

Paudex, le 14 janvier 2021

USPI INFO n° 1/2021

Santé : Nouvelles mesures du Conseil fédéral pour lutter contre le COVID-19

Le Conseil fédéral a décidé le 13 janvier 2021 de nouvelles mesures pour lutter contre le coronavirus qui sont obligatoires dès le 18 janvier 2021 et ont effet jusqu'au 28 février 2021. Par ailleurs, les restrictions et mesures décidées les 11 et 18 décembre 2020 sont prolongées jusqu'au 28 février 2021. Ces nouvelles mesures et les prolongations de celles-ci concernent en particulier les agences immobilières. L'USPI Suisse apporte quelques compléments et explications.

I. Modifications ci-jointes de l'Ordonnance COVID-19 situation particulière

A. Heures d'ouverture des réceptions et espaces d'accueil des agences immobilières (art. 5a et 3b)

A titre de rappel, du lundi au samedi, les réceptions des agences immobilières devront être fermées entre 19h00 et 6h00 ainsi que le dimanche, étant précisé qu'il s'agit donc des lieux accessibles au public qui font l'objet de ces restrictions. Autrement dit, la réception et autres espaces d'accueil doivent être fermés entre 19h00 et 6h00, mais les autres locaux (par exemple les bureaux pour les collaborateurs) de l'agence peuvent rester ouverts au-delà de 19h00. Cette mesure, décidée le 11 décembre 2020, est prolongée jusqu'au 28 février 2021.

S'agissant de l'obligation du port du masque, nous nous référons au chiffre I de l'USPI INFO 41/2020 et rappelons que les personnes se trouvant dans les espaces clos accessibles au public des installations et des établissements doivent porter un masque facial (art. 3b Ord. COVID-19 situation particulière ci-annexée). Par établissements, nous rappelons que cela vise notamment les entreprises de services dont les agences immobilières.

Par conséquent, le port du masque est obligatoire dans toutes les réceptions des agences immobilières et dans tous les éventuels autres locaux accessibles au public (propriétaire, locataire, fournisseur, etc.) et, afin d'éviter toute ambiguïté, cette obligation du port du masque s'impose indépendamment de savoir si la clientèle est reçue avec ou sans rendez-vous. Certaines catégories de personnes en sont dispensées telles que les personnes pouvant attester qu'elles ne peuvent pas porter de masque facial pour des raisons médicales (une attestation doit être délivrée par un médecin ou un psychothérapeute, art. 3b let. b).

A titre de rappel, cette obligation du port du masque s'applique également aux collaborateurs de l'agence immobilière même si d'autres mesures de protection ont été prises, comme l'installation de séparations adéquates. Autrement dit, le personnel de la réception est obligé de porter le masque même s'il est protégé par une paroi de plexiglas, tout comme le propriétaire, le locataire ou le fournisseur qui entrera dans l'agence immobilière et devra porter le masque.

Enfin, le port du masque est également obligatoire dans les espaces extérieurs des agences immobilières accessibles au public.

Par ailleurs, le chiffre 3.1bis de l'annexe à l'ordonnance COVID-19 situation particulière prévoit que dans ces espaces d'accueil, réception et espaces extérieurs dans lesquels les personnes peuvent se déplacer librement, si plusieurs personnes sont présentes, chacune d'elles doit disposer d'au moins 4m² si la surface de réception est d'au maximum de 30 m². Si la surface de réception est supérieure, chaque personne doit disposer d'au moins 10m².

B. Bureaux des agences immobilières et véhicules (art. 10)

Dès le 18 janvier 2021, toutes les personnes doivent porter un masque dans les espaces clos (par exemple bureaux, autres lieux non accessibles au public tels que par exemple les salles de conférence), y compris les véhicules où se tiennent plus d'une personne. Cette obligation reste valable même dans les espaces de travail où la distance de 1.5 mètre entre les postes de travail peut être respectée. Des exceptions sont prévues, par exemple si un employé peut attester que, pour des raisons médicales, il ne peut pas porter le masque. Il en sera donc dispensé.

En outre, l'employeur doit prendre d'autres mesures, notamment la mise en place de séparations physiques, séparation des équipes ou le port du masque facial dans les espaces extérieurs.

Au surplus, nous nous référons à la lettre B des USPI INFO 40 et 41/2020 s'agissant des plans de protection que toutes les agences immobilières et entreprises qui sont en activité doivent se doter et appliquer, étant précisé que les plans de protection doivent respecter l'annexe de l'ordonnance COVID-19 situation particulière qui peut être sujette à modifications (par exemple, surface minimale de 10 m² par personne à la réception si la surface de la réception est supérieure à 30 m², ou 4m² si la surface de la réception est inférieure à 30 m²).

C. Télétravail (art. 10)

Selon le nouvel article 10 al. 3 de l'Ordonnance COVID-19 situation particulière, lorsque la nature de l'activité le rend possible et réalisable à un coût raisonnable, l'employeur veille à ce que les employés remplissent leurs obligations professionnelles depuis leur domicile. Il prend les mesures organisationnelles et techniques appropriées à cette fin. Les employés n'ont droit à aucun remboursement de frais pour remplir leurs obligations professionnelles depuis leur domicile en vertu de cette nouvelle disposition.

Par conséquent, le télétravail doit être instauré dans toutes les agences immobilières partout où la nature de l'activité le rend possible et réalisable à un coût raisonnable. Il ne s'agit donc pas d'une obligation généralisée du télétravail. Il revient donc à chaque employeur de juger au cas par cas, d'examiner et de décider dans le cadre de sa propre entreprise si la possibilité de télétravail existe réellement et, cas échéant, dans quelle ampleur et selon quelles modalités le télétravail peut être mis en place. Par exemple, pour des activités extérieures telles que les états des lieux ou les visites de biens immobiliers, le télétravail ne peut pas être mis en place et ces activités doivent continuer. En outre, le télétravail n'est pas obligatoire si des impossibilités techniques le justifient. Le collaborateur en télétravail peut naturellement passer au bureau chercher tout document utile à son travail, toujours dans le respect des règles de distance et d'hygiène et en portant le masque.

Si la présence du collaborateur est indispensable au bureau (par exemple pour l'accueil), il peut continuer d'y rester, en respectant toutes les règles de distance et d'hygiène (et en portant le masque). Cela étant dit, dans un tel cas, des tournus peuvent par exemple être mis en place.

D. Assemblées de PPE en mode présentiel (art. 6)

La modification de l'article 6 de l'ordonnance COVID-19 situation particulière prévoyant que les manifestations sont interdites, sauf certaines exceptions comme par exemple les manifestations visant la libre formation de l'opinion politique, les procédures judiciaires, manifestations religieuses, etc, est prolongée jusqu'au 28 février 2021.

Par conséquent, toutes les assemblées de PPE, quel que soit le lieu où elles se déroulent, continuent d'être interdites en mode présentiel sur tout le territoire suisse jusqu'au 28 février 2021.

II. Rappel - assemblée de PPE où les copropriétaires exercent leurs droits de vote par voie électronique ou par écrit

Nous rappelons que l'administrateur de PPE a toujours le droit d'imposer l'exercice des votes des copropriétaires **exclusivement** par écrit ou par voie électronique, ou par l'intermédiaire d'un représentant indépendant désigné par ses soins, conformément à l'article 27 de l'Ordonnance 3 COVID-19, étant précisé que cette possibilité prendra fin au 31 décembre 2021 (il est possible pour l'administrateur de PPE d'imposer le vote par écrit ou par voie électronique ou par l'intermédiaire d'un représentant indépendant, jusqu'au 31 décembre 2021, pour des assemblées de PPE étant prévues après cette date).

Cette décision doit être notifiée par écrit ou publiée sous forme électronique, en respectant le délai de convocation. Pour les assemblées de PPE qui auraient déjà été convoquées en mode présentiel et qui, depuis le 12 décembre 2020, ne peuvent plus avoir lieu, l'administrateur de PPE peut notifier sa décision d'imposer le vote par écrit ou sous forme électronique au plus tard 4 jours avant l'assemblée.

Nous rappelons également qu'il n'est donc pas permis de tenir une assemblée de PPE pour partie en visioconférence ou pour partie par écrit.

Au surplus, nous nous référons au chiffre II de l'USPI INFO 40/2020.

III. Protection des employés vulnérables – modifications de l'Ordonnance 3 COVID-19 (art. 27a)

Un nouvel article 27a a été introduit dans l'Ordonnance 3 COVID-19, en vigueur dès le 18 janvier 2021, s'agissant des employés vulnérables. Il astreint l'employeur à un certain nombre d'obligations.

Par personnes vulnérables, il faut entendre les personnes enceintes, les personnes qui n'ont pas été vaccinées contre le COVID-19 et qui souffrent de certaines pathologies détaillées à l'annexe 7 de l'Ordonnance, comme par exemple l'hypertension artérielle, le diabète, une maladie cardio-vasculaire, cancer, obésité, etc. (cf. annexe 7 ci-jointe de l'Ordonnance 3 COVID-19).

L'employeur doit permettre à ses employés vulnérables de remplir leurs obligations professionnelles depuis leur domicile. À cette fin, il prend les mesures organisationnelles et techniques qui s'imposent. Les employés n'ont droit à aucun remboursement de frais pour remplir leurs obligations professionnelles depuis leur domicile (al. 1).

Si l'employé vulnérable ne peut pas remplir ses obligations professionnelles habituelles depuis son domicile, son employeur lui attribue des tâches de substitution équivalentes qu'il peut effectuer depuis son domicile et les rétribue au même salaire, même si elles divergent du contrat de travail (al. 2).

Enfin, si, pour des raisons d'exploitation, la présence d'employés vulnérables sur place est indispensable en tout ou partie, ces derniers peuvent exercer leur activité habituelle sur place, pour autant que les conditions suivantes soient remplies (al. 3):

- a. la place de travail est aménagée de sorte que tout contact étroit avec d'autres personnes soit exclu, notamment en mettant à disposition un bureau individuel ou une zone clairement délimitée;
- b. dans les cas où un contact étroit s'avère parfois inévitable, des mesures de protection supplémentaires sont prises, selon le principe STOP (substitution, technique, organisation, personnel).

Par ailleurs, dans certains cas, il est également prévu une possibilité de maintenir l'employé vulnérable à son lieu de travail en lui attribuant des tâches de substitution (al. 4).

L'employeur doit consulter les employés concernés avant de prendre les mesures prévues. Il doit consigner par écrit les mesures décidées et les communiquer de manière appropriée aux employés (al. 5).

Enfin, l'employé vulnérable peut toujours refuser une tâche qui lui a été attribuée si l'employeur ne respecte pas les obligations prévues à cet article 27a al. 1 à 4 Ordonnance 3 COVID-19 ou si, pour des raisons particulières, il estime que le risque d'infection au coronavirus est trop élevé malgré les mesures prises par l'employeur sur place. Ce dernier peut exiger un certificat médical (al. 6).

S'il n'est pas possible d'occuper les employés vulnérables conformément à l'article 27 al. 1 à 4 ou en cas d'un refus de l'employé visé ci-dessus, l'employé est dispensé de l'obligation de travailler, mais il a droit au paiement de son salaire.

IV. Avertissement - actualisation des mesures fédérales et cantonales

Nos explications, informations et interprétations ci-dessus se basent sur les textes de l'Ordonnance COVID-19 situation particulière et de l'Ordonnance 3 COVID-19.

Naturellement, ces informations pourraient ne plus être valables ou être modifiées en fonction de l'évolution de la situation et des décisions des autorités fédérales et/ou cantonales. En outre, les décisions et réglementations cantonales sont expressément réservées et les cantons peuvent imposer des mesures supplémentaires.

Comme d'habitude, au vu de l'évolution fréquente de la situation, il est impératif que tous les membres se tiennent très régulièrement informés des nouvelles mesures, tant fédérales que cantonales, et les appliquent.

UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Le secrétaire

Frédéric Dovat

Annexes :

- Modifications du 13 janvier 2021 de l'Ordonnance COVID-19 situation particulière – renforcement supplémentaire des mesures
- Modification du 13 janvier 2021 de l'Ordonnance COVID-19 situation particulière – prolongation des mesures
- Modification du 13 janvier 2021 de l'Ordonnance 3 COVID-19 – employés vulnérables
- Ordonnance COVID-19 situation particulière (état au 14 janvier 2021, sans les modifications)