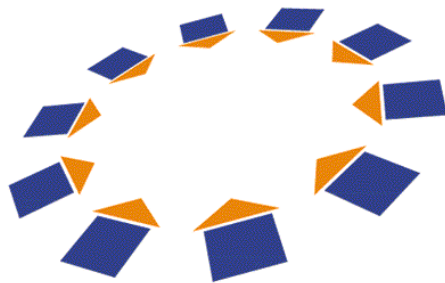


# Cours et séminaires

## PROGRAMME 2023



**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
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.	1
Remplir un contrat de bail et le modifier	Propriétaires individuels et employés de gérance.	2
Etat des lieux / garantie de loyer / dégâts à la chose louée	Propriétaires individuels et employés de gérance.	3
Résiliation du bail / Non-paiement du loyer / Restitution anticipée	Propriétaires individuels et employés de gérance.	4
Fixation du loyer initial et variations de loyers	Propriétaires individuels et employés de gérance.	5
Etablissement du décompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires	Propriétaires individuels et employés de gérance.	6
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>	7
Travaux de transformation, rénovation et entretien / Réduction et consignation du loyer	Propriétaires individuels et employés de gérance.	8
Aspects de la PPE	Propriétaires en PPE, administrateurs et employés de gérance.	9
Le transfert de son immeuble. Aspects juridiques et fiscaux.	Propriétaires individuels.	10
La rénovation énergétique de l'habitat individuel : objectifs et exemples pratiques.	Propriétaires individuels.	11

# 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.

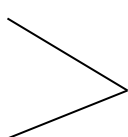
Pour vous permettre d'être à la pointe de l'actualité en la matière, nous vous proposons d'assister aux présentations régulières des jugements et arrêts les plus intéressants des tribunaux cantonaux et du Tribunal fédéral.

### 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.

<b>ANIMATION</b>	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		
<b>DATES</b>	les lundis	27 mars 26 juin 25 septembre 27 novembre	 de 16h30 à 18h00
<b>LIEU</b>	par webinaire		
<b>PRIX</b>	pour les quatre séances		Fr. 250.- membres CVI Fr. 300.- non-membres CVI

# 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 et employés de gérance.

<b>INTERVENANT</b>	Service juridique de la CVI	
<b>DATE</b>	jeudi 30 mars 2023	de 8h30 à 12h00
<b>LIEU</b>	Lausanne	
<b>PRIX</b>	Fr. 160.- membres CVI Fr. 200.- non-membres CVI	

# ETAT DES LIEUX / GARANTIE DE LOYER / DEGATS A LA CHOSE LOUEE

## 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 ?

### PUBLIC-CIBLE :

Propriétaires individuels et employés de gérance.

<b>INTERVENANT</b>	Service juridique de la CVI	
<b>DATE</b>	mardi 25 avril 2023	de 8h30 à 12h00
<b>LIEU</b>	Lausanne	
<b>PRIX</b>	Fr. 160.- membres CVI Fr. 200.- 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 ordinaire et extraordinaire d'un contrat de bail;
- maîtriser la procédure et les délais;
- distinguer les cas de congés nuls, annulables ou inefficaces;
- maîtriser les règles de protection du locataire contre les congés;
- faire le point sur les droits et obligations de chacun en cas de restitution anticipée.

### PUBLIC-CIBLE :

Propriétaires individuels et employés de gérance.

<b>INTERVENANT</b>	Service juridique de la CVI
<b>DATE</b>	mardi 9 mai 2023 de 8h30 à 12h00
<b>LIEU</b>	Lausanne
<b>PRIX</b>	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 net ou brut admissible de l'immeuble;
- l'adaptation aux loyers usuels du quartier ou de la localité.

### **PUBLIC-CIBLE :**

Propriétaires individuels et employés de gérance.

<b>INTERVENANT</b>	Service juridique de la CVI	
<b>DATES</b>	les mardis 6 <u>et</u> 13 juin 2023	de 9h00 à 12h00
<b>LIEU</b>	Lausanne	
<b>PRIX</b>	Fr. 240.- membres CVI Fr. 300.- non-membres CVI	

# 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>INTERVENANT</b>	Service juridique de la CVI
<b>DATE</b>	mardi 22 août 2023 de 8h30 à 12h00
<b>LIEU</b>	Lausanne
<b>PRIX</b>	Fr. 160.- membres CVI Fr. 200.- non-membres CVI



# 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. Ne concerne pas la comptabilité d'une PPE.**

INTERVENANTS	Simon Wharry, directeur adjoint de la CVI et Isabelle Mivelaz, juriste-experte fiscale diplômée	
DATE	jeudi 7 septembre 2023	de 8h30 à 12h00
LIEU	Lausanne	
RIX	Fr. 160.- membres CVI Fr. 200.- non-membres CVI	

# TRAVAUX DE TRANSFORMATION, RENOVATION, ENTRETIEN / REDUCTION ET CONSIGNATION DU LOYER

## Cours n° 11

Les locaux loués peuvent l'objet de plusieurs interventions.

Il peut s'agir de simples mesures d'entretien, sollicitées par le locataire en place, ou de travaux visant à la réparation d'un défaut, plus ou moins importants, apparaissant au fil du temps.

Au-delà de ces interventions destinées avant tout à maintenir la valeur des locaux loués, les parties au bail peuvent avoir des vellétés de transformation et de modification des locaux, en leur apportant une plus-value ou en permettant une utilisation accrue.

### **OBJECTIFS DU COURS :**

Quelle que soit la situation, la législation précise les droits et obligations des parties au bail. L'objectif de ce cours est distinguer les différentes notions que sont l'entretien, la réparation, la transformation et la modification des locaux loués et de mettre en évidence les spécificités de chaque cas d'espèce, de façon concrète et détaillée, exemples à l'appui.

La problématique du défaut sera analysée dans le détail, de l'annonce du défaut jusqu'à la réparation de celui-ci, en passant par la consignation du loyer.

### **PUBLIC-CIBLE :**

Propriétaires individuels et employés de gérance.

<b>INTERVENANT</b>	Service juridique de la CVI
<b>DATE</b>	mardi 26 septembre 2023 de 8h30 à 12h00
<b>LIEU</b>	Lausanne
<b>PRIX</b>	Fr. 160.- membres CVI Fr. 200.- non-membres

# 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;

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.

**INTERVENANT** Service juridique de la CVI

**DATE** mardi 3 octobre 2023 de 8h30 à 12h00 et  
de 13h30 à 16h00

**LIEU** Lausanne

**PRIX** Fr. 270.- membres CVI  
Fr. 340.- non-membres

Comprend un exemplaire du Guide de la PPE.

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

# LE TRANSFERT DE SON IMMEUBLE. ASPECTS JURIDIQUES ET FISCAUX

Cours n° 51

A l'aune du nouveau droit des successions (entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023), 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.

<b>INTERVENANTES</b>	Laure Thonney, notaire et Céline Fankhauser, avocate à la CVI	
<b>DATE</b>	mardi 10 octobre 2023	de 9h00 à 12h00
<b>LIEU</b>	Lausanne	
<b>PRIX</b>	Fr. 160.- membres CVI Fr. 200.- non-membres	

Comprend un exemplaire de la brochure « Transfert de son immeuble. Aspects juridiques et fiscaux ».

# LA RENOVATION ENERGETIQUE DE L'HABITAT INDIVIDUEL : OBJECTIFS 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, augmenter le confort des occupants, préserver notre environnement ou encore apporter une réelle plus-value à son bien immobilier, les avantages d'une rénovation ne sont plus à démontrer.

## OBJECTIFS DU COURS :

Le cours traitera des aspects suivants :

- Les objectifs d'une rénovation
- La manière d'aborder une rénovation
- Les principales erreurs à éviter

## PUBLIC-CIBLE :

Propriétaires individuels.

**INTERVENANT** Martial Bujard, ingénieur EPF, Bureau EHE SA

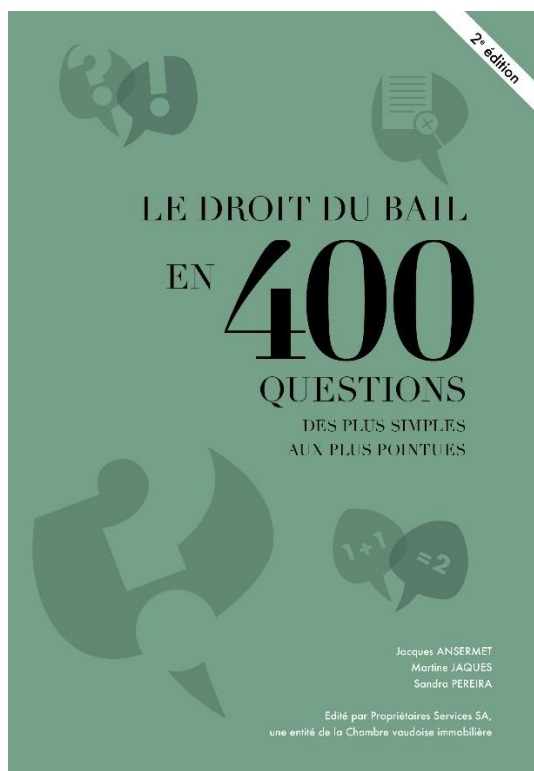
**DATE** mardi 7 novembre 2023 de 8h30 à 12h00

**LIEU** Lausanne

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

Comprend un exemplaire de la brochure « Guide de la rénovation énergétique ».

**« Le droit du bail en 400 questions » :  
un ouvrage indispensable pour comprendre le droit du bail**



Après le succès de l'ouvrage « Le droit du bail en 350 questions », la Chambre vaudoise immobilière publie une nouvelle édition actualisée et enrichie.

Trouvez des réponses concrètes aux questions posées par cette matière complexe. Avec des exemples pratiques, une rubrique « Le saviez-vous ? » ainsi que des clauses contractuelles directement utilisables.

400 questions en 228 pages et 13 chapitres :

- Contrat de bail à loyer
- Délivrance des locaux
- Loyer initial et variations de loyer
- Frais accessoires
- Garanties de loyer
- Défauts en cours de bail
- Sous-location
- Rénovation et transformation des locaux
- Transfert de bail
- Restitution anticipée
- Modification du contrat
- Résiliation du bail
- Etats des lieux d'entrée et de sortie

Format A5, 228 pages

Prix : Fr. 60.- TVA incl., frais de port en sus.

Pour vos commandes [www.cvi.ch](http://www.cvi.ch) (rubrique « Publications & formules ») ou tél. 021 341 41 44

# BULLETIN D'INSCRIPTION

N° du cours	Dates	Prix
<input type="checkbox"/> 2	lundis 27.03, 26.06, 25.09 et 27.11.2023	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 3	jeudi 30.03.2023	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 5	mardi 25.04.2023	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 9	mardi 9.05.2023	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 7	mardis 6 <b>et</b> 13.06.2023	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 47	mardi 22.08.2023	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 23	jeudi 7.09.2023	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 11	mardi 26.09.2023	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 17	mardi 3.10.2023	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 51	mardi 10.10.2023	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 56	mardi 7.11.2023	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, courriel ou téléphone.

Les cours sont dispensés au centre de Lausanne, dans un lieu que nous indiquerons ultérieurement.

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

NOM et PRENOM

.....

RAISON SOCIALE

.....

ADRESSE

.....

.....

N° TELEPHONE

.....

COURRIEL

.....

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