

USPI INFO n° 36/2021

Santé et économie : Nouvelles mesures décidées le 17 décembre 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 17 décembre 2021 de nouvelles mesures afin de lutter contre le COVID-19, notamment celles relatives au télétravail et à la tenue de manifestations. Certaines mesures sont entrées en vigueur le 20 décembre 2021 et sont valables jusqu'au 24 janvier 2022. L'USPI Suisse apporte quelques compléments et explications.

I. Modifications de l'Ordonnance COVID-19 situation particulière

A. Manifestations professionnelles (art. 14 et 15)

Le Conseil fédéral a décidé le 17 décembre 2021 que, dès le 20 décembre 2021, le certificat de vaccination ou de guérison (2G) est désormais obligatoire pour toutes les manifestations à l'intérieur (portes-ouvertes pour les visites de logements, inaugurations, etc.). Il n'est donc plus possible de tenir une manifestation avec des personnes étant au bénéfice uniquement d'un certificat de test négatif. En outre, l'organisateur peut limiter l'accès aux seules personnes titulaires d'un certificat de vaccination ou de guérison avec un certificat de test négatif (2G+), ce qui permet à l'organisateur de renoncer à l'obligation du port du masque. Par ailleurs, le certificat de test n'est pas nécessaire lorsque le certificat de vaccination ou de guérison ne date pas de plus de 120 jours (art. 3 al. 2).

Quant aux manifestations extérieures, le certificat COVID-19 (vaccination, guérison ou test) est obligatoire pour les événements en plein air dès 300 personnes. L'organisateur peut naturellement réserver l'accès à ces manifestations aux personnes titulaires d'un certificat de vaccination ou de guérison ou prévoir des conditions d'accès plus strictes.

Ces dispositions sont valables jusqu'au 24 janvier 2022.

B. Espaces clos accessibles au public (art. 6)

Il n'y a pas de modifications. Aussi, nous nous référons à l'USPI INFO 35/2021. 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. 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.

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

Il n'y a pas de modifications. Nous nous référons à l'USPI INFO 35/2021. Aussi, le port masque reste obligatoire dans les espaces clos (par exemple bureaux, autres lieux non accessibles au public tels que par exemple les salles de conférence), ainsi que dans les véhicules, où il y a plus d'une personne.

D. Télétravail (art. 25 al. 5)

L'article 25 al. 5 de l'Ordonnance COVID-19 situation particulière prévoit que, dès le 20 décembre 2021, lorsque la nature de l'activité le rend possible et réalisable sans efforts disproportionnés, l'employeur est tenu de garantir que les employés remplissent leurs obligations professionnelles depuis leur domicile. Il prend les mesures organisationnelles et techniques appropriées. Cette disposition est valable jusqu'au 24 janvier 2022.

Ainsi, le télétravail doit 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.

E. Assemblées de PPE en mode présentiel (art. 14 et 15)

S'agissant des assemblées de PPE en mode présentiel, nous nous référons à l'USPI INFO 35/2021.

Quant à la question de savoir si l'administrateur de PPE peut limiter l'accès aux assemblées de PPE aux seuls copropriétaires titulaires d'un certificat de vaccination ou de guérison du COVID-19 (2G), voire d'exiger qu'ils soient en plus titulaires d'un test négatif (2G+), l'USPI Suisse maintient sa recommandation à savoir de tenir l'assemblée de PPE par voie écrite ou par voie électronique.

En effet, afin d'éviter toute contestation des décisions de l'assemblée de PPE, compte tenu du caractère inaliénable du droit de vote à la qualité du copropriétaire, des enjeux patrimoniaux importants, du fait que l'administrateur de PPE dispose d'autres alternatives que le mode présentiel pour tenir son assemblée, l'USPI Suisse est d'avis que l'administrateur de PPE n'aurait pas d'autre choix que de tenir l'assemblée de PPE par voie écrite ou par voie électronique. Cette approche est certes prudente, mais évitera à l'administrateur de PPE toute procédure judiciaire avec les éventuelles lourdes conséquences qui peuvent en découler.

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 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.

III. Protection des personnes 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. Cette disposition est prolongée jusqu'au 31 mars 2022. Au surplus, nous nous référons à l'USPI INFO 23/2021.

IV. Avertissement - actualisation des mesures fédérales et cantonales

Nos explications, informations et interprétations ci-dessus se basent sur le texte des modifications du 17 décembre 2021 des ordonnances COVID-19 situation particulière et 3 COVID-19.

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 (état au 20 décembre 2021, avec les modifications du 17 décembre 2021)
- Ordonnance 3 COVID-19 (état au 20 décembre 2021, avec les modifications du 17 décembre 2021)
- Modifications du 17 décembre 2021 de l'Ordonnance 3 COVID-19