

AVERTISSEMENT INTRODUCTIF

Constatant le nombre important de litiges relatifs au rafraîchissement, à la réparation et à la transformation des locaux et installations mis en location ainsi qu'à la répartition de la charge financière liée à de tels travaux, La Fédération romande immobilière (FRI) et l'Association suisse des locataires (ASLOCA - Fédération romande des locataires) ont souhaité mettre à disposition un outil permettant, tant aux locataires qu'aux bailleurs, de disposer d'une **référence indicative** proposant des durées d'amortissement précises.

La présente table d'amortissement n'a aucune force contraignante et ne permet à aucune des parties d'en tirer un droit. Elle donne, à titre indicatif, des durées de vie moyennes pour des installations et des équipements de qualité ordinaire, dans un contexte d'usure normale.

Les droits et obligations des locataires et des bailleurs, fondés sur les dispositions du Code des obligations et des dispositions paritaires cantonales, ainsi que sur la jurisprudence, se déterminent de cas en cas, en fonction de l'usure effective et des défauts préalablement établis.

Les parties signataires forment le vœu que ce document prévienne les litiges et permettent aux locataires et bailleurs de Suisse romande de régler leurs différends à l'amiable.

La présente table entre en vigueur le 1^{er} mars 2007 pour une durée de deux ans. Elle se renouvellera pour deux ans et ainsi de suite, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

Fédération romande immobilière

Roland Niklaus

Président

Philippe Leuba

Secrétaire général

ASLOCA – Fédération romande

Alain Berset

Président

Carlo Sommaruga

Secrétaire général

Reconnu par :

Union suisse des professionnels de l'immobilier

Francis M. Godel

Président

Olivier Feller

Secrétaire général

Lausanne, le 21 février 2007

Table de l'amortissement commune aux associations de bailleurs et de locataires

1. Chauffage / ventilation / climatisation

Chaudière	20 ans
Brûleur	20 ans
Commande	20 ans
Pompe de circulation	20 ans
Cheminée :	
Acier chromé	20 ans
Vitrocéramique	20 ans
Pompe à chaleur	20 ans
Convertisseur , pour chauffage à distance, incluant les frais de raccordement	25 ans
Capteur solaire	20 ans
Chauffage au sol	30 ans
Radiateurs / parois chauffantes :	
Radiateur	50 ans
Radiateur porte-linges	30 ans
Conduites cuivre/ acier/ fonte	50 ans
Peinture en résine synthétique	20 ans
Vernis en résine synthétique thermolaqué	20 ans
Installation électrique de la chaufferie	20 ans
Citerne à mazout / combustible :	
Intérieure à l'immeuble	30 ans
Enterrée	20 ans
Installation de protection contre les fuites	20 ans
Instruments de mesure :	
Compteurs de chaleur, de volume, de débit	15 ans
Répartiteur des frais de chauffage	15 ans
Vannes :	
Vannes thermostatiques des radiateurs	20 ans
Vannes ordinaires des radiateurs	20 ans
Climatiseur individuel pour une seule pièce	15 ans
Ventilation :	
Ventilation contrôlée du logement	20 ans
Canaux de ventilation	25 ans

2. Production d'eau chaude

Chaudière combinée	20 ans
Pompe de circulation	20 ans
Installation électrique du système de production d'eau chaude	20 ans
Instruments de mesure , compteurs électroniques	15 ans
Chauffe-eau (boiler) :	
Chauffe-eau combiné avec le chauffage	20 ans
Chauffe-eau électrique	20 ans
Appareil à gaz	20 ans

3. Cheminée

Cheminées :	
Cheminée, poêle	25 ans
Revêtement en briques réfractaires	15 ans
Foyer à air chaud	25 ans
Ventilateur pour l'évacuation de la fumée	20 ans
Moteurs électriques :	
Pour foyer à air chaud	20 ans
Pour récupération de chaleur	20 ans
Pare-feu , treillis métallique, verre	20 ans

4. Enveloppe du bâtiment

Isolation du bâtiment, fenêtres, volets roulants, stores à lamelles, toit, auvent

Isolation compacte :	
Polystyrène (sagex)	25 ans
Panneaux isolants en laine de verre	30 ans
Isolation ventilée des façades :	
Revêtement en bois	30 ans
Plaques	30 ans
Revêtement, bardeaux en éternit	40 ans
Crépis :	
Crépis minéral pour façade, sur maçonnerie	40 ans
Enduit synthétique, sur maçonnerie	25 ans
Peinture silicate, sur crépis de façade (purement minéral)	25 ans
Dispersion extérieure , revêtement minéral pour couche de fonds	20 ans
Isolation du toit, du grenier et de la cave	30 ans
Tablette d'appui de la fenêtre , adaptée suite à l'isolation du bâtiment	30 ans
Joints élastiques extérieurs	10 ans
Fenêtres à double vitrage , double vitrage bois	25 ans
Fenêtres à vitrage isolant :	
Fenêtres plastiques, bois, bois/métal, à isolation thermique et phonique	25 ans
Fenêtres métal à isolation thermique et phonique	30 ans
Peinture à huile, émail synthétique ou acryl sur cadres et tablettes de fenêtres	10 ans
Joints caoutchouc , pour les fenêtres	10 ans
Volets roulants :	
Plastique	20 ans
Bois	25 ans
Métal, aluminium	30 ans
Stores à lamelles :	
Plastique	15 ans
Extérieurs, métal	25 ans
Intérieurs, aluminium ou plastique	15 ans
Sangles , pour volets à rouleaux ou stores	8 ans

Volets :	
Bois	30 ans
Bois, avec nouvelle peinture	15 ans
Métal, aluminium	40 ans
Moteurs , pour stores en tissu, à lamelles, volets roulants	15 ans
Manivelles :	
Manivelles	15 ans
Support pour manivelle, métal	10 ans
Support pour manivelle, plastique	5 ans
Toit plat :	
Couverture en gravier aggloméré	30 ans
Revêtement en plaques de ciment	20 ans
Toit en pente :	
Tuiles, éternit	50 ans
Tuiles, éternit avec nouvelle isolation thermique	50 ans
Ferblanterie :	
Peinte ou zinguée	20 ans
Cuivre, titane, zinc	30 ans
Acier, uginox, cuivre	40 ans
Auvent :	
Construction métallique	30 ans
Construction en bois	30 ans
Couverture en verre armé	30 ans
Couverture en verre composite de sécurité	30 ans
Couverture en tuile ou similaire	40 ans
Couverture en tôle ou similaire	40 ans

5. Plafonds / murs/ portes / boiseries

Travaux de menuiserie, plâtrerie et tapisserie

Tapisseries :

Qualité moyenne, ingrains, imprimé ou peint brut	10 ans
Bonne qualité, lisse, lavable	15 ans
Tapiserie en fibre de verre pouvant être peinte	20 ans

Peinture des revêtements de mur et plafond / crépis :

Dispersion, peinture à la colle, acryl (blanc-fix, blanchi)	8 ans
Peinture de résine alkyde, résine synthétique	15 ans

Enduits :

Enduit en matière plastique	30 ans
Enduit brut, rustique, etc., minéral	25 ans
Enduit blanc	20 ans

Lambris :

Paroi brute, revêtement	30 ans
Enduit d'une lasure	20 ans
Peint	30 ans
Lasure / peinture de couverture (huile, acryl ou résine synthétique) sur lambris	20 ans

Plafonds :

En métal, suspendu, y compris les éclairages encastrés	20 ans
En bois, lambrissé	40 ans
En bois, suspendu	40 ans

Parois de séparation, de construction légère, alu avec panneaux en verre, revêtement plastique

30 ans

Armoires murales :

Aggloméré	20 ans
Bois massif	35 ans
Garnitures (serrures et gonds)	15 ans
Peinture à l'huile ou en résine synthétique, sur armoires	20 ans

Portes, extérieures et intérieures :

Bois massif	30 ans
Matériaux en fibre de bois, aggloméré	25 ans
Métal	30 ans
Peinture à l'huile ou synthétique, pour portes et cadres de portes	20 ans
Châssis pour vitres de portes	30 ans
Garnitures (serrures et gonds), pour les portes	15 ans
Joint de portes en caoutchouc	15 ans

Portes coulissantes / parois pliantes :

Aggloméré ou bois massif	30 ans
Rouleaux	15 ans

Cadres, encadrements, seuils de portes :

Intérieurs, en bois	30 ans
Intérieurs, en métal, pierre naturelle ou artificielle	40 ans

Rebords de fenêtres, intérieurs, laqués, peints à l'huile, en acryl ou en résine synthétique

20 ans

Installation de fermeture, automatique

20 ans

Serrures :

Porte palière	30 ans
Portes intérieures	30 ans
Joints	10 ans

6. Revêtements de sols :

Sols :

PVC, novilon, etc.	20 ans
Caoutchouc	20 ans
Linoléum	20 ans
Revêtement en liège vitrifié	15 ans

Revêtement laminé (parquet synthétique) :

Qualité médiocre, classe 31	10 ans
Qualité moyenne, classe 32	15 ans
Qualité supérieure, classe 33	25 ans

Parquet :

Parquet collé, en bois massif, lames de petit format (parquet mosaïque), renouvelable jusqu'à 6 fois	40 ans
Lames en bois dur, parquet massif, renouvelable jusqu'à 4 fois	40 ans
Lames en bois tendre, parquet couches multiples	30 ans
Parquet plaqué, bois véritable ou lamellé (couche d'usure en bois ne correspondant pas à un véritable parquet), généralement non renouvelable et surface supérieure traitée d'usine	12 ans

Vitrification, imprégnation, traitement de surface du parquet 10 ans

Supports pour revêtements de sols :

Panneaux d'isorel, panneaux MDF ou panneaux d'aggloméré, peint avec des matières liquides telles l'anhydride etc. 40 ans

Planchers techniques 40 ans

Carrelages :

Carreaux en terre cuite 30 ans

Pierre naturelle tendre (gneiss, ardoise, calcaire, marbre, etc.), y compris le socle 30 ans

Pierre naturelle dure (granit, quartz, feldspath etc.) y compris le socle 40 ans

Carreaux en céramique, laqués (carreaux en grès, carreaux en faïence; mosaïque en verre coloré), y compris le socle 30 ans

Carreaux en grès cérame, colorés, sans laque, y compris le socle 40 ans

Carreaux en pierre artificielle, y compris le socle 40 ans

Tapis :

Tapis en fibres naturelles, sisal-coco 10 ans

Kugelgarn 8 ans

Feutre aiguilleté 8 ans

Moquettes :

Qualité moyenne 10 ans

Plinthes :

Matière synthétique/ plaquées 15 ans

Hêtre/ chêne 25 ans

Joints 10 ans

7. Cuisine :

Appareils de réfrigération :

Réfrigérateur, avec compartiment de congélation intégré 10 ans

Congélateur bahut ou armoire de congélation indépendante 15 ans

Cuisinières :

Cuisinière à gaz encastrée, avec four 15 ans

Cuisinière vitrocéram 15 ans

Cuisinière à induction 15 ans

Cuisinière et four 15 ans

Plaques électriques conventionnelles 15 ans

Machine à laver la vaisselle 15 ans

Hotte/ ventilateur :

Hotte, ventilateur, y compris filtre métallique 10 ans

Four à micro-ondes 15 ans

Steamer, combisteamer 10 ans

Agencement de cuisine :

Aggloméré, enduit, plaqué, laqué ou panneaux MDF 15 ans

Métal, thermolaqué 20 ans

Bois massif, huilé ou laqué 20 ans

Plan de travail :

Acier chromé, granit ou verre 25 ans

Revêtement en résine synthétique 15 ans

Bois massif ou panneaux d'aggloméré 20 ans

Robinetterie 20 ans

Grille d'aération inférieure 10 ans

Rénovation complète de la cuisine :

De qualité inférieure 20 ans

De qualité supérieure 25 ans

Faïences :

Carreaux en céramique, laqués 30 ans

Carreaux en grès, carreaux en faïence, mosaïque en verre coloré 30 ans

Carreaux en grès cérame, colorés, sans laque 40 ans

Étanchéité et joints 10 ans

8. Bain / douche / W.-C.

Baignoire, bac de douche :

Acrylique 25 ans

Acier, émaillé 35 ans

Réemailage baignoire, bac de douche 20 ans

Lavabo / W.-C. / bidet / urinoir :

Céramique 35 ans

Douche-W.-C., par ex. clos-o-mat 20 ans

Chasse d'eau :

Encastrée 40 ans

Apparente, plastique 20 ans

Apparente, céramique 30 ans

Machine à laver, dans le logement du locataire 15 ans

Sèche-linge (tumbler), dans le logement du locataire 15 ans

Pharmacie :

Plastique 10 ans

Aggloméré 10 ans

Métal, laqué 10 ans

Miroir 25 ans

Mobilier de salle de bains :

Plastique 10 ans

Aggloméré 10 ans

Métal, thermolaqué 25 ans

Cabines de douche :

Plastique 15 ans

Verre 25 ans

Robinetterie :

Batterie avec mélangeur, chromée 20 ans

Joints 6 ans

Faïences :

Carreaux en céramique, laqués 30 ans

Carreaux en grès, carreaux en faïence, mosaïque en verre coloré 30 ans

Carreaux en grès cérame, colorés, sans laque 40 ans

Joints 8 ans

Chauffe-eau (boiler) individuel 15 ans

Accessoires :

Porte-savon chromé 15 ans

Porte-verres à dents chromé 15 ans

Verrerie chromée 15 ans

Porte-serviettes chromé 15 ans

Barre d'appui chromée 15 ans

Tringle de douche chromée 10 ans

Eau chaude :	
Chauffe-eau à gaz	20 ans
Rénovation complète de la salle de bains	30 ans
Conduites d'eau froide :	
Acier zingué	30 ans
Acier chromé	50 ans
Cuivre	50 ans
Conduites d'eau, tuyaux PEX-métal	30 ans
Conduites d'eau chaude en cuivre	
avec isolation synthétique	50 ans
Conduites de gaz, tuyaux d'acier, peints	50 ans

9. Réception TV radio / installations électriques

Prise câble TV	10 ans
Prise ISDN	10 ans
Antenne TV / antenne parabolique	10 ans
Distributeur téléphonique, installations	25 ans
Centrale téléphonique pour la maison	15 ans
Interrupteur	15 ans
Prise électrique	15 ans
Douille	15 ans
Compteurs	20 ans
Eclairage , plafonniers et appliques dans la cuisine, la salle de bains, les W.-C.	20 ans
Câbles électriques	40 ans
Installation de courant fort	40 ans

10. Balcons / toiles de tente / jardin d'hiver

Balcons :	
Construction en bois	30 ans
Construction en métal	40 ans
Carreaux en ciment	40 ans
Carreaux en grès cérame	25 ans
Balustrade, lattes en bois, peinte	20 ans
Balustrade, profil en métal, tuyaux, tôle, peinte ou thermolaquée	30 ans
Toiles de tente :	
Tissu	15 ans
Sangles pour toiles de tente	8 ans
Jardins d'hiver :	
Bois, peint ou lasuré, construction en matière plastique avec vitrages	20 ans
Acier, peint sur couche d'apprêt, avec vitrages	25 ans
Alu thermolaqué, acier galvanisé à chaud ou thermolaqué avec vitrages	30 ans
Vitrage isolant	25 ans
Vitrage simple	25 ans
Maçonnerie	25 ans
Dallage	25 ans
Carreaux en céramique	25 ans
Installations électriques pour jardin d'hiver etc.	25 ans
Terrasses :	
Balustrade, lattes de bois, peinte	20 ans
Balustrade, profil en métal, tuyaux, tôle, peinte ou thermolaquée	30 ans

Carreaux en ciment	40 ans
Carreaux en grès cérame	25 ans
Installations électriques pour terrasses	25 ans
Bancs de jardin, matériel en éternit	10 ans
Place de jeux :	
Jeux métal, bois, matière synthétique	15 ans
Paillason, tapis spéciaux, décrottoir, textile	10 ans

11. Aménagement cave et grenier

Utilisation à fins d'habitation et de travail	40 ans
Utilisation à fins de dépôt	40 ans
Aération abri	40 ans

12. Ascenseur

Ascenseur	30 ans
Installations électriques	30 ans

13. Installations communes

Machine à laver	15 ans
Sèche-linge (tumbler)	15 ans
Séchoir (ventilateur à air chaud)	15 ans
Adoucisseur d'eau	20 ans
Dispositif combiné de fermeture	20 ans
Portes automatiques , parties mécaniques	20 ans
Interphone , parties électriques	20 ans
Boîtes aux lettres	20 ans
Clôtures, dont :	
Poteaux en métal à claire-voie ou similaire, bois imprégné	15 ans
Poteaux en métal avec treillis métallique ou grillage	25 ans
Murs de jardin, de garage, de clôture	40 ans
Dalles en ciment , chemin d'accès	30 ans

14. Réduction de la durée de vie en cas d'usage commercial particulier

En particulier pour revêtements de murs, sols et plafonds

Bureaux	20%
Commerces avec sollicitations modérées (par ex. boutique)	25%
Commerces avec sollicitations importantes (par ex. restaurant)	50%

Lausanne, le 21 février 2007