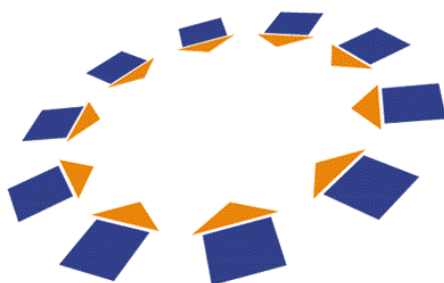


# Cours et séminaires

## PROGRAMME 2018



**PROPRIETAIRES  
SERVICES**

UNE ENTITE DE LA CHAMBRE  
VAUDOISE IMMOBILIERE

Rue du Midi 15  
Case postale 5607  
1002 Lausanne  
Tél. 021/341 41 41    Fax 021/341 41 46  
[www.cvi.ch](http://www.cvi.ch)    mail@cvi.ch

## TOUS LES COURS EN UN COUP D'OEIL

TITRE	PUBLIC-CIBLE	PAGE
Remplir un contrat de bail et le modifier	Propriétaires individuels et employés de gérance.	1
Etat des lieux / garantie de loyer / dégâts à la chose louée/Travaux effectués par le bailleur et le locataire	Propriétaires individuels et employés de gérance.	2
Les rendez-vous de la jurisprudence en matière de bail à loyer	Gérants, avocats, agents d'affaires et propriétaires désirant suivre l'évolution de l'application du droit du bail par les tribunaux.	3
Fixation du loyer initial et variations de loyers	Propriétaires individuels et employés de gérance.	4
Résiliation du bail / Non-paiement du loyer / Restitution anticipée	Propriétaires individuels et employés de gérance.	5
Réduction et consignation du loyer / Défauts de la chose louée	Propriétaires individuels et employés de gérance.	6
Le b.a.-ba de la fiscalité immobilière vaudoise	Propriétaires individuels.	7
Etablissement du décompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires	Propriétaires individuels et employés de gérance.	8
Transfert de l'immeuble aux héritiers	Propriétaires individuels.	9
Aspects de la PPE	Propriétaires en PPE, administrateurs et employés de gérance.	10
Comptabilité immobilière et divers aspects fiscaux pour le propriétaire privé	Propriétaires individuels souhaitant apprendre à établir la comptabilité de leur immeuble et <b>n'ayant aucune connaissance spécifique de cette branche.</b>	11
La rénovation de l'habitat individuel : éléments théoriques et exemples pratiques.	Propriétaires individuels et employés de gérance.	12
<b><u>Nouveau</u></b>		
Propriétaire immobilier et assurances : tout ce qu'il faut savoir pour être bien couvert en toutes circonstances	Propriétaires individuels	13

# REEMPLIR UN CONTRAT DE BAIL ET LE MODIFIER

...d'une manière correcte et judicieuse

## Cours n° 3

Rédiger un contrat de bail n'est pas un acte anodin.

De la rédaction précise - ou au contraire approximative - des différentes clauses peut dépendre la nature des relations entre bailleurs et locataires.

### OBJECTIFS DU COURS :

Permettre à chaque participant de :

- rédiger un contrat de bail à loyer de manière précise et concrète, en tenant compte de la spécificité des locaux loués et des souhaits des parties;
- remplir correctement la notification de loyer à la conclusion du bail;
- connaître la procédure visant à modifier le contrat de bail d'un commun accord ou de façon unilatérale.

### PUBLIC-CIBLE :

- propriétaires individuels d'appartements ou de villas;
- employés de gérance ou de fiduciaire amenés à conclure des contrats de bail à loyer.

<b>ANIMATION</b>	Service juridique de la CVI
<b>DATE</b>	mardi 6 mars 2018 de 8h30 à 12h00
<b>LIEU</b>	CVI, Lausanne
<b>PRIX</b>	Fr. 160.- membres CVI Fr. 200.- non-membres CVI

# ETAT DES LIEUX / GARANTIE DE LOYER / DEGATS A LA CHOSE LOUEE / TRAVAUX EFFECTUES PAR LE BAILLEUR ET LE LOCATAIRE

## Cours n° 5

Les états des lieux d'entrée et de sortie doivent être effectués avec le plus grand soin. Dans ce domaine comme dans d'autres, le bailleur soucieux de défendre au mieux ses intérêts devra suivre une procédure tout à fait précise.

### OBJECTIFS DU COURS :

Répondre aux questions suivantes :

- Le locataire doit-il être présent lors de l'état des lieux ?
- Que doit comporter une convention de sortie ?
- Quand un constat d'urgence est-il nécessaire ?
- Quels dégâts peut-on mettre à la charge du locataire ?
- Que couvre la garantie de loyer et à quelles conditions sera-t-elle libérée en faveur du bailleur ?
- Comment cela se passe-t-il lorsque le locataire a effectué des travaux, en cours de bail, dans les locaux loués ?

### PUBLIC-CIBLE :

- propriétaires individuels d'appartements, villas ou locaux commerciaux;
- employés de gérance.

<b>ANIMATION</b>	Service juridique de la CVI
<b>DATE</b>	mardi 13 mars 2018 de 8h30 à 12h00
<b>LIEU</b>	CVI, Lausanne
<b>PRIX</b>	Fr. 160.- membres CVI Fr. 200.- non-membres CVI

# LES RENDEZ-VOUS DE LA JURISPRUDENCE EN MATIERE DE BAIL A LOYER

## Cours n° 2

La jurisprudence en matière de bail à loyer est en constante évolution : des problèmes nouveaux apparaissent et doivent être résolus et les interprétations des dispositions légales peuvent varier selon les circonstances.

Pour vous permettre d'être à la pointe de l'actualité en la matière, nous vous proposons d'assister aux présentations régulières des jugements et arrêts les plus intéressants des tribunaux cantonaux et du Tribunal fédéral.

### OBJECTIF DU COURS :

Renseigner au fur et à mesure sur les nouveaux principes dégagés par les tribunaux dans un exposé clair et concis ainsi que commenter l'évolution jurisprudentielle.

### PUBLIC-CIBLE :

Gérants, avocats, agents d'affaires et propriétaires désirant suivre l'évolution de l'application du droit du bail par les tribunaux.

**ANIMATION** Service juridique de la Chambre vaudoise immobilière en alternance avec Me Laure Meyer, avocate conseil à la Chambre genevoise immobilière et Me José Zilla, avocat conseil auprès de la Chambre immobilière neuchâteloise

**DATES** les lundis 19 mars  
25 juin  
24 septembre  
26 novembre  de 16h30 à 18h00

**LIEU** Lausanne

**PRIX** pour les quatre séances Fr. 280.- membres CVI  
Fr. 330.- non-membres CVI

Pas de support de cours remis lors de ce cours.

# FIXATION DU LOYER INITIAL ET VARIATIONS DE LOYERS

## Cours n° 7

L'objectif de ce cours est de faire le point sur la méthode actuelle de fixation et de variation de loyers.

Ce cours se déroulera sur deux demi-journées et traitera des aspects suivants :

- les frais couverts par le loyer;
- les méthodes de fixation du loyer : relative et absolue;
- l'influence de la variation du taux hypothécaire et de l'indice des prix à la consommation sur les loyers;
- le cas particulier des loyers indexés et des loyers échelonnés;
- la répercussion de la hausse des charges d'exploitation de l'immeuble sur le loyer;
- l'influence des prestations supplémentaires du bailleur sur le loyer;
- le calcul du rendement admissible de l'immeuble;
- l'adaptation aux loyers usuels du quartier ou de la localité.

### **PUBLIC-CIBLE :**

Propriétaires individuels et employés de gérance.

<b>ANIMATION</b>	Service juridique de la CVI		
<b>DATES</b>	les mardis	17 <b>et</b> 24 avril 2018	de 9h00 à 12h00
<b>LIEU</b>	CVI, Lausanne		
<b>PRIX</b>	Fr. 240.- membres CVI Fr. 300.- non-membres CVI		

# RESILIATION DU BAIL / NON-PAIEMENT DU LOYER / RESTITUTION ANTICIPEE

## Cours n° 9

Il existe certains cas dans lesquels le bailleur ou le locataire désirent mettre fin à leur relation de façon extraordinaire, sans tenir compte de l'échéance du bail qui les lie.

Qu'il s'agisse de non-paiement de loyer, du manque de diligence envers les voisins, de justes motifs ou encore de défauts graves des locaux loués, la procédure à suivre est complexe et mérite assurément un examen approfondi.

### OBJECTIFS DU COURS :

- répertorier les différents cas de résiliation d'un contrat de bail;
- maîtriser la procédure et les délais;
- analyser le contenu précis de la correspondance à adresser à votre locataire;
- faire le point sur les droits et obligations de chacun en cas de restitution anticipée.

### PUBLIC-CIBLE :

Propriétaires individuels et employés de gérance.

<b>ANIMATION</b>	Service juridique de la CVI
<b>DATE</b>	mardi 27 mars 2018 de 8h30 à 12h00
<b>LIEU</b>	CVI, Lausanne
<b>PRIX</b>	Fr. 160.- membres CVI Fr. 200.- non-membres CVI

# REDUCTION ET CONSIGNATION DU LOYER / DEFAUTS DE LA CHOSE LOUEE

Cours n° 11

Votre locataire ne paie plus son loyer parce que, selon lui, l'appartement présente un défaut ?

Cette situation est fréquente. Il arrive de plus en plus régulièrement qu'un locataire refuse de payer son loyer ou demande une réduction lorsqu'il estime que le bien qu'il loue ne présente plus les qualités qu'il serait en droit d'en attendre.

Situations souvent complexes, car si certains défauts sont évidents, d'autres découlent de notions subjectives. De plus, la procédure à suivre en cas de consignation de loyer est stricte, tant pour le locataire que pour le propriétaire.

## OBJECTIFS DU COURS :

Vous renseigner de façon claire et concrète sur les droits et obligations du locataire et du bailleur en cas de défaut de la chose louée.

Nous vous proposons de consacrer une demi-journée pour répondre aux questions suivantes :

- Comment classer les divers défauts possibles ?
- Quels sont les devoirs du locataire ?
- Dans quels cas peuvent se justifier une réduction de loyer, des dommages-intérêts, voire une résiliation du bail ?
- Quelle est la procédure à suivre lors de la consignation d'un loyer ?

## PUBLIC-CIBLE :

Propriétaires individuels et employés de gérance.

<b>ANIMATION</b>	Service juridique de la CVI
<b>DATE</b>	mardi 15 mai 2018 de 8h30 à 12h00
<b>LIEU</b>	CVI, Lausanne
<b>PRIX</b>	Fr. 160.- membres CVI Fr. 200.- non-membres



# **LE B.A.-BA DE LA FISCALITE IMMOBILIERE VAUDOISE (l'imposition du propriétaire individuel, de l'acquisition à la vente de son immeuble)**

## **Cours n° 46**

Si en tant que propriétaire d'une villa individuelle, d'un appartement en PPE ou d'un immeuble locatif, vous vous posez de nombreuses questions relatives à la fiscalité : ce cours vous est destiné !

En effet, que ce soit au moment de l'achat, durant la durée de possession ou lors de la vente de votre bien immobilier, vous êtes concerné par la fiscalité : le propriétaire paie diverses sortes d'impôts, et ceci dès l'achat de son immeuble avec le droit de mutation. Durant toute la durée de possession de son bien immobilier, il sera également redevable de l'impôt foncier, de l'impôt sur le revenu et de celui sur la fortune. Enfin, lors de la vente de l'immeuble, le gain immobilier réalisé par le contribuable va être imposé.

Avant toutes ces étapes, il est important d'être clairement informé, afin d'optimiser sa déclaration d'impôts (déductions, travaux, date de vente, ....) et de planifier au mieux son budget.

### **OBJECTIFS DU COURS :**

- dresser un panorama des différents impôts touchant le propriétaire foncier dans le canton de Vaud;
- illustrer à l'aide d'exemples chiffrés les nombreux éléments de la fiscalité immobilière, notamment la valeur locative, la déduction des frais d'entretien d'immeuble, le gain immobilier, ...

### **PUBLIC-CIBLE :**

Propriétaires individuels.

<b>ANIMATION</b>	Vanessa Grand-Pierre (service juridique CVI) et Simon Wharry (directeur adjoint CVI)
<b>DATE</b>	jeudi 3 mai 2018 de 16h30 à 18h30
<b>LIEU</b>	CVI, Lausanne
<b>PRIX</b>	Fr. 110.- membres CVI Fr. 150.- non-membres

# ETABLISSEMENT DU DECOMPTE DE CHAUFFAGE, EAU CHAUDE ET FRAIS ACCESSOIRES

Cours n° 47

La première partie du cours abordera le mode de perception des frais accessoires, l'introduction des nouveaux frais, l'augmentation des acomptes, le passage d'un système forfaitaire à un système d'acomptes. Ces thèmes sont complexes et doivent être maîtrisés par les bailleurs afin d'éviter des erreurs aux conséquences fâcheuses !

La seconde partie sera consacrée à l'établissement du décompte de chauffage et eau chaude sur la base de la dernière version des directives qui a été adoptée le 2 juillet 2012 et remplace celle de 1978.

Cette version, qui prend en considération notamment l'évolution en matière d'économie d'énergies, est applicable à partir de la période de chauffage 2012-2013.

L'objectif est de comprendre comment établir le décompte de chauffage et eau chaude par le biais d'un exemple concret.

## **PUBLIC-CIBLE :**

Propriétaires individuels et employés de gérance.

<b>ANIMATION</b>	Service juridique de la CVI
<b>DATE</b>	mardi 29 mai 2018 de 8h30 à 12h00
<b>LIEU</b>	CVI, Lausanne
<b>PRIX</b>	Fr. 160.- membres CVI Fr. 200.- non-membres CVI

# TRANSFERT DE L'IMMEUBLE AUX HERITIERS

## Cours n° 51

Planifier sa succession est une préoccupation importante, ce d'autant plus lorsque l'on est propriétaire immobilier. En effet, régler la transmission de son patrimoine de son vivant permet de s'assurer que, le moment venu, les choses se dérouleront comme on l'avait souhaité et en évitant tout conflit entre les héritiers.

Avant de régler sa succession, il est également important de connaître les implications fiscales d'une donation ou de l'attribution de son patrimoine à une ou des personnes qui ne sont pas forcément héritières légales. Il y a également lieu de se préoccuper des conséquences de la donation d'un immeuble ou d'un droit réel restreint (droit d'habitation, usufruit, etc.) lors d'une éventuelle entrée en EMS.

Ce cours sera l'occasion d'aborder les principes de base du droit successoral, les différentes manières de planifier sa succession (dispositions testamentaires, donation, etc.), ainsi que les implications fiscales que cela peut engendrer.

### **PUBLIC-CIBLE :**

Propriétaires individuels.

**ANIMATION** Me Laure Thoney, notaire à la Sarraz et Mme Céline Fankhauser, service juridique CVI

**DATE** mardi 5 juin 2018 de 9h00 à 12h00

**LIEU** CVI, Lausanne

**PRIX** Fr. 160.- membres CVI  
Fr. 200.- non-membres

Prix incluant un exemplaire de la brochure « Transfert de l'immeuble aux héritiers ».

# ASPECTS DE LA PPE

## Cours n° 17

L'instauration du régime de la propriété par étages (PPE) a permis à un grand nombre de particuliers d'accéder à la propriété de leur logement. La PPE est cependant régie par des règles juridiques qui méritent un examen approfondi.

### OBJECTIFS DU COURS :

Permettre à chaque participant de se familiariser avec les règles de la PPE et de connaître les droits et obligations de chaque copropriétaire ainsi que de l'administrateur.

Durant ce cours seront traités, entre autres, les sujets suivants :

- le règlement de PPE;
- l'organisation de la PPE;
- l'administrateur;
- les parties privées et communes;
- la répartition des millièmes;
- les frais et charges communs;
- les décisions de l'assemblée des copropriétaires;
- la comptabilité et la fiscalité de la PPE.

Une analyse approfondie des deux règlements types vaudois d'administration et d'utilisation PPE vous sera proposée à l'occasion de cette présentation.

### PUBLIC-CIBLE :

Propriétaires en PPE, administrateurs et employés de gérance.

<b>ANIMATION</b>	MM. Jacques Ansermet et Simon Wharry, directeurs adjoints de la CVI		
<b>DATE</b>	mardi	28 août 2018	de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h00
<b>LIEU</b>	CVI, Lausanne		
<b>PRIX</b>	Fr. 270.- membres CVI Fr. 340.- non-membres		

Prix incluant un exemplaire du Guide de la PPE.

Le repas de midi n'étant ni inclus ni prévu, chacun est libre de 12h à 13h30.

# COMPTABILITE IMMOBILIERE ET DIVERS ASPECTS FISCAUX POUR LE PROPRIETAIRE PRIVE

Cours n° 23

## OBJECTIFS DU COURS :

Permettre à chaque participant de :

- mieux comprendre les éléments constitutifs d'une comptabilité immobilière simple et correcte : comptes de gestion, résultat d'exploitation, bilan;
- comprendre certains outils de gestion : plan comptable;
- améliorer la gestion de son immeuble;
- mieux comprendre la fiscalité immobilière.

Les notions théoriques de base évoquées ci-dessus sont richement illustrées à travers de nombreux exemples calqués sur la réalité.

## Les sujets suivants sont traités :

notions fondamentales  
comptes de gestion  
bilan ordonné  
plan comptable, etc.

Impôt sur le revenu et sur la fortune pour le propriétaire vaudois : assujettissement, rendement de la fortune immobilière et déductibilité des frais d'entretien, répartitions intercantionales, impôt sur les gains immobiliers, fortune privée/commerciale

## PUBLIC-CIBLE :

**Propriétaires individuels souhaitant apprendre à établir la comptabilité de leur immeuble et n'ayant aucune connaissance spécifique de cette branche.**

Pour les propriétaires en PPE, les aspects comptables spécifiques à la copropriété sont abordés dans le cours n° 17 "Aspects de la PPE" p. 10.

<b>ANIMATION</b>	M. Simon Wharry, directeur adjoint de la CVI et Mme Isabelle Mivelaz, juriste-experte fiscale diplômée
<b>DATE</b>	jeudi 13 septembre 2018 de 8h30 à 12h00
<b>LIEU</b>	CVI, Lausanne
<b>PRIX</b>	Fr. 160.- membres CVI Fr. 200.- non-membres CVI

# LA RENOVATION DE L'HABITAT INDIVIDUEL : ELEMENTS THEORIQUES ET EXEMPLES PRATIQUES

Cours n° 56

Un très grand nombre d'habitations mériteraient une rénovation énergétique. Que ce soit pour économiser de l'énergie, réduire sa facture d'énergie, préserver l'environnement, augmenter significativement le confort des occupants, ou encore apporter une réelle plus-value à son bien immobilier, les avantages d'une rénovation ne sont plus à démontrer. Il s'agit alors de savoir comment s'y prendre et de connaître les principales erreurs à éviter.

## OBJECTIFS DU COURS :

Le cours traitera des aspects suivants :

- A quoi faut-il penser et jusqu'où aller ?
- Quelles sont les étapes techniques d'une rénovation. Par où commencer ?
- Quels sont les aspects techniques à prendre en considération ?

## PUBLIC-CIBLE :

Propriétaires individuels et employés de gérance.

**ANIMATION** M. Martial Bujard, ingénieur EPF, directeur Bureau EHE SA, accompagné de Mme Nathalie Roy, architecte EPFL/SIA, Bureau neoarchitecture

**DATE** jeudi 27 septembre 2018 de 8h30 à 12h00

**LIEU** CVI, Lausanne

**PRIX** Fr. 180.- membres CVI  
Fr. 220.- non-membres

Prix incluant un exemplaire de la brochure « Guide de la rénovation énergétique ».

## Nouveau

### **PROPRIETAIRE IMMOBILIER ET ASSURANCES : TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR POUR ETRE BIEN COUVERT EN TOUTES CIRCONSTANCES.**

Cours n° 57

Vous êtes propriétaire d'une villa individuelle, d'un immeuble locatif ou d'un appartement en PPE et vous vous perdez dans les méandres des assurances, ce cours est fait pour vous !

Le domaine des assurances est complexe et très diversifié. Il peut être difficile de s'y retrouver et de répondre ainsi aux préoccupations principales de chaque propriétaire : être bien assuré et se prémunir des risques pouvant endommager son bien immobilier.

L'objectif de ce cours est donc de dresser un panorama des assurances à chaque étape de la propriété, en passant des assurances obligatoires dans le canton de Vaud, aux assurances pouvant être conclues auprès d'un assureur privé.

En effet, que ce soit au moment de l'ouverture du chantier, pendant la durée de la propriété, au moment d'entreprendre des travaux de rénovation ou lors de la vente du bien immobilier, la question des assurances reste un point central à régler.

#### **PUBLIC-CIBLE :**

Propriétaires individuels.

<b>ANIMATION</b>	Mme Marie-José Rod, déléguée de direction auprès de la Vaudoise Assurances et Vanessa Grand-Pierre, service juridique CVI
<b>DATE</b>	mardi 9 octobre 2018 de 9h00 à 12h00
<b>LIEU</b>	CVI, Lausanne
<b>PRIX</b>	Fr. 160.- membres CVI Fr. 200.- non-membres

# BULLETIN D'INSCRIPTION

N° du cours	Dates	Prix
<input type="checkbox"/> 3	mardi 6.03.2018	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 5	mardi 13.03.2018	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 2	lundis 19.03, 25.06, 24.09 et 26.11.2018	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 9	mardi 27.03.2018	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 7	mardis 17 <u>et</u> 24.04.2018	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 46	jeudi 3.05.2018	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 11	mardi 15.05.2018	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 47	mardi 29.05.2018	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 51	mardi 5.06.2018	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 17	mardi 28.08.2018	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 23	jeudi 13.09.2018	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 56	jeudi 27.09.2018	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 57	mardi 9.10.2018	Fr. _____

Nous vous rendons attentifs au fait que les places étant limitées, les inscriptions sont prises en considération selon leur ordre d'arrivée. D'autre part, les confirmations/factures ne sont envoyées qu'un mois avant chaque cours. Toutefois, lorsqu'un cours est complet, les personnes intéressées sont averties rapidement par courrier, mail ou téléphone.

Pour tout renseignement au sujet des cours et séminaires, vous pouvez contacter Mme Tschannen, tél. 021/341 41 41, [tschannen@cvi.ch](mailto:tschannen@cvi.ch)



NOM et PRENOM

.....

RAISON SOCIALE

.....

ADRESSE

.....

.....

N° TELEPHONE

.....

ADRESSE MAIL

.....

MEMBRE CVI :  Non  Oui, n° .....

DATE et SIGNATURE

.....

A retourner à : Propriétaires Services SA  
Rue du Midi 15  
Case postale 5607  
1002 Lausanne  
Fax : 021 341 41 46  
E-mail : tschannen@cvi.ch