



LA PROPRIÉTÉ

Ça m'intéresse

DEVENIR propriétaire

ÊTRE propriétaire

La CVI toujours à vos côtés



CHAMBRE VAUDOISE
IMMOBILIERE
L'ASSOCIATION
DE TOUS LES PROPRIETAIRES
www.cvi.ch



Créée en 1938, la Chambre vaudoise immobilière (CVI) a pour but le développement, la représentation et la défense de la propriété foncière. Elle est ouverte aux propriétaires d'immeubles, de villas, d'appartements et de terrains situés dans le canton de Vaud. Elle compte 11'000 membres, qui représentent plus de 18'500 affiliations d'immeubles.

La CVI relaie les préoccupations des propriétaires auprès des autorités cantonales et fédérales. Elle les représente lors des négociations paritaires bailleurs-locataires. Elle fournit une large palette de services (conseils personnalisés, cours, publications, etc.).



**CHAMBRE VAUDOISE
IMMOBILIERE**
L'ASSOCIATION
DE TOUS LES PROPRIETAIRES

Sommaire

DEVENIR propriétaire	4
Se poser les bonnes questions	4
Comment trouver l'objet de vos rêves ?	5
Vous l'avez trouvé, mais restez vigilant !	5
Faites toujours appel à des professionnels	6
Le Guide de l'accèsion à la propriété	7
ETRE propriétaire	8
Conseils, cours et assistance pratique	8
Droit du bail	8
Fiscalité	9
Financement	10
Publications	11
Le Guide du propriétaire	11
Le Guide de la rénovation énergétique	12
Le Guide de la PPE	13
Les règlements d'administration et d'utilisation PPE	14
50 modèles de lettres à l'usage des propriétaires	15
Droit de voisinage	16
Les servitudes	17
Le propriétaire et la question de l'amiante	18
Les Cahiers du Bail	19
Les Cahiers des Droits Réels et de la Propriété	20
Supports de cours	21
La comptabilité immobilière / Fiscalité vaudoise	21
Droit du bail	22
Formules et imprimés	23
La CVI toujours à vos côtés	24
Nos prestations, vos avantages	26
Supports d'information	27
Le relais de vos préoccupations	28
Tarifs et conditions	28
Contacts et plan	29
Notes personnelles	30
Commandes et adhésion	31

Devenir propriétaire

Vous souhaitez devenir propriétaire et vous avez encore beaucoup d'interrogations ?

La Chambre vaudoise immobilière, l'association de tous les propriétaires, est à votre entière disposition pour vous aider dans vos démarches.

Accéder à la propriété n'est pas chose anodine. Il convient de se poser les bonnes questions, de se renseigner auprès de personnes compétentes et surtout de ne pas se décourager face aux contraintes juridiques et administratives.

Il faut être bien préparé et informé. Cette brochure contient quelques éléments utiles à cet effet.

Se poser les bonnes questions

Sur la forme de propriété qui vous offre le plus d'avantages:

- Quelles sont les raisons qui vous poussent à vous intéresser à l'achat d'un appartement, d'une villa, d'un immeuble ou d'un terrain ?
- Quelle forme de propriété représente la solution la plus adéquate dans votre cas, par rapport à vos attentes, votre situation financière et votre projet de vie à long terme ?
- De quel genre d'objet avez-vous besoin ?
- Voulez-vous acheter un objet neuf ?
- De quels services souhaitez-vous disposer à proximité de l'objet que vous envisagez d'acquérir : commerces, transports publics, écoles, garderies ?

Sur le financement:

- Combien de fonds propres (épargne, assurance-vie, 2^{ème} pilier) pouvez-vous investir ?
- Quel montant de votre budget mensuel êtes-vous disposé à consacrer au paiement des intérêts hypothécaires et à l'amortissement de l'emprunt ?

Sur la situation du marché:

- Quelle est la situation du marché dans la région qui vous intéresse ?

- L'offre est-elle faible, moyenne, forte?
- Quel est le niveau actuel des prix pour le type d'objet que vous convoitez?

Comment trouver l'objet de vos rêves?

- Consultez les annonces immobilières dans les quotidiens de votre région (sans oublier les suppléments spécialisés qui paraissent dans certains journaux) ou sur internet.
- Prenez contact avec les agences immobilières et les courtiers de la région.
- Placez éventuellement une annonce dans la rubrique immobilière d'un quotidien.

Nos conseils

- Etablissez votre plan financier en calculant toutes les charges et en prévoyant une réserve. Un module de calcul est à votre disposition sur le site www.cvi.ch.
- Adressez-vous à divers établissements bancaires et comparez les offres de crédit hypothécaire et conditions qui vous sont proposées. Sur notre site internet www.cvi.ch, vous trouverez des tableaux comparatifs de financement.
- Renseignez-vous auprès de votre caisse de prévoyance pour l'éventuelle utilisation de votre 2^{ème} pilier.
- Exprimez clairement votre attente : genre d'objet recherché, situation géographique, prix, nombre de pièces, désirs particuliers (par exemple deux salles d'eau, balcon, jardin, cheminée, cuisine agencée, etc.).
- Visitez les objets que vous aurez sélectionnés (si possible à différentes heures de la journée).

Vous l'avez trouvé, mais restez vigilant !

Pour éviter de mauvaises surprises:

- Examinez attentivement la conception de l'immeuble, la qualité de la construction et les finitions. N'oubliez pas de repérer les travaux éventuels à envisager.

- Si vous vous apprêtez à acheter sur plans, soyez particulièrement exigeant quant à la description de l'objet proposé.
- Renseignez-vous sur l'existence de servitudes (usufruit ou droit de passage, par exemple) ou de gages immobiliers (cédula hypothécaire).
- Examinez la situation par rapport au voisinage (conflits, contestations).
- Vérifiez la situation de l'immeuble par rapport à l'aménagement du territoire.
- Consultez impérativement l'extrait du Registre foncier concernant la propriété ainsi que le plan cadastral.

Faites toujours appel à des professionnels :

Un courtier :

- [Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud \(USPI Vaud\)](http://www.uspi-vaud.ch)
www.uspi-vaud.ch

Un spécialiste de l'économie immobilière :

- [Association suisse de l'économie immobilière, antenne romande \(SVIT Romandie\)](http://www.svit.ch/fr/svit-romandie)
www.svit.ch/fr/svit-romandie

Un expert en estimations immobilières :

- [Chambre suisse d'experts en estimations immobilières \(CEI\)](http://www.uspi.ch/cei)
www.uspi.ch/cei

Un notaire :

- [Association des notaires vaudois \(ANV\)](http://www.notaires.ch) www.notaires.ch

Un architecte :

- [Société suisse des ingénieurs et architectes, section vaudoise \(SIA vaudoise\)](http://www.siavd.ch)
www.siavd.ch

Un entrepreneur :

- [Fédération vaudoise des entrepreneurs \(FVE\)](http://www.fve.ch) www.fve.ch

Un ingénieur géomètre :

- [Groupe Patronal de l'Association Vaudoise des Ingénieurs Géomètres](http://www.geometre-vd.ch)
www.geometre-vd.ch

La CVI, toujours à vos côtés

- pour vous aider à vous poser les bonnes questions en vue de l'achat d'un bien.
- pour vous conseiller en matière de financement.
- pour vous guider dans vos démarches juridiques.

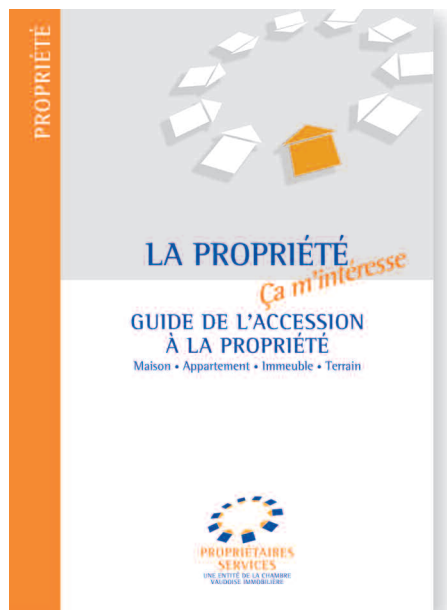
Le Guide de l'accession à la propriété

Après l'étude des points essentiels, il vous reste peut-être encore des questions. Vous avez la possibilité de vous informer de façon plus détaillée grâce au **Guide de l'accession à la propriété** proposé par la Chambre vaudoise immobilière.

Rédigé dans un langage clair et accessible, ce guide se compose de 7 chapitres :

1. Les différentes formes de propriété
2. Les professionnels et les contrats
3. Les différentes formes de transferts immobiliers
4. Le financement
5. La fiscalité
6. Les assurances
7. Le registre foncier

Il fournit en outre des conseils précieux, des exemples et des adresses utiles.



Format A5, 60 pages
Prix: Fr. 25.-

Etre propriétaire

Vous avez franchi une étape importante en accédant à la propriété. En tant que propriétaire, vous devez faire face à toutes sortes de situations qui exigent une connaissance précise de vos droits et de vos devoirs.

Conseils, cours et assistance pratique

La Chambre vaudoise immobilière dispense informations et conseils pratiques au propriétaire immobilier dans tous les domaines qui le concernent, notamment en droit du bail, en fiscalité et en financement.

Droit du bail

Votre souhait est de louer les locaux dont vous êtes propriétaire et, ainsi, de devenir bailleur ?

Dans ce cas, vous devez savoir que toute relation contractuelle en matière de bail à loyer nécessite des connaissances pointues et que l'approximation ne saurait, en aucun cas, être conseillée.

Dans ce domaine, le service juridique de la Chambre vaudoise immobilière peut vous rendre d'importants services, parmi lesquels :

- Rédaction de contrats de bail d'habitation ou commerciaux et des différentes annexes.
- Correspondances diverses adressées à vos locataires.
- Calculs de variations de loyers ou de rendement des locaux loués.
- Assistance lors d'états des lieux ou auprès des commissions de conciliation.
- Assistance lors de l'établissement de décomptes de chauffage, eau chaude et frais accessoires.

Tout au long de l'année, des cours pratiques relatifs aux différents thèmes de droit du bail sont dispensés. La documentation claire et pratique remise à chaque participant est détaillée en page 21 du présent document et peut être commandée à notre boutique.

Nous tenons à votre disposition de nombreux documents et formules susceptibles de vous simplifier la vie en tant que bailleur. La liste exhaustive de ceux-ci se trouve en page 23. Il convient de mettre un accent particulier sur les formules officielles devant impérativement être utilisées dans le canton de Vaud, sous peine de nullité, dans les cas, notamment, de notification d'une hausse de loyer et d'une résiliation de bail.

Nos conseils

- Vérifier la solvabilité de votre futur locataire en lui demandant de vous fournir des documents attestant de celle-ci.
- Etablir un contrat de bail et y joindre la formule officielle de «notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail» ainsi que les annexes au contrat.
- Prendre soin d'établir un état des lieux d'entrée détaillé et conforme à l'état des locaux.
- D'une manière générale, être attentif aux sollicitations de votre locataire, dans le but de maintenir une relation harmonieuse.

Le service juridique de la CVI est à la disposition de ses membres pour tout conseil ou assistance dans le domaine du droit du bail.

Fiscalité

Nombreuses sont les questions fiscales qui surgissent aux différents stades de la propriété immobilière. Lors de l'achat d'un bien, pendant la durée de possession et lors de la vente, de la donation ou de la succession, le propriétaire immobilier est confronté à de multiples interrogations. Il doit comprendre les implications fiscales propres à chaque situation dans laquelle il se trouve. La CVI met à disposition de ses membres ses compétences en matière de fiscalité, en particulier dans les domaines suivants:

- droit de mutation
- valeur locative
- déductions pour les frais d'entretien
- travaux à plus-value
- intérêts hypothécaires
- estimation fiscale
- impôt sur les gains immobiliers.

La CVI organise régulièrement des séances d'information sur la fiscalité du propriétaire. Par ailleurs, plusieurs publications traitent de cette thématique (voir page 21).

Nos conseils

- Conservez précieusement toutes les pièces de votre dossier, notamment les factures et autres justificatifs de paiement de frais liés à votre immeuble.
- Dans une démarche de rénovation par exemple et avant d'entreprendre les travaux, il est judicieux d'intégrer la notion de planification fiscale à la réflexion globale.
- Faites appel à la CVI pour vous aider à comprendre votre situation.

Financement

Le financement revêt une importance particulière en matière d'équilibre budgétaire et fiscal du propriétaire. Le type de crédit et son ampleur suscitent parfois des interrogations pour lesquelles l'avis d'un tiers indépendant est bon à prendre.

La CVI est à votre service pour vous aider à discerner et comprendre les points essentiels en relation avec vos questions hypothécaires.

Nos conseils

- Demandez plusieurs offres hypothécaires et comparez l'ensemble des paramètres (frais, intérêts, amortissement).
- Faites des simulations budgétaires en faisant varier les paramètres (intérêts et amortissement).
- Consultez les tableaux comparatifs de financement sur le site www.cvi.ch, rubrique "conditions de financement".

La CVI, toujours à vos côtés

- pour vous conseiller de façon personnalisée.
- pour assurer votre formation continue.
- pour répondre à vos questions au moment de la déclaration d'impôt.
- pour vous assister lors des états des lieux et des séances de conciliation.

Publications

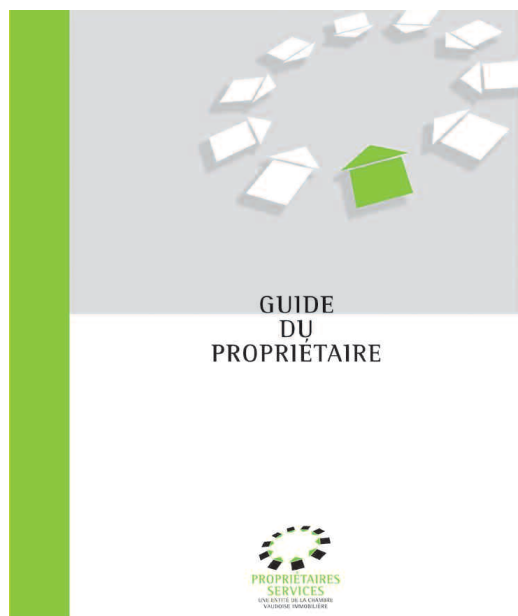
La CVI édite des publications utiles aux propriétaires, disponibles à notre boutique (voir «contacts et plan» à la page 29) et sur notre site internet : www.cvi.ch, rubrique «Publications».

Le Guide du Propriétaire

Le Guide du Propriétaire est un classeur, comprenant des fiches A4. Il est mis à jour annuellement. Réalisé selon un concept simple, il vous permet de trouver rapidement ce que vous cherchez.

Il contient six chapitres qui constituent une aide précieuse et utile :

1. **La propriété**
formes, assurances, rôle du notaire, du courtier, du gérant, etc.
2. **Le bail**
état des lieux, hausse et baisse de loyer, résiliation du contrat, etc.
3. **La fiscalité**
valeur locative, déduction des frais d'entretien, impôt sur les gains immobiliers, TVA, etc.
4. **La construction**
permis de construire, défaut de construction, architecte, etc.
5. **Le financement**
crédit de construction, mesures d'aide au logement, etc.
6. **Répertoires**
par mots-clés, adresses utiles, etc.



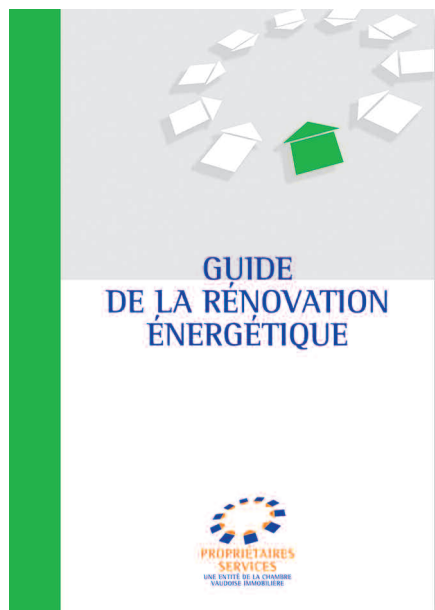
Prix: **membre CVI** Fr. 200.-
non-membre CVI Fr. 240.-

Les fiches de la mise à jour du Guide du Propriétaire sont facturées séparément, chaque année, en fonction de leur nombre.

Le Guide de la rénovation énergétique

Les avantages d'une rénovation énergétique paraissent évidents. Les menaces qui pèsent sur notre approvisionnement en énergie, la hausse du prix des matières premières, les mesures prises pour lutter contre les émissions de CO₂ et des gaz à effet de serre, tout concourt à inciter les propriétaires à rechercher des économies d'énergie, en particulier pour le chauffage.

Comment faire? Tout le problème est là. Rédigé par des spécialistes dans un langage clair et direct, le Guide de la rénovation énergétique est une publication inédite, qui aborde de manière pratique tous les aspects de la question: Est-ce qu'une rénovation énergétique est possible? A quels coûts et pour quels rendements? Comment les évaluer? Dans quel ordre programmer les travaux? Quels sont les financements possibles? Quelles sont les déductions fiscales autorisées? Quelles sont les contraintes légales d'une rénovation entreprise dans des locaux loués ou dans une PPE? Par quels comportements puis-je réduire, au quotidien, ma consommation d'énergie? Etc.



Format A5, 64 pages

Prix: **membre CVI** Fr. 30.-
non-membre CVI Fr. 40.-

Le Guide de la PPE

La création, au milieu des années 1960, de la propriété par étages (PPE) a permis à de nombreuses personnes d'accéder à la propriété. Cette forme de propriété recouvre une réalité juridique originale et complexe qui met en scène divers acteurs: propriétaires d'étages et administrateur, bien sûr, mais aussi conservateur du registre foncier, notaire, créancier gagiste, etc.

La copropriété peut provoquer des tensions si les propriétaires d'étages oublient qu'ils appartiennent à une communauté qui fonctionne selon certains principes de solidarité.

Il n'est pas nécessaire d'être juriste ou professionnel de l'immobilier pour tirer profit de ce guide ! Il est conçu pour répondre aux questions pratiques qui se posent dans le cadre d'une PPE. Les conseils qui y sont donnés visent à prévenir les litiges.



Format A5, 112 pages.

Prix: **membre CVI** Fr. 60.-
non-membre CVI Fr. 75.-

Les règlements d'administration et d'utilisation PPE

Toute PPE possède, en règle générale, son règlement d'administration. En vue d'en faciliter la rédaction, la CVI propose un règlement type d'administration et d'utilisation PPE, qui énonce, notamment, l'organisation au sein de la PPE, la distinction entre les parties privées et les parties communes, les aspects financiers et comptables, les compétences de l'administrateur ainsi que les droits et obligations de chaque propriétaire d'étages. Un règlement type applicable aux PPE comprenant deux lots (villas mitoyennes) est également disponible.

Ces documents ont pour objectif d'apporter des réponses pratiques aux propriétaires d'étages, administrateurs et notaires et de proposer des solutions équitables aux problèmes récurrents rencontrés au sein de nombreuses copropriétés.

Format A4, 24 pages
Prix: **membre CVI Fr. 15.-**
non-membre CVI Fr. 20.-

Format A4, 9 pages
Prix: **membre CVI Fr. 10.-**
non-membre CVI Fr. 15.-



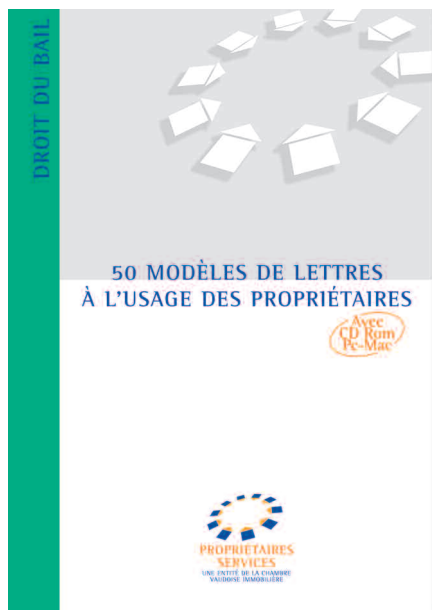
50 modèles de lettres à l'usage des propriétaires

Les questions qui se posent durant une relation contractuelle entre bailleur et locataire sont variées et souvent complexes. Nombreuses sont les occasions, pour les uns et les autres, de prendre la plume ou de saisir la souris.

Quel que soit le thème abordé, il importe d'être clair et précis, respectueux de certaines règles de forme, conscient de ses droits et de ses obligations. Adopter un langage simple, direct et courtois permet d'éviter qu'une simple requête se transforme en un litige aussi disproportionné qu'évitable.

Ce recueil de lettres évoque les principaux aspects de la relation contractuelle en matière de bail à loyer (conclusion d'un contrat de bail, défauts de la chose louée, hausse de loyer, résiliation pour justes motifs, sous-location, etc). Chaque chapitre comprend, en préambule, un rappel théorique volontairement succinct, suivi de modèles de lettres correspondant à chaque situation. Des références à des articles de loi relevant du droit du bail sont également mentionnées.

La brochure englobe un CD-Rom, qui permet de reprendre toutes les lettres sur PC ou Mac, de les personnaliser et de les imprimer directement.



Format A5, 112 pages

Prix: **non-membre CVI**
non-membre CVI

Fr. 50.-
Fr. 58.-

Droit de voisinage

La réglementation en matière de voisinage apparaît souvent, pour le lecteur néophyte, totalement obscure. C'est pourquoi la CVI propose cette publication, qui vise à présenter cette matière de manière claire et systématique. Tout un chacun peut ainsi y trouver réponses et solutions aux problèmes rencontrés avec ses voisins.

Cet ouvrage expose tout d'abord le cadre général du droit foncier, pour ensuite détailler les règles applicables aux différents éléments intéressants les voisins : hauteur des haies, distances des plantations, droits de passage, Enfin, afin de pouvoir faire valoir ses droits, la brochure indique, pour chaque cas, quelles sont les autorités compétentes et la procédure judiciaire applicable.

Format A5, 48 pages

Prix : **membre CVI** Fr. 25.-
non-membre CVI Fr. 35.-



Les servitudes

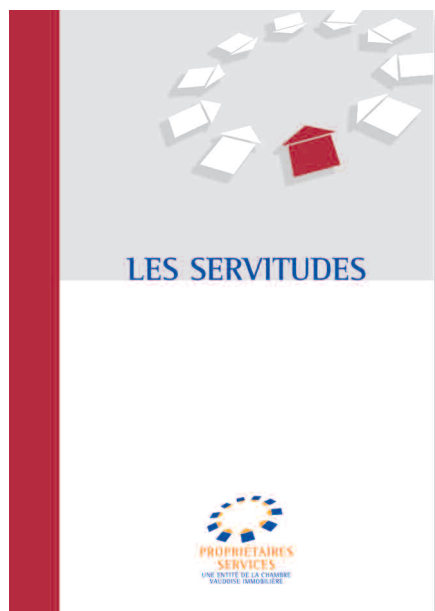
Cet ouvrage a pour objectif de présenter les différentes servitudes intéressant la propriété immobilière.

Il a été rédigé dans le but de définir clairement et simplement ce que sont les servitudes foncières et personnelles et d'apporter des réponses précises à des problèmes pratiques. Il contient aussi des références jurisprudentielles.

Une première partie expose notamment les différents types de servitudes foncières que l'on peut rencontrer ainsi que leurs modes de constitution. Les questions relatives à leur exercice, à leur entretien et à leur extinction sont également abordées.

Dans une seconde partie, sont traitées les servitudes personnelles et plus particulièrement l'usufruit, le droit d'habitation ainsi que le droit de superficie.

Pour bien comprendre les distinctions entre les servitudes et les droits de garantie, la troisième partie définit brièvement les charges foncières et les gages immobiliers.



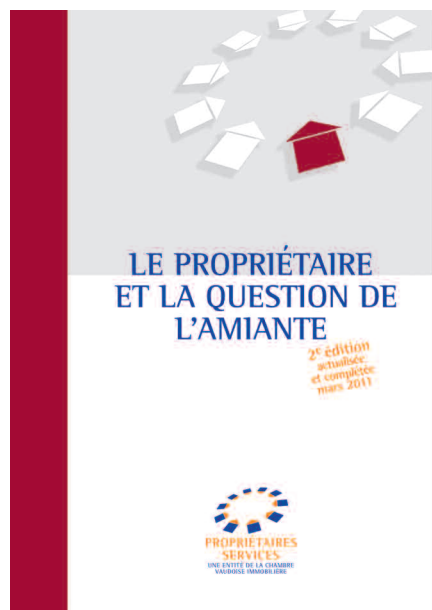
Format A5, 28 pages

Prix: **membre CVI** Fr. 20.-
non-membre CVI Fr. 25.-

Le propriétaire et la question de l'amiante

Cette brochure, qui a fait l'objet d'une deuxième édition complétée et enrichie en mars 2011, passe en revue les caractéristiques de l'amiante, décrit les méthodes qui permettent de le détecter et spécifie la nature des travaux d'assainissement des immeubles. Elle comporte aussi une analyse juridique exhaustive de la question, qui distingue les hypothèses où un diagnostic amiante est obligatoire de celles où un tel diagnostic n'est pas nécessaire, avec les conséquences de droit public et de droit privé dérivant de ces hypothèses. Cette analyse juridique tient notamment compte de l'entrée en vigueur, le 1er mars 2011, d'une nouvelle législation cantonale vaudoise concernant la problématique de l'amiante dans les bâtiments.

Cette publication a pour auteurs M. Jean-Louis Genre, architecte SIA, président d'EPIQR Sàrl, pour la partie technique, et Me Jacques Haldy, docteur en droit, avocat et professeur à l'Université de Lausanne, pour la partie juridique.



Format A5, 44 pages

Prix : **membre CVI** Fr. 25.-
non-membre CVI Fr. 35.-

Les Cahiers du Bail

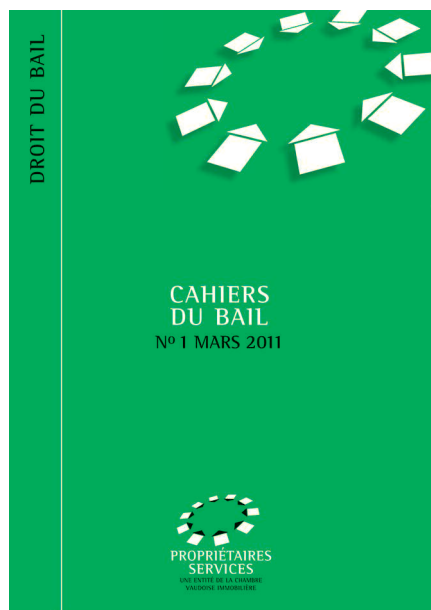
Il s'agit d'une revue de jurisprudence destinée à tous ceux qui veulent maîtriser l'évolution du droit du bail à loyer.

Les Cahiers du Bail paraissent quatre fois par année sous la forme d'une brochure de 32 pages dans laquelle vous trouverez tout ce que vous devez savoir sur l'interprétation récente du droit, soit :

- des résumés des jugements et des arrêts rendus par le Tribunal fédéral et les tribunaux cantonaux
- des commentaires critiques de ces décisions
- des articles de fond

Vous seront également utiles :

- les tableaux reproduisant l'évolution de l'indice des prix à la consommation et du taux hypothécaire de référence.



Format A5

Prix: Abonnement annuel de Fr. 120.-

Un petit classeur rassemble les publications de deux années consécutives.

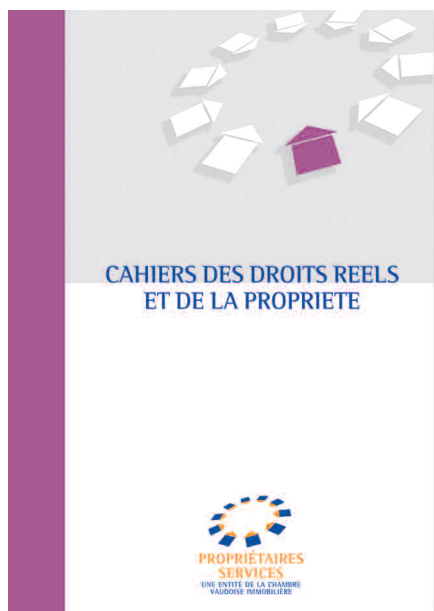
Les Cahiers des Droits Réels et de la Propriété

Les Cahiers des Droits Réels et de la Propriété paraissent deux fois par année sous la forme d'une brochure et traitent de toutes les questions pratiques liées en particulier aux servitudes, à la propriété par étages, au Registre foncier et de manière générale à tout ce qui touche à la propriété foncière.

Vous y trouverez les informations indispensables à la connaissance et la maîtrise du domaine spécifique des droits réels, soit :

- des résumés de jugements d'arrêts rendus par le Tribunal fédéral et les tribunaux cantonaux
- des commentaires et des analyses de questions rencontrées dans la pratique (FAQ)
- des articles de fond

Cette revue s'adresse tant aux praticiens aguerris qu'aux propriétaires fonciers confrontés à la gestion des questions qui jalonnent la vie du propriétaire.



Format A5

Prix: Abonnement annuel de Fr. 75.-

Un petit classeur rassemble les publications de quatre années consécutives (offert).

La comptabilité immobilière

L'objectif général de la comptabilité est d'établir la situation financière d'une personne à un moment donné.



La CVI propose une brochure explicative adaptée aux spécificités du propriétaire immobilier, qui comprend les chapitres suivants :

Notions fondamentales, actif et passif, charges et produits, chauffage, emprunt hypothécaire, résultat d'exploitation, bilan ordonné, comptes et journal, plan comptable ainsi que des exercices et une application pratique.

Format A4, 42 pages

Prix : **membre CVI Fr. 30.-**
non-membre CVI Fr. 35.-

Fiscalité vaudoise

Cette brochure passe en revue les différents aspects intéressant directement les propriétaires immobiliers, s'agissant des revenus (revenu brut, loyers encaissés, valeur locative, intérêts sur fonds de rénovation PPE), des déductions (frais d'entretien, mesures d'économie d'énergie, pratique Dumont, déduction des intérêts passifs) et de la fortune



(estimations fiscales, fonds de rénovation PPE, déductibilité des dettes).

L'imposition des gains immobiliers fait, quant à elle, l'objet d'un chapitre séparé.

Vous y trouverez également bon nombre d'exemples, de dispositions légales et réglementaires ainsi que des références utiles.

Format A4, 25 pages

Prix : **membre CVI Fr. 30.-**
non-membre CVI Fr. 35.-

Drout du bail



GARANTIES DE LOYER
ETAT DES LIEUX

Fr. 25.- / Fr. 30.-



CHANGEMENT DE PROPRIETAIRE
RESTITUTION ANTICIPÉE
TRANSFERT DE BAIL
SOUS-LOCATION

Fr. 25.- / Fr. 30.-



CONCILIATION
ET PROCEDURE JUDICIAIRE
EN MATIERE
DE DROIT DU BAIL

Fr. 30.- / Fr. 35.-



DÉFAUTS DE LA CHOSE LOUÉE
REDUCTION ET CONSIGNATION
DE LOYER

Fr. 25.- / Fr. 30.-



DÉCOMPTES DE CHAUFFAGE,
EAU CHAUDE
ET FRAIS ACCESSOIRES

Fr. 25.- / Fr. 30.-



RÉSILIATIONS DE BAIL
NON-PAIEMENT DU LOYER
RESITUTION ANTICIPÉE

Fr. 25.- / Fr. 30.-



RÈGLES ET USAGES LOCATIFS
DU CANTON DE VAUD

Fr. 25.- / Fr. 30.-



LES PARTICULARITÉS
DU BAIL COMMERCIAL
TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE LOCATAIRE
TRANSFERT DE BAIL
CLAUSE DE NON-CONCURRENCE
ANNOTATION AU REGISTRE FONCIER

Fr. 25.- / Fr. 30.-



FIXATION DU LOYER INITIAL
ET VARIATIONS DE LOYERS

Fr. 30.- / Fr. 35.-



REMPILIR
UN CONTRAT DE BAIL
ET LE MODIFIER

Fr. 35.- / Fr. 40.-



TABELLE D'AMORTISSEMENT
BARÈME TYPE
DES INDEMNITES DUES
POUR LES DÉGÂTS CONSTATÉS LORS
D'ÉTATS DES LIEUX

Fr. 15.- / Fr. 20.-

Prix membre CVI

Prix non-membre CVI

Mises à jour régulièrement

Formules et imprimés

Pour établir un bail

Bail à loyer pour habitation, parc et garage	Fr. 1.30
Règles et usages locatifs + dispositions générales 01 (habitation)	Fr. 2.20
Règles et usages locatifs + dispositions générales 02 (parc, garage)	Fr. 2.20
Notification de loyer à la conclusion du bail	Fr. 0.50
Bail à loyer pour locaux commerciaux	Fr. 2.20
Dispositions générales pour locaux commerciaux	Fr. 2.20
Règles et usages locatifs du canton de Vaud	Fr. 2.20
Dispositions complémentaires pour établissements publics	Fr. 1.30

En cours ou fin de bail

Notification de nouvelles prétentions	Fr. 0.50
Notification de hausse de loyer	Fr. 0.50
Lettre-type de baisse de loyer	Fr. 1.20
Notification de résiliation de bail	Fr. 0.50
Etat des lieux	Fr. 2.20
Convention de sortie	Fr. 1.50

Pour les décomptes de chauffage

Directives cantonales pour l'établissement du compte de chauffage	Fr. 2.20
Récapitulation des frais de chauffage	Fr. 0.80
Répartition des frais de chauffage (avec compteurs)	Fr. 0.80
Répartition des frais de chauffage (sans compteurs)	Fr. 0.80
Combustible en soute	Fr. 0.80
Situation individuelle (avec compteurs)	Fr. 0.80
Situation individuelle (sans compteurs)	Fr. 0.80

Divers

Contrat de conciergerie	Fr. 1.30
Cahier des charges de conciergerie (immeuble locatif)	Fr. 2.20
Cahier des charges de conciergerie (immeuble en PPE)	Fr. 2.20
Recommandations aux locataires (affichette plastique)	Fr. 8.-
Règlement de buanderie (affichette plastique)	Fr. 8.-

Rabais de quantité pour 10, 50, 100, 500 et 1000 exemplaires

La CVI toujours à vos côtés



Olivier Feller
directeur



Simon Wharry
directeur adjoint



Liliane Annen
juriste



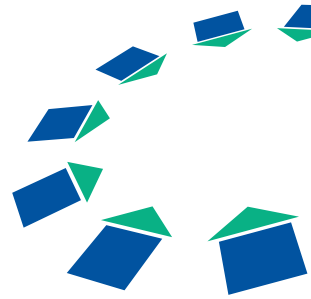
Martine Jaques
juriste



Tamara Perego
juriste



Evelyne Seppey
juriste





Jacques Ansermet
directeur adjoint

- Pour faciliter votre accession à la propriété
- Pour répondre à vos questions juridiques, fiscales et financières
- Pour vous documenter utilement
- Pour assurer votre formation continue dans le domaine immobilier
- Pour vous offrir des avantages et rabais exclusifs

Une structure professionnelle et une équipe compétente sont à votre service



Dominique Dheilly
responsable boutique



Gary Perret
chargé de communication



Marie Siegfried
juriste

Le secrétariat de la CVI se compose de :
Catherine Dubois, Isabelle Humi, Marie-Pierre Giller,
Fabienne Krieger, Sylvie Tschannen, Soledina Camesi,
Anne-Françoise Dolci (réception) et Mélissa Arrigo (apprentie)

Nos prestations, vos avantages



Tous les renseignements juridiques et fiscaux dont vous avez besoin

En tant que propriétaire, vous êtes amené à vous poser différentes questions. Vous obtiendrez auprès de la CVI des réponses précises et pertinentes, par téléphone (tous les après-midi), au cours d'une entrevue sur rendez-vous ou lors de la permanence juridique (tous les jeudis après-midi à Lausanne et, sur rendez-vous, un mardi matin sur deux à Vevey).



A vos côtés, une assistance discrète et efficace

En tant que bailleur, vous risquez d'être dérouté par certaines démarches que vous avez à accomplir : établir un état des lieux ou un décompte de chauffage, vous présenter en Commission de conciliation, rédiger des courriers spécifiques. Dans ces situations, la CVI vous apportera un concours impartial. Ces prestations font l'objet d'une facturation.



Différents cours et séminaires à tarif préférentiel

Tout au long de l'année, des journées et demi-journées de formation sont organisées, traitant des grands thèmes intéressant le propriétaire immobilier.



Des publications et toutes les formules indispensables

Des conditions avantageuses sont offertes aux membres lors de l'achat des différentes publications éditées par la CVI. A notre Boutique, vous trouverez également diverses formules administratives.



Des rabais et conditions de faveur auprès de nos partenaires

Sur présentation de votre carte de membre, vous bénéficiez de prestations intéressantes auprès de :

- la Vaudoise Assurances : rabais sur les primes d'assurance de la maison.
- les magasins Gétaz Romang du canton de Vaud : réductions sur les appareils ménagers et sanitaires, carrelages, aménagements de la cuisine et du jardin.
- Protection One : rabais sur l'abonnement d'entretien de l'installation de télésurveillance.
- Agrola SA et fenaco pellet de bois : rabais sur vos commandes de mazout de chauffage (EURO et ECO) chez Agrola SA et rabais sur vos commandes de pellets de bois fenaco.
- EPIQR Rénovation : rabais sur le coût d'une expertise de détection d'amiante de votre immeuble.
- l'Association des agents d'affaires brevetés vaudois : une consultation offerte par année civile après entrevue et sur appréciation du service juridique de la CVI.
- SIA Vaud : une consultation d'une heure par année offerte, avec l'accord du service juridique de la CVI.



Supports d'information

La Lettre d'information de la CVI

Adressée gracieusement six fois par an aux membres, la Lettre d'information de la CVI passe en revue l'actualité politique, économique et juridique concernant la propriété foncière et l'immobilier. Nos cours, séminaires et publications sont également mis en avant, tout comme l'ensemble de nos activités.

Magazine Propriété

Édité par la Fédération romande immobilière (FRI), dont le secrétariat est tenu par la CVI, «Propriété» est le magazine suisse de l'économie immobilière, de l'habitat et du chez-soi. Avec huit parutions par année et diffusé auprès des membres des Chambres cantonales immobilières affiliées à la FRI, «Propriété» traite tous les aspects liés au domaine de l'immobilier.

www.cvi.ch

Le site internet de la CVI fourmille d'informations utiles aussi bien aux propriétaires individuels, aux professionnels de l'immobilier qu'aux personnes intéressées par l'acquisition d'un bien immobilier.

En naviguant sur ce site, vous y trouverez des actualités, les principaux indices, les prises de positions politiques de la CVI, des conseils juridiques, de même que deux modules de calculs interactifs pour calculer un budget ou une variation de loyer.

Il est également possible de s'inscrire en ligne aux cours et séminaires de la CVI et de commander les publications, imprimés et formules officielles.



Le relais de vos préoccupations

- Les conditions d'accèsion à la propriété et la situation du propriétaire sont largement influencées par les décisions politiques. La CVI fait valoir vos préoccupations auprès des autorités vaudoises et fédérales et intervient dans les médias.
- La CVI tient le secrétariat général permanent de la Fédération romande immobilière (FRI), qui regroupe les Chambres immobilières de cinq cantons romands. Elle bénéficie ainsi d'une visibilité et d'une marge d'action accrues pour vous défendre.
- La CVI et la FRI sont les organisations représentatives des propriétaires lors des négociations paritaires avec les associations de locataires sur les plans vaudois, romand et suisse. Vos problèmes concrets et quotidiens sont ainsi relayés.

Tarifs et conditions

Toute personne possédant un bien immobilier dans le canton de Vaud peut adhérer à la Chambre vaudoise immobilière.

Une finance unique de Fr. 25.- vous est demandée pour l'ouverture de votre dossier.

La cotisation est calculée par immeuble, par entrée et par année civile. Elle s'élève à Fr. 120.-.

Vous bénéficiez ainsi de nos prestations pour chaque bien immobilier que vous inscrivez.

L'étude poussée de dossiers pointus ou des recherches juridiques complexes peuvent faire l'objet d'honoraires; le propriétaire en est alors préalablement informé.

La CVI peut également être mandatée pour des travaux de secrétariat ou une assistance spécifique, qui sont alors facturés.

11'000 propriétaires vaudois sont déjà membres de la CVI. Faites comme eux. Remplissez la demande d'adhésion à la fin de cette brochure...

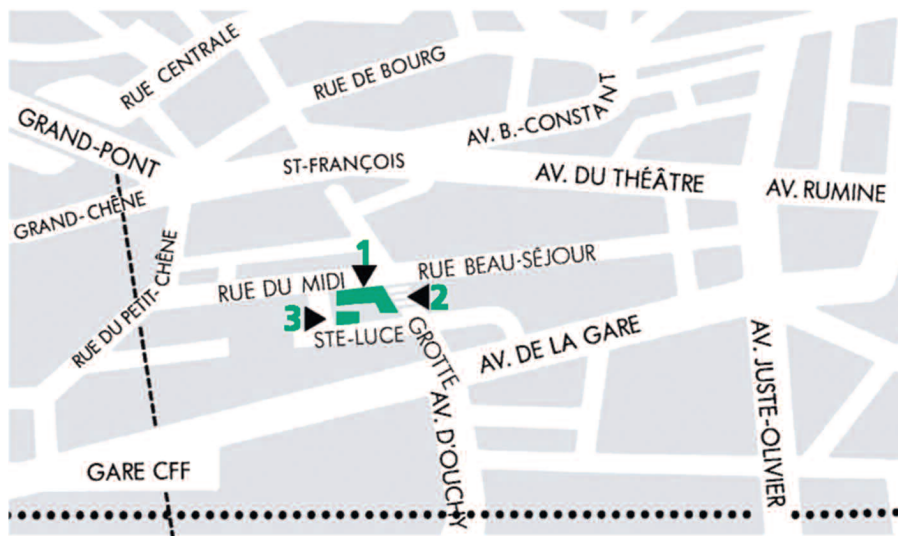
Contacts et plan

Comment nous contacter ?

Chambre vaudoise immobilière
Rue du Midi 15, case postale 5607, 1002 Lausanne
Tél. 021 341 41 41 • fax 021 341 41 46
www.cvi.ch • mail@cvi.ch

Où nous trouver ?

1. Secrétariat: Rue du Midi 15, Lausanne
2. Boutique: Rue de la Grotte 6, Lausanne
Tél. 021 341 41 44 • dheilly@cvi.ch
Lundi 10h-12h et 13h-15h
Mardi-vendredi 8h30-12h et 13h-15h
3. Salles de cours: Avenue Ste-Luce 11, Lausanne
Nous disposons de 3 salles modernes, fonctionnelles, calmes et équipées (12 places, 20 à 24 places et 60 places) qui peuvent être louées pour des réunions, conférences, etc. N'hésitez pas à prendre contact avec notre secrétariat pour de plus amples renseignements.



Notes personnelles

Non-membre Membre CVI N°.....

<input type="checkbox"/> Commandes Oui, je commande les publications suivantes :		Quantité	Non-membre	Membre CVI	
Publications	Guide de l'accèsion à la propriété	<input type="checkbox"/> Fr. 25.-	<input type="checkbox"/> Fr. 25.-	
	Guide du Propriétaire (avec abonnement de mise à jour annuelle facturé en sus)	<input type="checkbox"/> Fr. 240.-	<input type="checkbox"/> Fr. 200.-	
	Guide de la PPE	<input type="checkbox"/> Fr. 75.-	<input type="checkbox"/> Fr. 60.-	
	Guide de la rénovation énergétique	<input type="checkbox"/> Fr. 40.-	<input type="checkbox"/> Fr. 30.-	
	Règlement d'administration et d'utilisation de la PPE	<input type="checkbox"/> Fr. 20.-	<input type="checkbox"/> Fr. 15.-	
	Règlement type PPE à 2 lots	<input type="checkbox"/> Fr. 15.-	<input type="checkbox"/> Fr. 10.-	
	50 modèles de lettres à l'usage des propriétaires	<input type="checkbox"/> Fr. 58.-	<input type="checkbox"/> Fr. 50.-	
	Droit de voisinage	<input type="checkbox"/> Fr. 35.-	<input type="checkbox"/> Fr. 25.-	
	Les servitudes	<input type="checkbox"/> Fr. 25.-	<input type="checkbox"/> Fr. 20.-	
	Le propriétaire et la question de l'amiante	<input type="checkbox"/> Fr. 35.-	<input type="checkbox"/> Fr. 25.-	
	Les Cahiers du Bail (abonnement annuel)	<input type="checkbox"/> Fr. 120.-	<input type="checkbox"/> Fr. 120.-	
	Les Cahiers des Droits Réels et de la Propriété (abonnement annuel)	<input type="checkbox"/> Fr. 75.-	<input type="checkbox"/> Fr. 75.-	
	Supports de cours	Remplir un contrat de bail et le modifier	<input type="checkbox"/> Fr. 40.-	<input type="checkbox"/> Fr. 35.-
		Décompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires	<input type="checkbox"/> Fr. 30.-	<input type="checkbox"/> Fr. 25.-
Garanties de loyer / Etat des lieux		<input type="checkbox"/> Fr. 30.-	<input type="checkbox"/> Fr. 25.-	
Défauts de la chose louée / Réduction et consignation de loyer		<input type="checkbox"/> Fr. 30.-	<input type="checkbox"/> Fr. 25.-	
Résiliation de bail/Non-paiement du loyer/Restitution anticipée		<input type="checkbox"/> Fr. 30.-	<input type="checkbox"/> Fr. 25.-	
Règles et usages locatifs du canton de Vaud		<input type="checkbox"/> Fr. 30.-	<input type="checkbox"/> Fr. 25.-	
Les particularités du bail commercial		<input type="checkbox"/> Fr. 30.-	<input type="checkbox"/> Fr. 25.-	
Fixation du loyer initial et variations de loyers		<input type="checkbox"/> Fr. 35.-	<input type="checkbox"/> Fr. 30.-	
Conciliation et procédure judiciaire en matière de droit du bail		<input type="checkbox"/> Fr. 35.-	<input type="checkbox"/> Fr. 30.-	
Changement de propriétaire, restitution anticipée, transfert de bail, sous-location		<input type="checkbox"/> Fr. 30.-	<input type="checkbox"/> Fr. 25.-	
Fiscalité vaudoise		<input type="checkbox"/> Fr. 35.-	<input type="checkbox"/> Fr. 30.-	
La comptabilité immobilière		<input type="checkbox"/> Fr. 35.-	<input type="checkbox"/> Fr. 30.-	
Tablelle d'amortissement et barème type des indemnités dues pour les dégâts constatés lors d'états des lieux	<input type="checkbox"/> Fr. 20.-	<input type="checkbox"/> Fr. 15.-		

Tous les prix s'entendent TVA incl., frais de port en sus.

Adhésion Oui, je désire bénéficier des avantages réservés aux membres et m'inscrire à la Chambre vaudoise immobilière.

Cotisation annuelle par bien immobilier inscrit: Fr. 120.- Frais d'inscription: Fr. 25.-

J'ai pris note que la cotisation couvre l'année civile, soit jusqu'au 31 décembre de l'année en cours.

La qualité de membre se renouvelle tacitement, sauf démission écrite pour la fin d'une année (selon art. 6 des statuts).

A remplir pour toute commande et/ou adhésion:

Nom et prénom:

Adresse:

NPA et localité:

Téléphone: Fax: e-mail:

A ne remplir que pour une adhésion:

Nombre d'immeuble(s) à inscrire: et adresse(s):

Type d'immeuble: villa immeuble propriétaire en PPE commercial

autres, précisez svp

Date et signature:



Nicht frankieren
Ne pas affranchir
Non affrancare

Geschäftsantwortsendung
Envio commerciale-riposta
Envoi commercial-reponse



Chambre vaudoise
immobilière CVI
Case postale 5607
Rue du Midi 15
1002 Lausanne