

*Date de dépôt : 11 mai 2015*

## Rapport

de la Commission des pétitions chargée d'étudier :

- a) **P 1927-A Pétition : Prostitution de salon contraire à la LDTR dans des immeubles d'habitation : STOP au laxisme du Conseil d'Etat – Pour une meilleure coordination des services et l'application de la loi (Pâquis)**
- b) **P 1928-A Pétition : Prostitution de salon contraire à la LDTR dans des immeubles d'habitation : STOP au laxisme du Conseil d'Etat – Pour une meilleure coordination des services et l'application de la loi (Liotard)**

## Rapport de M. Stéphane Florey

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La Commission des pétitions a étudié les pétitions 1927 et 1928 dans ses séances des 2, 9, 16 et 23 mars 2015 sous la présidence de M. Jean Romain.

A également assisté à ces séances : M. Lionel Rudaz, secrétaire adjoint du Secrétariat général du Grand Conseil. Qu'il soit ici remercié pour son excellente collaboration.

Les procès-verbaux ont été tenus par M. Christophe Vuilleumier que le rapporteur remercie pour la qualité de son travail.

### **1. Audition conjointe de M<sup>me</sup> Yvonne Bercher, pétitionnaire de la P 1927, et M<sup>me</sup> Sylviane Pahud, pétitionnaire de la P 1928**

M<sup>me</sup> Bercher explique être juriste et habiter la rue de Bâle dans une copropriété. Tout changement se remarque généralement assez rapidement dans un immeuble, surtout s'il s'agit d'une copropriété et qu'un des copropriétaires loue son appartement à une gérante d'un salon de massage.

Elle explique ensuite que, depuis l'ouverture dudit salon de massage, les effets n'ont pas tardé à se faire sentir : des gens urinent dans les couloirs, des bagarres ont eu lieu etc. Elle précise que la régie a mis en demeure le propriétaire de faire cesser ces troubles, un propriétaire qui fait toutefois le mort depuis 2013. Pour des raisons financières, les caisses de la copropriété étant vides, il ne leur a pas été possible d'intervenir sur un plan légal. Car, légalement, la transformation de ce logement en local commercial aurait dû faire l'objet d'une autorisation qui n'a pas été sollicitée. Elle signale que c'est l'article 7 sur la loi sur les modifications et l'article 44 pour les sanctions dont il est question.

Elle déclare encore que le département de M. Antonio Hodgers (DALE) n'a toujours pas répondu alors qu'il est sollicité depuis des mois et que rien ne bouge à la rue de Bâle, le propriétaire continuant de faire le mort et de toucher des loyers usuraires. Elle pense qu'avant de rehausser les immeubles des Pâquis, il faudrait gérer les locaux commerciaux, qui sont d'ailleurs de plus en plus souvent vacants et qu'il serait judicieux que ces lieux de plaisir s'installent dans des locaux commerciaux. Elle observe ensuite que les dames qui veulent ouvrir un salon de massage, et qui doivent fournir un nombre considérable de formulaires au canton, devraient obtenir une autorisation également en lien avec la LDTR. Elle estime que cette possibilité devrait être ajoutée à la loi sur la prostitution et que le département de M. Hodgers devrait instruire les causes et sanctionner ceux qui doivent l'être en regard de la LDTR.

M<sup>me</sup> Pahud déclare quant à elle habiter dans une plus grande copropriété et que certains copropriétaires louent également leur appartement. Elle explique que la personne concernée a également fait la sourde oreille et qu'elle n'a rien obtenu des autorités.

Elle rappelle ensuite que la loi sur la prostitution date de 2007, une loi qui a vu un recours sur l'un de ses volets. Elle mentionne qu'il était question de demander aux copropriétaires leur autorisation pour l'ouverture d'une maison close et que le Tribunal fédéral a indiqué que le canton disposait d'un arsenal suffisant pour sanctionner les réaffectations commerciales de logements d'habitation, raison pour laquelle il a admis le recours.

Elle déclare également qu'avec l'aide de l'ensemble des copropriétaires, ils ont pu se débarrasser de ce « bordel » de manière « artisanale » en organisant régulièrement des verrées dans le hall d'entrée. Lors de ces verrées, plusieurs employées du salon ont indiqué qu'elles avaient reçu l'autorisation du service du commerce et pensaient que la situation était en ordre. Une de ces femmes a même indiqué qu'elle ne voudrait pas élever ses enfants dans un immeuble abritant un salon de massage. Elle mentionne aussi

le fait qu'à plusieurs reprises ils ont vu des « souteneurs » passer. Elle pense dès lors qu'il y a une incompatibilité d'usage et de cohabitation entre des habitants et un tel commerce. Pour finir, selon elle, les appartements perdent de leur valeur avec une telle activité.

Le Président observe que ce deuxième salon de massage n'existe donc plus et estime dès lors la situation réglée.

M<sup>me</sup> Pahud confirme que sa situation est réglée.

Un commissaire (MCG) félicite M<sup>me</sup> Pahud pour ses explications et sa démarche. Il demande à M<sup>me</sup> Bercher pourquoi les copropriétaires de son immeuble n'ont pas mis en place la même démarche.

M<sup>me</sup> Bercher répond que l'espace d'entrée de son immeuble ne le permet pas. M<sup>me</sup> Pahud ajoute que la copropriété dans laquelle elle vit est plus grande, ce qui était également plus facile à organiser.

Le commissaire demande ensuite s'il y a une interdiction fixée par la loi pour louer un appartement pour une activité de ce type.

M<sup>me</sup> Bercher répond qu'il y a un règlement d'immeuble qui indique que toute modification d'utilisation doit être acceptée par la copropriété. Elle ajoute que la loi indique qu'il est possible d'exclure un copropriétaire en cas de trouble. Elle rappelle que sa copropriété n'a plus d'argent pour lancer une procédure en justice. Elle indique encore que M. Hass du département du logement lui a indiqué qu'il était aisé d'intervenir mais que c'est sa hiérarchie qui bloquait la procédure.

Le commissaire aimerait savoir si elle a finalement reçu une réponse du département et laquelle, et s'il y a eu des contacts avec le propriétaire de l'appartement dont il est question.

M<sup>me</sup> Bercher répond que M. Hass lui a indiqué avoir fait suivre l'affaire mais estime que rien ne bouge. Pour ce qui est du propriétaire, il a mandaté un juriste, M. Christian Aspen, qui a indiqué que le bail serait résilié si aucun compromis n'était trouvé.

M<sup>me</sup> Pahud ajoute pour sa part avoir écrit à M. Hodgers en juin dernier, avoir obtenu une réponse en octobre dernier en guise d'accusé de réception et n'avoir plus rien reçu depuis.

Un commissaire (PLR) remarque que toutes les démarches sont en stand-by.

M<sup>me</sup> Bercher répond avoir le sentiment que M. Hass souhaite prendre cette affaire en main, en faisant un constat sur place et en interpellant le propriétaire.

Le commissaire s'étonne de cette réponse du fait que ce fonctionnaire ait dit vouloir aller de l'avant en prétendant que sa hiérarchie bloquait la situation.

Une commissaire (S) explique que les agents de police municipaux (APM) de Chêne-Bougeries ont contrôlé les papiers des personnes gérant un tel lieu à deux reprises avant de s'adresser au propriétaire. Elle précise que le problème a été réglé très vite. Elle demande ensuite si les pétitionnaires ont eu une approche similaire avec la Ville de Genève.

M<sup>me</sup> Bercher répond que non mais remercie la commissaire pour ce conseil qu'elle va suivre immédiatement. Elle ajoute que la régie suivra également ce conseil.

Un commissaire demande quels sont les articles de la LDTR concernés.

M<sup>me</sup> Bercher répond que ce sont les articles 7 et 44 LDTR (annexe 1).

Le commissaire remarque que les pétitionnaires souhaitent qu'il ne soit plus possible de créer des salons de massage dans des immeubles d'habitation mais qu'ils soient placés dans des locaux commerciaux. Il se demande s'il faudrait modifier la loi. Il demande aussi si comme dans l'immeuble de M<sup>me</sup> Pahud il y a aussi des propriétaires et des locataires.

M<sup>me</sup> Bercher répond par la négative et déclare que c'est le mélange des genres qui pose un problème. Elle rappelle que la prostitution est protégée au même titre que les autres commerces. Pour la 2<sup>e</sup> question, elle acquiesce et précise que les uns et les autres se plaignent de la situation.

Une commissaire (EAG) demande si ce type d'établissement est soumis à une autorisation d'exploitation.

M<sup>me</sup> Pahud répond que c'est précisément ce qui a été supprimé par le Tribunal fédéral le 12 avril 2011 (annexe 2).

Un commissaire (MCG) remarque qu'il y a des prostituées indépendantes travaillant à domicile. Il se demande s'il ne faudrait pas faire la distinction entre ces personnes et l'exploitation de salons dans des appartements.

M<sup>me</sup> Pahud répond qu'il y a tous les cas de figure existants. Elle ajoute qu'il est en l'occurrence question de « bordels » organisés, avec des filles qui changent régulièrement.

M<sup>me</sup> Bercher ajoute qu'il est dangereux de faire une différence en fonction d'une gradation puisque les organisateurs de la prostitution pourront toujours plaider être dans tel ou tel cas de figure. Elle ajoute que les pétitionnaires visent en premier lieu les salons de massage. Elle précise que peu importe si les personnes vivent sur place.

S'ensuit une discussion sur une demande UDC de renvoyer directement la P 1927 au Conseil d'Etat. L'UDC, si elle est bien évidemment pour la liberté de commerce, considère ces problèmes comme scandaleux et ne souhaite pas d'autres auditions. Cette proposition sera refusée par 2 pour (UDC) et 12 contre (3 MCG, 4 PLR, 1 PDC, 1 Ve, 2 S, 1 EAG).

Au contraire, les autres partis souhaitent des auditions supplémentaires qui sans oppositions formelles sont toutes acceptées tacitement et relatées ci-après. Ces partis estiment qu'il est important d'entendre les différentes parties concernées par ces pétitions afin de pouvoir se forger une opinion.

## **2. Audition de M. Nicolas Bolle, secrétaire général adjoint du DSE**

M. Bolle rappelle que la loi sur la prostitution est récente et prévoit une annonce auprès de la brigade des mœurs et une série de conditions pour ouvrir un salon de massage. Il ajoute qu'il y avait un article 10 supplémentaire, lequel a été supprimé, qui demandait l'accord des copropriétaires pour ouvrir un tel lieu. Il remarque que le Tribunal fédéral a considéré que la LDTR suffisait pour lutter contre la transformation de logements en locaux commerciaux. Il signale ensuite que la brigade des mœurs continue à dénoncer les abus au DALE qui prend les mesures prévues par la LDTR. Il observe également que le salon de massage de la rue Liotard a fermé ses portes après l'opération « Gandhi » menée par les copropriétaires. Il mentionne encore que le lien entre les deux départements a été évoqué dans le rapport de la Cour des comptes sur la loi sur la prostitution, un rapport qui recommande au département de la sécurité de se coordonner avec le DALE pour régler la problématique dénoncée dans ces deux pétitions. A ce sujet, le département de l'économie va prendre contact avec le DALE pour remédier à ce défaut qui résulte, en fin de compte, de l'arrêt du Tribunal fédéral. Il pense qu'un projet de loi sera proposé à cet égard en fin d'année.

Le Président demande si la suppression de cet article 10 n'a donc pas été la suppression d'un doublon mais la suppression d'une disposition qui laisse un vide.

M. Bolle répond qu'il ne s'agit pas d'un vide puisque la LDTR existe de longue date. Il ajoute que le DALE, qui peut prendre les mesures nécessaires, expliquera ses pratiques. Il précise que c'est la coordination qui doit être améliorée.

Un commissaire (MCG) demande quels sont les articles de loi qui pourraient interdire à un propriétaire d'exploiter cette activité chez lui. Il signale qu'il y a dans une arcade de l'immeuble concerné de la rue de Bâle

un cabinet médical et demande ce qui permettrait à un médecin d'exercer et non à une prostituée.

M. Bolle explique que c'est au DALE d'expliquer les conditions nécessaires. Il suppose que l'on peut admettre qu'un médecin consacre une ou deux pièces à son activité et non l'entier de son appartement. Il ajoute que la prostituée qui exerce chez elle ne travaille pas dans un salon de massage.

Le commissaire demande ensuite si un règlement interne à une PPE pourrait définir ce genre de pratiques puisque tous les copropriétaires signent ce règlement.

M. Bolle acquiesce. Il observe qu'une action civile avait été menée dans une autre affaire similaire, en se basant sur un règlement d'immeuble, et qui avait abouti à une solution favorable pour les plaignants.

Un commissaire (PLR) évoque le rapport de la Cour des comptes et demande où se trouvent concrètement les problèmes.

M. Bolle l'ignore. Il ajoute que le département de la sécurité communique au DALE les problèmes existants et ne sait pas ce qu'il en est par la suite. Il rappelle que la brigade des mœurs ne peut que dénoncer les abus au DALE et n'a pas de compétences pour sanctionner ces cas.

Un deuxième commissaire (PLR) demande si les nouveaux lieux sont systématiquement annoncés au DALE.

M. Bolle répond par la négative.

Le commissaire observe que la conformité à la LDTR n'est donc pas systématiquement contrôlée.

M. Bolle acquiesce.

Une commissaire (EAG) demande si les dispositions réglementaires prises dans les PPE ne sont pas superfétatoires puisqu'elles s'ajoutent à la LDTR. Elle mentionne toutefois que ces règlements permettent aux copropriétaires d'intervenir. Elle remarque qu'il y a également une prostitution illégale.

M. Bolle acquiesce mais mentionne que ces règlements peuvent jouer un rôle plus important selon où se situe l'immeuble. Sur la prostitution illégale, il remarque que cette forme de prostitution est marginale au vu des contrôles qui existent. Il pense que le système mis en œuvre à Genève est un bon système.

Une commissaire (EAG) déclare que si la police ne pose pas de soucis à ces prostituées, la police des étrangers peut, quant à elle, intervenir s'il s'agit d'étrangères.

M. Bolle acquiesce en mentionnant toutefois que ces deux aspects sont indépendants.

Le Président demande si nombreuses sont les personnes qui se plaignent de ce genre de situation.

M. Bolle répond par la négative. Il observe un cas similaire en 2013 à Versoix où un salon de massage avait ouvert dans une villa. Il déclare alors ne pas croire que c'est le bruit qui pose un problème, comme pour un café par exemple, mais plutôt la nature de cette activité.

Un commissaire (MCG) demande s'il existe encore des prostituées qui travaillent pour un patron.

M. Bolle répond que la prostitution est légale uniquement si la personne travaille de manière indépendante. Il remarque toutefois qu'il peut en effet exister des rapports usuraires entre la personne qui loue la chambre et le bailleur.

### **3. Audition de M<sup>me</sup> Marie-Christine Dulon, directrice de la direction financière de l'OCLPF**

M<sup>me</sup> Dulon remarque que les faits sont relativement similaires dans les deux affaires évoquées par ces deux pétitions. Elle signale alors que l'office cantonal a repris la problématique LDTR, raison pour laquelle elle est auditionnée aujourd'hui. Elle rappelle que la LDTR prohibe dans son article 3, alinéa 3, les changements d'affectation de logements en locaux commerciaux. Elle ajoute que des dérogations sont prévues dans l'article 8, notamment en fonction d'une compensation via un changement d'affectation d'un local commercial en un logement. Elle observe que le département agit généralement a posteriori, suite à une dénonciation, en envoyant un collaborateur sur place pour faire un constat. Elle précise que le département interpelle alors le propriétaire, puis demande le retour à l'utilisation préalable des locaux, ou suggère au propriétaire de déposer une demande de dérogation. Elle signale qu'une amende peut être infligée au propriétaire et à l'exploitant.

Elle explique ensuite qu'il n'y a pas de lien entre la LDTR et la LProst pour le moment et dit ne pas voir d'opposition à la solution proposée dans la P 1928. Il faut en outre distinguer deux situations, la première voyant une personne pratiquant la prostitution chez elle, la seconde inhérente aux salons de massage, fonctionnant selon un principe d'horaires. Elle déclare que cette seconde version n'est évidemment pas conforme à la LDTR. Elle ajoute que le département tolère un certain nombre de cas d'activités commerciales se déroulant dans un appartement, pour autant que le local reste dédié au

logement dans sa plus grande partie. Elle déclare encore que le département n'a pas encore examiné le premier cas de figure inhérent à la prostitution, mais elle pense qu'il conviendrait de distinguer cette formule avec celle du salon de massage.

Elle rappelle également que le Tribunal fédéral a annulé la lettre d de l'article 10 et la lettre d de l'article 17 de la LProst en 2011, des dispositions qui prévoyaient l'accord écrit du propriétaire. Elle observe que ces dispositions n'ont pas de lien avec la LDTR. Elle mentionne encore que le Tribunal fédéral a indiqué dans son considérant 4 que ces dispositions, annulées, revenaient à confier au propriétaire une tâche d'ordre publique. Elle déclare encore qu'il faudrait donc prévoir une nouvelle disposition prévoyant une prise de position du voisinage. Elle ajoute que cela permettrait en outre de répondre à une invite de la Cour des comptes qui a fixé un délai à décembre 2015 pour sa mise en œuvre. Pour finir, la LDTR ne s'applique pas à tous les cas de figure. Elle évoque des salons de massage installés en zone 5, une zone qui ne tombe pas sous l'application de la LDTR.

Le Président constate que le département ne s'est donc pas encore prononcé par rapport aux personnes consacrant une partie de leur appartement pour une activité commerciale inhérente à la prostitution, alors que dans le cas des salons de massage, une dérogation est nécessaire si ces salons sont établis dans des logements.

M<sup>me</sup> Dulon acquiesce.

Une commissaire (EAG) déclare ne pas comprendre qu'il soit question d'un contrôle a posteriori alors que les dispositions prévues impliquent des démarches préalables. Elle explique aussi que les pétitionnaires indiquaient que le département n'était pas très à l'écoute de ces affaires et se demande si ce dernier fait preuve d'une certaine tolérance.

M<sup>me</sup> Dulon répond que le département n'est jamais mis au courant préalablement à une modification d'affectation d'un logement à une activité commerciale et ne peut donc intervenir qu'après, suite à une dénonciation. Elle explique aussi qu'il s'agit d'un dossier parmi d'autres. Elle rappelle que les personnes chargées de la LDTR sont également chargées de délivrer les autorisations en lien avec la LDTR.

Un commissaire (PLR) remarque que le cas a été dénoncé au cours de l'année 2013. Il demande ce qui ne fonctionne pas et pour quelles raisons des informations ne parviennent pas à être échangées entre les départements.

M<sup>me</sup> Dulon répond que les deux lois en question n'ont pas de lien entre elles. Son service a été saisi de cette problématique le 6 mars 2015. Elle ne sait pas, cela étant, à quel moment la brigade des mœurs a été saisie de ces

cas. Elle pense que c'est pour cette raison qu'il serait intéressant de prévoir un lien entre les deux lois.

Le commissaire ne comprend pas pourquoi le DALE n'a pas anticipé cette problématique auprès du DSE sachant qu'il y avait un problème. Il demande ensuite ce qu'il en est des tolérances évoquées.

M<sup>me</sup> Dulon répond que la tolérance dont elle parlait concerne des activités exercées dans une partie de logement.

Un commissaire (S) demande combien de dénonciations le département a reçues en 2013 et comment ses services interviennent sur place.

M<sup>me</sup> Dulon répond qu'il y a une dizaine de cas d'infractions connus du département. Elle ajoute que son service comporte quatre inspecteurs et explique que l'un d'entre eux se déplace sur les lieux pour constater ce qu'il en est. Elle ajoute qu'une procédure est ensuite lancée et remarque que si, par hypothèse, les ordres ne sont pas suivis, ce sont les tribunaux qui sont saisis de l'affaire.

Un commissaire (UDC) aimerait savoir, dans la mesure où une autorisation devait être nécessaire pour ouvrir un salon de massage, quelle serait la procédure du département.

M<sup>me</sup> Dulon répond qu'un système de préavis pourrait être envisagé. Elle ajoute que s'il était question d'un logement, le préavis serait forcément négatif.

Un commissaire (MCG) remarque qu'il y a une enseigne pour ce salon de massage et mentionne qu'il s'agit clairement d'une activité commerciale. Il se demande si cet aspect joue un rôle dans l'appréciation du département.

M<sup>me</sup> Dulon acquiesce et déclare que c'est un élément parmi d'autres.

Une commissaire (EAG) pense qu'en fin de compte, que les dispositions légales nécessaires existent mais qu'il n'est pas possible de répondre suffisamment rapidement à une plainte.

M<sup>me</sup> Dulon acquiesce mais mentionne que si un lien était établi entre les deux lois, la réaction serait renforcée.

#### **4. Audition de M. Tarek Farahat, propriétaire de l'appartement sis rue de Bâle, accompagné de M. Asper (P 1928)**

M. Asper se présente en tant que représentant chargé des affaires de M. Farahat. Il explique ensuite que cet appartement a été loué en décembre 2013 à une dame enceinte. Avant cela, cet appartement était loué à la mission du Nigeria à hauteur de 3000 F par mois. Il précise que M. Farahat, propriétaire par ailleurs d'un dancing à Genève, avait mandaté la

régie Naef pour relouer cet appartement, lequel devait pourtant rester vide pendant six mois. Il ajoute que M. Farahat avait alors finalement loué cet appartement de son côté à cette personne enceinte et dont l'enfant vit maintenant avec son père.

Quelques mois plus tard, la régie Naef a envoyé un courrier à M. Farahat afin de lui demander de rétablir la situation, situation qu'il ne connaissait en l'occurrence pas. Il précise qu'une séance a alors été tenue entre les différents copropriétaires et M. Farahat. Séance qui a duré deux heures durant laquelle il a été possible de trouver un terrain d'entente par rapport à l'ascenseur et à l'interphone.

Pour finir, M. Asper déclare être perplexe quant à la qualification juridique donnée à cette pétition puisque cette activité n'a pas de lien avec la LDTR et a été autorisée par le département de justice et police. Il trouve cette pétition abusive et irrespectueuse, notamment au vu des remarques quant à l'origine marocaine de la dame qui se trouve dans cet appartement.

Une commissaire (EAG) déclare que ce n'est pas l'activité de prostitution dont il est question mais bien l'affectation d'un logement à une activité commerciale qui devrait faire l'objet d'une dérogation. Elle demande si cette demande de dérogation a été déposée auprès du département de l'aménagement.

M. Asper répond par la négative et mentionne que d'autres personnes travaillent dans cet immeuble.

M. Farahat précise avoir loué cet appartement en tant que logement. Il précise que cet appartement a en l'occurrence été loué à une femme enceinte. Il ajoute que l'affectation n'a pas changé pour lui puisque cette personne habite toujours là.

M<sup>me</sup> Asper ajoute ne pas avoir d'avis sur la prostitution et mentionne que la régie Naef a fait preuve d'une certaine arrogance à l'égard de cette affaire.

Un commissaire (MCG) remarque que l'appartement fait 84 m<sup>2</sup>. Il demande si la mission du Nigéria y logeait son personnel.

M. Asper acquiesce. Il ajoute qu'il ne s'agit pas d'un immeuble de bureaux.

Le commissaire remarque alors que la seule solution serait donc de s'attaquer aux locataires.

M. Asper répond que cela reviendrait à mettre une femme à la rue.

Une commissaire (S) remarque qu'il y a donc une personne qui vit dans cet appartement et qui emploie du personnel.

M. Asper l'imagine. Il mentionne que la police n'a pas indiqué s'il y avait plusieurs personnes. Elle simplement mentionné que l'endroit était appelé le « Salon rouge ».

##### **5. Audition de Maître Sylvie Mathys, présidente, et M<sup>me</sup> Maya Pfiffner, travailleuse sociale de l'Aspasie**

M<sup>me</sup> Mathys déclare que ces deux pétitions ont donné lieu à un certain battage médiatique. Elle note qu'il s'agit de copropriétaires confrontés à une situation particulière. Elle observe que ces pétitions sont dotées de qualifications moralisatrices et associent une activité de deal à l'activité de prostitution. Elle signale toutefois que l'immeuble de la rue de Bâle ne comporte pas de code d'entrée et rappelle que les immeubles n'ayant pas de code d'entrée aux Pâquis abritent souvent des dealers. Elle ne croit pas qu'il y ait forcément de lien entre le deal et ce salon de massage.

Elle signale par ailleurs que la personne qui a rédigé cette pétition, et qui est manifestement juriste, n'a pas spécifié le nombre de personnes travaillant dans ce local tout en qualifiant le lieu de « bordel ». En outre, cette pétition ne permet pas de se prononcer sur la qualité juridique de ce lieu puisqu'une certaine tolérance existe à l'égard des activités libérales qui s'exercent à domicile.

Elle pense que c'est à partir du moment où certains propriétaires ont découvert l'existence de ce salon que les problèmes ont commencé. Elle remarque que les personnes exerçant dans ce salon respectent les usages dans le domaine ainsi qu'une certaine discrétion.

Elle remarque aussi qu'utiliser la voie publique, à savoir la pétition, permet aux copropriétaires de s'épargner peut-être les frais de justice. Elle imagine que la commission a connaissance de la recommandation de la Cour des comptes qui propose un contrôle en amont à l'égard de l'enregistrement des salons et observe qu'il s'agirait de contrôler la nature des locaux de ces salons. Dès lors, il faudrait définir précisément ce qu'est un salon de massage pour établir un lien entre les deux départements, celui de justice et police et le DALE. Elle rappelle qu'un salon de massage est considéré comme tel à partir de trois personnes exerçant en son sein. Elle rappelle également que Genève connaît plutôt des grands salons et remarque qu'un certain assujettissement des personnes y exerçant existe bel et bien. En l'occurrence plusieurs d'entre eux ont des baux d'habitation, ce que les régies savent pertinemment bien, mais la plupart bénéficient de baux commerciaux.

Elle ajoute que le contrôle qui devrait être exécuté devrait l'être en fonction de critères rationnels, mais que cela est toujours difficile lorsqu'une tolérance existe.

Elle rappelle encore que les femmes qui exercent de manière indépendante chez elles sont au bénéfice d'un bail d'habitation et qu'Aspasie défend les femmes qui exercent de manière indépendante. Pour conclure, elle explique que si la loi est modifiée dans le sens voulu, deux femmes pourront travailler dans un quatre-pièces tout en y habitant et sans avoir un bail commercial.

Le Président demande, à l'égard de la pétition qui concerne la rue de Bâle, si Aspasie est capable d'articuler le nombre de personnes qui y travaillent, en d'autres termes, de dire s'il est question d'un salon de massage ou non.

M<sup>me</sup> Pfiffner déclare qu'un certain nombre de collègues d'Aspasie visitent régulièrement quelque 82 salons de massage à Genève. Elle précise que 40 salons ne sont pas accessibles et remarque que ce salon n'a en l'occurrence jamais pu être visité.

Un commissaire (PLR) remarque que le problème de la LDTR relève du maintien des logements et des loyers à un niveau conforme. Il observe qu'étendre cette activité à deux personnes permet d'imaginer que l'une des deux a un rapport de hiérarchie avec la seconde, ce qui ne convient évidemment pas. Il ajoute qu'un rapport de colocation ne pose par contre pas de problème. Il se demande alors combien de prostituées exercent chez elles sur les 2000 prostituées déclarées.

M<sup>me</sup> Mathys répond qu'une étude parle de 145 femmes qui exercent seules chez elles, mais explique ne pas avoir plus de statistiques. Elle ajoute que le problème dont parle le commissaire relève de la sous-location et non de la prostitution.

Une commissaire (EAG) demande si le département accorde des dérogations aussi facilement aux activités de prostitution qu'à des activités d'autres natures.

M<sup>me</sup> Mathys répond ne pas avoir de cas concret en tête de déclassement. Elle rappelle, cela étant, qu'il y a des voies d'évitement assez aisées. Elle observe qu'une compensation est normalement exigée pour déclasser un logement. Elle pense par ailleurs que les pétitionnaires « ont sorti les violons » en déclarant que le quartier des Pâquis était un quartier dépotoir. Elle rappelle en effet que le quartier abrite à présent de nombreuses caméras de surveillance, et que la police est très présente.

Un commissaire (S) demande comment le DALE procède en cas de dénonciation.

M<sup>me</sup> Mathys explique que lorsqu'une dénonciation est faite, une procédure est ouverte, suite de quoi une décision de départ est prononcée. Elle observe que la procédure est plus coûteuse que celles des Baux et loyers puisqu'elle se monte à 500 F. Elle remarque par ailleurs que les apéros organisés par les copropriétaires du second immeuble ont obtenu un résultat très rapidement.

## **6. Discussion, position des groupes et votes**

Le groupe UDC rappelle que la pétition 1928 est caduque, la situation s'étant réglée par la fermeture du salon de massage. Il trouve dommage que les pétitionnaires ne veuillent pas la retirer, car il estime ridicule de devoir statuer sur quelque chose qui est sans objet. C'est pourquoi il propose le dépôt de celle-ci. En revanche, pour la P 1927 la situation demeure floue, il ne sait toujours pas si en fin de compte le propriétaire a reçu une autorisation pour transformer son appartement en salon. Il ajoute qu'il serait intéressant de savoir comment la loi sur la prostitution et la LDTR sont appliquées par rapport à cette problématique. C'est pourquoi il demande que cette pétition soit renvoyée au Conseil d'Etat.

Le groupe socialiste déclare que son groupe estime également qu'un renvoi au Conseil d'Etat est nécessaire. Il rappelle que cette problématique porte sur plusieurs domaines, le commerce, le logement, la prostitution et les contrôles réalisés par la police, des aspects qui s'entremêlent. Il ajoute que c'est une situation compliquée qui mériterait des éclaircissements. Il rappelle également que la Cour des comptes a demandé que l'autorisation soit étendue à deux personnes exerçant la prostitution dans un appartement. Il pense donc qu'un renvoi au Conseil d'Etat se justifie.

Le groupe des Verts estime que toutes les explications ont été données lors des auditions. Renvoyer ces pétitions au Conseil d'Etat revient à demander le changement législatif suggéré dans ces pétitions. Il rappelle en l'occurrence que le fond du problème relève de l'ouverture d'un local commercial dans un appartement, une possibilité qui est déjà prohibée par la LDTR et ajoute que créer un lien entre la loi sur la prostitution et la LDTR reviendrait à créer une injustice par rapport aux autres domaines d'activité. Il comprend que le fait d'avoir un salon de massage dans son immeuble n'est pas très agréable mais observe que les clients sont généralement très discrets. Pour finir, la question de l'enseigne commerciale ne peut pas être réglée par la loi sur la prostitution et doit l'être par la LDTR. C'est pourquoi, il votera le dépôt des deux pétitions sur le bureau de Grand Conseil.

Le groupe PLR remarque que l'autorisation d'exploitation dont il est question ici relève de la police des mœurs et ne pense pas que le propriétaire ait reçu l'autorisation de faire de son appartement un salon de massage. Il ne pense pas qu'il faille légiférer et, pour les mêmes motifs que le groupe des Verts, il votera le dépôt sur le bureau des deux pétitions.

Le groupe Ensemble à Gauche estime que la prostitution est une activité commerciale pour laquelle il faut faire respecter la loi et ajoute que les deux pétitions relèvent de la même problématique. Il pense qu'il est nécessaire de renvoyer les deux pétitions au Conseil d'Etat. Surtout si l'on tient compte des déclarations du conseiller d'Etat Antonio Hodgers qui spécifie bien que le canton n'a pas les moyens de relever tous les abus, tout comme la Cour des comptes qui considère également qu'il y a un problème. Il rappelle que le fait qu'une des deux pétitions ait été réglée relève d'une réaction de milice de la part des habitants, ce qui sur le fond n'est pas acceptable. C'est pourquoi il votera également le renvoi au Conseil d'Etat des deux pétitions.

Le groupe MCG déclare que la pétition qui a été résolue l'a été par des engagements de personnes civiles et ne pense pas qu'il soit possible de régler un problème de cette manière, même si celle-ci est courtoise. Il remarque par ailleurs que trois conseillers d'Etat sont concernés, lesquels devront prendre le problème à bras le corps. Il ajoute que c'est une problématique liée en fin de compte à la pénurie de logements, lesquels devraient être réservés en priorité à l'habitation. Il votera également le renvoi des deux pétitions au Conseil d'Etat.

Le Président met au vote le renvoi de la P 1927 au Conseil d'Etat :

Pour : 7 (3 MCG, 1 UDC, 2 S, 1 EAG)

Contre : 6 (1 Ve, 1 UDC, 3 PLR, 1 PDC)

Abstention : –

**La proposition de renvoi au Conseil d'Etat est acceptée**

Le Président met ensuite au vote le renvoi de la P 1928 :

Pour : 6 (1 EAG, 2 S, 3 MCG)

Contre : 7 (1 Ve, 1 PDC, 3 PLR, 2 UDC)

Abstention : –

**La proposition de renvoi au Conseil d'Etat est refusée**

Le Président met alors au vote le dépôt de la P 1928 sur le bureau du Grand Conseil :

Pour : 7 (1 Ve, 1 PDC, 3 PLR, 2 UDC)

Contre : 6 (1 EAG, 2 S, 3 MCG)

Abstention : –

**Le dépôt sur le bureau du Grand Conseil est accepté.**

## 7. Conclusion

Mesdames et Messieurs les députés, compte tenu des éléments qui précèdent, la majorité qui s'est dégagée lors des votes de ces deux objets vous recommande de suivre ses conclusions et de voter le **renvoi de la P 1927 au Conseil d'Etat** et le **dépôt de la P 1928 sur le bureau du Grand Conseil**.

## Pétition (1927)

### **Prostitution de salon contraire à la LDTR dans des immeubles d'habitation : STOP au laxisme du Conseil d'Etat – Pour une meilleure coordination des services et l'application de la loi (Pâquis)**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La présente pétition vous est adressée au nom et pour le compte des soussignés, habitants de la PPE sis 14, rue de Bâle, 1201 Genève et de leurs voisins.

Depuis juin 2013, la copropriété précitée lutte contre l'installation subreptice d'un salon de massage à l'enseigne "Le Salon rouge" dans un immeuble où habitent des familles.

La présence de ce salon, composé de dames venues de l'Europe de l'Est et du Maroc, au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, occasionne, notamment, les désagréments suivants:

- Nuisances sonores incessantes empêchant le voisinage immédiat de se reposer la nuit et générant un climat d'insécurité (allées et venues nocturnes dans l'immeuble, cris et éclats de voix de nuit comme de jour, va-et-vient quotidien de véhicules devant l'allée, clients qui sonnent à la mauvaise porte, présence de dealers dans l'allée, déchets jetés dans l'allée, et même une inondation des sous-sols à deux heures du matin!);
- Nuisances économiques (surconsommation de certains biens à la charge des habitants et de la collectivité: eau, électricité, sans que l'immeuble ne soit équipé de compteurs pour répercuter ces frais sur le salon de massage);
- Baisse de la valeur des appartements de l'immeuble du fait de la présence d'une maison de tolérance;
- Personnes du demi-monde attendant à l'entrée de l'immeuble et tourisme sexuel venu de France;
- Ambiance conflictuelle avec le responsable de l'emménagement des prostituées, obligeant des copropriétaires aux revenus modestes et pourtant désireux de vivre au calme à envisager des démarches judiciaires coûteuses.

Las de toutes ces nuisances, les habitants du 14, rue de Bâle, via la régie Naef, ont mis dès l'été 2013 le copropriétaire responsable de l'emménagement du salon, M. T.F.<sup>1</sup>, propriétaire d'une boîte de nuit, (domicilié à Genève) de faire cesser ce trouble. A ce jour, il n'a pas réagi. Il lui serait pourtant loisible de notifier un congé à sa locataire, Mme V.C.<sup>2</sup>, sur la base de l'art. 257f CO, applicable dans tous les cas où le locataire use de la chose en violation des stipulations du contrat, y compris s'il la transforme en salon de prostitution (ATF 132 III 109 c.5 p. 113 s).

Faute de ressources, les copropriétaires n'ont pas encore déposé d'action en justice basée sur le droit privé.

Ils ont pris contact avec la Brigade des mœurs, qui leur ont appris par courrier du 13 août 2013 que le salon était dûment inscrit auprès d'elle en conformité avec la LProst.

Le constat de la police ne devrait toutefois valoir que pour les salons installés dans des locaux commerciaux et non pas dans des locaux d'habitation, raison pour laquelle l'une des copropriétaires vient d'alerter le département géré par M. le Conseiller d'Etat A. Hodgers.

Selon le Tribunal fédéral (arrêt du 12 avril 2011, IIème Cour de droit public, C 4.2), la LDTR permet au canton de Genève d'agir sur le plan administratif lorsque, comme ici, un local d'habitation est sans droit converti en un local commercial (réaffectation illégale). "Sous l'angle de la proportionnalité force est de constater que les autorités administratives cantonales disposent d'un arsenal législatif suffisant, en particulier la loi genevoise du 25 janvier 1965 sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (art. 7 et 44 LDTR/GE...) pour sanctionner les réaffectations commerciales de logements d'habitation. Il n'est pas nécessaire de confier indirectement à des particuliers la tâche (d'ordre public) d'empêcher de telles réaffectations..."

Du fait de la répression des clients des prostituées en France, les salons de massage fleurissent un peu partout, dans toute la ville de Genève dans des conditions qui ne respectent pas la loi. Les soussignés attirent dès lors l'attention du Grand Conseil sur un problème qui dépasse le cadre de leur copropriété et pour lequel ils souhaitent une solution globale. Dès lors que le sommeil, besoin vital de l'être humain, est troublé, il s'agit d'une question de santé publique qui ne devrait en aucun cas être négligée au profit de la sacrosainte liberté du commerce et de l'industrie.

---

<sup>1</sup> Nom et coordonnées communiqués aux membres de la Commission des pétitions.

<sup>2</sup> Nom communiqué aux membres de la Commission des pétitions.

Les soussignés s'élèvent contre le fait que les autorités ont tendance à considérer les Pâquis comme un espace de non-droit, une espèce de dépotoir où les pires comportements devraient être tolérés avec détachement et philosophie sous prétexte que l'on se trouve dans une zone vouée au déclassé. Clairement, une telle stigmatisation du quartier viole le principe d'égalité devant la loi.

C'est dans cette perspective qu'ils se permettent de vous présenter une pétition priant le Grand Conseil d'agir sans délai dans les trois domaines suivants:

Premièrement, les soussignés prient le Grand Conseil:

- D'interpeller M. le Conseiller d'Etat A. Hodgers, pour qu'il s'applique concrètement à faire fermer les salons de massage exploités dans des immeubles d'habitation alors qu'une base légale existe et que les gens s'en plaignent. Ils demandent la fermeture immédiate du "Salon rouge".

Deuxièmement:

- De faire en sorte, dans la loi ou en intervenant auprès du Conseil d'Etat pour que l'administration cantonale modifie ses pratiques, que les différents services en charge du contrôle de la prostitution à Genève (notamment la Brigade des mœurs, le département de M. A. Hodgers, etc.) se coordonnent et s'informent mutuellement et automatiquement. Il s'agit d'éviter, comme dans le présent cas, que des mois ne s'écoulent avant que le service de l'Etat compétent apprenne qu'un salon de prostitution, certes en règle par rapport à la LProst mais pas par rapport à la LDTR, s'est installé dans un immeuble d'habitation !

Troisièmement:

- Au cas où le Grand Conseil s'apercevait de lacunes ou d'imperfections dans la LProst et/ou dans la LDTR, les soussignés le prient d'adapter ces lois afin qu'elles permettent aux autorités de combattre plus efficacement et rapidement les installations de salons de prostitution dans des immeubles d'habitation.

Dans l'attente et l'espoir de votre prochaine intervention, nous vous prions d'agréer, Mesdames et Messieurs les députés, l'expression de nos salutations respectueuses.

N.B. 7 signatures  
*p.a. Yvonne Bercher*  
*14 Rue de Bâle*  
*1201 Genève*

## Pétition (1928)

### **Prostitution de salon contraire à la LDTR dans des immeubles d'habitation : STOP au laxisme du Conseil d'Etat – Pour une meilleure coordination des services et l'application de la loi (Liotard)**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La présente pétition vous est adressée au nom et pour le compte des copropriétaires de la PPE sise 77, rue Liotard, 1203 Genève, ainsi que de leurs voisins concernés.

Cela fait depuis près d'une année que la copropriété du 77, rue Liotard, 1203 Genève et son voisinage immédiat (notamment la Maison de retraite REPOSA) luttent contre l'installation subreptice d'un salon de massage à l'enseigne "Les Anges de la Passion" dans l'immeuble exclusivement affecté à l'habitation (également selon les statuts) rue Liotard 77.

La présence de ce salon, composé de dames venues de l'Europe de l'Est (en particulier, la Hongrie), au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble occasionne, notamment, les nuisances suivantes:

- Nuisances sonores incessantes (passages nocturnes, musique forte de jour, voire la nuit, va-et-vient quotidien de véhicules devant l'allée, dérangement des habitants via l'interphone lorsque des "clients" ne trouvent pas immédiatement le numéro du salon, bruit des douches durant toute la nuit, conversations dans les couloirs de nuit), empêchant le voisinage immédiat de se reposer la nuit;
- Nuisances économiques (surconsommation de certains biens à la charge des habitants et de la collectivité: eau, déchetterie, électricité, sans que l'immeuble ne soit nécessairement équipé techniquement (compteurs) pour répercuter ces frais sur le salon de massage; baisse de la valeur des appartements de l'immeuble du fait de la présence d'un bordel);
- Fréquentations louches par des personnes du demi-monde attendant à l'entrée de l'immeuble et tourisme sexuel venu de France (où les clients sont punissables) dans un immeuble servant à l'habitation et hébergeant également des enfants;
- Ambiance conflictuelle dans l'immeuble et dans le voisinage avec la copropriétaire responsable de l'emménagement des prostitué(e)s et

gogo-danceurs venu(e)s de Hongrie, Mme I.B.<sup>3</sup> obligeant les copropriétaires aux revenus parfois modestes et pourtant désireux de vivre au calme, à entamer des démarches administratives, voire à envisager des démarches judiciaires coûteuses, ainsi qu'à contacter des avocats, etc.

Las de toutes ces nuisances, les copropriétaires, via la gérance Grange & Cie, ont menacé la copropriétaire responsable de l'emménagement du salon, Mme I.B., d'entamer une action en exclusion de copropriétaire contre elle, tout en sachant que les chances d'obtenir une issue positive à celle-ci sont minimales et que la valeur litigieuse – calculée sur la base de celle de l'immeuble de Mme B. – coûterait très cher aux copropriétaires. Aucune action en justice n'a donc été déposée en l'état.

En parallèle, les copropriétaires ont pris contact avec la Brigade des mœurs, qui leur ont appris que le salon était dûment inscrit auprès d'elle en conformité avec la LProst. Selon la gérante du salon de prostitution, des policiers seraient même passés chez elle un soir pour lui confirmer que ses "filles" pouvaient en toute impunité continuer à exercer leur activité, notamment à utiliser les douches bruyantes, jusqu'à 4 heures du matin...

Or, l'avis de la police ne devrait valoir uniquement pour les salons installés dans des locaux commerciaux et non pas dans des locaux d'habitation, raison pour laquelle les copropriétaires ont en parallèle alerté le département géré par M. le Conseiller d'Etat A. Hodgers. Un porte-parole du DSE, M. N. Bolle, a tenté de rejeter la faute pour l'inaction du département sur le Tribunal fédéral, au motif que ce dernier avait annulé le passage de la LProst prévoyant l'accord préalable des propriétaires d'immeubles. Cette lecture unilatérale de l'ATF 137 I 167 omettait toutefois de considérer que le Tribunal fédéral avait annulé ce passage dès lors que la LDTR permettait (et commandait) d'ores et déjà au canton de Genève d'agir sur le plan administratif lorsque, comme ici, un local d'habitation était sans droit converti en un local commercial (réaffectation illégale). Finalement, après que la PPE rue Liotard 77 se soit adressée à la presse ("Le Matin du dimanche") pour se plaindre de l'inaction du département de M. A. Hodgers, qui voulait la renvoyer à agir au civil ou la référer à d'autres services, M. A. Hodgers a finalement pris contact avec les copropriétaires pour leur dire qu'il ferait le nécessaire.

Or, depuis de nombreuses semaines déjà, absolument rien n'a été entrepris contre ce bordel (et M. A. Hodgers a refusé de nous recevoir ou répondre à nos questions par la suite), dont les nuisances continuent voire augmentent. Les copropriétaires, ainsi que leur voisinage sont, partant,

---

<sup>3</sup> Nom communiqué aux membres de la Commission des pétitions.

investis d'un sentiment d'impuissance mais également d'impunité dès lors que l'Etat n'entreprend strictement rien pour faire appliquer une de ses lois cardinales visant notamment à lutter contre la pénurie de logement à Genève et contre la transformation chaotique d'immeubles.

C'est dans cette perspective que nous nous permettons de vous écrire pour vous présenter une pétition priant le Grand Conseil d'agir sans délai dans les trois domaines suivants.

Premièrement, les soussignés prient le Grand Conseil d'interpeller le Conseil d'Etat genevois, en particulier M. le Conseiller d'Etat A. Hodgers, pour qu'il explique pour quelle raison ses services n'appliquent pas la LDTR à ce salon de prostitution pour le faire cesser immédiatement son activité on ne peut plus illégale dans un immeuble d'habitation et, ceci fait, pour que le département en question prennent des mesures sans délai.

Deuxièmement, les soussignés prient le Grand Conseil de faire en sorte, dans la loi ou en intervenant auprès du Conseil d'Etat pour que l'administration cantonale modifie ses pratiques, que les différents services en charge du contrôle de la prostitution à Genève (notamment la Brigade des mœurs, le département de M. A. Hodgers, etc.) se coordonnent et s'informent mutuellement et automatiquement. Ce afin d'éviter, comme dans le présent cas, que des mois ne s'écoulent avant que le service de l'Etat compétent pour l'application de la LDTR apprenne qu'un salon de prostitution, certes en règle par rapport à la LProst mais justement pas par rapport à la LDTR, s'est installé dans un immeuble d'habitation !

Troisièmement, au cas il s'apercevait de lacunes ou d'imperfections dans la LProst et/ou dans la LDTR, les soussignés prient le Grand Conseil d'adapter ces lois afin qu'elles permettent aux autorités de combattre plus efficacement et rapidement l'installation d'un salon de prostitution, qui doit s'exercer dans des locaux commerciaux, dans un immeuble d'habitation. Par exemple, il n'apparaît pas contraire au droit si la LProst se dotait d'une condition additionnelle prévoyant l'autorisation écrite préalable du service LDTR lorsque le salon de prostitution entend s'installer dans un immeuble d'habitation.

Dans l'attente et l'espoir de votre prochaine intervention, nous vous prions d'agréer, Mesdames et Messieurs les députés, l'expression de nos salutations respectueuses.

N.B. 36 signatures  
*p.a. Sylviane Pahud*  
77 rue Liotard  
1203 Genève

PV N° 50, annexe 2

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal



{T 0/2}  
2C\_230/2010

**Arrêt du 12 avril 2011**  
**Ile Cour de droit public**

MM. et Mme Composition les Juges  
Zünd, Président,  
Karlen, Aubry Girardin, Donzallaz et Stadelmann.  
Greffier: M. Chatton.

Participants à la procédure

1. Dame X. \_\_\_\_\_,
2. X. \_\_\_\_\_,

tous deux représentés par Me Jean-Pierre Garbade,  
avocat,  
recourants,

**contre**

**Grand Conseil du canton de Genève**, rue de  
l'Hôtel-de-Ville 2, case postale 3970, 1211 Genève 3,

Objet

Loi sur la prostitution, contrôle abstrait des normes

recours contre la loi genevoise sur la prostitution du  
17 décembre 2009.

motive suffisamment en quoi les droits fondamentaux dont il se prévaut sont applicables et seraient violés (cf. art. 106 al. 2 LTF; ATF 133 II 249 consid. 1.4.2 p. 254).

#### 4.

Les art. 10 let. d et 17 let. d LProst/GE soumettent le droit du responsable d'exploiter un salon ou une agence d'escorte à la preuve qu'il se trouve au bénéfice de l'accord écrit du propriétaire de l'immeuble destiné à abriter ce commerce. D'après les recourants, cette obligation représente une atteinte à la liberté économique qui ne se justifie par aucun intérêt public et est disproportionnée; en outre, elle viole la primauté du droit fédéral.

**4.1** En tant qu'elles font dépendre l'autorisation d'exploiter un établissement de l'accord des propriétaires d'immeubles et que le non-respect de cette obligation peut être suivi de mesures et de sanctions administratives, y compris d'amendes (art. 14, 21 et 25 LProst/GE), les dispositions querellées portent atteinte à la liberté économique (art. 27 Cst.) des tenanciers de salons et d'agences.

**4.2** Sous l'angle du principe de la proportionnalité, force est de constater que les autorités administratives cantonales disposent d'un arsenal législatif suffisant, en particulier la loi genevoise du 25 janvier 1996 sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation [cf. art. 7 et 44 LDTR/GE; RS/GE L 5 20], pour sanctionner les réaffectations commerciales de logements d'habitation. Il n'est donc pas nécessaire de confier indirectement à des particuliers la tâche (d'ordre public) d'empêcher de telles réaffectations à travers leur refus, notamment par conviction morale, de louer des locaux à des personnes désireuses d'y ouvrir un salon ou une agence d'escorte. La possibilité pour l'autorité compétente de renoncer à l'accord du propriétaire concernant certaines agences d'escorte (art. 17 let. d LProst/GE) ne modifie en rien ce constat de principe. En tant que l'obligation d'accord écrit cherche à protéger les propriétaires contre les sanctions et mesures administratives susceptibles de découler d'une réaffectation d'un local loué, la LDTR/GE offre assez de moyens de défense et d'intervention.

Le propriétaire dispose pour sa part de moyens de droit privé. Ainsi, l'art. 257f CO autorise le bailleur à notifier un congé extraordinaire du bail à loyer dans tous les cas où le locataire use de la chose en violation des stipulations du contrat, y compris s'il la transforme en salon

de prostitution (ATF 132 III 109 consid. 5 p. 113 s.; arrêt 4A\_429/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2). Il peut, en outre, notifier un congé ordinaire, pour autant que celui-ci ne contrevienne pas aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. arrêt 4A\_631/2010 du 4 février 2011 consid. 2.6).

Par ailleurs, cette obligation d'accord peut, tel que cela avait été débattu durant les travaux préparatoires, conduire à des effets inverses à ceux visés par la loi. Certaines personnes se prostituant risquent en effet, pour ne pas se retrouver à la rue et pour continuer à exercer leur profession, de faire appel à un proxénète afin qu'il mette des locaux à leur disposition (cf., *mutatis mutandis*, VALENTIN LANDMANN, *Halbwelt als Markt und Quartierverträglichkeit – wie beeinflusst man das Rotlichtmilieu sinnvoll?*, in: *Rotlichtmilieu und Quartierverträglichkeit*, Zurich/Bâle/Genève 2008, 31 ss, p. 35). Il pourrait aussi arriver qu'un propriétaire-bailleur peu scrupuleux conditionne son accord écrit au paiement de loyers usuriers.

En outre, il ne se justifie pas de transposer au domaine de la prostitution l'obligation d'obtenir l'accord du propriétaire, comme le prévoit l'art. 5 al. 1 let. g de la loi genevoise du 17 décembre 1987 sur la restauration, le débit de boissons et l'hébergement (LRDBH/GE; RS/GE I 2 21). De façon générale et tout en laissant ouverte la question de savoir si l'obligation instaurée par la LRDBH/GE est elle-même conforme à la liberté économique, la différence notable de nature qui existe entre les locaux utilisés à des fins de prostitution et les établissements publics débitant mets et boissons rend toute comparaison vide de sens (cf. arrêt 2P.165/2004 du 31 mars 2005 consid. 3.2). Etant donné, notamment, la perception souvent négative que le public entretient au sujet de la prostitution (cf. ATF 101 Ia 473 consid. 2b p. 476), ainsi que la vulnérabilité des prostitué(e)s, que la LProst/GE cherche précisément à atténuer, cette obligation risque d'empêcher, *de facto*, l'exploitation d'un salon ou d'une agence et de précariser la situation des prostitué(e)s en les renvoyant dans la rue ou, comme déjà indiqué, vers des proxénètes ou bailleurs usuriers.

**4.3** Il découle de ce qui précède que l'application des art. 10 let. d et 17 let. d LProst/GE constitue une atteinte disproportionnée au libre exercice de la prostitution qui serait entravée en tant qu'activité commerciale particulière. De plus, ces dispositions ne se prêtent pas à une interprétation conforme à la Constitution, puisque l'accord écrit du propriétaire est obligatoire et que déjà la simple information préalable du propriétaire au sujet de l'activité envisagée est

**Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation** L 5  
**(mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi)** 20  
**(LDTR)**

Tableau historique

du 25 janvier 1996

(Entrée en vigueur : 23 mars 1996)

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

.....

**Art. 2 Champ d'application**

<sup>1</sup> Est soumis à la présente loi tout bâtiment :

a) situé dans l'une des zones de construction prévues par l'article 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, ou construit au bénéfice des normes de l'une des 4 premières zones de construction en vertu des dispositions applicables aux zones de développement;

b) comportant des locaux qui, par leur aménagement et leur distribution, sont affectés à l'habitation.

<sup>2</sup> Ne sont pas assujetties à la présente loi les maisons individuelles ne comportant qu'un seul logement, ainsi que les villas en 5<sup>e</sup> zone comportant un ou plusieurs logements.

.....

**Art. 7 Principe**

Nul ne peut, sous réserve de l'octroi d'une dérogation au sens de l'article 8, changer l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment au sens de l'article 2, alinéa 1, occupé ou inoccupé.

**Art. 8 Dérogations**

<sup>1</sup> Si une dérogation est souhaitable et compatible avec les conditions de vie du quartier, le département peut l'accorder si les circonstances le justifient, notamment :

– le maintien ou le développement des activités existantes et les conditions d'habitation précaires dans un immeuble, ou

– lorsque le bâtiment est déjà principalement affecté à d'autres buts que le logement.

<sup>2</sup> En cas de changement d'affectation, les surfaces de logements supprimées seront compensées par la réaffectation simultanée de surfaces commerciales ou administratives en logement.

Dans ce cas, les locaux réaffectés aux logements doivent correspondre à une surface ainsi

qu'à des conditions de logement au moins équivalentes et avoir des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population.

De plus, les locaux réaffectés aux logements doivent être situés en règle générale dans le même quartier, si possible à proximité immédiate, à moins que le changement d'affectation ne soit effectué au profit d'un secteur comme le centre ville où la proportion de logement est faible par rapport aux surfaces d'activités.

Si le changement d'affectation a lieu à l'intérieur d'un tel secteur, la compensation doit être effectuée à proximité immédiate.

En cas de doute sur la nature du secteur ou, sur la demande du requérant, la commission d'urbanisme préavise.<sup>(4)</sup>

<sup>3</sup> Les surfaces de logements supplémentaires obtenues par des surélévations d'immeubles, au sens des articles 23, alinéas 3 à 7, et 27, alinéas 3 à 7, de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, ne peuvent être utilisées comme compensation.<sup>(10)</sup>

<sup>4</sup> A titre exceptionnel, le département peut toutefois renoncer à l'exigence d'une compensation, si le changement d'affectation vise la création ou l'extension d'équipements publics de proximité dont l'emplacement est imposé par sa destination, situés dans un secteur à forte densité d'habitation.<sup>(10)</sup>

.....

#### **Art. 44 Sanctions et mesures**

<sup>1</sup> Celui qui contrevient aux dispositions de la présente loi est passible des mesures et des sanctions administratives prévues par les articles 129 à 139 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, et des peines plus élevées prévues par le code pénal.

<sup>2</sup> Lorsqu'une infraction a été commise dans la gestion d'une personne morale, d'une société de personnes dépourvues de la personnalité juridique ou d'une entreprise à raison individuelle, les sanctions sont applicables aux personnes qui ont agi ou auraient dû agir en son nom.

<sup>3</sup> La personne morale, la société ou le propriétaire de l'entreprise individuelle répondent solidairement de l'amende et des frais.