

Paudex, le 28 octobre 2021

USPI INFO n° 32/2021

Santé et économie : Nouvelles mesures décidées le 27 octobre 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 27 octobre 2021 de prolonger certaines mesures de l'Ordonnance 3 COVID-19, notamment celles relatives à la tenue des assemblées de PPE par écrit ou par voie électronique et aux mesures de protection des employés vulnérables. L'USPI Suisse apporte quelques compléments et explications.

I. Ordonnance 3 COVID-19 ci-jointe

A. Assemblée de PPE où les copropriétaires exercent leurs droits de vote par voie électronique ou par écrit (art. 27 Ordonnance 3 COVID-19)

Le Conseil fédéral a décidé le 27 octobre 2021 de prolonger cette disposition au-delà du 31 décembre 2021, à savoir jusqu'à l'entrée en vigueur des dispositions concernant le déroulement de l'assemblée générale dans le droit de la société anonyme prévues dans le cadre d'une modification du code des obligations, mais au plus tard jusqu'au 31 décembre 2023 (art. 29 al. 5 Ordonnance 3 COVID-19).

Autrement dit, l'article 27 Ordonnance 3 COVID-19 continuera de s'appliquer jusqu'à la prochaine entrée en vigueur des nouvelles dispositions du code des obligations en matière d'assemblée générale (date de l'entrée en vigueur, en l'état, encore inconnue), mais au plus tard jusqu'au 31 décembre 2023.

Nous rappelons que l'article 27 Ordonnance 3 COVID-19 permet à l'administrateur de PPE 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 al. 1 et 2 de l'Ordonnance 3 COVID-19).

Cette possibilité prendra fin au plus tard le 31 décembre 2023 (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 plus tard le 31 décembre 2023, pour des assemblées de PPE étant prévues après cette date).

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.

B. Mesures de protection des employés vulnérables (art. 27a Ordonnance 3 COVID-19)

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 et 23/2021).

Nous rappelons également que 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).

Le Conseil fédéral a décidé de prolonger cette disposition ainsi que l'annexe 7 jusqu'au 31 décembre 2021.

II. Avertissement - actualisation des mesures fédérales et cantonales

Nos explications, informations et interprétations ci-dessus se basent sur le texte de l'Ordonnance 3 COVID-19 (état au 28 octobre 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

Annexe :

- Ordonnance 3 COVID-19 (état au 28 octobre 2021)