

ÉDITORIAL

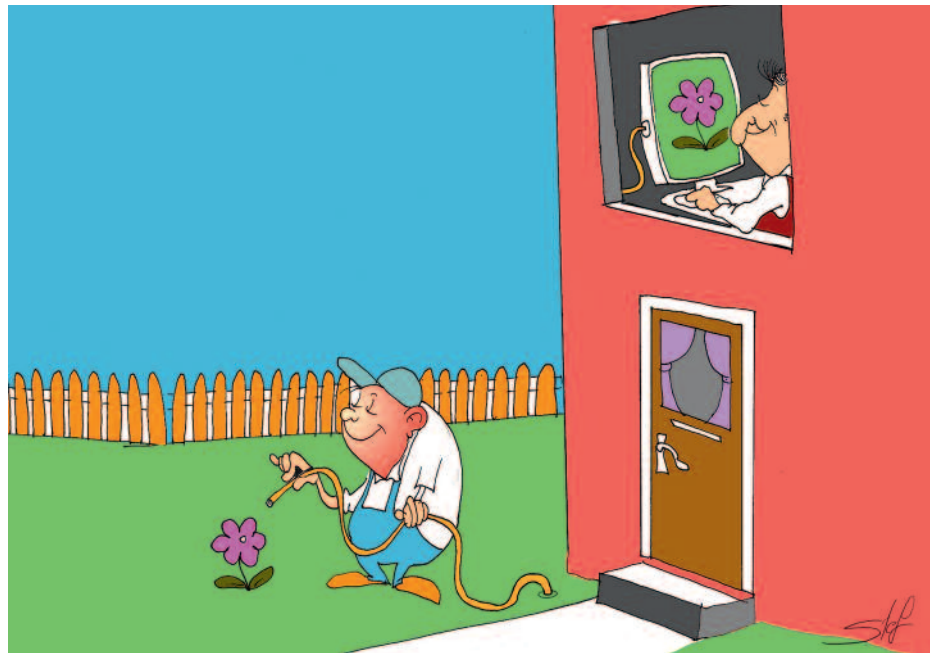
Pour avoir la fibre... optique

Soucieuse de promouvoir l'extension du réseau de fibres optiques tout en veillant au respect des droits des propriétaires, la Chambre vaudoise immobilière a décidé, après un examen détaillé de la question, d'approuver les conditions contractuelles proposées par Swisscom pour le raccordement des immeubles à la fibre optique. Elle est la première association immobilière romande à franchir ce pas, rejoignant ainsi le HEV Schweiz, l'organisation suisse allemande des propriétaires fonciers.

La technologie de la fibre optique est un pilier des réseaux de communication de demain. Ce long filament de verre fondu, plus mince qu'un cheveu humain, est capable de transporter, à la vitesse de la lumière, des données digitales comme les sons, les images et les données informatiques. Les besoins des particuliers et des entreprises en connexions à large bande ne cessent d'augmenter massivement chaque année. Or, les capacités des câbles en cuivre qui équipent actuellement la plupart des immeubles ont atteint leurs limites techniques et ne pourront plus couvrir les besoins à l'avenir. Progressivement, ces câbles en cuivre devront être remplacés par des fibres optiques.

Depuis plusieurs années, l'entreprise Swisscom constitue un réseau de fibres optiques, en reliant entre elles les centrales locales et en y raccordant les immeubles privés, pour l'heure dans certaines villes. Sur le plan juridique, elle a mis en place un contrat-type et des conditions générales afin de régler les relations avec les propriétaires fonciers. En substance, ce dispositif prévoit les éléments suivants:

- Le raccordement des immeubles à la fibre optique est financé par Swisscom.
- La pose de câbles dans les colonnes montantes en vue du raccordement des



logements individuels est également prise en charge par Swisscom pour autant que les locataires concernés commandent des services de télécommunication basés sur la fibre optique. Une fois installés, les câbles en question deviennent propriété du propriétaire de l'immeuble.

- Les propriétaires peuvent décider de raccorder tous les logements de leurs immeubles à la fibre optique. Dans ce cas, une clause est ajoutée au contrat-type, dérogeant aux conditions générales, précisant que les propriétaires prennent en charge 1/3 du coût du raccordement, soit environ 200 francs par logement. Cette option peut être intéressante par exemple lors d'une rénovation complète d'un immeuble.

Ce dispositif juridique s'applique aux immeubles existants qui ne sont pas encore raccordés à la fibre optique, à l'exclusion des nouvelles constructions.

La Chambre vaudoise immobilière a décidé, après un examen attentif de la question, d'approuver ces conditions contractuelles. Le contrat-cadre et les conditions

générales peuvent être consultés sur le site www.cvi.ch, sous la rubrique «actualités». Le service juridique de la Chambre vaudoise immobilière est à la disposition des membres en cas de questions complémentaires.

Olivier Feller
Directeur de la CVI

Assemblée générale 2011

L'assemblée générale de la CVI
aura lieu

**le mercredi 15 juin 2011, dès 16 h,
au Palais de Beaulieu à Lausanne.
Nous vous invitons d'ores et déjà
à réserver cette date.**

A l'issue de la partie statutaire, nous aurons l'honneur de recevoir Luc Ferry, philosophe français, ancien ministre de l'Education nationale, qui donnera une conférence intitulée «Les valeurs du 21^e siècle».



COURS

Programme de cours 2011

Remplir un contrat de bail et le modifier

Cours n° 3

Date: mercredi 9 mars 2011 de 8h30 à 12h00
Orateurs: Marie Siegfried et Liliane Annen (service juridique CVI)
Prix: Fr. 160.– membres CVI Fr. 200.– non-membres CVI

Etat des lieux / Garantie de loyer / Dégâts à la chose louée

Cours n° 5

Date: jeudi 17 mars 2011 de 8h30 à 12h00
Oratrices: Marie Siegfried et Liliane Annen (service juridique CVI)
Prix: Fr. 160.– membres CVI Fr. 200.– non-membres CVI

Fixation du loyer initial et variations de loyers

Cours n° 7

Date: jeudis 24 et 31 mars 2011 de 8h30 à 12h00
Orateurs: Jacques Ansermet et Evelyne Seppey (service juridique CVI)
Prix: Fr. 240.– membres CVI Fr. 300.– non-membres CVI

Résiliation du bail / Non-paiement du loyer / Restitution anticipée

Cours n° 9

Date: mardi 5 avril 2011 de 8h30 à 12h00
Oratrices: Martine Jaques et Jacques Ansermet (service juridique CVI)
Prix: Fr. 160.– membres CVI Fr. 200.– non-membres CVI

Défaut de la chose louée / Réduction et consignation du loyer

Cours n° 11

Date: mardi 12 avril 2011 de 8h30 à 12h00
Oratrices: Martine Jaques et Jacques Ansermet (service juridique CVI)
Prix: Fr. 160.– membres CVI Fr. 200.– non-membres CVI

Les particularités du bail commercial

Cours n° 15

Date: mardi 30 août 2011 de 8h30 à 12h00
Orateurs: Martine Jaques et Jacques Ansermet (service juridique CVI)
Prix: Fr. 160.– membres CVI Fr. 200.– non-membres CVI

Aspects de la PPE

Cours n° 17

Date: mardi 6 septembre 2011 de 8h30 à 12h00 et 13h30 à 16h30
Orateurs: Jacques Ansermet et Simon Wharry (directeurs adjoints CVI)
Prix: Fr. 270.– membres CVI Fr. 320.– non-membres CVI
Prix incluant un exemplaire du Guide de la PPE.



Comptabilité immobilière (ne concerne pas la comptabilité d'une PPE)

Cours n° 23

Date: jeudi 29 septembre 2011 de 8h30 à 12h00 et 13h30 à 16h00
Orateurs: Simon Wharry (directeur adjoint CVI) et Jean-Marc Vallélian (expert-comptable diplômé)
Prix: Fr. 200.- membres CVI Fr. 240.- non-membres CVI

Si vous souhaitez obtenir de plus amples informations sur les cours et séminaires proposés, vous pouvez télécharger le programme détaillé se trouvant dans la rubrique «cours et séminaires» du site internet www.cvi.ch ou téléphoner au 021/341 41 41 (M^{me} Tschannen).

BULLETIN D'INSCRIPTION

N° du cours	Date	Prix
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

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 ou téléphone.

NOM ET PRÉNOM: _____

RUE ET N°: _____

NPA ET LOCALITÉ: _____

PORTABLE: _____ E-MAIL: _____

MEMBRE CVI: NON OUI, N°: _____

DATE ET SIGNATURE: _____

A renvoyer à: Propriétaires Services SA
Rue du Midi 15, Case postale 5607 – 1002 Lausanne
Tél. 021 341 41 41 – Fax 021 341 41 46 – tschannen@cvi.ch

▣ DROIT DU BAIL

Précision

L'article publié dans le dernier numéro de la Lettre d'information de la CVI (n° 5, octobre 2010) pouvait donner l'impression que seules les associations romandes de propriétaires et suisses allemandes de locataires avaient soutenu la révision du droit du bail. Il convient de préciser que la Camera ticinese dell'economia fondiaria et l'Association des Investisseurs immobiliers s'étaient également engagées en faveur de la réforme.

JAB
1000 Lausanne 1

▣ AVANTAGES MEMBRES CVI

Partenariat avec les agents d'affaires brevetés: quatre ans déjà!

L'accord de partenariat conclu entre la CVI et l'association des agents d'affaires brevetés a quatre ans! 48 mois durant lesquels le service juridique CVI a distribué aux membres de l'association quelques 200 «bons» - un par semaine - donnant droit à une première entrevue gratuite avec l'agent d'affaires de leur choix.

Ce partenariat prend tout son sens, au moment de l'entrée en vigueur, au 1^{er} janvier prochain, du nouveau Code de procédure civile unifiée au niveau suisse, lequel reconnaît, sur le plan fédéral, l'agent d'affaires en tant que mandataire habilité à représenter les parties en justice.

Dans le canton de Vaud, l'agent d'affaires breveté partage avec les avocats l'assistance des parties dans toutes les causes patrimoniales attribuées au Juge de Paix, au Président du Tribunal d'arrondissement et au Tribunal des prud'hommes, lorsque la valeur litigieuse est inférieure à Fr. 30 000.-. Ses compétences sont en revanche illimitées dans d'autres domaines, parmi lesquels les cas de procédure sommaire (poursuite et faillite, inscription provisoire



d'hypothèques légales, expulsion). En matière de bail, les agents d'affaires peuvent librement représenter les parties devant la commission de conciliation et le Tribunal des Baux.

Dès lors que les compétences de l'agent d'affaires coïncident très précisément avec les préoccupations des propriétaires immobiliers, qu'ils soient maîtres d'ouvrage, propriétaires par étages ou bailleurs, nul doute que l'accord de partenariat liant nos deux associations depuis janvier 2007 est promis à un bel avenir!

Fermeture des bureaux pendant les fêtes de fin d'année

La Chambre vaudoise immobilière ferme quelques jours ses bureaux et sa boutique entre Noël et Nouvel-An. Nos collaboratrices et collaborateurs seront à votre disposition jusqu'au vendredi 24 décembre 2010 à 12 h, puis dès le lundi 3 janvier 2011.

Toute l'équipe vous souhaite de joyeuses fêtes et un excellent départ dans l'année 2011!

