de litige.

M. Turin rappelle qu'on fera un nouveau contrat de bail pour M. Walder pour autant qu'il accepte de respecter les règles de mobilité avec une nouvelle structure. Il a un projet alternatif qu'il ne peut pas réaliser pour des raisons financières. Il doit d'abord réaliser la vente de son chalet.

Un commissaire UDC remarque que M. Walder a indiqué qu'il y aurait un grand nombre de personnes qui ne respectent pas le règlement (plus de 50%).

M. Turin remarque que M. Walder fait courir le bruit que de nombreuses personnes ne sont pas en conformité. Cela est totalement faux. Sur les 95 emplacements, il y a 2 ou 3 cas qui peuvent prêter à discussion. Il y a tout d'abord un escalier en dur pour accéder à un pavillon, ce qui est illégal. Ensuite, une deuxième personne a mis deux conteneurs les uns sur les autres ; on le tolère parce qu'on n'a pas encore réalisé le parking promis. Le troisième cas est celui d'un chalet qui était au Molard et qui a été démonté. Il y a ici une question de proportionnalité qui doit intervenir. La surface au sol de ce chalet est d'environ 40 mètres carrés pour une hauteur de 4 mètres. Le chalet de M. Walder fait quant à lui 120-130 mètres carrés au sol sur deux niveaux (on monte sur 7 mètres). On compare des choses qui ne sont pas comparables.

M. Dal Busco rappelle que le déclassement ne s'est pas fait tout seul. Il y avait des craintes et beaucoup de discussions. Le caractère mobile des installations, traduit dans la nature de la zone (non-constructible), était inhérent à l'accord qui s'est fait et qui a mené à un déclassement de zone agricole. La construction de M. Walder est une véritable villa pour un loyer de 3 200 F par année. C'est une situation inégalitaire en dehors des normes habituelles de l'habitat.

Une commissaire EAG demande si l'élaboration du règlement s'est faite avec les gens du voyage eux-mêmes. Elle est d'avis que le règlement correspond à une caricature des gens du voyage. Une partie d'entre eux sont obligés de se sédentariser parce que l'école est obligatoire. Le département, dans un document envoyé à la Bécassière, parle de « structures préfabriquées de type chalet, maison ou bungalows, même démontables ou en l'absence d'ancrages et/ou fondations au sol ». Selon elle la maison de M. Walder correspond à cette description.

M. Dal Busco indique que les règles de l'arrêté ont été établies avant l'entrée sur site des locataires. Ils ont signé des contrats et ont ainsi décidé d'accepter les conditions d'utilisation. Il comprend que les locataires veulent une modification de l'arrêté. Or, absolument personne n'a été sollicité par l'association, ni lui ni l'OBA, pour modifier les règles. On pourrait discuter la modification des règles, mais il n'y a jamais eu de demande en ce sens. Le département pourrait tout à fait entrer en discussion pour modifier les règles si l'on reste dans la conformité légale de la zone.

Une commissaire EAG indique que dans une lettre envoyée aux habitants (28 mars 2013), on parle de structure de plain-pied. Cela est indiqué deux fois de suite. Elle demande pourquoi les gens du voyage devraient vivre de plain-pied.

M. Turin rappelle qu'un règlement cherche à mettre en place de bonnes conditions d'habitat. Dans les conditions d'habitation, il y a des choses qui ont évolué. Il y a des caravanes à deux étages qui n'existaient pas à l'époque de la mise en place du règlement. On pourrait par exemple fixer des proportions maximales. Il tient à signaler qu'à aucun moment les locataires n'ont mentionné des problèmes liés à l'arrêté. Tous les deux ans, il a participé aux réunions avec les représentants des locataires pour parler du quotidien. Des actions ont été entreprises, mais l'arrêté n'a jamais posé de problème.

Une commissaire EAG est d'avis que la maison de M. Walder remplit les conditions fixées dans les deux lettres du département.

M. Turin indique que l'on ne se trouve pas du tout dans ces conditions. Il ne s'agit pas d'une installation mobile. Il suffit d'aller sur place pour constater l'évidence même.

Une commissaire PS souhaite revenir sur les baux. Elle comprend qu'il s'agit de baux de séjours et non des baux d'habitation.

M. Turin indique que l'on peut tout à fait modifier l'intitulé du contrat en « contrat de bail à loyer pour un emplacement aménagé ». Le Tribunal fédéral a indiqué que les locataires avaient des droits. Mais la protection n'est pas la même que lorsqu'il s'agit d'un contrat d'habitation. Les forains et gens du voyage sont propriétaires de leur habitation. L'Etat propriétaire n'est pas du tout un propriétaire intransigeant. On a eu des comportements de certains résidents qui auraient pu impliquer des résiliations (défauts de paiements, comportements inappropriés) ; on a toujours trouvé des solutions.

Une commissaire PS demande quelle est la solution envisagée pour M. Walder.

M. Turin répond que l'on pourra lui faire un nouveau contrat de bail lorsqu'il pourra présenter une structure mobile qui respecte la loi.

Un commissaire UDC demande la situation légale actuelle de M. Walder.

M. Turin indique qu'il est en jugement d'évacuation. La date d'évacuation a été fixée par le tribunal au 30 septembre 2016 avec l'accord de M. Walder. Rien n'a pourtant bougé. On était prêt à reporter l'évacuation au 30 juin 2017 s'il fournissait la preuve de la commande de son nouveau mobil-home. Il a reçu un avis judiciaire au mois de janvier 2017 pour convenir d'une date avec l'huissier. Aucune date n'a été convenue. Comme n'importe quelle évacuation, l'huissier arrive et demande de quitter les locaux. On a en outre proposé des logements de substitution qu'il a refusés. On a imaginé des possibilités de relogement au Bois-de-Bay notamment; il n'est pas laissé sans solution de relogement.

\*\*\*\*\*

**Procédure de vote**

A l'issue des débats, la commission décide de passer en procédure de vote.

***Premier débat***

La Présidente met aux voix l'entrée en matière du PL 11978 :

Pour :               3 (1 EAG, 2 UDC)  
Contre :            3 (1 Ve, 2 PLR)  
Abst. :             7 (2 S, 1 PLR, 3 MCG, 1 PDC)

***L'entrée en matière sur le PL 11978 est refusée.***

La Commission d'aménagement préavise un traitement en Catégorie II.  
La majorité de la commission vous recommande de refuser ce projet de loi

## **Projet de loi (11978-A)**

### **relatif à l'accueil et à l'habitat des forains et des gens du voyage sur le site de la Bécassière**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :

#### **Art. 1 Buts**

<sup>1</sup> La présente loi a pour but de préserver l'identité des forains et des gens du voyage domiciliés à Genève dans le respect de leur mode de vie.

<sup>2</sup> A cet effet, la loi régit les conditions d'hébergement sur l'aire d'accueil du site de la Bécassière. Le Conseil d'Etat précise par arrêté les conditions d'utilisation et fixe la tarification.

#### **Art. 2 Accès et admission**

<sup>1</sup> L'accès à l'aire d'accueil et la jouissance d'un emplacement sont soumis à autorisation préalable et conditionnés au nombre d'emplacements libres. La présente loi ne confère pas un droit à l'obtention d'un emplacement ou à disposer d'un emplacement autre que celui attribué.

<sup>2</sup> Les personnes séjournant ou logeant sur l'aire d'accueil sont tenues de respecter le calme et la tranquillité des autres usagers.

#### **Art. 3 Conditions d'occupation**

Sont tolérées sur le site les installations mobiles de type mobile-home, caravane ou bloc-container ainsi que les structures démontables dépourvues d'ancrage ou de fondations au sol.

#### **Art. 4 Contrat de bail**

<sup>1</sup> Toute personne logée sur l'aire d'accueil s'engage à signer un contrat de bail.

<sup>2</sup> Les dispositions du code des obligations relatives aux baux d'habitations s'appliquent par analogie au contrat de bail.

#### **Art. 5 Responsabilité des usagers**

<sup>1</sup> Les véhicules, caravanes d'habitation, objets, installations et autres effets personnels de chaque usager sont placés sous sa responsabilité.

<sup>2</sup> L'Etat ne peut être tenu responsable des dommages causés aux usagers, à leurs familles ou à leurs visiteurs.

**Art. 6      Entrée en vigueur**

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la feuille d'avis officielle.

COPIE

**PROCES-VERBAL DE CONSTAT**

du

**MARDI 22 NOVEMBRE 2016**

pour

**Monsieur Christo IVANOV  
27, chemin des Crêts de Champel  
1206 Genève****AIRE D'ACCUEIL DE LA BECASSIERE  
VERSOIX****Gérard REYMOND, huissier judiciaire  
6, rue de la Rôtisserie, 1204 - Genève**

# PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'an deux mille seize et le

**MARDI VINGT-DEUX NOVEMBRE**

à la requête de

**Monsieur Christo IVANOV**  
**27, chemin des Crêts-de-Champel**  
**1206 Genève**

Le soussigné Gérard REYMOND, huissier judiciaire, a été requis ce jour par Monsieur Christo IVANOV aux fins de dresser constat photographique de la structure des différentes installations sur l'aire d'accueil de la Bécassière à Versoix destinée aux forains et aux gens du voyage, dans la perspective de savoir si toutes respectent le règlement du 21 juin 2012, notamment en ce qui concerne leur gabarit, soit principalement si les tolérances retenues par le service de la gérance de l'Office des bâtiments sont respectées, à savoir :

*« Structure de plain-pied et d'un seul niveau – dont la surface au sol ne dépasse pas la taille d'un emplacement – avec un retrait de sécurité d'un mètre des limites tracées de l'emplacement.... Sans fondation ni encrage au sol, déplaçables et démontables en tout temps »*

A cet effet, je me suis transporté ce jour à 09H00 sur l'aire d'accueil de la Bécassière, chemin de la Braille à Versoix, où étant, j'ai procédé au constat photographique dont je joins dix prises de vue

-----

De tout quoi j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Me Gérard REYMOND  
huissier judiciaire  
6, rue de la Rôtisserie  
1204 Genève



*Me Gérard REYMOND, huissier judiciaire*

6, rue de la Rôtisserie, 1204 – Genève



*Me Gérard REYMOND, huissier judiciaire*

6, rue de la Rôtisserie, 1204 – Genève

photo n° 3



photo n° 4





*Me Gérard REYMOND, huissier judiciaire*

6, rue de la Rôtisserie, 1204 – Genève

photo n° 5



photo n° 6



*Me Gérard REYMOND, huissier judiciaire*

6, rue de la Rôtisserie, 1204 – Genève

photo n° 7



photo n° 8





*Me Gérard REYMOND, huissier judiciaire*

6, rue de la Rôtisserie, 1204 – Genève

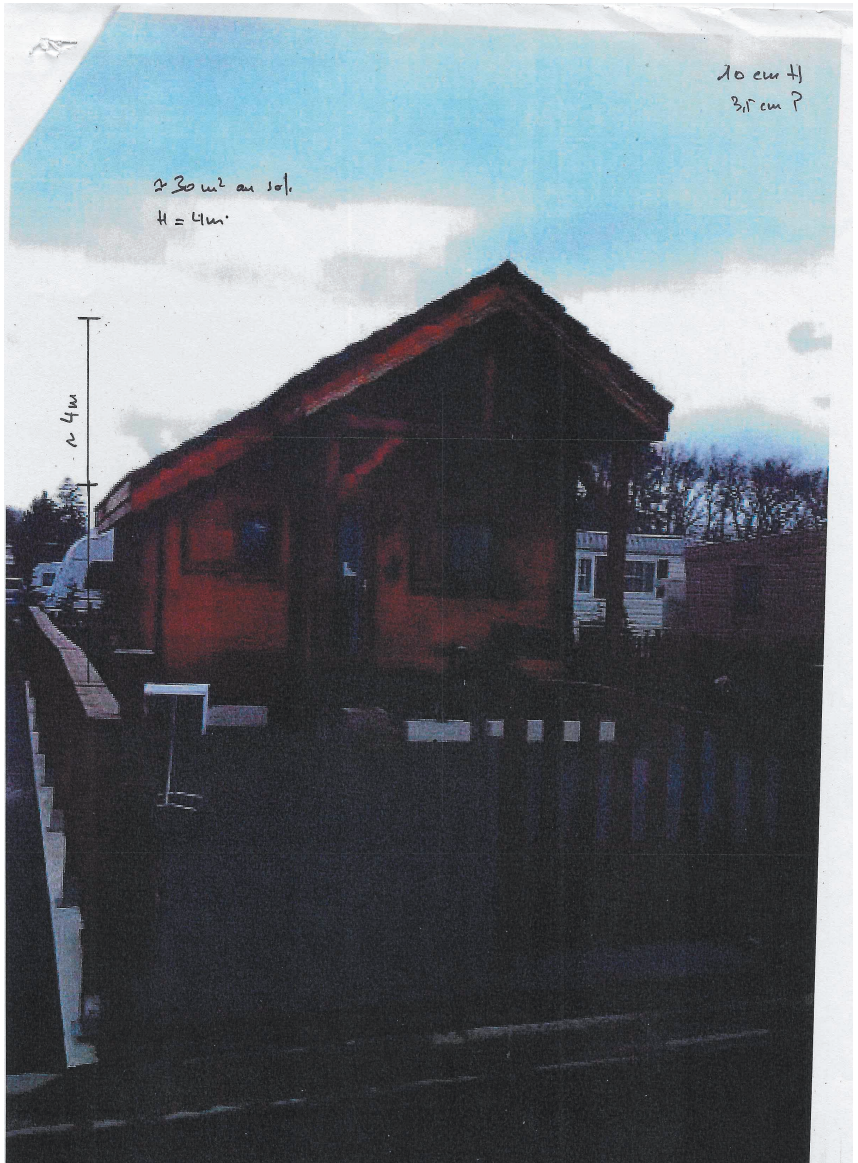
photo n° 9



photo n° 10



ANNEXE 2













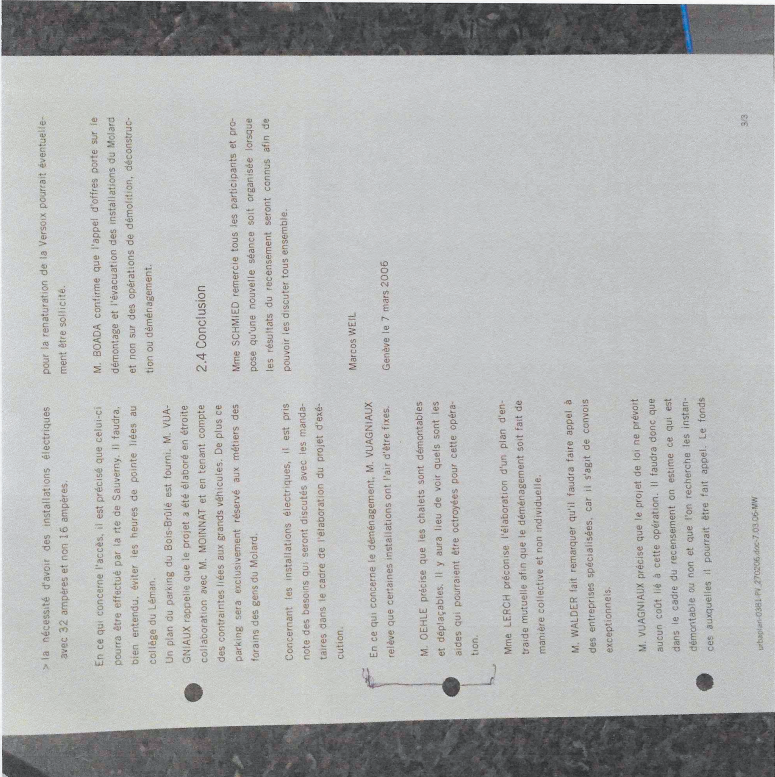
## Pas d'objet

De: Christian Walder <christianwalder@bluewin.ch>

07/12/2016 09:57

A: Christo IvnovDeputer Grand Consielle <christo-sa@christo-sa.ch>

### IMG\_6656.JPG



### IMG\_6653.JPG

ANNEXE 4





**CONTRAT DE SEJOUR  
FORAINS ET GENS DU VOYAGE  
(relogement site du Molard)  
Aire d'accueil de la Bécassière à Versoix**

<b>Objet :</b> Aire d'accueil de la Bécassière à Versoix		<b>Emplacement N°:</b>
		<b>Surface en m2 :</b>
<b>Propriétaire :</b> Etat de Genève, département des finances (Contribuable TVA no CHE-113.560.326) Représenté par : l'office des bâtiments, service de la gérance, Bd Saint-Georges 16, Case postale 22, 1211 Genève 8 (ci-après désigné le responsable de gestion)		
<b>Titulaire(s) / co-titulaire(s) / conjoint(s) de l'emplacement:</b> (ci-après désigné le Titulaire) :		
Durée : 1 an	Début :	
Renouvellement :	tacite reconduction d'année en année, préavis de départ de 3 mois pour la fin d'un semestre.	
<b>Tarif mensuel *:</b>	CHF TTC	
<b>Prise d'effet :</b>		
ENTREE constatée le : ..... SORTIE constatée le : .....		
Nombre de véhicules automobiles :		
Nombre de caravanes et/ou structures d'habitation :		
Autre(s) installation(s) mobile(s) :		

\*Tarification applicable selon arrêté départemental ci-annexé, faisant partie intégrante du présent contrat.

Le tarif mentionné inclut les services de viabilisation de l'emplacement, l'usage des locaux communs et des installations collectives, ainsi que la consommation et l'évacuation des eaux propres et usées.

L'électricité est prise en charge directement par le titulaire auprès du fournisseur SIG.

**Le(s) titulaire(s) soussigné(s) certifie(nt) avoir pris connaissance, lu et approuvé le règlement départemental, s'engage(nt) à le respecter et à le faire respecter par les usagers ou visiteurs de l'(des) emplacement(s).**

Ainsi fait à Genève, en deux exemplaires, le

Le(s) titulaire(s) / co-titulaire(s):

Le responsable de gestion :



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE  
Département de l'urbanisme  
Service de la gérance

ANNEXE 6

DU - Bâtiments  
Case postale 22  
1211 Genève 8

LETTRE-CIRCULAIRE AUX FORAINS  
ET GENS DU VOYAGE  
Résidant au chemin du Molard 27-29  
à Versoix

---

N/réf. : OBA/GE/cc  
Dossier traité par : Giovanni Errichelli - tél. 022/ 546 62 90

Genève, le 28 mars 2013

**Concerne : Site de la Bécassière à Versoix - déménagements - tolérances pour les mobil-homes**

Mesdames, Messieurs,

En rectification et complémentirement à notre circulaire du 24 janvier 2013, nous avons l'avantage de vous indiquer, ci-après, les tolérances retenues par les services de notre administration en ce qui concerne les gabarits des mobil-homes acceptés à la Bécassière:


- Structure de plain-pied et d'un seul niveau – dont la surface au sol ne dépasse pas la taille d'un emplacement – avec un retrait de sécurité d'un mètre des limites tracées de l'emplacement.

Par ailleurs, il est rappelé que ces objets seront stationnés sans fondations ni ancrage au sol, déplaçables et démontables en tout temps.

Aucune autre construction soumise à procédure d'autorisation, de permis de construire ne pourra prendre place sur l'aire de la Bécassière.

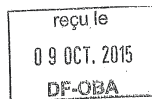
Pour tout autre interrogation que vous pourriez avoir à ce sujet, le service de la gérance reste volontiers à votre disposition.

Nous vous remercions de prendre bonne note de ce qui précède et tout en vous souhaitant d'agréables fêtes pascales, nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

Giovanni Errichelli  
Gérant d'immobles 

Copie à : Ville de Versoix  
Monsieur José Engel, intendant





Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal



4A\_109/2015

**Arrêt du 23 septembre 2015**  
**Ire Cour de droit civil**

Composition

Mmes et M. les Juges fédéraux Kiss, Présidente, Klett et Kolly.  
Greffière : Mme Godat Zimmermann.

Participants à la procédure

Christian et Isabelle **Walder**, chemin du Molard 27-29,  
1290 Versoix, représentés par Me Pascal Junod, avocat,  
rue de la Rôtisserie 6, 1204 Genève;  
recourants,

**contre**

**État de Genève, Département des Finances**, Office  
des bâtiments, boulevard St-Georges 16, 1205 Genève,  
intimé.

Objet

bail à loyer; habitation; résiliation,

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le  
12 janvier 2015 par la Chambre des baux et loyers  
de la Cour de justice du canton de Genève.

**Faits :****A.**

Propriétaire des parcelles n<sup>os</sup> 6087 et 6912 de la commune de Versoix, l'État de Genève y a réalisé une aire d'accueil, dite de la Bécassière, destinée aux forains et gens du voyage contraints de quitter le site dit du Molard. Exploitée depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2012, la nouvelle aire d'accueil compte 97 emplacements tracés au sol et numérotés.

Le 31 octobre 2012, l'État de Genève, par le Département de l'urbanisme, a passé avec Christian et Isabelle Walder un contrat de séjour portant sur les emplacements 42, 50 et 51, d'une surface totale de 684 m<sup>2</sup>. Le contrat a été conclu pour une durée d'un an à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013; il se renouvelait tacitement d'année en année, sauf préavis de départ de trois mois avant l'échéance. Le loyer mensuel a été fixé à 855 fr. Faisait partie intégrante du contrat le règlement intérieur de l'aire d'accueil de la Bécassière, établi par arrêté du 21 juin 2012 du Département cantonal des constructions et des technologies de l'information. Ce règlement prévoit notamment que seuls les usagers avec des véhicules en état de marche peuvent séjourner sur le terrain en question, strictement réservé à des installations mobiles (caravanes et mobile-homes), que toute construction non autorisée fera l'objet d'une dénonciation auprès des services compétents et que tout manquement au règlement entraînera en dernier lieu la résiliation du contrat de séjour.

Par circulaire du 24 janvier 2013 aux forains et gens du voyage, le Département de l'urbanisme, par son Service de la gérance, a précisé que toute installation qui ne s'apparente pas directement à une structure de type mobile-home, caravane ou bloc-container doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par les services compétents; cela concernait notamment les structures préfabriquées de type chalet, maison ou bungalow, même démontables ou dépourvues d'ancrages et/ou de fondations au sol. Cette circulaire sera complétée le 28 mars 2013 par l'indication des gabarits des mobile-homes acceptés sur le site de la Bécassière; il devait s'agir de structures de plain-pied et d'un seul niveau, avec un retrait de sécurité d'un mètre des limites tracées de l'emplacement, sans fondations ni ancrage au sol, déplaçables et démontables en tout temps.

Christian Walder envisageait de passer commande d'une maison de maître en bois. Par lettre du 1<sup>er</sup> février 2013, le collaborateur du Département de l'urbanisme chargé du site lui recommanda alors de

demander préalablement une autorisation à l'Office des autorisations de construire, car l'installation projetée s'éloignait passablement des véhicules de type mobile-home et caravane prévus sur l'aire d'accueil. Christian Walder allègue avoir effectué des démarches auprès des autorités compétentes, sans jamais avoir reçu de réponse explicite. Devant évacuer rapidement le site du Molard, il a commandé un chalet en Pologne et commencé sa construction sur le site de la Bécassière.

A la mi-août 2013, l'État de Genève a constaté les travaux en cours, effectués sans autorisation. Il en a informé les époux Walder par lettre du 26 août 2013. Il précisait que la construction constituait une infraction à la loi cantonale sur les constructions et installations diverses du 14 avril 1988 et qu'elle ne respectait ni les indications adressées aux titulaires d'emplacements ni le règlement intérieur; les intéressés étaient sommés de remettre le terrain dans son état d'origine dans un délai de trente jours, faute de quoi le contrat de séjour serait résilié.

Par courrier du 4 septembre 2013, Christian Walder a expliqué qu'il avait tenté de clarifier la situation avant d'entreprendre la construction, mais qu'il n'avait obtenu aucune réponse lui permettant de s'organiser différemment avant la date à laquelle il avait dû quitter le site du Molard avec son épouse et ses quatre enfants; il observait par ailleurs que le chalet respectait les conditions de surface au sol et qu'une construction similaire avait été transférée du terrain du Molard au site de la Bécassière.

Par lettre du 26 septembre 2013, l'État de Genève a résilié le contrat de séjour des époux Walder, avec effet au 31 décembre 2013.

Par décision du 27 septembre 2013, l'Office de l'urbanisme a ordonné aux époux Walder de rétablir la situation conforme à la circulaire du 28 mars 2013 dans un délai de soixante jours. Le 8 février 2014, les époux Walder ont retiré le recours qu'ils avaient déposé contre cette décision.

## **B.**

Christian et Isabelle Walder ont contesté la résiliation du contrat de séjour à la fois devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et devant la Chambre administrative de la Cour de justice. Cette dernière autorité s'estimera incompétente et déclarera le recours irrecevable.

Le 17 février 2014, la Commission de conciliation a déclaré l'affaire non conciliée. Les époux Walder ont ouvert action devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève, concluant à la nullité du congé, voire à son annulation et, subsidiairement, à l'octroi d'une première prolongation de bail de quatre ans.

Par jugement du 5 juin 2014, le Tribunal des baux et loyers a rejeté "la contestation de congé" formée par les époux Walder et débouté les parties de toutes autres conclusions.

Statuant le 12 janvier 2015 sur appel des demandeurs, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a confirmé le jugement de première instance. En substance, elle a considéré que le contrat conclu par les parties n'a pas pour objet une habitation au sens où le code des obligations l'entend, car il porte sur des emplacements aménagés pour des personnes par essence non sédentaires, réservés exclusivement à des installations mobiles sauf autorisation contraire. Ni les dispositions concernant la forme des congés pour les baux d'habitations (art. 266l et 266o CO), ni celles relatives à la protection contre les congés (art. 271 ss CO) n'étaient ainsi applicables dans le cas particulier.

### C.

Christian et Isabelle Walder interjettent un recours en matière civile. Ils demandent au Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt cantonal, puis de dire et constater que le titre VIII du code des obligations, en particulier les art. 266l, 266o et 271 ss CO, est applicable en l'occurrence, tout au moins par analogie, et de renvoyer la cause à la Chambre des baux et loyers pour qu'elle statue sur leurs conclusions en nullité, subsidiairement en annulation du congé ou en prolongation du bail.

L'État de Genève propose le rejet du recours. Les recourants ont déposé des observations supplémentaires.

Pour sa part, la cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt.

Par ordonnance du 1<sup>er</sup> mai 2015, la Présidente de la cour de céans a accordé au recours l'effet suspensif requis par les recourants.



## Considérant en droit :

### 1.

Le recours est dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur d'un canton, qui a statué sur recours (art. 75 LTF). Il est exercé par les parties qui ont contesté en vain la résiliation du contrat et qui ont donc qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF).

En principe, la partie recourante doit prendre des conclusions sur le fond (cf. art. 42 al. 1 et art. 107 al. 2 LTF). En l'espèce, les recourants demandent l'annulation de l'arrêt attaqué et le renvoi de la cause à la cour cantonale, afin que celle-ci se prononce sur la validité du congé et, le cas échéant, la prolongation du contrat sur la base des dispositions du CO applicables aux baux d'habitations. De telles conclusions sont exceptionnellement recevables, car le Tribunal fédéral, s'il admettait l'applicabilité directe ou analogique des dispositions en question au congé contesté, ne serait pas en mesure de statuer lui-même sur le fond du litige, c'est-à-dire la validité ou l'annulabilité du congé, voire la prolongation du bail (cf. ATF 136 V 131 consid. 1.2 p. 135; 134 III 379 consid. 1.3 p. 383).

En matière de droit du bail à loyer, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF). Lorsqu'un locataire conteste la résiliation d'un bail à durée indéterminée, la valeur litigieuse équivaut au loyer dû jusqu'à la première échéance pour laquelle un nouveau congé pourra être donné si la résiliation n'est pas valable, soit pendant une durée qui correspondra, pour les baux d'habitations, au moins à la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO (cf. ATF 137 III 389 consid. 1.1 p. 390; 136 III 196 consid. 196 consid. 1.1 p. 197). En l'espèce, l'examen de la recevabilité du recours *ratione valoris* et du fond de la cause implique de résoudre la même question, à savoir si le contrat liant les parties peut être assimilé à un bail d'habitation. En pareil cas, il suffit, au stade de la recevabilité du recours, que le recourant allègue les faits déterminants pour juger la question litigieuse (théorie de la double pertinence; arrêt 8C\_227/2014 du 18 février 2015 consid. 2.1; cf. arrêt 4A\_703/2014 du 25 juin 2015 destiné à la publication, consid. 5; arrêt 4A\_73/2015 du 26 juin 2015 consid. 4.1.2). Dans le cas présent, toute l'argumentation des recourants tend à démontrer que le contrat résilié est un bail d'habitation ou en tout cas, qu'il doit être traité comme tel. Il convient dès lors de calculer la valeur litigieuse conformément à la jurisprudence rappelée

ci-dessus. Si l'on considère la période de protection de trois ans et le loyer convenu de 855 fr. par mois, la valeur litigieuse excède manifestement le seuil de 15'000 fr. prescrit à l'art. 74 al. 1 let. a LTF.

Au surplus, déposé dans le délai (art. 45 al. 1 et art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi, le recours est recevable, sous réserve de l'examen des griefs particuliers.

## 2.

**2.1** Les recourants se plaignent tout d'abord d'une violation de leur droit d'être entendus, soit spécifiquement de leur droit à la preuve. Ils reprochent à la cour cantonale d'avoir déclaré irrecevables les actes relatifs à la procédure devant la Chambre administrative déposés en appel au motif que ces documents auraient pu être produits devant les premiers juges.

**2.2** Le droit à la preuve déduit de l'art. 8 CC et décrit désormais à l'art. 152 CPC confère au justiciable le droit de faire administrer les moyens de preuve adéquats qu'il propose régulièrement et en temps utile à l'appui de faits pertinents pour le sort du litige. En appel, la prise en compte de faits et moyens de preuve nouveaux suppose en particulier qu'ils n'ont pu être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 let. b CPC).

Selon les recourants, il ne peut leur être fait grief de ne pas avoir produit en première instance mémoire et observations de la procédure administrative car ils s'attendaient à une décision incidente de la part du Tribunal des baux et loyers. Pour expliquer leur position, les recourants renvoient à leur mémoire d'appel. Un tel mode de procéder n'est pas admissible selon la jurisprudence rendue en application de l'art. 42 al. 2 LTF (ATF 133 II 396 consid. 3.2 p. 399 s.; arrêt 4A\_709/2011 du 31 mai 2012 consid. 1.1). En tant qu'ils reprochent à la cour cantonale de ne pas avoir admis qu'ils avaient fait preuve de la diligence requise, les recourants formulent un grief irrecevable.

Au surplus, les recourants ne mentionnent pas les faits censés être prouvés par les pièces déposées en appel et, a fortiori, n'indiquent pas en quoi les éléments contenus dans les actes écartés seraient pertinents pour le sort du litige.

Il s'ensuit que le grief tiré d'une violation du droit d'être entendu est irrecevable.

### 3.

**3.1** Selon les recourants, la cour cantonale a violé le droit fédéral en refusant d'appliquer les normes protégeant le locataire en matière de congé, après avoir retenu de manière arbitraire que l'objet du bail n'était pas une habitation. A leur sens, il ressort du contrat interprété tant subjectivement qu'objectivement, que la volonté des parties était de procurer aux locataires un lieu destiné à l'habitation, tout en répondant aux besoins spécifiques du mode de vie des gens du voyage.

**3.2** Il n'est pas contesté que le contrat de séjour du 31 octobre 2012 est un bail à loyer au sens de l'art. 253 CO. Le titre huitième du CO relatif au bail à loyer contient des dispositions spécifiques aux baux d'habitations et aux locaux commerciaux, notamment en matière de résiliation, qu'il s'agisse de la forme du congé (art. 266l et 266o CO) ou de la protection contre les congés abusifs (art. 271 ss CO). Par habitation au sens de ces dispositions, il faut entendre un local loué pour y habiter et adapté à cet effet (arrêt 4A\_451/2013 du 10 février 2014 consid. 4.2; arrêt 4C.128/2006 du 12 juin 2006 consid. 2; PETER R. BURKHALTER/EMMANUELLE MARTINEZ-FAVRE, *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, adaptation française de la 3<sup>e</sup> éd. du SVIT Kommentar de RAYMOND BISANG ET AL., n. 5 ad art. 253a CO, p. 33; DAVID LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, ch. 4.2.1 p. 116; *le même*, in *Commentaire romand, Code des obligations I*, 2<sup>e</sup> éd. 2012, n° 1 ad art. 253a CO). Le local se définit comme un espace délimité horizontalement et verticalement, aménagé pour une certaine durée et protégeant contre les influences extérieures (ATF 124 III 108 consid. 2b p. 110; arrêt précité du 12 juin 2006 consid. 2; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *op. cit.*, n. 3 ad art. 253a CO, p. 32).

En l'espace, l'objet du bail consiste en surfaces nues, et non dans un local. Pour qualifier d'habitations les parties de parcelle en cause, il ne suffit pas que, de par la volonté des parties et du législateur cantonal, les emplacements loués soient destinés à loger les gens du voyage (cf. arrêt précité du 12 juin 2006 consid. 2). Par conséquent, le contrat liant les parties n'est pas un bail d'habitation au sens du titre huitième du CO et une application directe des art. 266l, 266o et 271 ss CO n'entre pas en ligne de compte.

## 4.

4.1 Invoquant leur qualité de gens du voyage, les recourants font valoir que les besoins de leur communauté justifient l'application par analogie des dispositions du droit du bail sur la protection contre les congés. Ils relèvent que la jurisprudence tant du Tribunal fédéral (ATF 129 II 321) que de la Cour européenne des droits de l'homme (arrêts *Chapman* et *Connors*) a confirmé le droit des gens du voyage à la préservation de leur identité et à la prise en compte des besoins liés à leur mode de vie, notamment en matière d'aménagement du territoire et de garanties procédurales contre les expulsions. Dans cette perspective, il y a lieu de tenir compte, d'après les recourants, du fait qu'ils se seraient pratiquement sédentarisés, tout en maintenant dans une certaine mesure leurs traditions. Les recourants considèrent également comme particulièrement choquante la possibilité d'être expulsés de l'aire d'accueil sans que le bien-fondé du motif de résiliation de leur bail puisse être contrôlé par une juridiction indépendante.

4.2 Il convient d'examiner si une application analogique des art. 266l ss et 271 ss CO s'impose dans le cas particulier des recourants.

Le Tribunal fédéral a déjà refusé une telle application par analogie en faveur de gens du voyage qui avaient installé leur caravane au bénéfice d'un prêt à usage d'un terrain, en précisant que les dispositions sur la protection contre les congés, y compris celles sur la prolongation du contrat, étaient valables exclusivement pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (arrêt 4D\_136/2010 du 11 février 2011 consid. 4.3.3).

En tous les cas, il apparaît d'emblée exclu de soumettre le congé donné par le bailleur à l'exigence de la formule officielle par application analogique de l'art. 266l al. 2 CO. Pour des motifs liés à la sécurité du droit, cette prescription, dont le non-respect est sanctionné par la nullité du congé (art. 266o CO), ne peut s'appliquer que dans des situations mettant clairement en jeu des baux d'habitations ou des locaux commerciaux.

En ce qui concerne les dispositions relatives à la protection contre les congés (art. 271 ss CO), leur application analogique au cas d'espace suppose que la situation des recourants soit comparable à celle des locataires d'un logement. Or, force est de constater que tel n'est pas le cas sur le vu des considérations suivantes.

Selon le règlement faisant partie intégrante du contrat de séjour, les emplacements loués sont strictement réservés à des installations mobiles (caravanes ou mobile-homes). Quand bien même les recourants ont l'intention de vivre sur l'aire d'accueil une majeure partie de l'année, le principe est que les locataires occupent leurs propres installations, qui leur permettent de changer de lieu de résidence, ce qui n'est pas le cas du locataire d'un logement (cf. arrêt précité du 12 juin 2006 consid. 2). Certes, dans un arrêt déjà ancien, le Tribunal fédéral n'a pas exclu l'application analogique des dispositions sur la prolongation du bail à un contrat de location d'un terrain comportant une construction mobilière, mais il l'a réservée à des cas bien particuliers, par exemple lorsque le bail est de durée indéterminée, que le locataire a installé, aux fins d'habitation ou de commerce, une construction coûteuse au su du bailleur et qu'il peut ainsi compter que le bail ne sera pas résilié dans un avenir proche (ATF 98 II 199 consid. 4b p. 204). De telles circonstances ne sont manifestement pas réalisées en l'occurrence puisque le bail a été résilié précisément en raison d'une construction en cours ou venant d'être achevée, pour laquelle les recourants ne disposaient pas d'autorisation.

Par ailleurs, la position des recourants face à l'État qui met en place une aire d'accueil et loue des emplacements, n'est pas non plus la même que celle du locataire d'un logement face à son bailleur. C'est le lieu de relever que l'adoption des dispositions sur l'annulabilité des congés répondait notamment à un but de protection sociale, le locataire étant considéré comme la partie faible au contrat (LACHAT, op. cit. Le bail à loyer, p. 724). D'autres objectifs visés par les art. 271 et 271a CO, comme la paix sociale du logement ou la lutte contre les effets négatifs de la spéculation immobilière (LACHAT, ibidem), ne sont pas concernés non plus lorsqu'il s'agit de résilier le bail portant sur l'emplacement d'une aire comme celle qui accueille les recourants. Ces buts expliquent pourquoi le législateur a reconnu aux locataires de logements et de locaux commerciaux le droit d'obtenir l'annulation d'un congé contrevenant aux règles de la bonne foi ou réalisant les conditions de l'un des cas énumérés à l'art. 271a al. 1 et 2 CO.

Cela étant, même s'ils ne peuvent invoquer les dispositions du CO relatives aux baux d'habitations, les locataires parties à un contrat de séjour n'en sont pas pour autant dépourvus de toute possibilité juridique de contester la validité du congé, contrairement à ce que les recourants prétendent. En effet, ils peuvent toujours soulever le moyen tiré d'un congé manifestement abusif au sens de l'art. 2 al. 2 CC (cf. ATF 133 III 175). C'est le lieu de préciser qu'en l'espèce,



un tel abus n'entre pas en considération dans les circonstances décrites dans l'arrêt attaqué, à savoir une résiliation qui est donnée en raison d'une installation ne bénéficiant pas de l'autorisation nécessaire et qui est signifiée après sommation et fixation d'un délai de trente jours.

En conclusion, la cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral en rejetant l'action des recourants.

5.

Sur le vu de ce qui précède, le recours sera rejeté dans la mesure où il est recevable.

Les frais judiciaires seront mis à la charge des recourants (art. 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens à l'intimé, qui n'a pas eu recours aux services d'un avocat.

#### Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis solidairement à la charge des recourants.

3.

Il n'est pas alloué de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 23 septembre 2015

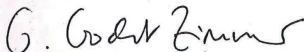
Au nom de la Ire Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente :



Kiss

La Greffière :



Godat Zimmermann



Bundesgericht

Tribunal fédéral

Tribunale federale

Tribunal federal



CH-1000 Lausanne 14

**ACTE JUDICIAIRE**

Accusé de réception 4A\_109/2015 /GNP/ech

Le destinataire atteste par sa signature sur la console clients / terminal de paiement de la poste la réception de l'envoi dont le contenu est le suivant :

arrêt du 23.9.15 dans la cause

M. & Mme Walder c/ Etat GE Office bâtiments

**P. P.**

1000 Lausanne 14



1000 Lausanne 14

**GU**



98.03.016560.00073179

Etat de Genève,  
Département des Finances  
Service de la gérance  
Office des bâtiments  
case postale 22  
1211 Genève 8



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE  
Département de l'urbanisme  
**Service de la gérance**

ANNEXE 8

DU - Bâtiments  
Case postale 22  
1211 Genève 8

LETTRE-CIRCULAIRE AUX FORAINS  
ET GENS DU VOYAGE  
Résidant au ch. du Molard 27-29 à  
Versoix

---

N/réf. : OBA/GE/cc  
Dossier traité par : Giovanni Errichelli - tél. 022/ 546 62 90

Genève, le 24 janvier 2013

**Concerne : Aire d'accueil de la Bécassière à Versoix - déménagements**

Mesdames, Messieurs,

Nous nous réjouissons des premiers déménagements intervenus les deux dernières semaines et ce dans le respect des instructions données, ainsi que dans le cadre du règlement interne du site.

Toutefois, afin de répondre à diverses interrogations qui nous parviennent au sujet de la nature et de la qualité des habitations qui sont admises sur le site, nous vous indiquons que toute installation qui ne s'apparenterait pas directement à une structure de type mobil-home, caravane ou bloc-container devra faire, le cas échéant, l'objet d'une autorisation délivrée par les services compétents :

- **Direction des autorisations de construire, rue David-Dufour 5, 1205 Genève, tél. 022/ 546 64 00.**

Il s'agit notamment des structures préfabriquées de type chalet, maison ou bungalows, même démontables ou en l'absence d'ancrages et/ou fondations au sol.

En cas de doute, nous vous invitons à vous renseigner auprès de la direction précitée.

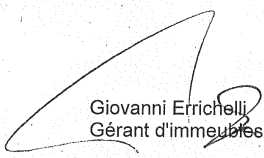
D'autre part, il a été constaté que des caravanes ont été stationnées sans que Monsieur José Engel en soit informé.

./.



Nous vous rendons particulièrement attentifs aux instructions figurant dans nos circulaires précédentes et vous informons que toute installation ou véhicule qui n'aurait pas fait l'objet d'un constat d'entrée en présence de ce dernier sera évacué aux frais, risques et périls de son propriétaire.

Tout en vous remerciant de l'attention que vous porterez à la présente, nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.



Giovanni Errichelli  
Gérant d'immeubles

## ARRÊTÉ

portant règlement intérieur de l'aire d'accueil de la  
Bécassière destinée aux Forains et aux Gens du  
voyage, commune de Versoix

21 JUN 2012

### LE DEPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION

Vu l'Arrêt du Tribunal Fédéral (ATF 129II 321, considérant 3.2) confirmant le droit des Gens du voyage à la préservation de leur identité garantie par la constitution et par le droit international et que les besoins des Gens du voyage doivent être pris en compte dans le cadre de la réglementation sur l'aménagement du territoire ;

Vu le rapport du Conseil fédéral sur la situation des Gens du voyage en Suisse, du 18 octobre 2006 ;

Vu la loi 10673 adoptée par le parlement genevois, le 19 novembre 2010, ouvrant un crédit d'investissement de Fr. 12'777'000.-- pour l'aménagement des terrains de la Bécassière permettant le relogement des forains et des gens du voyage, pour la construction d'un parking en surface destiné aux forains à la route du Bois-Brûlé et pour le démontage des installations sur le site du Molard à Versoix ;

Attendu que l'aire d'accueil de la Bécassière sera mis en exploitation le 1<sup>er</sup> septembre 2012 ;

Considérant qu'il est nécessaire d'établir un règlement intérieur pour une saine gestion de l'aire d'accueil

### ARRÊTE :

#### Préambule :

Le DCTI a réalisé une aire d'accueil pour le relogement des forains et des gens du voyage devant quitter le site du Molard à Versoix.

L'aire d'accueil de la « Bécassière » comporte 51 emplacements tracés au sol, numérotés, destinés aux forains et 46 destinés aux gens du voyage.

Le présent règlement est affiché à l'entrée de l'aire d'accueil et fait partie intégrante du contrat de séjour de chaque emplacement.

### Article 1.- Admission

L'accès à l'aire d'accueil et la jouissance d'un emplacement sont soumis à autorisation préalable et conditionné au nombre d'emplacements disponibles.

Toute personne souhaitant séjourner sur l'aire d'accueil s'engage à respecter le présent règlement et à signer un contrat de séjour.

Nul ne peut, sans s'exposer à des poursuites, occuper un emplacement sans s'être acquitté des formalités et obligations définies dans le présent règlement.

### Article 2.- Conditions d'occupation

A l'arrivée et au départ de chaque titulaire d'emplacement, il sera dressé un état des lieux contradictoire. Une caution de Fr. 200.-- sera exigée à l'arrivée.

Seuls les usagers avec des véhicules en état de marche peuvent séjourner sur l'aire. Conformément à l'affectation de la zone et aux autorisations délivrées, l'aire est strictement réservée à des installations mobiles (caravanes et mobiles-homes). Toute construction non autorisée fera l'objet d'une dénonciation auprès des services compétents.

Chaque titulaire d'emplacement ne peut occuper que l'emplacement qui lui a été attribué. Aucun changement ne pourra intervenir sans autorisation expresse du responsable de gestion.

Le titulaire d'un emplacement ne peut céder son contrat de séjour qu'avec le consentement écrit du responsable de gestion.

### Article 3.- Voies de circulation

Pour la circulation sur l'aire d'accueil, les usagers doivent circuler « au pas » en respectant une vitesse inférieure à 10 km/h.

Les voies d'accès et de circulation interne doivent rester libres de passage, en tout temps.

Le stationnement des véhicules se fait exclusivement sur les emplacements attribués ou sur les cases prévues à cet effet.

### Article 4.- Tarification

La tarification est fixée à Fr. 15.--/par m2 et par an.

La redevance d'occupation correspond à une occupation mensuelle d'un emplacement au m2.

La redevance d'occupation comprend l'usage des locaux collectifs, le débit d'eau et l'usage des services et viabilisations de l'emplacement, l'éclairage public, les services de voirie.

La redevance d'occupation est versée au responsable de gestion, par mois d'avance, au moyen des bulletins référencés qui parviennent au titulaire de contrat de séjour.

Celui qui aura pris du retard pour s'acquitter de ce qu'il doit, se verra adressé une sommation de paiement. En cas de non paiement dans le délai imparti, le contrat de séjour sera résilié.

### Article 5.- Gardiennage

Un gardien est présent sur l'aire d'accueil, selon horaires affichés au bureau d'accueil.

Le gardien est habilité à faire respecter le présent règlement.

Le gardien peut être amené à restreindre ou à fermer l'accès à l'aire d'accueil et/ou à un emplacement, en cas de besoin.

Tout problème, dysfonctionnement, panne, incident technique des installations collectives ou individuelles, doivent être portés à la connaissance du gardien.

Le gardien est seul habilité à mandater des tiers intervenants.

#### Article 6.- Vie collective

Chacun est tenu de respecter le calme et la tranquillité des autres usagers, de jour comme de nuit.

Chacun veillera au respect des règles de bon voisinage et prendra toute disposition pour éviter de gêner le voisinage par son comportement, ses activités, les appareils ou machines qu'il utilise, etc.

Chacun est tenu de respecter le personnel, les tiers intervenants et tout visiteur autorisé par le responsable de gestion.

L'ordre public ne doit pas être troublé ; les agents des polices municipales et cantonales sont autorisés à rentrer sur l'aire, en tout temps, autant que de besoin ; leur présence sera respectée.

#### Article 7.- Responsabilité des usagers

Les véhicules, caravanes d'habitation, objets, installations et effets personnels de chaque usager demeurent sous sa garde et son entière responsabilité.

Le titulaire de l'emplacement supporte seul les conséquences de tout usage abusif de l'emplacement, ainsi que de toute inexécution ou infraction aux dispositions du présent règlement.

Le titulaire de l'emplacement est responsable des dégradations provoquées par sa famille ou ses visiteurs à l'endroit des installations collectives.

#### Article 8.- Sécurité - Hygiène - Salubrité

Chacun respectera les règles d'hygiène et salubrité nécessaires.

Chacun nettoiera individuellement son emplacement ou les installations collectives après utilisation.

#### Article 9.- Animaux

Les animaux domestiques ne doivent pas divaguer sur l'aire d'accueil. Ils seront tenus en laisse ou parqués sur l'emplacement.

Les animaux domestiques devront être en règle au regard des dispositions les concernant en matière de vaccination.

Les chiens dangereux ne sont pas autorisés sur l'aire d'accueil.

#### Article 10.- Assurances

Les titulaires d'emplacement contracteront individuellement toute assurance qu'ils jugent utiles, du fait de leur présence et activité sur l'aire d'accueil.

Le propriétaire de l'aire décline toute responsabilité directe ou indirecte en cas de vols, dégradations quelconques de biens appartenant au titulaire de l'emplacement, sa famille ou ses visiteurs.

La responsabilité du propriétaire ne sera en aucun cas recherchée, par tout tiers, pour des raisons d'actes imputables aux usagers de l'aire d'accueil.

#### Article 11.- Interdictions

Il est interdit d'entreposer des ordures, détritus, ferrailles, chiffons, épaves, produits de récupération, objets ou matériaux dangereux, insalubres ou dégradants pour l'environnement ailleurs que dans les containers prévus à cet effet.

Il est interdit de faire du feu.

Les activités commerciales sont interdites sur l'aire d'accueil.

Il est interdit d'effectuer des vidanges sur l'aire d'accueil.

Il est interdit d'utiliser les locaux communs et installations collectives à d'autres fins que celles prévues pour leur usage.

L'alimentation en eau et électricité ainsi que l'évacuation des eaux usées s'effectueront sur les bornes et regards prévus à cet effet ; tout autre branchement est strictement interdit.

#### 12.- Sanctions

Tout manquement au présent règlement, dégradations, troubles graves, rixe, feront l'objet d'un procès-verbal et entraîneront, en dernier lieu, la résiliation du contrat de séjour.

#### 13.- Ampliation - Notification

Le présent règlement est transmis :

- aux services de l'office des bâtiments du DCTI, Etat de Genève ;
- aux services municipaux de la Ville de Versoix ;
- aux services de gendarmerie cantonale, DSPE, Etat de Genève ;

qui sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent règlement.

Le conseiller d'Etat chargé du  
département des constructions et  
des technologies de l'information



François Longchamp

*Date de dépôt : 6 juin 2017*

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### **Rapport de M. André Pfeffer**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Des familles de forains et de gens du voyage, réparties sur 95 emplacements ou cases, habitent sur le site de la Bécassière à Versoix. Ils sont de nationalité suisse, payent des impôts et scolarisent leurs enfants. Avant qu'ils ne s'installent sur ce site au début de l'année 2013, ils logeaient dans le périmètre de la Queue-d'Arve et, à partir de 1966, dans la zone inondable du Molard à Versoix.

La plupart de ces gens possèdent leur « pied-à-terre » à la Bécassière. L'obligation de scolariser les enfants les a forcés à la sédentarisation. Les grands-parents et les enfants restent à Versoix et les parents, à l'aide de leurs véhicules caravanes, voyagent. La majorité d'entre eux travaillent dans les différentes fêtes foraines de Suisse ou dans les pays limitrophes.

Cette population espérait obtenir un site destiné à l'habitation, une aire d'accueil et une résidence pour leur famille. Toutefois la loi est claire, ils sont sur une aire de parking et ont le droit de posséder uniquement des maisons en kit ou des mobil-homes qui peuvent être déplacés ou facilement démontables !

Une grande partie des forains et des gens du voyage de ce périmètre ne remplissent pas ces critères et sont dans l'illégalité !

Les auteurs de ce projet de loi demandent que cette population bénéficie de bonnes conditions d'hébergement et puisse disposer d'un contrat de bail comme tout le monde.

Cette population pense qu'il y a une inégalité de traitement et, surtout, que l'Etat a un triple langage !

Les directives sont mal comprises et contradictoires :

- a) la loi parle d'un contrat de bail pour un terrain nu où aucune installation fixe n'est permise, à l'exception des sanitaires et de la salle de réunion ;

- b) l'arrêté départemental, modifié à deux reprises, parle « d'installations mobiles de type mobile-home, caravane ou bloc-container, ainsi que les structures démontables dépourvues d'ancrage ou de fondations au sol » (!) ;
- c) le département a indiqué, lors de l'audition, qu'il accepte ou tolère des structures dont le démontage serait simple, ce qui serait le cas pour de nombreuses habitations démontables dans un délai d'une semaine (!) et dont le coût du démontage est d'environ 6000 F (!) ;
- d) un document envoyé par le département à la Bécassière parle de « structures préfabriquées de type < chalet >, < maison > ou < bungalows >, même démontables ou en l'absence d'ancrages et/ou fondations au sol » (!) ; etc.

Une famille, comportant parents, grands-parents et quatre enfants, a construit un chalet d'une taille disproportionnée. Ce bâtiment, sans ancrage ni fondations au sol, a une surface au sol de 120 m<sup>2</sup> et a presque 7 m de haut. Les propriétaires sont en jugement d'évacuation et la date a été fixée par le tribunal au 30 septembre 2016 !

Par contre, le département relève trois autres cas « illicites », qui sont pourtant tolérés, dont un chalet avec deux étages, qui était déjà au Molard, ancien site, et qui avait été démonté et déplacé à l'emplacement de la Bécassière !

Si la Bécassière n'est pas, au sens de la loi, un lieu « usuel » pour l'habitation, elle peut difficilement être considérée comme un « parking » !

La taille des cases n'a aucun rapport avec celle d'un parking. Le prix de la location est bien plus élevé et le site propose de nombreuses prestations, notamment la surveillance, le gardiennage, des installations sanitaires, une salle de réunion, etc.

Evidemment, il y a la situation dramatique de la famille en instance d'évacuation, mais il ne faut pas oublier la grande majorité des forains et des gens du voyage sur le site de la Bécassière qui sont dans l'incertitude et n'ont pas la possibilité de bénéficier, pour eux et pour leur famille, d'un logement confortable et acceptable.

Plusieurs centaines de personnes sont dans l'incertitude depuis plus de quatre ans. Le règlement appliqué est insatisfaisant pour tout le monde. L'Etat reconnaît trois cas illicites, et les résidents le trouvent injuste et inapplicable pour une majorité d'entre eux !

Pour rappel, ce site est éloigné et a comme unique voisin des voies ferrées des CFF. Une autorisation d'y construire des structures préfabriquées démontables et en l'absence d'ancrages et/ou fondations au sol légèrement plus grandes ne dérangerait personne !

Pour clarifier et pacifier une situation injuste depuis bien trop longtemps, la minorité vous demande d'accepter ce projet de loi.