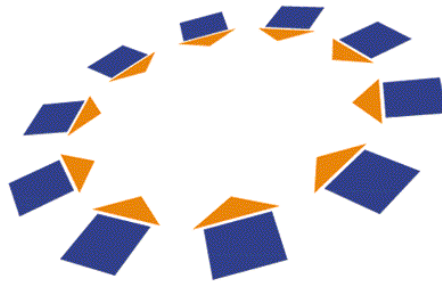


Cours et séminaires

PROGRAMME 2024



PROPRIETAIRES SERVICES

UNE ENTITE DE LA CHAMBRE
VAUDOISE IMMOBILIERE

Rue du Midi 15
1003 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
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
Rédaction d'un contrat de bail d'habitation	Propriétaires individuels et employés de gérance	2
Rédaction d'un contrat de bail commercial et ses particularités	Propriétaires individuels et employés de gérance	3
Loyer initial et variations de loyers en cours de bail	Propriétaires individuels et employés de gérance	4
Etat des lieux et garantie de loyer	Propriétaires individuels et employés de gérance	5
Travaux d'entretien, de réparation et de transformation	Propriétaires individuels et employés de gérance	6
Résiliation du contrat de bail	Propriétaires individuels et employés de gérance	7
Frais de chauffage et d'eau chaude et frais accessoires : aspects juridiques (fixation, hausse, modification, etc.)	Propriétaires individuels et employés de gérance	8
Frais de chauffage et d'eau chaude et frais accessoires : établissement du décompte et aspects pratiques	Propriétaires individuels et employés de gérance	9
Comptabilité immobilière et divers aspects fiscaux pour le propriétaire privé	Propriétaires individuels souhaitant apprendre à établir la comptabilité de leur immeuble et n'ayant aucune connaissance spécifique de cette branche	10
PPE : les aspects essentiels pour un administrateur et un propriétaire d'étages	Propriétaires en PPE, administrateurs et employés de gérance	11
Modifications du contrat en cours de bail : restitution anticipée, décès, divorce, sous-location...	Propriétaires individuels et employés de gérance	12
Le transfert de son immeuble : aspects juridiques et fiscaux	Propriétaires individuels	13
La rénovation énergétique de l'habitat individuel : objectifs et exemples pratiques	Propriétaires individuels	14

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

Cours n° 1

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 25 mars 2024
24 juin 2024
23 septembre 2024
25 novembre 2024  de 16h30 à 18h00

LIEU par webinaire

PRIX pour les quatre séances Fr. 250.- membres CVI
Fr. 300.- non-membres CVI

REDACTION D'UN CONTRAT DE BAIL D'HABITATION

Cours n° 2

La bonne rédaction d'un contrat de bail est une démarche indispensable afin d'assurer des relations contractuelles sereines et univoques entre les parties.

Ce cours passe en revue les différentes clauses contractuelles figurant dans le bail-type d'habitation et donne des conseils pratiques et juridiques sur la manière de les remplir. Il aborde également la procédure à respecter pour modifier le contrat en cours de bail.

OBJECTIFS DU COURS :

Permettre à chaque participant de :

- rédiger un contrat de bail à loyer de manière précise et conforme au droit, en tenant compte de la spécificité de l'objet loué;
- examiner les cas dans lesquels la notification de loyer à la conclusion du bail doit être remise au locataire et comment la compléter valablement;
- modifier le contrat de bail d'un commun accord ou de façon unilatérale en utilisant les formes requises.

PUBLIC-CIBLE :

Propriétaires individuels et employés de gérance.

INTERVENANT	Service juridique de la CVI	
DATE	mardi 19 mars 2024	de 8h30 à 12h00
LIEU	Lausanne	
PRIX	Fr. 160.- membres CVI Fr. 200.- non-membres CVI	

REDACTION D'UN CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL ET SES PARTICULARITES

Cours n° 3

Le bail commercial comporte des spécificités par rapport au bail d'habitation qui doivent faire l'objet d'une attention particulière tant au moment de sa rédaction qu'en cours de contrat.

Ce cours passe en revue les clauses particulières du bail commercial-type, ainsi que les droits et obligations spécifiques des parties découlant de leurs relations contractuelles.

OBJECTIFS DU COURS :

Permettre à chaque participant de :

- rédiger les clauses spécifiques au bail commercial de manière précise et conforme au droit;
- connaître les conditions applicables au transfert du bail commercial;
- examiner la possibilité d'annoter le bail au registre foncier.

PUBLIC-CIBLE :

Propriétaires individuels et employés de gérance.

INTERVENANT	Service juridique de la CVI	
DATE	mardi 26 mars 2024	de 8h30 à 12h00
LIEU	Lausanne	
PRIX	Fr. 160.- membres CVI Fr. 200.- non-membres CVI	

LOYER INITIAL ET VARIATIONS DE LOYERS EN COURS DE BAIL

Cours n° 4

Pour fixer le loyer initial ou le faire varier en cours de bail, plusieurs méthodes de calcul s'appliquent.

Ce cours les passe en revue, explique la méthode à appliquer suivant les circonstances et donne des exemples chiffrés.

Il se déroule sur deux demi-journées.

OBJECTIFS DU COURS :

Permettre à chaque participant de :

- comprendre les méthodes de fixation de loyer relative et absolue et savoir quand chacune d'elles s'applique;
- connaître les particularités des loyers indexés et échelonnés;
- calculer les variations de loyers qui peuvent intervenir en cours de bail.

PUBLIC-CIBLE :

Propriétaires individuels et employés de gérance.

INTERVENANT	Service juridique de la CVI	
DATES	les mardis 16 <u>et</u> 23 avril 2024	de 9h00 à 12h00
LIEU	Lausanne	
PRIX	Fr. 240.- membres CVI Fr. 300.- non-membres CVI	

ETAT DES LIEUX ET GARANTIE DE LOYER

Cours n° 5

Les états des lieux d'entrée et de sortie sont des étapes nécessaires en début et fin de bail afin de sauvegarder les intérêts des parties. Le bailleur doit ainsi faire preuve d'une attention particulière lors de l'établissement des documents qui s'y rapportent.

Le bailleur doit également être vigilant à la garantie de loyer qu'il peut exiger du locataire lors de la rédaction du bail et aux démarches à entreprendre pour obtenir la libération en sa faveur.

Ce cours examine les exigences légales qui s'appliquent en matière d'état des lieux et de garantie de loyer, et donne également des conseils pratiques dans ces domaines.

OBJECTIFS DU COURS :

Permettre à chaque participant de :

- établir un procès-verbal d'état des lieux et une convention de sortie précis et complets;
- connaître les dommages pouvant être mis à la charge du locataire;
- définir la forme de garantie la mieux adaptée suivant les circonstances et être en mesure de la rédiger valablement;
- connaître les moyens dont dispose le bailleur pour obtenir la libération de la garantie.

PUBLIC-CIBLE :

Propriétaires individuels et employés de gérance.

INTERVENANT	Service juridique de la CVI
DATE	mardi 14 mai 2024 de 8h30 à 12h00
LIEU	Lausanne
PRIX	Fr. 160.- membres CVI Fr. 200.- non-membres CVI

TRAVAUX D'ENTRETIEN, DE REPARATION ET DE TRANSFORMATION

Cours n° 6

En cours de bail, les locaux loués peuvent faire l'objet de travaux. Il peut s'agir de simples travaux d'entretien sollicités par le locataire en place, de travaux visant à la réparation d'un défaut ou encore de travaux de transformation ou de modification des locaux voulus par le bailleur ou demandés par le locataire.

Ce cours analyse les différents types de travaux qui peuvent intervenir dans les locaux loués et les illustre par des exemples concrets.

OBJECTIFS DU COURS :

Permettre à chaque participant de :

- distinguer les différents types de travaux et connaître les différents droits et obligations qui en découlent;
- différencier les travaux d'entretien à charge du locataire ou du bailleur;
- identifier les défauts affectant l'objet loué et connaître les droits du locataire.

PUBLIC-CIBLE :

Propriétaires individuels et employés de gérance.

INTERVENANT	Service juridique de la CVI
DATE	mardi 28 mai 2024 de 8h30 à 12h00
LIEU	Lausanne
PRIX	Fr. 160.- membres CVI Fr. 200.- non-membres

RESILIATION DU CONTRAT DE BAIL

Cours n° 7

Afin de résilier le bail valablement, les parties doivent être attentives aux règles applicables en la matière, ainsi qu'à l'ensemble des circonstances qui entourent cette résiliation.

Ce cours examine les conditions à respecter pour résilier un contrat de bail conformément aux exigences légales et passe en revue les différents cas de résiliation extraordinaire.

OBJECTIFS DU COURS :

Permettre à chaque participant de :

- maîtriser les conditions de forme et de fond à respecter pour résilier valablement un contrat de bail;
- connaître les différentes voies de résiliation extraordinaires et savoir quand elles peuvent s'appliquer;
- connaître les droits dont dispose le locataire en cas de résiliation de son bail.

PUBLIC-CIBLE :

Propriétaires individuels et employés de gérance.

INTERVENANT	Service juridique de la CVI
DATE	mardi 11 juin 2024 de 8h30 à 12h00
LIEU	Lausanne
PRIX	Fr. 160.- membres CVI Fr. 200.- non-membres CVI

**FRAIS DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE
ET FRAIS ACCESSOIRES :
aspects juridiques (fixation, hausse, modification, etc.)**

Cours n° 8

La détermination et la variation du montant des frais accessoires est une préoccupation partagée par les parties.

Ce cours traite notamment des modalités rédactionnelles des clauses de frais accessoires et des conditions auxquelles le bailleur peut exiger une augmentation des frais, en les illustrant d'exemples pratiques.

OBJECTIFS DU COURS :

Permettre à chaque participant de :

- identifier les postes pouvant être facturés au locataire à titre de frais accessoires;
- rédiger une clause de frais accessoire précise et complète;
- connaître les règles à respecter pour augmenter le montant des frais accessoires, modifier leur mode de perception ou répercuter de nouveaux postes sur le locataire, au début ou en cours de bail.

PUBLIC-CIBLE :

Propriétaires individuels et employés de gérance.

INTERVENANT	Service juridique de la CVI
DATE	mardi 20 août 2024 de 8h30 à 12h00
LIEU	Lausanne
PRIX	Fr. 160.- membres CVI Fr. 200.- non-membres CVI

**FRAIS DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE
ET FRAIS ACCESSOIRES :
Etablissement du décompte et aspects pratiques**

Cours n° 9

Répercuter les frais accessoires sur les locataires par le biais de décomptes nécessite le respect d'un certain nombre de règles précises.

Ce cours porte sur l'établissement du décompte de chauffage et eau chaude selon les Directives cantonales applicables en la matière et donne des exemples pratiques.

OBJECTIFS DU COURS :

Permettre à chaque participant de :

- déterminer les postes pouvant être répercutés sur le locataire à titre de frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires;
- établir valablement un décompte de chauffage;
- répartir correctement les frais entre les locataires.

PUBLIC-CIBLE :

Propriétaires individuels et employés de gérance.

INTERVENANT	Service juridique de la CVI
DATE	mardi 27 août 2024 de 9h30 à 12h00
LIEU	Lausanne
PRIX	Fr. 160.- membres CVI Fr. 200.- non-membres CVI

COMPTABILITE IMMOBILIERE ET DIVERS ASPECTS FISCAUX POUR LE PROPRIETAIRE PRIVE

Cours n° 11

Les notions théoriques de base de la comptabilité sont passées en revue lors de la 1^{ère} partie du cours et illustrées au travers de nombreux exemples calqués sur le domaine immobilier.

De façon complémentaire, la 2^{ème} partie de la matinée est consacrée à la fiscalité immobilière du propriétaire privé vaudois, présente dès l'achat du bien, pendant toute la durée de possession et au moment de la vente. Ces notions sont enrichies de commentaires issus de la pratique.

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.

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 5 septembre 2024 de 8h30 à 12h00
LIEU	Lausanne
PRIX	Fr. 160.- membres CVI Fr. 200.- non-membres CVI

PPE : les aspects essentiels pour un administrateur et un propriétaire d'étages

Cours n° 12

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.

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.

OBJECTIFS DU COURS :

Permettre à chaque participant de :

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

PUBLIC-CIBLE :

Propriétaires en PPE, administrateurs et employés de gérance.

INTERVENANT	Service juridique de la CVI	
DATE	mardi 10 septembre 2024	de 8h30 à 16h00
LIEU	Lausanne	
PRIX	Fr. 240.- membres CVI Fr. 300.- non-membres	

Pause entre 12h à 13h30 (repas non inclus)

MODIFICATIONS DU CONTRAT EN COURS DE BAIL : restitution anticipée, décès, divorce, sous-location...

Cours n° 10

Le bail étant un contrat destiné à durer dans le temps, il est fréquent que des changements interviennent en cours de bail.

Ce cours passe en revue les modifications des parties au contrat découlant de la vente du bien loué, du divorce des locataires, du décès d'une des parties, du transfert de bail, de la sous-location et de la restitution anticipée des locaux.

OBJECTIFS DU COURS :

Permettre à chaque participant de :

- connaître les droits et les obligations des parties en cas de restitution anticipée des locaux, de divorce des locataires ou de décès;
- connaître les conditions applicables au transfert de bail commercial;
- connaître les droits du bailleur en cas de sous-location des locaux loués.

PUBLIC-CIBLE :

Propriétaires individuels et employés de gérance.

INTERVENANT	Service juridique de la CVI	
DATE	mardi 1 ^{er} octobre 2024	de 8h30 à 12h00
LIEU	Lausanne	
PRIX	Fr. 160.- membres CVI Fr. 200.- non-membres CVI	

LE TRANSFERT DE SON IMMEUBLE : aspects juridiques et fiscaux

Cours n° 13

Planifier la transmission de son patrimoine nécessite une réflexion approfondie, en particulier pour les propriétaires fonciers. Que le transfert de l'immeuble soit prévu du vivant de son propriétaire, par le biais d'une donation, ou à son décès, à travers de dispositions pour cause de mort, il est crucial de comprendre ses répercussions juridiques, notamment en cas d'entrée dans un établissement médico-social, tout comme ses implications fiscales.

Ce cours passe en revue les bases du droit successoral, les différentes méthodes de planification d'un transfert d'immeuble de son vivant ou à son décès, ainsi que les implications fiscales potentielles.

OBJECTIFS DU COURS :

Permettre à chaque participant de :

- connaître les différences entre les successions légales et les successions réglementées par des dispositions pour cause de mort;
- connaître les différentes possibilités offertes pour favoriser un héritier;
- identifier les possibilités offertes pour transférer son immeuble de son vivant et les risques qui en découlent;
- connaître les répercussions fiscales des différentes formes de transfert immobilier.

PUBLIC-CIBLE :

Propriétaires individuels.

INTERVENANTES

Laure Thonney, notaire
Céline Fankhauser, avocate à la CVI

DATE

mardi 8 octobre 2024 de 9h00 à 12h00

LIEU

Lausanne

PRIX

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

LA RENOVATION ENERGETIQUE DE L'HABITAT INDIVIDUEL : objectifs et exemples pratiques

Cours n° 14

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 :

Permettre à chaque participant de :

- comprendre les objectifs d'une rénovation;
- connaître la manière d'aborder une rénovation;
- identifier les principales erreurs à éviter.

PUBLIC-CIBLE :

Propriétaires individuels.

INTERVENANT	Martial Bujard, ingénieur EPF, Bureau EHE SA	
DATE	mardi 5 novembre 2024	de 8h30 à 12h00
LIEU	Lausanne	
PRIX	Fr. 160.- membres CVI Fr. 200.- non-membres	

BULLETIN D'INSCRIPTION

N° du cours	Dates	Prix
<input type="checkbox"/> 1	lundis 25.03, 24.06, 23.09 et 25.11.2024	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 2	mardi 19.03.2024	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 3	mardi 26.03.2024	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 4	mardis 16 et 23.04.2024	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 5	mardi 14.05.2024	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 6	mardi 28.05.2024	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 7	mardi 11.06.2024	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 8	mardi 20.08.2024	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 9	mardi 27.08.2024	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 11	jeudi 5.09.2024	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 12	mardi 10.09.2024	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 10	mardi 1.10.2024	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 13	mardi 8.10.2024	Fr. _____
<input type="checkbox"/> 14	mardi 5.11.2024	Fr. _____

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.

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
1003 Lausanne
Fax 021 341 41 46
tschannen@cvi.ch