

## 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,<br>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<br>de production d'eau chaude | 20 ans |
| <b>Instruments de mesure</b> , compteurs<br>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<br>ans                                  | 25 |
| Revêtement en briques réfractaires<br>ans               | 15 |
| Foyer à air chaud<br>ans                                | 25 |
| <b>Ventilateur</b> pour l'évacuation de la fumée<br>ans | 20 |
| <b>Moteurs électriques :</b>                            |    |
| Pour foyer à air chaud<br>ans                           | 20 |
| Pour récupération de chaleur<br>ans                     | 20 |
| <b>Pare-feu</b> , treillis métallique, verre<br>ans     | 20 |

### 4. Enveloppe du bâtiment

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

#### Isolation compacte :

|  |    |
|--|----|
| Polystyrène (sagex)<br>ans                 | 25 |
| Panneaux isolants en laine de verre<br>ans | 30 |

#### Isolation ventilée des façades :

|  |    |
|--|----|
| Revêtement en bois<br>ans              | 30 |
| Plaques<br>ans                         | 30 |
| Revêtement, bardeaux en éternit<br>ans | 40 |

#### Crépis :

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

|  |        |
|--|--------|
| <b>Isolation du toit, du grenier et de la cave</b>   | 30 ans |
| <b>Tablette d'appui de la fenêtre</b> , adaptée<br>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<br>thermique et phonique                | 25 ans |
| Fenêtres métal à isolation thermique et<br>phonique  | 30 ans |
| <b>Peinture</b> à huile, émail synthétique ou acryl<br>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

**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

Réémailage 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

|   |        |
|---|--------|
| <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