

Paudex, le 24 février 2021

USPI INFO n° 7/2021

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

Le Conseil fédéral a décidé le 24 février 2021 d'alléger un certain nombre de mesures (ouverture des commerces non essentiels, etc.). Par ailleurs, il a décidé de prolonger des mesures au-delà du 28 février 2021. 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. 5f 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 est prolongée jusqu'au 31 mars 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 a été modifié ce jour et 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 6 m² 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. Le texte du chiffre 3.1bis n'est pas clair quant à savoir si l'autorisation d'au moins 5 personnes s'applique pour les espaces supérieurs ou inférieurs à 30 m².

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

Depuis 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.

Au surplus, nous nous référons aux explications données au chiffre 1B) de l'USPI INFO 1/2021.

C. Télétravail

L'article 10 al. 3 de l'Ordonnance COVID-19 situation particulière relatif au télétravail est maintenu.

A titre de rappel, le télétravail doit continuer d'être instauré dans toutes les agences immobilières partout où la nature de l'activité le rend possible et réalisable sans efforts disproportionnés. 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, des rendez-vous de chantier pour le gérant technique ou les visites de biens immobiliers pour les courtiers et les gérants, 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, continue de s'appliquer au-delà du 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 au-delà du 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.

Enfin, les éventuelles règles relatives au quorum et majorité qualifiée qui s'appliqueraient dans le cadre d'une assemblée de PPE tenue en mode présentiel doivent, selon nous et par prudence, s'appliquer dans le cadre des assemblées de PPE tenues par écrit ou par voie électronique (visioconférence, conférence téléphonique ou tout autre moyen permettant de garantir l'identité du votant (QR-Code personnalisé, etc.)). Le vote par courriel n'est donc pas permis (cf USPI INFO 18/2020). En revanche, l'exigence de l'unanimité pour le vote écrit prévu à l'article 66 al. 2 du code civil et repris dans certains règlements de PPE ne s'applique pas, selon nous, dans le cadre d'une assemblée de PPE tenue par écrit ou par voie électronique dès lors que cet article vise un autre cas de figure.

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

L'article 27a de l'Ordonnance 3 COVID-19 s'agissant des employés vulnérables continue de s'appliquer et prévoit un certain nombre d'obligations pour l'employeur. Cet article est prolongé jusqu'au 31 mars 2021.

Nous référons aux explications données au chiffre III de l'USPI INFO 1/2021.

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 24 février 2021 de l'Ordonnance COVID-19 situation particulière
- Modification du 24 février 2021 de l'Ordonnance 3 COVID-19 – employés vulnérables
- Ordonnance COVID-19 situation particulière (état au 8 février 2021, sans les modifications)