

Réductions de loyer en cas de défauts tirées de la jurisprudence

Température insuffisante	
Pour des locaux destinés à l'habitation, une température minimale de 20 degrés peut être exigée le jour; entre 23 heures et 7 heures au minimum 15 degrés	
Moins de 18 degrés en hiver	20 %
Chauffage insuffisant, coupure d'eau chaude	min. 50%
Humidité excessive	
Légères traces de moisissures dans une chambre d'un appartement de 4.5 pièces	10%
Humidité excessive avec gouttes d'eau au plafond et pourrissement partiel des tapis et des meubles	25%
Appartement de 3 pièces : salon et chambre à coucher partiellement mais gravement endommagés par l'eau	25%
Humidité excessive dans une pièce, moisissure des meubles : 80% de la chambre humide (loyer de l'appartement divisé par le nombre de pièces x 80%)	80%
Dégâts d'eau	
Fenêtres non hermétiques dans séjour et chambre à coucher	5%
Cave inondée	5%
Infiltrations d'eau ; plafonds et parois des chambres et du séjour endommagés	10%
Forte humidité d'une pièce dans un trois pièces (pourrissement de meubles)	22%
Murs et plafonds des chambres et du salon gravement endommagés par l'eau	25%
Humidité excessive durable causée par une mauvaise isolation thermique (taches, mauvaises odeurs, peinture écaillée)	30%
Dégât d'eau provenant du toit endommageant toutes les pièces, cuisine inhabitable	40%

Rénovations et constructions	
Changement de la baignoire et de tuyauterie dans la salle de bains ; service d'eau provisoirement coupé	10%
Travaux de finition et d'aménagement pas terminés lors de l'emménagement (extérieurs, buanderie..) travaux exécutés pendant les heures de repos	15 %
Mauvaises odeurs, coupures d'eau et buanderie inutilisable; présence durable d'ouvriers le samedi	20 %
Travaux dans un appartement de luxe pendant trois mois	25%
Immeuble en chantier; remplacement des sanitaires dans les salles de bains	35%
Construction d'un logement (bruit, poussière, grue, monte-charges et diminution de jouissance) • réduction minimale pour habitants • réduction maximale pour habitants	15% 50%
Gros travaux pour les habitants, avec poussière, plâtre, protection sur les murs, ainsi que des trous dans les murs et plafonds, absence d'ascenseur jusqu'au 4ème étage	60%
Immissions	
Bruit excessif de l'installation de chauffage perceptible dans une des quatres pièces d'un cabinet de physiothérapie	5%
Usage de la terrasse compromis temporairement par de la fumée de cheminée	5%
Bruit excessif d'une ventilation défectueuse	15%
Nouvelle construction sur un terrain voisin à 2,2 m des fenêtres : • réduction pendant les travaux • réduction définitive	25% 10%
Travaux dans un bâtiment voisin et dans la cour intérieure (compresseur, grue, bruit , etc.)	10 à 15%
Odeurs désagréables (oeufs pourris) et toxiques certains jours, pendant plusieurs heures	12%
Musique trop forte venant d'un orchestre, plusieurs fois en soirée pendant la semaine	12.5%

Bruit excessif d'un ascenseur (27-38 Décibels au lieu de 22 dans l'appartement)	15%
Bruit excessif d'un ascenseur perceptible dans le séjour et la chambre à coucher (selon la norme SIA-181, la limite est fixée à 35 Db la journée et 30 Db la nuit)	20%
Odeurs écoeurantes d'un restaurant disposant de mauvaise ventilation	20%
Isolation phonique insuffisante d'un appartement sis au dessus d'un établissement public	20%
Privation de lumière liée à la construction d'un immeuble à 2.2 mètres des fenêtres de la cuisine et de la chambre à coucher d'un appartement de 3 pièces sis au rez-de-chaussée	25%
Travaux dans l'appartement du dessus	25%
Immissions graves provenant d'un chantier sur terrain voisin (marteau piqueur, bulldozer, dynamitage...)	35%
Transformations dans les locaux communs de l'immeuble au marteau piqueur et à la scie circulaire	40%
Travaux de construction directement sous les fenêtres:	
- pendant la phase de gros oeuvre	30%
- puis jusqu'à la fin des travaux	10%
Installations défectueuses	
Lave-vaisselle en panne	3%
Cheminée d'agrément qui ne fonctionne pas (réduction de loyer entre octobre et avril)	5%
Boîte aux lettres manquante (distribution de courrier impossible)	3%
Interphone hors d'usage; appartement au 4ème étage	5%
Panne d'ascenseur; appartement au 4ème étage	10%
Buanderie et local séchoir inutilisable	10%
Ventilation insuffisante dans une cuisine borgne (odeurs gênantes, résidus de graisse)	15%
Douche hors d'usage	16%
Salle de bains et cuisine sans eau	50%

Autres défauts	
Absence de conciergerie	8 %
Plafonds tachés dans plusieurs pièces, papiers peints usagés	10 %
Parois tachées dans plusieurs pièces, parquet endommagé	15 %
Entrée d'immeuble et cour intérieure mal tenues	15 %
Présence d'un salon de massage dans l'immeuble	35 %

Sources : D. Lachat, [Le bail à loyer](#), Lausanne, 1997, p. 171-172 ; Mietrechtspraxis, Bewertung von Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen, Ausgabe 2002/2003