

Tableau paritaire des amortissements 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 table de 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 de amortissement 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

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, ingrain, imprimé ou peint brut	10 ans
Bonne qualité, lisse, lavable	15 ans
Tapisserie 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
Joint	10 ans

6. Revêtements de sols :

Sols :	
PVC, novilon, etc.	20 ans
Caoutchouc	20 ans
Linoleum	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
Etanchéité 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