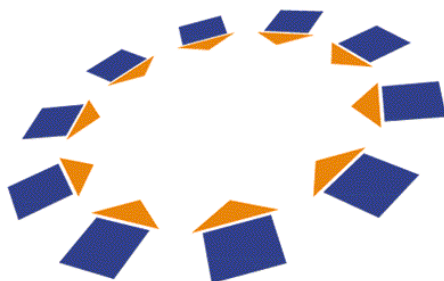


Cours et séminaires

PROGRAMME 2012



**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 mail@cvi.ch

TOUS LES COURS EN UN COUP D'OEIL

TITRE	PUBLIC-CIBLE	PAGE
Remplir un contrat de bail et le modifier	Toute personne amenée à conclure et rédiger des contrats de bail à loyer.	2
Etat des lieux / garantie de loyer / dégâts à la chose louée	Propriétaires individuels ou employés de gérance.	3
Fixation du loyer initial et variations de loyers	Propriétaires individuels ou employés de gérance.	4
Les rendez-vous de la jurisprudence	Gérants, avocats, aab ou propriétaires désirant suivre l'évolution de l'application du droit du bail par les tribunaux.	5
Résiliation du bail / Non-paiement du loyer / Restitution anticipée	Propriétaires individuels ou employés de gérance.	6
Défauts de la chose louée / Réduction et consignation du loyer	Propriétaires individuels ou employés de gérance.	7
Le b.a.-ba de la fiscalité immobilière vaudoise	Propriétaires individuels.	8
Les particularités du bail commercial	Propriétaires individuels ou employés de gérance.	9
Aspects de la PPE	Propriétaires en PPE, administrateurs ou employés de gérance.	10
Comptabilité immobilière	Propriétaires individuels souhaitant apprendre à établir la comptabilité de leur immeuble et n'ayant aucune connaissance spécifique de cette branche.	11

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.

ORATRICES	Mmes Tamara Perego et Liliane Annen, service juridique de la Chambre vaudoise immobilière
DATE	jeudi 8 mars 2012 de 8h30 à 12h00
LIEU	CVI, Lausanne
PRIX	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.

- 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 ?

Si vous vous êtes déjà posé l'une ou l'autre de ces questions, ce cours s'adresse à vous.

PUBLIC-CIBLE :

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

ORATRICES	Mmes Tamara Perego et Liliane Annen, service juridique de la Chambre vaudoise immobilière
DATES	jeudi 15 mars 2012 de 8h30 à 12h00
LIEU	CVI, Lausanne
PRIX	Fr. 160.- membres CVI Fr. 200.- non-membres CVI

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 ou employés de gérance

ORATEURS	Mme Evelyne Seppey et M. Jacques Ansermet, service juridique de la Chambre vaudoise immobilière
DATES	les jeudis 22 et 29 mars 2012 de 8h30 à 12h00
LIEU	CVI, Lausanne
PRIX	Fr. 240.- membres CVI Fr. 300.- 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, 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, aab ou propriétaires désirant suivre l'évolution de l'application du droit du bail par les tribunaux.

ANIMATEURS Service juridique de la Chambre vaudoise immobilière
en alternance avec Me Anne Hiltbold, secrétaire juriste à la
Chambre genevoise immobilière et Me José Zilla, avocat conseil
auprès de la Chambre immobilière neuchâteloise

DATES les lundis 26 mars
18 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.

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 ou employés de gérance, qui sont régulièrement confrontés à ce type de situation.

ORATRICES	Mme Martine Jaques et Jacques Ansermet, service juridique de la Chambre vaudoise immobilière
DATE	mardi 3 avril 2012 de 8h30 à 12h00
LIEU	CVI, Lausanne
PRIX	Fr. 160.- membres CVI Fr. 200.- non-membres CVI

DEFAUTS DE LA CHOSE LOUEE / REDUCTION ET CONSIGNATION DU LOYER

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.

Situation souvent complexe, 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.

ORATEURS	Mme Martine Jaques et M. Jacques Ansermet, service juridique de la Chambre vaudoise immobilière
DATE	mardi 24 avril 2012 de 8h30 à 12h00
LIEU	CVI, Lausanne
PRIX	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

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.

ORATEURS	Mme Marie Siegfried, service juridique de la Chambre vaudoise immobilière et M. Simon Wharry, directeur adjoint de la Chambre vaudoise immobilière
DATE	mardi 22 mai 2012 de 16h30 à 18h30
LIEU	CVI, Lausanne
PRIX	Fr. 110.- membres CVI Fr. 150.- non-membres

LES PARTICULARITES DU BAIL COMMERCIAL

Cours n° 15

La rédaction d'un bail concernant un local commercial est très spécifique. Les clauses du contrat doivent donc être précises pour éviter des malentendus et litiges ultérieurs.

OBJECTIFS DU COURS :

Passer en revue les différentes rubriques du bail paritaire pour locaux commerciaux et faire le point sur les thèmes spécifiques à ce type de contrat et ses annexes (dispositions générales, établissements publics) :

- les travaux de rénovation/transformation effectués par le locataire;
- les indemnités pour la plus-value apportée aux locaux;
- la clause de non-concurrence;
- le transfert du bail;
- l'indexation du loyer;
- l'annotation du bail au registre foncier.

PUBLIC-CIBLE :

Propriétaires individuels et employés de gérance.

ORATEURS	Mme Martine Jaques et M. Jacques Ansermet, service juridique de la Chambre vaudoise immobilière
DATES	mardi 28 août 2012 de 8h30 à 12h00
LIEU	CVI, Lausanne
PRIX	Fr. 160.- membres CVI Fr. 200.- non-membres CVI

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.

ORATEURS	MM. Jacques Ansermet et Simon Wharry, directeurs adjoints de la Chambre vaudoise immobilière
DATE	mardi 4 septembre 2012 de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h00
LIEU	CVI, Lausanne
PRIX	Fr. 270.- membres CVI Fr. 320.- 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

Cours n° 23

OBJECTIFS DU COURS :

Permettre à chaque participant de

- tenir une comptabilité immobilière simple et correcte;
- mieux comprendre certains outils de gestion;
- améliorer la gestion de son immeuble.

La transmission des notions théoriques de base et la mise en pratique de celles-ci au travers d'exercices calqués sur la réalité constituent les deux volets de cette journée.

Les sujets suivants seront traités :

notions fondamentales
comptes et journal
bilan ordonné
plan comptable
exercices

divers aspects fiscaux
gestion de la trésorerie
analyse financière

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.

ORATEURS	M. Simon Wharry, directeur adjoint de la Chambre vaudoise immobilière et M. Jean-Marc Vallélian, expert-comptable diplômé
DATE	jeudi 13 septembre 2012 de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h00
LIEU	CVI, Lausanne
PRIX	Fr. 200.- membres CVI Fr. 240.- non-membres CVI

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

BULLETIN D'INSCRIPTION

N° du cours	Dates	Prix
<input type="checkbox"/> 3	jeudi 8.03.2012	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 5	jeudi 15.03.2012	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 7	jeudis 22 et 29.03.2012	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 2	lundis 26.03, 18.06, 24.09 et 26.11.2012	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 9	mardi 3.04.2012	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 11	mardi 24.04.2012	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 46	mardi 22.05.2012	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 15	mardi 28.08.2012	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 17	mardi 4.09.2012	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 23	jeudi 13.09.2012	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 en 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.

Expéditeur :

NOM et PRENOM

.....

RAISON SOCIALE

.....

ADRESSE

.....

.....

N° TELEPHONE

.....

ADRESSE E-MAIL

.....

MEMBRE CVI : Non Oui, n°

DATE et SIGNATURE

.....

Merci
d'affranchir

PROPRIETAIRES SERVICES SA
Rue du Midi 15
Case postale 5607
1002 LAUSANNE



.....