

## Tablette d'amortissement commune aux associations de bailleurs et de locataires

### 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) 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 tablette 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 tablette entre en vigueur le 1<sup>er</sup> 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

### 1. Chauffage / ventilation / climatisation

<b>Chaudière</b>	20 ans
<b>Brûleur</b>	20 ans
<b>Commande</b>	20 ans
<b>Pompe de circulation</b>	20 ans
<b>Cheminée :</b>	
Acier chromé	20 ans
Vitrocéramique	20 ans
<b>Pompe à chaleur</b>	20 ans
<b>Convertisseur</b> , pour chauffage à distance, incluant les frais de raccordement	25 ans
<b>Capteur solaire</b>	20 ans
<b>Chauffage au sol</b>	30 ans
<b>Radiateurs / parois chauffantes :</b>	
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
<b>Installation électrique de la chaufferie</b>	20 ans
<b>Citerne à mazout / combustible :</b>	
Intérieure à l'immeuble	30 ans

Enterrée	20 ans
<b>Installation de protection contre les fuites</b>	20 ans
<b>Instruments de mesure :</b>	
Compteurs de chaleur, de volume, de débit	15 ans
Répartiteur des frais de chauffage	15 ans
<b>Vannes :</b>	
Vannes thermostatiques des radiateurs	20 ans
Vannes ordinaires des radiateurs	20 ans
<b>Climatiseur individuel</b> pour une seule pièce	15 ans
<b>Ventilation :</b>	
Ventilation contrôlée du logement	20 ans
Canaux de ventilation	25 ans

### 2. Production d'eau chaude

<b>Chaudière combinée</b>	20 ans
<b>Pompe de circulation</b>	20 ans
<b>Installation électrique</b> du système de production d'eau chaude	20 ans
<b>Instruments de mesure</b> , compteurs électroniques	15 ans
<b>Chauffe-eau (boiler) :</b>	

Chauffe-eau combiné avec le chauffage	20 ans
Chauffe-eau électrique	20 ans
<b>Appareil à gaz</b>	20 ans

### 3. Cheminée

#### Cheminées :

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

### 4. Enveloppe du bâtiment

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

#### Isolation compacte :

Polystyrène (sagex) ans	25
Panneaux isolants en laine de verre ans	30

#### Isolation ventilée des façades :

Revêtement en bois ans	30
Plaques ans	30
Revêtement, bardeaux en éternit ans	40

#### Crépis :

Crépis minéral pour façade, sur maçonnerie ans	40
Enduit synthétique, sur maçonnerie ans	25
Peinture silicate, sur crépis de façade (purement minéral) ans	25
<b>Dispersion extérieure</b> , revêtement minéral pour couche de fonds ans	20

<b>Isolation du toit, du grenier et de la cave</b>	30 ans
<b>Tablette d'appui de la fenêtre</b> , adaptée suite à l'isolation du bâtiment	30 ans
<b>Joints élastiques extérieurs</b>	10 ans
<b>Fenêtres à double vitrage</b> , double vitrage bois	25 ans
<b>Fenêtres à vitrage isolant :</b>	
Fenêtres plastiques, bois, bois/métal, à isolation thermique et phonique	25 ans
Fenêtres métal à isolation thermique et phonique	30 ans
<b>Peinture</b> à huile, émail synthétique ou acryl sur cadres et tablettes de fenêtres	10 ans
<b>Joints caoutchouc</b> , pour les fenêtres	10 ans
<b>Volets roulants :</b>	
Plastique	20 ans
Bois	25 ans
Métal, aluminium	30 ans
<b>Stores à lamelles :</b>	
Plastique	15 ans
Extérieurs, métal	25 ans
Intérieurs, aluminium ou plastique	15 ans
<b>Sangles</b> , pour volets à rouleaux ou stores	8 ans

<b>Volets :</b>	
Bois	30 ans
Bois, avec nouvelle peinture	15 ans
Métal, aluminium	40 ans
<b>Moteurs</b> , pour stores en tissu, à lamelles, volets roulants	15 ans
<b>Manivelles :</b>	
Manivelles	15 ans
Support pour manivelle, métal	10 ans
Support pour manivelle, plastique	5 ans
<b>Toit plat :</b>	
Couverture en gravier aggloméré	30 ans
Revêtement en plaques de ciment	20 ans
<b>Toit en pente :</b>	
Tuiles, éternit	50 ans
Tuiles, éternit avec nouvelle isolation thermique	50 ans
<b>Ferblanterie :</b>	
Peinte ou zinguée	20 ans
Cuivre, titane, zinc	30 ans
Acier, uginox, cuivre	40 ans
<b>Auvent :</b>	
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
<b>Joints</b>	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
<b>Supports pour revêtements de sols :</b>	
Panneaux d'isorel, panneaux MDF ou panneaux d'aggloméré, peint avec des matières liquides telles l'anhydride etc.	40 ans
<b>Planchers techniques</b>	40 ans
<b>Carrelages :</b>	
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
<b>Tapis :</b>	
Tapis en fibres naturelles, sisal-coco	10 ans
Kugelgarn	8 ans
Feutre aiguilleté	8 ans
<b>Moquettes :</b>	
Qualité moyenne	10 ans
<b>Plinthes :</b>	
Matière synthétique/ plaquées	15 ans
Hêtre/ chêne	25 ans
<b>Joints</b>	10 ans

## 7. Cuisine :

<b>Appareils de réfrigération :</b>	
Réfrigérateur, avec compartiment de congélation intégré	10 ans
Congélateur bahut ou armoire de congélation indépendante	15 ans
<b>Cuisinières :</b>	
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
<b>Machine à laver la vaisselle</b>	15 ans
<b>Hotte/ ventilateur :</b>	
Hotte, ventilateur, y compris filtre métallique	10 ans
<b>Four à micro-ondes</b>	15 ans
<b>Steamer, combisteamer</b>	10 ans
<b>Agencement de cuisine :</b>	
Aggloméré, enduit, plaqué, laqué ou panneaux MDF	15 ans
Métal, thermolaqué	20 ans
Bois massif, huilé ou laqué	20 ans
<b>Plan de travail :</b>	
Acier chromé, granit ou verre	25 ans
Revêtement en résine synthétique	15 ans
Bois massif ou panneaux d'aggloméré	20 ans

<b>Robinetterie</b>	20 ans
<b>Grille d'aération inférieure</b>	10 ans
<b>Rénovation complète de la cuisine :</b>	
De qualité inférieure	20 ans
De qualité supérieure	25 ans
<b>Faïences :</b>	
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
<b>Etanchéité et joints</b>	10 ans

## 8. Bain / douche / W.-C.

<b>Baignoire, bac de douche :</b>	
Acrylique	25 ans
Acier, émaillé	35 ans
Réémailage baignoire, bac de douche	20 ans
<b>Lavabo / W.-C. / bidet / urinoir :</b>	
Céramique	35 ans
Douche-W.-C., par ex. clos-o-mat	20 ans
<b>Chasse d'eau :</b>	
Encastrée	40 ans
Apparente, plastique	20 ans
Apparente, céramique	30 ans
<b>Machine à laver, dans le logement du locataire</b>	15 ans
<b>Sèche-linge (tumbler), dans le logement du locataire</b>	15 ans
<b>Pharmacie :</b>	
Plastique	10 ans
Aggloméré	10 ans
Métal, laqué	10 ans
<b>Miroir</b>	25 ans
<b>Mobilier de salle de bains :</b>	
Plastique	10 ans
Aggloméré	10 ans
Métal, thermolaqué	25 ans
<b>Cabines de douche :</b>	
Plastique	15 ans
Verre	25 ans
<b>Robinetterie :</b>	
Batterie avec mélangeur, chromée	20 ans
Joints	6 ans
<b>Faïences :</b>	
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
<b>Joints</b>	8 ans
<b>Chauffe-eau (boiler) individuel</b>	15 ans
<b>Accessoires :</b>	
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

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

## 9. Réception TV radio / installations électriques

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

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

<b>Balcons :</b>	
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
<b>Toiles de tente :</b>	
Tissu	15 ans
Sangles pour toiles de tente	8 ans
<b>Jardins d'hiver :</b>	
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
<b>Terrasses :</b>	
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
<b>Bancs de jardin</b> , matériel en éternit	10 ans
<b>Place de jeux :</b>	
Jeux métal, bois, matière synthétique	15 ans
<b>Paillason, tapis spéciaux, décrottoir</b> , textile	10 ans

## 11. Aménagement cave et grenier

<b>Utilisation à fins d'habitation et de travail</b>	40 ans
<b>Utilisation à fins de dépôt</b>	40 ans
<b>Aération abri</b>	40 ans

## 12. Ascenseur

<b>Ascenseur</b>	30 ans
<b>Installations électriques</b>	30 ans

## 13. Installations communes

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