

Paudex, le 9 septembre 2021

## USPI INFO n° 29/2021

### Santé et économie : Nouvelles mesures décidées le 8 septembre 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 8 septembre 2021 notamment d'étendre l'utilisation du certificat COVID-19 pour l'accès à un certain nombre d'activités ou de lieux et de durcir les conditions d'accès aux manifestations où ledit certificat ne serait pas obligatoire. Ces nouvelles mesures entrent en vigueur le 13 septembre 2021 et ont effet jusqu'au 24 janvier 2022. Elles concernent les agences immobilières. Dès le 13 septembre 2021, les assemblées de PPE ne pourront se tenir en mode présentiel que moyennant le respect de nouvelles conditions plus strictes. L'USPI Suisse apporte quelques compléments et explications.

#### I. Modifications ci-jointes de l'Ordonnance COVID-19 situation particulière du 23 juin 2021

Ces modifications entrent en vigueur le 13 septembre 2021 et ont effet jusqu'au 24 janvier 2022.

##### A. Assemblées de PPE en mode présentiel (art. 14 et 14a)

Les assemblées de PPE restent considérées comme des manifestations et, comme relevé dans l'USPI INFO 23/2021 (lettres A et D), l'USPI Suisse est 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-19. En effet, nous estimons que le copropriétaire doit pouvoir participer à l'assemblée même s'il ne dispose pas d'un certificat COVID-19.

Il y a lieu de distinguer deux cas de figure, à savoir si l'assemblée de PPE a lieu à l'extérieur (art. 14) ou à l'intérieur (art. 14a).

1) Si l'assemblée de PPE a lieu à l'extérieur, 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 500 personnes au maximum.

Un plan de protection (cf. USPI INFO 23/2021 lettre B) devra être élaboré.

En outre, l'espace extérieur ne peut être rempli qu'au deux tiers de sa capacité au maximum.

2) Si l'assemblée de PPE a lieu à l'intérieur, l'article 14a Ordonnance COVID-19 situation particulière prévoit que pour les manifestations dont l'accès n'est pas limité aux seules personnes disposant d'un certificat COVID-19, les conditions suivantes doivent toutes être remplies :

- le nombre maximum de personnes est de 30 personnes
- tous les participants sont connus de l'administrateur de PPE
- la salle est remplie aux deux tiers de sa capacité au maximum
- le port du masque est obligatoire et la distance requise de 1.5 mètre est autant que possible respectée

- aucune nourriture ni boisson ne sont consommées

Un plan de protection (cf. USPI 23/2021 lettre B) devra être élaboré.

Par conséquent, dès le 13 septembre 2021, les assemblées de PPE sont autorisées en mode présentiel à l'intérieur jusqu'à 30 personnes. Le port du masque est obligatoire à l'intérieur, les distances devront être si possible respectées et un plan de protection devra être élaboré. Aucune nourriture ni boisson ne pourront être consommées.

Si l'assemblée de PPE est constituée de plus de 30 personnes, elle ne pourra pas avoir lieu en mode présentiel à l'intérieur et devra se tenir, soit en mode présentiel à l'extérieur ou soit l'administrateur de PPE devra imposer l'exercice du droit de vote par voie électronique ou par écrit (cf. chiffre III ci-dessous).

Enfin, des amendes sont prévues à l'article 28 Ordonnance COVID-19 situation particulière en cas de violation d'un certain nombre de dispositions dont notamment les articles 14 et 14a de ladite Ordonnance.

## **II. Mesures de protection des employés (art. 25)**

Dès le 13 septembre 2021, l'employeur est habilité à vérifier que son personnel dispose d'un certificat COVID-19 si cela permet de définir les mesures de protection appropriées ou de mettre en œuvre le plan de dépistage prévu à l'art. 7 Ordonnance COVID-19 situation particulière. Le résultat de la vérification ne peut pas être utilisé à d'autres fins. Si l'employeur use de cette possibilité, il doit le préciser par écrit, ainsi que les mesures qui en découlent. Enfin, les employés ou leurs représentants doivent être préalablement consultés.

## **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 (jusqu'à 30 personnes à l'intérieur) 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, des modifications du 8 septembre 2021 de l'Ordonnance COVID-19 situation particulière.

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 (sans les modifications)
- Modifications du 8 septembre 2021 de l'Ordonnance COVID-19 situation particulière