

Paudex, le 15 avril 2021

## USPI INFO n° 15/2021

### **Santé et économie : Assouplissements décidés par le Conseil fédéral s'agissant de la tenue des manifestations telles que les assemblées de PPE**

**Le Conseil fédéral a décidé le 14 avril 2021 d'assouplir les mesures de protection contre le coronavirus. Dès le 19 avril 2021, les assemblées de PPE pourront se tenir en mode présentiel jusqu'à 15 personnes. Par ailleurs, il a décidé de maintenir les autres mesures concernant les agences immobilières tout en allégeant un certain nombre d'autres mesures (ouverture des terrasses des restaurants et bars, etc.). L'USPI Suisse apporte quelques compléments et explications.**

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

##### **A. Assemblées de PPE en mode présentiel (art. 6)**

Dès le 19 avril 2021, l'article 6 Ordonnance COVID-19 situation particulière prévoit que les manifestations de plus de 15 personnes sont interdites, sous réserve d'un certain nombre d'exceptions par exemple les manifestations visant la libre formation de l'opinion politique, les procédures judiciaires, manifestations religieuses, etc.

Par conséquent, dès le 19 avril 2021, les assemblées de PPE sont autorisées en mode présentiel jusqu'à 15 personnes. Le port du masque est obligatoire et un plan de protection devra être élaboré.

En effet, l'Office fédéral de la santé publique (OFSP) a édicté un document ci-joint intitulé « FAQ – Mesures. Coronavirus : Assouplissements à partir du 19 avril. Réouverture des terrasses des restaurants, reprise limitée des manifestations » dans lequel il est précisé que le port du masque est obligatoire et un plan de protection devra être élaboré dans le cadre d'assemblées.

Nous rappelons que le plan de protection de l'agence immobilière devra contenir en particulier les mesures prises afin de réduire au minimum le risque de transmission du coronavirus pour les participants à l'assemblée. Ce plan de protection devra notamment respecter, pour les assemblées en mode présentiel, les règles d'hygiène et de distance de l'OFSP, l'obligation du port du masque facial, et prévoir des mesures limitant l'accès à l'assemblée de manière à ce que la distance soit respectée. Une personne responsable du plan et de contact devra être désignée et, dans le cas de sièges disposés en rangées ou de manière similaire ainsi que dans les espaces assis, seuls peuvent être occupés un siège sur 2 ou les sièges doivent présenter un espacement équivalent (art. 4 et annexe 1 de l'Ordonnance COVID-19 situation particulière qui détaille les prescriptions à respecter).

S'agissant du port du masque, certaines catégories de personnes en sont exemptées, notamment celles qui, pour des raisons médicales, ne peuvent pas en porter (art. 3b Ordonnance COVID-19 situation particulière). En présence de personnes exemptées du port du masque, la distance requise devra impérativement être respectée ou des mesures de protection efficace (installation de séparation, etc.) devront être mises en place. Si cela ne devait pas être possible en raison du type d'activité ou des particularités des lieux, la collecte des coordonnées des personnes présentes devra être effectuée conformément à l'article 5 de l'Ordonnance COVID-19 situation particulière.

En outre, les règles relatives aux mesures de protection à l'égard des employés devront être respectées (art. 10 Ordonnance COVID-19 situation particulière, cf. USPI INFO 1/2021, 7/2021 et 9/2021), étant précisé que l'article 27a de l'Ordonnance 3 COVID-19 s'applique en sus à la protection des personnes vulnérables.

Si l'administrateur de PPE organise l'assemblée dans un autre lieu que celui de son agence, il devra naturellement se doter d'un plan de protection spécifique pour l'assemblée, indépendamment de celui de l'hôtel par exemple où l'assemblée de PPE aurait lieu ou si l'assemblée a lieu par exemple dans l'immeuble de la PPE.

Les règles de distance devront être respectées, sous réserve de quelques exceptions (elles ne s'appliquent pas par exemple pour les personnes faisant ménage commun). Si la distance de 1.5 mètre ne devait pas être respectée durant plus de 15 minutes sans mesures de protection, les coordonnées des personnes présentes devront être collectées conformément à l'article 5 et au chiffre 4 de l'annexe 1 de l'Ordonnance COVID-19 situation particulière. Les participants devront être informés que la probabilité que la distance requise de 1.5 mètre ne puisse pas être maintenue augmente le risque d'infection et que le service cantonal compétent pourrait prendre contact avec elles et ordonner des éventuelles mesures de quarantaine. Les participants devront aussi être informés du but de l'utilisation des données, qui seront transmises, par voie électronique, sur demande au service cantonal compétent et conservées durant 14 jours suivant la manifestation, puis détruites. Ces données devront être utilisées uniquement dans ce but (annexe 1 Ordonnance COVID-19 situation particulière).

En outre, nous rappelons que, dans l'annexe 1 à l'Ordonnance COVID-19 situation particulière, le chiffre 3.2 relève que, dans les espaces assis, les sièges doivent être occupés ou disposés de façon à maintenir au moins une place vide ou une distance équivalente entre les sièges. Autrement dit, il y aura lieu de laisser entre les chaises au moins un espace équivalent à une chaise. Naturellement, si la règle de distance de 1.5 mètre n'est pas respectée durant plus de 15 minutes, sans mesures de protection, l'administrateur de PPE devra alors collecter les données et il devra informer les participants que le fait que la distance ne soit pas maintenue augmente le risque d'infection et que le service cantonal est compétent pour ordonner, en cas de contact avec des personnes infectées, la mise en quarantaine.

## **B. Maintien des autres mesures concernant les agences immobilières**

Les mesures concernant les agences immobilières (réceptions des agences immobilières, bureau et véhicules, télétravail, protection des employés et personnes vulnérables) restent inchangées et nous nous référons aux USPI INFO 7/2021 et 9/2021, sous réserve que l'article 27a de l'Ordonnance 3 COVID-19 s'agissant des employés vulnérables, prévoyant un certain nombre d'obligations pour l'employeur, est prolongé jusqu'au 31 mai 2021 et son annexe 7 listant les maladies rendant les personnes vulnérables a été modifiée et inclut désormais la trisomie 21.

## **II. Rappel - assemblée de PPE où les copropriétaires exercent leurs droits de vote par voie électronique ou par écrit (art. 27 Ordonnance 3 COVID-19)**

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, quelque soit le nombre de participants prévus et sans respecter le délai de convocation. Cette décision doit être prise au plus tard 4 jours avant l'assemblée (art. 27 de l'Ordonnance 3 COVID-19).

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).

Ainsi, l'administrateur de PPE aura le choix, en fonction de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce, d'organiser une assemblée en mode présentiel (qui ne ressemblerait pas plus de 15 personnes) en respectant les dispositions légales susmentionnées ainsi que toutes les prescriptions d'hygiène et de distance de l'OFSP ou de privilégier les votes par écrit, ou par voie électronique ou par l'intermédiaire d'un représentant indépendant désigné par ses soins.

Nous rappelons également qu'il n'est donc pas permis de tenir une assemblée de PPE pour partie en présentiel, ou 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. 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 et leurs modifications du 14 avril 2021 ainsi que sur le document « FAQ – Mesures. Coronavirus : Assouplissements à partir du 19 avril. Réouverture des terrasses des restaurants, reprise limitée des manifestations ».

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 14 avril 2021 de l'Ordonnance COVID-19 situation particulière
- Modification du 14 avril 2021 de l'Ordonnance 3 COVID-19 – employés vulnérables
- Ordonnance COVID-19 situation particulière (état au 1<sup>er</sup> avril 2021, sans les modifications)
- Ordonnance 3 COVID-19 (état au 2 avril 2021, sans les modifications)
- « FAQ – Mesures. Coronavirus : Assouplissements à partir du 19 avril. Réouverture des terrasses des restaurants, reprise limitée des manifestations »