

Paudex, le 24 juin 2021

USPI INFO n° 23/2021

Santé et économie : Assouplissements décidés le 23 juin 2021 par le Conseil fédéral en matière de lutte contre le COVID-19 et les incidences pour les agences immobilières

Le Conseil fédéral a décidé le 23 juin 2021 d'assouplir les mesures de protection contre le coronavirus. Ces assouplissements entrent en vigueur le 26 juin 2021. Dès le 26 juin 2021, les assemblées de PPE pourront se tenir en mode présentiel jusqu'à 1'000 personnes sous certaines conditions. Le télétravail ne sera plus obligatoire. D'autres mesures concernant les agences immobilières sont également assouplies. L'USPI Suisse apporte quelques compléments et explications.

I. Nouvelle Ordonnance COVID-19 situation particulière du 23 juin 2021 ci-jointe

A. Espaces clos accessibles au public des agences immobilières (espaces de réception, art. 6)

Les personnes se trouvant dans les espaces clos accessibles au public des installations et des établissements doivent continuer de porter un masque facial (art. 6 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 reste 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. 6 al. 2 et 5 al. 1 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.

En outre, nous sommes d'avis que l'agence immobilière ne pourra pas limiter son accès aux seules personnes disposant d'un certificat COVID-19 afin de bénéficier de l'exemption du port du masque dès lors que l'activité des agences immobilières est, selon nous, considérée comme faisant partie des domaines de la vie quotidienne (cf FAQ – Domaines d'utilisation du certificat ci-jointes, préambule, p.1 et ch. 3 p. 2).

Enfin, dès le 26 juin 2021, le port du masque n'est plus obligatoire dans les espaces extérieurs des agences immobilières accessibles au public.

B. Bureaux des agences immobilières (art. 25) et plan de protection (art. 10)

Dès le 26 juin 2021, le port masque n'est plus obligatoire dans les espaces clos (par exemple bureaux, autres lieux non accessibles au public tels que par exemple les salles de conférence).

Cela étant dit, l'employeur doit garantir que ses employés puissent respecter les recommandations de l'OFSP en matière d'hygiène et de distance. A cette fin, il doit prendre les mesures correspondantes et les mettre en œuvre. Il doit prendre également d'autres mesures en vertu du principe STOP (substitution, technique, organisation, personnel), notamment la possibilité de travailler à domicile, la mise en place de séparations physiques, la séparation des équipes, l'aération régulière ou le port du masque facial (art. 25).

Autrement dit, l'employeur décidera notamment où et quand le port du masque reste obligatoire.

Enfin, nous rappelons que toutes les agences immobilières et entreprises qui sont en activité doivent se doter d'un plan de protection qui respecte les exigences de l'art. 10 Ordonnance COVID-19 situation particulière et du chiffre 1 de l'annexe 1 de ladite Ordonnance.

Nous rappelons que le plan de protection de l'agence immobilière devra prévoir des mesures en matière d'hygiène et de distance. Il doit également prévoir des mesures garantissant l'obligation de porter le masque dans les espaces clos accessibles au public. La collecte des données doit être aussi prévue si, dans les espaces clos, le port du masque et le respect des distances ne sont pas obligatoires en vertu des dispositions de l'ordonnance et qu'aucune mesure de protection efficace, comme l'installation de séparations adéquates, n'est mise en œuvre (art. 10). Une personne responsable du plan et de contact devra être désignée (art. 10 de l'Ordonnance COVID-19 situation particulière et annexe 1 de l'Ordonnance COVID-19 situation particulière qui détaille les prescriptions à respecter).

En outre, les règles relatives aux mesures de protection à l'égard des employés devront être respectées, 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 11 et au chiffre 1.4 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 (art. 11 et ch. 1.4 de l'annexe 1 Ordonnance COVID-19 situation particulière).

C. Télétravail (art. 25)

Comme relevé sous lettre B ci-dessus, le télétravail n'est plus obligatoire dès le 26 juin 2021, mais l'employeur pourra toujours le mettre en place afin d'assurer le respect du principe STOP.

L'employeur continuera donc de juger au cas par cas, d'examiner et de décider dans le cadre de sa propre entreprise si le télétravail est mis en place, et, si oui, dans quelle ampleur et selon quelles modalités le télétravail peut être mis en place.

D. Assemblées de PPE en mode présentiel (art. 14)

Dès le 26 juin 2021, l'article 14 Ordonnance COVID-19 situation particulière prévoit que les manifestations dont l'accès n'est pas limité aux seules personnes disposant d'un certificat sont limitées à 1'000 personnes, étant précisé que cette limite s'applique si les participants ont une place assise. Si les participants disposent de places debout ou s'ils peuvent se déplacer librement, le nombre de participants est de 250 personnes au maximum à l'intérieur et 500 à l'extérieur.

Les assemblées de PPE sont considérées comme des manifestations et, comme relevé sous lettre A ci-dessus, nous sommes d'avis que l'administrateur de PPE ne pourra pas limiter l'accès aux assemblées de PPE aux seules personnes disposant d'un certificat COVID. En effet, nous estimons que le copropriétaire doit pouvoir participer à l'assemblée même s'il ne dispose pas d'un certificat COVID.

Par conséquent, dès le 26 juin 2021, les assemblées de PPE sont autorisées en mode présentiel jusqu'à 1'000 personnes si les participants disposent d'une place assise. S'ils peuvent se déplacer ou disposent de places debout, le nombre de personnes est limitée à 250 à l'intérieur et à 500 à l'extérieur. Le port du masque est obligatoire à l'intérieur, les distances devront être si possible respectées et un plan de protection devra être élaboré. En outre, les salles ou l'espace extérieur ne peuvent être remplis qu'au deux tiers de leur capacité au maximum.

Enfin, si un apéritif devait être prévu, la consommation de nourriture et de boissons n'est autorisée que dans les établissements de restauration. Elle est également autorisée aux places assises hors de ces établissements de restauration, à condition que les coordonnées des participants soient collectées.

II. Modifications du 23 juin 2021 de l'Ordonnance 3 COVID-19 ci-jointes

A. Personnes vulnérables

A titre de rappel, l'art. 27a de l'Ordonnance 3 COVID-19 prévoit un certain nombre d'obligations de l'employeur à l'égard des personnes vulnérables (cf USPI INFO 1/2021), mais les al. 10 et 10bis de l'Ordonnance 3 COVID-19 concernant les définitions des personnes vulnérables ont été modifiés le 23 juin 2021 et entrent en vigueur dès le 26 juin 2021. En outre, l'article 27a est prolongé jusqu'au 31 août 2021.

Sont considérées comme vulnérables, les femmes enceintes et les personnes qui souffrent des pathologies ou des anomalies génétiques énumérées à l'annexe 7 de l'Ordonnance 3 COVID-19 et qui ne peuvent pas se faire vacciner pour des raisons médicales (art. 27a al. 10).

En outre, les personnes suivantes ne sont pas considérées comme vulnérables, à savoir les femmes enceintes qui sont vaccinées contre le COVID-19, durant 12 mois à compter de la vaccination et les personnes visées à l'al. 10 qui ont contracté le SARS-CoV-2 et sont considérées comme guéries, durant 6 mois à compter du 11^e jour suivant la confirmation de l'infection (art. 27a al. 10bis).

III. 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 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.

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 du 23 juin 2021, de la modification du 23 juin 2021 de l'Ordonnance 3 COVID-19 et des FAQ Domaines d'utilisation du certificat COVID et Coronavirus : levée des limites de capacités dans les espaces intérieurs à compter du 26 juin 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 :

- Ordonnance COVID-19 situation particulière du 23 juin 2021
- Modifications du 23 juin 2021 de l'Ordonnance 3 COVID-19
- Ordonnance 3 COVID-19 (état au 21 juin 2021, sans les modifications)
- FAQ – Domaines d'utilisation du certificat COVID