

Paudex, le 27 mai 2021

## USPI INFO n° 20/2021

### **Santé et économie : Assouplissements décidés le 26 mai 2021 par le Conseil fédéral s'agissant de la tenue des manifestations telles que les assemblées de PPE**

Le Conseil fédéral a décidé le 26 mai 2021 d'assouplir les mesures de protection contre le coronavirus. Certains assouplissements entrent en vigueur le 31 mai 2021. Dès le 31 mai 2021, les assemblées de PPE pourront se tenir en mode présentiel jusqu'à 50 personnes. Le télétravail ne sera plus obligatoire, sous certaines conditions. Les autres mesures concernant les agences immobilières sont maintenues tout en allégeant un certain nombre d'autres mesures (ouverture de l'intérieur des restaurants, 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 31 mai 2021, l'article 6 Ordonnance COVID-19 situation particulière prévoit que les manifestations de plus de 50 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. Les assemblées de PPE sont considérées comme des manifestations.

Par conséquent, dès le 31 mai 2021, les assemblées de PPE sont autorisées en mode présentiel jusqu'à 50 personnes. Le port du masque est obligatoire, les distances devront être respectées et un plan de protection devra être élaboré.

S'agissant des obligations du port du masque, du respect des distances et du plan de protection, nous nous référons à l'USPI INFO 15/2021.

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

Les mesures concernant les agences immobilières (réceptions des agences immobilières, bureau et véhicules, protection des employés et personnes vulnérables) restent inchangées et nous nous référons aux USPI INFO 7/2021, 9/2021 et 15/2021, 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 30 juin 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.

Cela étant dit, un nouvel article 10 al. 3bis a été édicté et entre en vigueur le 31 mai 2021. Il prévoit que les employeurs sont libérés de l'obligation de télétravail à domicile visée à l'article 10 al. 3 ci-dessus s'ils ont introduit un plan de dépistage qui doit remplir les conditions suivantes, à savoir que ce plan doit permettre au personnel de se faire tester facilement et d'être informé régulièrement des avantages que le test procure, le personnel doit pouvoir se faire tester au minimum une fois par semaine et les conditions pour la prise en charge des tests par la Confédération doivent être remplies (art. 3d al. 3 de l'Ordonnance COVID-19 situation particulière).

## **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 50 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 26 mai 2021.

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 26 mai 2021 de l'Ordonnance COVID-19 situation particulière
- Modifications du 26 mai 2021 de l'Ordonnance 3 COVID-19 – employés vulnérables
- Ordonnance COVID-19 situation particulière (état au 27 mai 2021, sans les modifications)
- Ordonnance 3 COVID-19 (état au 24 mai 2021, sans les modifications)