

DEFAUTS DE LA CHOSE LOUEE REDUCTION ET CONSIGNATION DU LOYER



Un cours organisé par :

PROPRIETAIRES SERVICES SA

Une entité de la Chambre vaudoise immobilière

Rue du Midi 15

Case postale 5607

1002 LAUSANNE

Tél. 021 / 341 41 41

Fax 021 / 341 41 46

<http://www.cvi.ch>

mail@cvi.ch

Avril 2017

© Droit de reproduction :

Sans autorisation écrite de Propriétaires Services SA, l'ouvrage ne peut être reproduit, totalement ou partiellement, sous quelque forme que ce soit (photocopies par exemple), ni être stocké, transformé, reproduit ou diffusé électroniquement.

TABLE DES MATIERES

Sujet	Page
I. La notion de défaut	1
LE DEFAULT	1
LA CLASSIFICATION DES DEFAULTS	2
LE CAS DE L'USURE NORMALE DES LOCAUX	2
II. Les devoirs du locataire en cas de défaut de la chose louée	3
OBLIGATION D'AVISER LE BAILLEUR	3
a) Généralités	3
b) Formalités et moment de l'avis	4
c) Conséquences de l'avis de défaut	4
OBLIGATION DE TOLERER LES REPARATIONS AINSI QUE L'INSPECTION DE LA CHOSE	5
a) Obligation de tolérer les travaux	5
b) Inspection de la chose	6
c) Annonce au locataire	6
OBLIGATION D'EXECUTER A SES FRAIS CERTAINS TRAVAUX	7
a) Travaux de nettoyage	8
b) Travaux de réparation	8
III. Les droits du locataire en cas de défaut en cours de bail (défaut subséquent)	9
REMISE EN ETAT	10
a) Délai raisonnable	10
b) Résiliation du bail	10
c) Exécution aux frais du bailleur	10
REDUCTION DE LOYER	11
a) Existence d'un défaut	11
b) Moments déterminants	11
c) Calculs et pourcentages de réduction	12
DOMMAGES-INTERETS	12
a) Généralités	12
b) Exemples	13
RESILIATION DU BAIL	14
LA PRISE EN CHARGE DU PROCES INTENTE PAR UN TIERS	14
LA CONSIGNATION	15
a) Exclusion de la consignation	15
b) Avis de défaut	16
c) Les loyers concernés	16
d) Séance de conciliation	17
IV. Les droits du locataire en cas de défaut en début de bail (défaut initial)	18
a) Inexécution du contrat	18
b) Acceptation de la chose	19
Bibliographie sommaire	20
Annexes 1 et 2	

I.

La notion de défaut

LE DEFAULT

Selon l'article 253 du Code des obligations (CO), le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer.

L'article 256 CO indique clairement les obligations du bailleur. Celui-ci doit ainsi

- délivrer la chose;
- à la date convenue;
- dans un état approprié;
- entretenir la chose dans cet état.

Si le bailleur ne délivre pas la chose ou ne la délivre que tardivement, il s'agit d'un problème d'exécution et non pas de garantie des défauts. Cette hypothèse ne fait pas l'objet du présent exposé.

Par contre, il y a défaut si la chose est complète et livrée à la date convenue mais avec des défauts qui excluent, entravent ou restreignent l'usage de la chose louée.

Constitue donc un défaut tout ce qui s'écarte de cet état qualifié par la loi "d'approprié". D'une façon générale, la chose louée est défectueuse lorsqu'il lui manque une qualité que le contrat de bail lui reconnaît et dont l'absence entrave l'usage prévu.

La notion de défaut est éminemment relative. Elle présuppose un examen de cas en cas. Elle dépend de la rédaction du contrat, de la destination des locaux, du type de construction, du montant du loyer, des exigences particulières du locataire, des promesses faites par le bailleur, mais aussi de l'évolution des mœurs et de la technique.

Il y a également défaut lorsque la chose louée ne présente pas les qualités promises, soit par le contrat, soit dans une annonce, soit encore oralement lors de la conclusion du bail. Les qualités promises peuvent être de différentes natures : tranquillité absolue, travaux de transformation ou d'aménagement des locaux, existence d'une certaine surface, aménagement du quartier en zone piétonne, etc.

LA CLASSIFICATION DES DEFAUTS

Le défaut peut être **matériel** (exemples : taches de moisissure, lave-vaisselle défectueux) mais aussi **immatériel**.

Parmi les défauts immatériels, il faut notamment mentionner les défauts juridiques (exemples : absence des autorisations administratives nécessaires pour l'exercice d'une activité commerciale, tiers qui se prévaut de droits sur les locaux).

Le défaut peut être **originel** ou **subséquent**. Dans le premier cas, celui-ci existe au début de la location, au moment de l'entrée dans les locaux par le locataire. Dans le second, il n'apparaît qu'après la délivrance de la chose louée.

Le défaut de la chose louée peut être le fait de **divers auteurs** (le bailleur, le locataire ou un tiers) ou de **différentes causes** indépendantes de la volonté humaine, comme les forces de la nature (orages, inondations, etc).

Le défaut peut être **apparent** ou **caché**. Dans le second cas, le locataire ou le bailleur ne peut le remarquer à l'aide des vérifications usuelles, voire d'un examen attentif des lieux.

Selon leur gravité, la loi distingue trois catégories de défauts auxquels, nous le verrons plus loin, correspondent différents droits du locataire. Sont des **défauts graves** les défauts qui empêchent ou entravent considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée. Outre les cas où il n'est pas possible d'utiliser la chose, il faudra admettre l'existence d'un défaut grave lorsque sont mis en danger les intérêts vitaux du locataire, notamment sa santé et son intégrité corporelle. Il y a aussi défaut grave lorsque certains éléments ou dispositifs techniques essentiels de la chose sont fortement atteints (brèche dans le toit, inondation d'un appartement ou impossibilité de voir une vitrine de locaux commerciaux suite à des travaux).

Sont des **défauts de moyenne importance** ceux qui restreignent l'usage mais ne l'entravent pas considérablement. A titre d'exemple, on peut citer une machine à laver tombée en panne, des taches de moisissure dues à un défaut de ventilation, la présence de parasites, des boiseries à repeindre.

Enfin, sont des **menus défauts** ceux que les simples travaux de nettoyage ou de réparation indispensables à l'entretien normal peuvent éliminer. Par exemple les vitres brisées, les fusibles à changer, les écoulements directs bouchés, l'entretien du jardin dont le locataire a la jouissance exclusive, les joints de robinets (voir p. 7 et 8).

LE CAS DE L'USURE NORMALE DES LOCAUX

L'usure normale des locaux (par exemple jaunissement des murs et des plafonds, défraîchissement des papiers peints et des moquettes) ne constitue un défaut qu'à partir du moment où elle atteint un certain degré et où elle peut être assimilée à un manque d'entretien de la chose louée (voir à ce sujet la table de l'amortissement, annexe n° 1).

En principe, on ne peut accuser le bailleur d'avoir négligé son devoir d'entretien tant que les durées d'amortissement ne sont pas dépassées.



II.

Les devoirs du locataire en cas de défaut de la chose louée

OBLIGATION D'AVISER LE BAILLEUR

a) Généralités

Selon l'article 257g CO :

¹ *Le locataire doit signaler au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même.*

² *Le locataire répond du dommage résultant de l'omission d'aviser le bailleur."*

L'obligation d'aviser le bailleur d'un défaut fait partie du devoir de surveillance que le locataire assume dès la réception de la chose et qui découle lui-même du devoir de diligence. Cette obligation a pour but premier de permettre au bailleur, qui doit entretenir la chose en bon état, de disposer des informations nécessaires lui permettant de remédier aux défauts.

L'obligation d'aviser le bailleur se rapporte "aux défauts auxquels le locataire n'est pas tenu de remédier lui-même". Le locataire doit signaler tout défaut de la chose louée, qu'il soit matériel ou immatériel, initial ou subséquent.

Si le locataire remarque qu'un défaut est en voie de formation et qu'un dégât risque de se produire, il doit le signaler et cela même lorsque le défaut ne le trouble pas encore. Ainsi, le locataire qui constate que le toit de la maison laisse filtrer l'eau, mais dont l'appartement est encore intact, a le devoir d'aviser le bailleur.

Lorsque le locataire provoque des dégâts peu importants (exemple : appareil ménager endommagé), il n'est pas tenu de le signaler, à moins que leurs effets ne s'étendent au-delà de la chose louée ou ne s'attaquent à la structure même de l'appartement ou de l'immeuble. Le locataire doit ainsi annoncer les dégâts d'eau causés dans son appartement s'il en résulte des traces d'humidité ou des dommages à l'étage inférieur.

Lorsque le locataire cause des dégâts assez importants, il peut être tenu de les signaler, même si la chose louée est seule touchée. Ainsi, le locataire qui provoque un incendie dans sa cuisine doit en aviser le bailleur pour lui permettre de faire valoir des prétentions d'assurance, obligation qui n'existe pas s'il suffit de nettoyer la pièce.

Enfin, le locataire n'a pas l'obligation de fournir des informations sur les défauts que le bailleur connaît ou aurait dû connaître. A cet égard, les auxiliaires, comme le concierge ou le gérant de l'immeuble, sont assimilés au bailleur.

b) Formalités et moment de l'avis

L'avis de défaut n'est soumis à aucune exigence formelle. Il suffit au locataire de s'adresser oralement au bailleur, au concierge ou au gérant de l'immeuble.

En revanche, si le défaut s'aggrave, le locataire fera preuve de prudence en envoyant un avis écrit afin de disposer d'un moyen de preuve, car ses droits relatifs au défaut sont en jeu et il s'expose à des dommages-intérêts s'il omet d'informer le bailleur.

Selon la loi, le locataire n'est lié par aucun délai. Cependant, l'information doit arriver assez tôt pour pouvoir empêcher que les dégâts ne s'aggravent. Le moment adéquat est celui que choisirait un locataire faisant preuve de diligence.

c) Conséquences de l'avis de défaut

Le locataire qui omet de signaler des défauts à la délivrance de la chose ou immédiatement après encourt des conséquences juridiques importantes. Il résultera en effet de ce silence la présomption que la chose a été reçue dans un état approprié à l'usage prévu, soit sans défaut.

Le locataire qui omet d'aviser le bailleur ou qui ne le fait pas à temps s'expose à devoir des dommages-intérêts (art. 257g al. 2 CO). Comme pour tous les dommages-intérêts, le locataire peut apporter la preuve qu'aucune faute ne lui est imputable.

Si le locataire a signalé l'existence d'un défaut de moyenne importance auquel il n'a pas été remédié dans un délai raisonnable, le locataire peut faire procéder aux travaux aux frais du bailleur (art. 259b CO, voir p. 10).

La réception par le bailleur de l'avis de défaut peut constituer le point de départ d'une réduction de loyer (art. 259d CO, voir p. 11). Si le bailleur n'a pas reçu d'avis de défaut, il pourra, selon les circonstances, se libérer de son obligation de payer des dommages-intérêts au locataire (art. 259e CO, voir p. 12).

Sans avis au bailleur et, plus précisément, sans demande de réparation et menace de consignation, il n'y a pas de consignation de loyer possible (art. 259g CO, voir p. 15).

Dans certains cas extrêmes, la violation répétée par le locataire de son devoir d'information au bailleur pourrait justifier une résiliation extraordinaire du contrat de bail au sens de l'article 257f al. 3 CO.

L'article 257g al. 1 CO est de droit impératif. Le contrat ne peut pas valablement supprimer l'obligation du locataire de signaler les défauts auxquels il ne doit pas lui-même remédier et qui sont susceptibles d'entraîner un dommage pour le bailleur. Rien ne s'oppose, en revanche, à ce que le contrat précise les modalités de l'information qu'il convient de donner au bailleur.

OBLIGATION DE TOLERER LES REPARATIONS AINSI QUE L'INSPECTION DE LA CHOSE

a) Obligation de tolérer les travaux

Selon l'article 257h al. 1 CO :

"Le locataire doit tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou prévenir des dommages."

Le bailleur doit entretenir la chose dans un état approprié à l'usage prévu. Il est donc tenu de prévenir les défauts ou de les réparer, ainsi que d'éliminer les détériorations consécutives à l'usage conforme au contrat.

Toutefois, il ne pourrait le faire si les locataires n'étaient pas tenus de tolérer l'exécution des travaux nécessaires. En ce sens, le devoir de tolérance du locataire est le corollaire de l'obligation d'entretien de la chose par le bailleur. Le locataire n'est tenu de supporter que les travaux nécessaires. Le bailleur peut profiter d'une remise en état ou d'une réparation prévue pour entreprendre aussi des rénovations, au sens de l'article 260 CO. Dans ce cas, le locataire peut s'y opposer en arguant du fait que lesdits travaux ne peuvent raisonnablement lui être imposés. Par exemple, en cas d'inondation dans une cuisine, le locataire devra accepter les réparations et les nettoyages, mais pourrait, le cas échéant, s'opposer à la transformation des armoires, à moins que cela ne soit nécessaire pour rétablir l'état conforme au contrat.

Le devoir de tolérance concerne aussi les travaux qui servent à prévenir des dommages. Le bailleur dispose ainsi d'une certaine liberté pour choisir les travaux préventifs qu'il veut entreprendre ainsi que la date de leur exécution.

Il ne doit évidemment pas attendre qu'un dégât soit survenu. Il ne saurait être question, par exemple, de ne réparer une conduite défectueuse qu'au moment où un sinistre s'est déclaré.

L'article 257h al. 1 CO est de droit impératif. Le contrat ne peut valablement dispenser le locataire de souffrir les réparations nécessaires. A l'inverse, une clause qui obligerait le locataire à tolérer tous les travaux, y compris ceux qui ne sont pas nécessaires, serait nulle.

En revanche, le contrat peut fort bien définir à l'avance des règles à respecter pour l'annonce et l'exécution des travaux.

b) Inspection de la chose

Selon l'article 257h al. 2 CO :

"Le locataire doit autoriser le bailleur à inspecter la chose dans la mesure où cet examen est nécessaire à l'entretien, à la vente ou à une location ultérieure."

Afin de sauvegarder son droit de propriété et d'exercer son obligation d'entretien, le bailleur doit pouvoir examiner régulièrement les locaux loués. Le locataire doit donc tolérer ces visites dans la mesure où elles sont nécessaires à l'entretien des locaux (art. 257h al. 2 CO). Le bailleur doit limiter ses inspections aux besoins de l'entretien et aux cas de vente ou de nouvelle location. Pour satisfaire à son devoir d'entretien, le bailleur doit être autorisé à inspecter occasionnellement les locaux. Tant que les visites restent raisonnables, elles sont admissibles en dehors de la survenance d'un défaut ou d'un sinistre.

Afin de tenir compte des intérêts du locataire, le bailleur prendra contact avec lui suffisamment à l'avance pour convenir d'une date. Ce n'est qu'en cas d'urgence que le locataire est tenu de consentir à une visite immédiate des locaux (par exemple, une conduite d'eau qui a sauté). Selon l'article 27 RULV, le préavis est de 5 jours, sauf cas urgents.

Le droit de visite des locaux appartient au bailleur ou à ses représentants (gérant d'immeuble, concierge, entrepreneurs). Le locataire n'a pas l'obligation d'assister personnellement à ces visites, il peut se faire représenter ou laisser les clés chez le concierge.

L'article 257h al. 2 CO est de droit impératif. Le bail ne peut pas exclure à l'avance les visites du bailleur motivées par le devoir d'entretenir les locaux.

c) Annonce au locataire

Selon l'article 257h al. 3 CO :

"Le bailleur doit annoncer à temps au locataire les travaux et les inspections et tenir compte, lors de leur accomplissement, des intérêts de celui-ci; les prétentions éventuelles du locataire en réduction du loyer (art. 259d) et en dommages-intérêts (art. 259e) sont réservées."

Le bailleur doit annoncer à temps les travaux au locataire. Dans cette annonce, le bailleur informera le locataire de la date à laquelle les travaux débiteront, de leur planning, du nom des entreprises mandatées. En pratique, il est préférable que l'annonce des travaux soit précédée d'une discussion avec le locataire, par exemple lors de l'inspection des locaux.

La prise en considération des intérêts du locataire enjoint au bailleur d'avoir le plus d'égards possibles dans la façon dont il mène les travaux, aussi bien quant au choix du moment qu'à l'ampleur du dérangement. Le remplacement de fenêtres défectueuses ne sera ainsi, dans la mesure du possible, pas effectué en hiver.

Les travaux peuvent restreindre momentanément l'usage conforme au contrat. L'objet loué présente alors un défaut. En conséquence, le locataire peut prétendre à une réduction de loyer (art. 259d CO, voir p. 11) ou à des dommages-intérêts (art. 259e CO, voir p. 12). Cependant, les dommages-intérêts n'entrent en ligne de compte que si le bailleur manque de diligence ou néglige les intérêts du locataire. Si ce dernier a consenti aux travaux en toute connaissance de cause, il n'a pas droit à des dommages-intérêts, à moins d'un écart par rapport au calendrier prévu.

Le locataire qui refuse sans motif de tolérer les travaux s'expose à des dommages-intérêts, car il contrevient à une obligation contractuelle (art. 97 CO). De plus, dans les cas extrêmes, le bailleur peut donner au locataire un congé extraordinaire fondé sur l'article 257f al. 3 CO.

Enfin, le bailleur ne peut pas passer outre au refus du locataire de tolérer les travaux et s'introduire dans les locaux loués. Il s'exposerait ainsi à une plainte pour violation de domicile. Au besoin, le bailleur doit demander au Tribunal des baux par voie de mesures provisionnelles urgentes de contraindre le locataire à tolérer les réparations.

OBLIGATION D'EXECUTER A SES FRAIS CERTAINS TRAVAUX

Selon l'article 259 CO :

"Le locataire doit, conformément à l'usage local, remédier à ses frais aux défauts qui peuvent être éliminés par les menus travaux de nettoyage ou de réparation indispensables à l'entretien normal de la chose."

Cette obligation n'incombe au locataire qu'en cours de bail ou lors de la restitution des locaux.

Au début du bail, le locataire peut exiger que le bailleur prenne également en charge les menus travaux (art. 258 al. 3 lettre b CO).

a) Travaux de nettoyage

Le devoir du locataire de veiller à la propreté de la chose qui lui a été confiée pour son usage exclusif découle de son obligation de diligence. Le locataire doit utiliser les locaux de telle sorte que rien ne laisse à désirer sur le plan de l'hygiène.

En fin de bail, le locataire doit remettre au bailleur la chose propre.

b) Travaux de réparation

Les réparations constituent également de menus travaux à la charge du locataire lorsqu'elles sont de peu d'importance. Tel est le cas d'une réparation que le locataire peut effectuer lui-même ou qui ne l'expose qu'à peu de frais.

L'art. 9 RULV fournit une liste exemplative des menus travaux à charge du locataire.

L'article 259 CO est de droit semi-impératif, on ne peut y déroger qu'au profit du locataire.

Les clauses obligeant le locataire à payer une franchise, quelle que soit l'importance de la réparation, sont illicites, même si le montant prévu ne dépasse pas la somme nécessaire à une petite réparation.



III.

Les droits du locataire en cas de défaut en cours de location (défaut subséquent)

Selon l'article 259a CO :

"¹ Lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur :

- a) la remise en état de la chose;*
- b) une réduction proportionnelle du loyer;*
- c) des dommages-intérêts;*
- d) la prise en charge du procès contre un tiers.*

² Le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer."

L'art. 259a CO n'a pas de portée propre. La disposition se résume à une présentation des droits du locataire en cas de défaut pendant le bail, ces droits sont réglés plus précisément aux articles 259 b à i CO (voir p. 10 à 17).

La disposition rappelle que le locataire bénéficie des articles 259a à 259i CO seulement s'il s'agit de défauts dont il n'est pas responsable ou auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais (art. 259 CO, voir p. 7).

REMISE EN ETAT

Selon l'article 259b CO :

"Lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai raisonnable, le locataire peut :

- a) *Résilier le contrat avec effet immédiat si le défaut exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel un immeuble a été loué (...).*
- b) *Remédier au défaut aux frais du bailleur si le défaut restreint, sans l'entraver considérablement, l'usage pour lequel la chose a été louée."*

a) Le délai raisonnable

En premier lieu, le locataire peut exiger du bailleur qu'il procède aux réparations nécessaires. Il s'agit pour le bailleur de remettre la chose dans un état conforme à l'usage convenu. Le locataire doit donc signaler le défaut au bailleur et lui impartir un délai convenable pour y remédier.

Le délai est convenable lorsqu'il permet au bailleur de remédier au défaut compte tenu des circonstances d'espèce et des mesures à prendre. Ainsi, le délai ne sera pas identique s'il s'agit de réparer un lave-vaisselle ou de remettre en état une pièce qui souffre de problèmes d'humidité.

Le locataire doit laisser au bailleur diligent le temps suffisant pour (au moins) prendre des mesures, mêmes provisoires, s'il y a urgence.

b) Résiliation du bail

Si le bailleur ne s'exécute pas, le locataire peut :

- Si le défaut exclut ou entrave considérablement l'usage (défaut grave) pour lequel la chose a été louée,
 ⇒ résilier immédiatement le contrat (voir p. 14).

c) Exécution aux frais du bailleur

- S'il s'agit de défaut de moyenne importance (voir p. 2),
 ⇒ faire exécuter les travaux aux frais du bailleur.

Le locataire peut donc commander les travaux et adresser la facture au bailleur. Les frais engagés ne doivent toutefois pas être disproportionnés par rapport au défaut constaté.

Un locataire qui aurait entrepris des travaux de réfection en ayant omis de sommer le bailleur de faire les réparations ne peut donc être mis au bénéfice de l'article 259b CO.



Selon l'art. 259c CO :

"Le locataire ne peut pas exiger la remise en état de la chose lorsque le bailleur remplace celle-ci, dans un délai convenable, par une chose sans défaut."

Ainsi, le locataire ne peut pas prétendre à l'exécution de travaux si le bailleur offre, dans un délai convenable, des locaux de remplacement exempts de défaut. Sans être nécessairement identiques, les locaux de remplacement devront être comparables quant à leur grandeur, à leur loyer, à leur situation. De plus, les locaux doivent être en bon état d'entretien.

Dans cette hypothèse, le bailleur doit indemniser le locataire pour son préjudice, notamment pour ses frais de déménagement.

REDUCTION DE LOYER

Selon l'article 259d CO :

"Si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier."

a) Existence d'un défaut

Tout défaut peut fonder une réduction de loyer, à l'exception des défauts mineurs qui ne justifient une réduction de loyer qu'en début du bail.

La prétention en réduction du loyer suppose premièrement l'existence d'un défaut. La chose doit manquer d'une qualité qu'elle aurait dû posséder d'après le contrat ou la loi, manque qui entrave, restreint ou exclut l'usage pour lequel elle a été louée. Deuxièmement, le défaut ne doit pas être imputable au locataire. Il faut troisièmement que le bailleur ou ses auxiliaires connaissent le défaut ou que le locataire l'ait indiqué.

b) Moments déterminants

Le locataire peut prétendre à une réduction du loyer dès le moment où le bailleur apprend l'existence du défaut. En conséquence, il doit prouver ce fait, ce qui lui sera facile s'il a envoyé un avis au bailleur par lettre recommandée.

La réduction du loyer peut intervenir même sans que le défaut qui entrave, restreint, ou exclut l'usage pour lequel la chose a été louée, soit imputable au bailleur.

La réduction du loyer est due dès que le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à ce qu'il y remédie. Si le bailleur supprime le défaut par étapes en prenant des mesures provisoires, la durée de la réduction du loyer reste la même mais le calcul se fera en deux temps : le locataire obtiendra une première réduction jusqu'à la réparation partielle puis une deuxième jusqu'à la réparation définitive.

Le degré de réduction correspond à la restriction de l'usage pour lequel la chose a été louée. La loi prévoit que la réduction est proportionnelle à l'entrave ou à la restriction de l'usage pour lequel la chose a été louée, rapport laissé à l'appréciation du juge.

La preuve de l'existence du défaut incombe au locataire. Cela signifie que le locataire doit prouver :

- qu'il manque à la chose une qualité qu'elle devrait avoir d'après le contrat ou d'après la loi;
- que l'usage pour lequel elle a été louée en est entravé ou réduit.

En outre, le locataire doit fonder sa prétention en réduction de loyer en prouvant la durée écoulée depuis la prise de connaissance du défaut par le bailleur et la réparation.

c) Calculs et pourcentages de réduction

Pour le calcul de la réduction du loyer, on procède selon la méthode dite "proportionnelle". On compare l'usage actuel de la chose louée affectée de défaut avec son usage conforme au contrat, exempt de défaut. En d'autres termes, il s'agira de réduire le loyer dans un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage des locaux.

Si le pourcentage de réduction est relativement facile à obtenir dans certains cas (par exemple suppression momentanée d'une place de parc), la majorité des cas posent des problèmes d'appréciation (voir annexe n° 2).

DOMMAGES-INTERÊTS

Selon l'article 259e CO :

"Si, en raison du défaut, le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit des dommages-intérêts s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable."

a) Généralités

Le défaut de la chose implique une mauvaise exécution du contrat par le bailleur. Aussi, le locataire a droit à des dommages-intérêts positifs, c'est-à-dire à un montant qui le replace dans la situation où il se serait trouvé si le contrat avait été exécuté correctement.

Le bailleur lui remboursera toutes les dépenses faites à cause du défaut.
Pour pouvoir prétendre à des dommages-intérêts, le locataire doit démontrer :

- que la chose louée est ou était affectée d'un défaut dont la réparation incombe au bailleur;
- qu'en raison de ce défaut, il a subi un préjudice.

Le locataire doit encore prouver le montant de ce préjudice, par exemple en produisant des factures.

Dans le calcul des dommages-intérêts, le locataire doit se laisser imputer d'éventuels avantages, par exemple lorsqu'ayant déménagé, il paie un loyer moindre. De même, le locataire doit s'efforcer de réduire son dommage, par exemple si le logement n'est plus habitable, il cherchera un appartement de remplacement plutôt que de loger à l'hôtel.

La faute du bailleur est présumée. Toutefois, des dommages-intérêts ne sont pas dus si le bailleur démontre qu'il n'a commis aucune faute. Il doit dans ce cas prouver avoir pris toutes les précautions pour éviter le dommage et pour y remédier.



Dans ce contexte, l'avis de défaut du locataire revêt une grande importance, car le bailleur qui démontre qu'il n'était pas informé de l'existence du défaut sera libéré de son obligation de payer des dommages-intérêts (voir p. 4).

b) Exemples

Exemples de préjudice :

- frais d'hôtel;
- diminution de chiffre d'affaires pour des locaux commerciaux;
- dégât aux meubles non couverts par les assurances;
- frais de déménagement.

Exemples de faute du bailleur :

- entreprendre des travaux sans avoir pris toutes les mesures adéquates pour assurer au locataire une jouissance paisible des lieux;
- ne pas agir contre un fauteur de troubles (que ce soit le propriétaire, le voisin ou un autre locataire);
- s'opposer à une demande manifestement fondée;
- ne pas relancer l'assurance pendant près de trois mois après un avis de sinistre alors que le locataire se plaint périodiquement.

Le locataire à qui le bailleur refuse des dommages-intérêts peut saisir l'autorité de conciliation. La prescription est de dix ans dès la survenance du préjudice.

RESILIATION DU BAIL

Selon l'article 259b CO :

"Lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai raisonnable, le locataire peut :

- a) *Résilier le contrat avec effet immédiat si le défaut exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel un immeuble a été loué (...).*
- b) *(...)."*

Si les locaux loués sont affectés de graves défauts, rappelons que le locataire peut résilier le contrat. Il doit donc s'agir d'un défaut qui exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée (voir p. 10).

Le locataire n'a pas à quitter immédiatement les lieux après avoir donné sa résiliation. Il peut attendre quelque temps jusqu'à ce qu'il ait trouvé des locaux de remplacement. Si le locataire attend trop longtemps, on pourrait admettre, conformément au principe de la bonne foi, qu'il a renoncé à la résiliation.

La résiliation du bail en cas de défaut initial est traitée au chapitre IV, p. 18 et 19.

LA PRISE EN CHARGE DU PROCES INTENTE PAR UN TIERS

Selon l'article 259f CO :

"Si un tiers fait valoir sur la chose un droit incompatible avec celui du locataire, le bailleur est tenu de se charger du procès sur l'avertissement du locataire."

Cet article permet ainsi d'exiger que le bailleur se charge du procès contre un tiers, lorsque ce dernier fait valoir une prétention sur la chose incompatible avec le droit du locataire.

Il peut s'agir d'un droit réel (droit de propriété, droit d'habitation, usufruit ou servitude) ou d'un droit personnel annoté au Registre foncier comme un contrat de bail ou de fermage.

Si, par exemple, un bailleur loue un terrain grevé d'une servitude de passage et que l'utilisation du chemin provoque un différend entre le locataire et le titulaire du droit, le bailleur est tenu de se charger du procès sur avertissement du locataire.

Il en va de même lorsqu'un tiers se prétend propriétaire de la chose et fait valoir que le bailleur n'avait pas le droit de la mettre à disposition du locataire.

Il est également possible que le tiers fasse valoir une prétention découlant du droit de voisinage.

Le droit d'exiger du bailleur qu'il prenne en charge le procès entre le tiers et le locataire suppose encore que le tiers ait intenté action.

Le locataire qui veut que le bailleur prenne en charge le procès doit l'avertir. L'avis n'est soumis à aucune forme, il est toutefois préférable de le faire par écrit.

Si le bailleur refuse de prendre en charge le procès, le locataire peut admettre les prétentions du tiers et agir en dommages-intérêts contre le bailleur.

Si le tiers gagne le procès, l'usage de la chose peut en être réduit ou même rendu impossible. Il y a donc un défaut de droit que le bailleur n'a pas pu supprimer, aussi le locataire dispose-t-il des droits prévus en cas de défaut. Si les conditions légales sont réunies, il peut :

- résilier le contrat de bail (art. 259b CO);
- exiger une réduction de loyer (art. 259d CO);
- exiger des dommages-intérêts du bailleur (art. 259e CO).

Lorsque le tiers perd le procès, le locataire peut prétendre à des dommages-intérêts pour les frais encourus en relation avec la procédure. Il n'a droit à une réduction de loyer que dans la mesure où, pendant le procès et à cause de lui, il ne pouvait utiliser la chose conformément au contrat (par exemple, en vertu de mesures provisionnelles).

LA CONSIGNATION

Selon l'article 259g CO :

"¹ Le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir. Le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers.

² Les loyers consignés sont réputés payés."

a) Exclusion de la consignation

Selon ce texte clair, la consignation n'est possible que lorsque le locataire exige la réparation d'un défaut. Dès lors, la consignation est exclue notamment lorsque :

- le locataire a déjà supprimé le défaut;
- le bailleur a déjà réparé le défaut et seules demeurent en litige les prétentions pécuniaires du locataire;
- le bailleur a proposé des locaux de remplacement répondant aux conditions de l'art. 259c CO (voir p. 11);
- le bailleur est en train de réparer le défaut;
- le locataire subit des nuisances inhérentes à l'accomplissement des travaux;
- le bailleur procède à une rénovation qui entraîne des désagréments pour le locataire;

- le défaut est irréparable;
- le locataire invoque un défaut inexistant;
- le locataire ne respecte pas la procédure prévue au point b) ci-dessous.

Le locataire qui entend consigner le loyer doit préalablement s'assurer que le bailleur ait connaissance du défaut. Cela présuppose que le locataire ait fait un avis de défaut (voir p. 4).

b) Avis de défaut

Le locataire doit demander au bailleur de réparer le défaut en lui impartissant par écrit un délai raisonnable pour le faire, puis menacer par écrit de consigner le loyer si le défaut n'est pas réparé dans le délai imparti.

L'avis de défaut, la demande de réparation et fixation d'un délai, ainsi que la menace de consignation peuvent figurer dans un seul et même courrier.

Si le bailleur n'a pas remédié au défaut dans le délai convenable qui lui a été imparti, le locataire peut consigner le loyer.

c) Les loyers concernés

En outre, la loi prévoit expressément que seuls les loyers à échoir peuvent être consignés. Lorsque le défaut existe depuis quelque temps déjà et que le locataire n'a pas exigé une réduction de loyer ou des dommages-intérêts, il n'a pas le droit de consigner des loyers échus qu'il n'aurait pas encore payés.

L'article 259g CO permet ainsi de consigner uniquement les loyers à échoir.

Le locataire doit aviser le bailleur qu'il a consigné le loyer. Il ne s'agit pas d'une véritable condition, puisque la consignation est déjà faite au moment de l'annonce, mais d'une prescription d'ordre. Cette opération sert à épargner au bailleur des poursuites inutiles en paiement du loyer et autres mesures juridiques.

L'alinéa 2 de l'article 259g CO déclare que les loyers consignés sont réputés payés. Ayant ainsi rempli son obligation, le locataire ne peut pas se trouver en demeure à leur sujet. Toutefois, il faut que toutes les conditions de la consignation soient réunies.

Si une condition n'est pas remplie, le locataire se trouve en demeure, le bailleur pouvant alors invoquer l'article 257d CO et fixer un délai de paiement de 30 jours. Si le locataire qui a procédé à la consignation de son loyer pouvait cependant, de bonne foi, admettre l'existence d'un défaut à la chose louée, le bailleur ne peut résilier son bail pour non-paiement du loyer.

Le Tribunal fédéral admet que le locataire est en droit de consigner également les charges lorsqu'elles font l'objet d'un paiement par acomptes mensuels.

Selon l'article 259h CO :

"¹ Les loyers consignés sont acquis au bailleur si le locataire ne fait pas valoir, dans les 30 jours qui suivent l'échéance du premier loyer consigné, ses prétentions contre le bailleur auprès de l'autorité de conciliation.

"² Dès que le locataire a avisé le bailleur qu'il consignera les loyers à échoir, le bailleur peut demander à l'autorité de conciliation d'ordonner le versement des loyers consignés à tort."

d) Séance de conciliation

La loi autorise les deux parties à faire appel à l'autorité de conciliation :

- le bailleur peut immédiatement conclure à la libération des loyers consignés à tort;
- le locataire doit, pour sa part, faire valoir ses prétentions dans les 30 jours qui suivent l'échéance du premier loyer consigné. A défaut, les loyers consignés sont acquis au bailleur.

Le délai de 30 jours ne court pas du jour où le premier loyer a été consigné, mais bien du jour où, selon le bail ou selon la loi, le loyer est dû (par exemple, si le loyer du mois de juin est consigné, le délai court dès le 1^{er} juin lorsque le loyer est payable par mois d'avance).

Dans sa requête, le locataire demandera à l'autorité de conciliation qu'elle constate le bien-fondé de la consignation, ordonne l'exécution des travaux ou l'autorise à y procéder aux frais du bailleur. De plus, le locataire peut solliciter une réduction de son loyer et/ou des dommages-intérêts.

Si les défauts concernés sont de moyenne importance, le locataire qui les a entre-temps réparés, conformément à l'art. 259b lettre b CO (voir p. 10), demandera à l'autorité de conciliation de constater qu'il était habilité à procéder aux travaux et que les frais sont à la charge du bailleur.

Dès le trente-et-unième jour après l'échéance du premier loyer consigné, le bailleur peut obtenir de l'autorité de conciliation une attestation mentionnant, cas échéant, que le locataire n'a pas déposé de requête. Muni de cette attestation, le bailleur demandera à l'office de consignation de libérer en sa faveur les loyers consignés à tort.

L'article 259i CO modifié au 1^{er} janvier 2011 stipule que la procédure est régie par le CPC. Selon le nouveau code de procédure civile fédéral (CPC), l'autorité de conciliation peut rendre une proposition de jugement, en cas de consignation. Elle statue également sur les points en relation avec la consignation (travaux, réduction de loyer, etc). La partie insatisfaite peut s'opposer à la proposition de jugement dans les 20 jours; elle reçoit alors une autorisation de procéder, lui permettant de saisir le juge (Tribunal des baux) dans les 30 jours.

L'autorité de conciliation peut également se borner à constater l'échec de la conciliation et délivrer au locataire une autorisation de procéder, à charge ensuite pour lui de saisir le Tribunal des baux dans les 30 jours.

IV.

Les droits du locataire en cas de défaut en début de bail (défaut initial)

Selon l'article 258 CO :

¹ *Si le bailleur (...) délivre la chose avec des défauts qui excluent ou entravent considérablement l'usage pour lequel elle a été louée, le locataire peut invoquer les articles 107 à 109 concernant l'inexécution des contrats.*

² *Si, malgré de tels défauts, le locataire accepte la chose et réclame l'exécution parfaite du contrat, il ne peut faire valoir que les prétentions qu'il serait en droit d'élever si les défauts étaient apparus pendant le bail (art. 259a à 259i).*

³ *Le locataire peut faire valoir les prétentions prévues aux articles 259a à 259i même si, au moment de la délivrance, la chose présente des défauts :*

- a) *Qui restreignent l'usage pour lequel elle a été louée, sans l'exclure ni l'entraver considérablement;*
- b) *Auxquels, pendant le bail, le locataire devrait remédier à ses propres frais (art. 259)."*

a) Inexécution du contrat (art. 107 à 109 CO)

Lorsque la chose louée est délivrée avec des défauts qui excluent ou entravent considérablement l'usage pour lequel elle a été louée, l'article précité permet au locataire d'invoquer les articles 107 à 109 CO concernant l'inexécution du contrat.

En principe, le locataire n'a pas besoin d'interpeller le bailleur, la bonne exécution de l'obligation devant avoir lieu à terme fixe. Il n'a pas non plus besoin de le faire lorsqu'il ressort de l'attitude de ce dernier que cette mesure serait sans effet, ou lorsque la bonne exécution est devenue sans utilité pour le locataire.

Le locataire peut user à choix des droits que lui confère l'article 107 al. 2 CO, soit :

- demander l'exécution des engagements souscrits par le bailleur et agir en dommages-intérêts pour le préjudice subi;
- renoncer au bail et demander des dommages-intérêts du fait qu'il ne pourra user de la chose louée comme prévu;
- se départir du contrat et réclamer réparation du préjudice subi si le bailleur a commis une faute. Le locataire qui a versé d'avance le loyer peut en demander le remboursement.

b) Acceptation de la chose

Lorsque le locataire accepte la chose louée malgré son état défectueux et qu'il exige du bailleur que celui-ci respecte ses engagements, il ne peut plus invoquer les articles 107 et suivants CO. Il en va de même si le locataire a refusé tout d'abord la chose en exigeant du bailleur la réparation des défauts dans un certain délai et qu'il accepte tout de même la chose bien que le bailleur n'ait pas réagi dans le délai imparti.

Le locataire ne peut dès lors que faire valoir les prétentions qu'il serait en droit d'élever si les défauts étaient apparus pendant le bail (art. 258 al. 2 CO qui renvoie aux art. 259a à 259i CO).

Selon l'article 258 al. 3, lettres a et b, lorsqu'il s'agit d'un défaut de moyenne importance ou d'un menu défaut, le locataire peut, au début du bail, exiger du bailleur qu'il y remédie. Le législateur se montre aussi plus exigeant pour le bailleur en matière de menus défauts de la chose louée lorsque ceux-ci existent lors de la délivrance de la chose que lorsqu'ils apparaissent en cours de bail (art. 259 CO).



BIBLIOGRAPHIE SOMMAIRE

Les personnes intéressées à approfondir cette matière liront avec profit :

- "Message du Conseil fédéral concernant la révision du droit du bail à loyer (85.015) du 27 mars 1985"** p. 44 et suivantes
- "Droit suisse du bail à loyer", 2011**
Commentaire SVIT p. 168 à 303
- "Le bail à loyer", 2008**
David Lachat p. 231 à 283
- "Les défauts de la chose louée", CdB 1/92**
Philippe Conod p. 1 et suivantes
- "Guide du propriétaire"**
CVI Chap. 2.2 et 2.4
- "Droit du bail à loyer", 2^{ème} édition, commentaire pratique**
F. Bohnet et M. Montini p.285 et suivantes



**Tablette d'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
Joints 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

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

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%

Pourcentages de réduction de loyer

(exemples tirés de la jurisprudence)

Température insuffisante

- Température insuffisante dans une pension pour personnes malades de Davos 17 %
- Température moyenne de 16° C à l'intérieur de l'appartement, réduction pour les mois d'hiver 20 %
- Température insuffisante (entre 15° C et 20° C) pendant 3 ans à l'intérieur d'un appartement, réduction d'octobre à mai 20 %
- Température insuffisante à l'intérieur d'un appartement (réduction sur l'ensemble de l'année calculée à raison de 10 %), pour les mois d'hiver 20 %
- Divers défauts s'aggravant entravent l'exploitation normale d'un restaurant, dont chauffage défectueux et insuffisant 30 %
- Chauffage insuffisant, manque d'eau chaude et autres défauts 50 %
- Maison inhabitable faute de chauffage 100 %

Humidité excessive, dégâts d'eau

- Cave inondée, réduction calculée sur le loyer total 5 %
- Cave non étanche dans un appartement de 6 pièces neuf, divers objets entreposés ont été endommagés 10 %
- Plafonds des chambres tachés et tapisseries décollées en raison d'une entrée d'eau 10 %
- Lors de fortes chutes de pluie, de l'eau pénètre dans des ateliers mécaniques 10 %
- Lors de fortes chutes de pluie, de l'eau pénètre dans des ateliers de construction automobile; isolation défectueuse et défaut d'étanchéité 10 %
- Fenêtres non étanches 10 %
- Condensation d'eau sur les murs et sol glissant dans une école de danse, due à une mauvaise isolation de la pièce 18 %
- Une entrée d'eau abîme le parquet d'une chambre à coucher d'un appartement de 4 pièces 20 %
- Humidité excessive dans une pièce d'un appartement de 3 ½ pièces, meubles abîmés (80 % de la pièce humide = loyer total divisé par le nombre de pièces et multiplié par 80 %) 22 %
- Humidité excessive, gouttes d'eau tombant du plafond, tapis et matelas abîmés 25 %
- Une inondation endommage les murs et plafonds dans le corridor, la cuisine et le séjour d'un appartement de 4 pièces 25 %
- Les murs et plafonds du séjour et de la chambre à coucher sont gravement endommagés par une entrée d'eau 25 %
- Humidité du bâtiment due à des erreurs de construction, allant à l'encontre des exigences générales d'hygiène 26 %
- Humidité excessive durable en raison d'une mauvaise isolation entraînant des taches d'humidité, des mauvaises odeurs, l'écaillage des couleurs, une entrée d'eau dans la cave ainsi qu'une hausse des frais de chauffage, décomptés séparément (3,3 % du loyer) 30 %
- Une entrée d'eau entraîne des taches sur les plafonds, l'endommagement de tableaux, des taches sur des meubles et vêtements, etc., réduction de loyer pendant 18 jours 30 %
- Hall d'entrée, séjour, une chambre à coucher et divers interrupteurs électriques partiellement inutilisables dans une villa en raison d'une entrée d'eau, cave totalement inutilisable 30 %
- Dégâts d'eau dans toutes les pièces. Ascenseur, buanderie, machine à laver et antenne TV inutilisables 40 %
- Dégâts d'eau dans toutes les pièces et entrée d'eau persistante à travers toit défectueux; cuisine inutilisable 40 %
- Dégâts d'eau dans 1 ½ pièce d'un 3 pièces (parquet et partie inférieure des murs) 42 %
- Dans un appartement de 2 pièces, le parquet doit être remplacé dans le salon/salle à manger en raison d'un dégât d'eau. Les meubles de ces pièces doivent être provisoirement entreposés dans la chambre à coucher 50 %
- Moisissures légères dans une pièce utilisée comme chambre d'enfant dans un appartement de 4 ½ pièces 10 %
- Léger développement de champignons dans deux angles d'une chambre d'un appartement de 4 ½ pièces 10 %

Incendie

- Logement inhabitable depuis l'incendie jusqu'à la réfection totale 100 %

Défauts esthétiques

• Moquette déchirée dans l'entrée d'un immeuble locatif, qui n'a pas été remplacée pendant 5 ans	2 %
• Stores sales à l'extérieur d'un magasin de vêtements	3 %
• Carreaux de salle de bains partiellement recouverts de mortier	5 %
• Taches d'eau et plafonds partiellement décollés dans plusieurs pièces d'un appartement	8 %
• Plafonds tachés dans plusieurs pièces, tapisseries décollées	10 %
• Cour intérieure, hall d'entrée et parking souterrain sales, s'agissant de locaux commerciaux	15 %
• Murs tachés dans plusieurs pièces, parquet endommagé au salon et dans la chambre à coucher	15 %
• Logement inhabitable lors de l'entrée des locataires et ne pouvant être utilisé que comme dépôt de meubles; contrairement à l'engagement pris, les plafonds n'étaient pas blanchis, les murs pas tapissés ou peints et les murs humides n'étaient pas isolés	78 %
• Entrée et cour intérieure d'un bâtiment avec locaux commerciaux sales	15 %
• Comportement d'un autre locataire non identifié : crachats répétés dans la cage d'escalier	5 %

Dysfonctionnement ou retrait de diverses installations

• Cheminée pas utilisable dans un appartement de 7 pièces avec 3 salles de bains	2,5 %
• Machine à laver la vaisselle inutilisable	3 %
• Cheminée d'un appartement de 6 pièces non utilisable, réduction d'octobre à avril	5 %
• Retrait d'une cave pour un magasin d'habits qui l'utilisait comme stock (8 % de la surface louée)	5 %
• Malgré promesses, montage d'un lavabo pas fait et jardin pas remis en ordre	5 %
• Utilisation d'une terrasse entravée de temps à autre par de la fumée provenant d'une cheminée	5 %
• Alimentation en eau chaude hors d'usage 8 jours au cours d'un mois	5 %
• Odeurs désagréables d'une installation de chauffage dans un institut de physiothérapie (dans l'une des 4 pièces uniquement)	5 %
• Pas de conciergerie pour un logement de haut standing de 6 ½ pièces loué Fr. 2'900.- par mois, frais accessoires en sus	6 %
• Mise à disposition d'un autre logement que celui qui avait été visité, réduction en raison de l'absence de vue sur le lac	6 %
• Sont inutilisables notamment l'ascenseur au 2 ^{ème} étage, la machine à laver, la buanderie et l'antenne de télévision	8 %
• Panne d'ascenseur au 4 ^{ème} étage	10 %
• Divers problèmes, dont entrée d'eau, approvisionnement en eau insuffisant, panne de chauffage, cuisinière et frigo défectueux, panne d'ascenseur, fissures	10 %
• Divers défauts, dont émission d'odeurs par un ventilateur	10 %
• Pas d'aération et pas d'isolation extérieure d'un local de loisirs	10 %
• Panne de la machine à laver et retrait d'une petite surface de jardin dans un quartier de villas	10 %
• Ascenseur au 6 ^{ème} étage, machine à laver, buanderie, antenne TV inutilisables	15 %
• Le garage, les travaux dans le jardin et aux abords de la maison, de même que les places assises devant la cheminée n'ont pas été faits alors qu'ils avaient été promis; de plus, les locataires n'ont pas pu installer le chenil prévu	15 %
• Une ventilation insuffisante dans une cuisine sans fenêtre conduit à des résidus de graisse sur les meubles et des émissions d'odeurs	15 %
• Déformation des sols et affaissement d'un plafond dans un café-restaurant	20 %
• La rénovation de l'immeuble conduit à la perte de 2 places de parc et à la perte de chiffre d'affaires pour une boulangerie au rez-de-chaussée	20 %
• Restaurant : un tiers de la cuisine utilisable, une partie encore plus réduite du frigo, les travaux de peinture traînent en longueur, vieux mobilier, installations électriques dangereuses, même si le locataire a maintenu le chiffre d'affaires en travaillant plus	20 %
• Jardin d'une maison de vacances et de week-end partiellement inutilisable en raison de matériel entreposé par un tiers, réduction moyenne (en hiver, jardin difficilement utilisable au-dessus de 1'000 m)	25 %
• Aération défectueuse dans une entreprise de restauration	25 %
• L'administration communale fait fermer la piscine d'un hôtel-restaurant et centre de loisirs pour des raisons d'hygiène	max. 30 %
• Impossibilité de manger à l'intérieur d'un restaurant à cause d'une ventilation fonctionnant mal	50 %

- Les portes manquent entre la salle d'attente et la salle de consultation d'un cabinet médical : les locaux sont inutilisables pour l'usage convenu contractuellement, de sorte que le médecin ne peut procéder à aucune consultation 100 %
- Frigo ne fonctionne pas (Fr. 20.-)
- Monte-charge défectueux dans des locaux de stockage et de magasin (Fr. 100.-)
- Le nouveau revêtement du balcon (après des rénovations importantes) cause des désagréments importants au locataire. Réduction de la répercussion pour le calcul de la hausse de loyer 25 %

Défaut économique

- Baisse sensible du chiffre d'affaires du centre sportif d'une association en raison de reportages TV et de la presse sur l'amiante dans la construction (20 % en deux mois) 40 %

Frais accessoires

- Il y a dol lorsque les acomptes de frais accessoires ont été fixés trop bas, entraînant des suppléments de 65 % à 75 %. Réduction du paiement des acomptes de 100 %

Défaut idéal

- Présence d'un "salon de massage" dans un immeuble locatif 35 %

Défaut quantitatif

- Retrait d'une cave d'un magasin de vêtements (8 % de la surface louée), qui est utilisée comme local de stockage 5 %
- Pièce annexe (6 m²) avec fenêtres d'un appartement de 6 pièces supprimée 6,5 %
- Deux ateliers loués présentent par rapport à la surface "approximative" mentionnée dans les deux baux une différence de surface de 18,02 % 15 %
- La surface d'un magasin d'antiquités est de 40 % trop petite car, malgré les assurances du bailleur, un dépôt n'a pas été ajouté comme surface de vente supplémentaire. Le Tribunal n'a pas procédé à une réduction proportionnelle, car la situation du commerce (dans une rue où se trouvent la plupart des antiquaires de la ville) est aussi importante que la surface de vente 20 %
- Surfaces de bureaux 23 % plus petites que convenu 23 %

Rénovations et travaux dans l'immeuble loué

- Changement de la baignoire et des installations sanitaires de la salle de bains entraînant une interruption de la distribution d'eau 10 %
- Rénovation de façades, la construction d'un ascenseur et d'autres travaux importants de construction gênent les locataires d'appartements (en relation avec du bruit, de la poussière, des échafaudages, des coupures de courant, le retrait du balcon, etc.) 10 %
- Pour des baux d'habitation, suppression du balcon de juin à mi-septembre, perte d'ensoleillement et d'intimité pendant 8 mois, bruits pendant un mois en raison de travaux sur le béton, changement des fenêtres et nettoyage à haute pression 10-15 %
- Travaux de rénovation dans un immeuble locatif et dans l'immeuble voisin. Les locataires de l'appartement avaient connaissance des travaux lors de la conclusion du bail, il n'y a cependant pas de renonciation valable à une prétention en réduction de loyer, selon le Tribunal 10-15 %
- La rénovation des façades, du toit et de la cage d'escaliers pour un bail d'habitation (en partie liée à du bruit provenant d'un marteau piqueur, retrait de la terrasse et de l'ascenseur) 15 %
- Travaux entraînant des immissions lors de l'entrée dans les locaux, également pendant les heures de repos. Mauvaise isolation d'un plafond, de la buanderie, du local de séchage et jardin pas prêt 15 %
- Perte de lumière et de la vue en raison d'échafaudages et de "l'emballage" du bâtiment (pendant toute la durée du chantier), plusieurs pannes d'ascenseur, marteau piqueur (pendant 15 jours), changement des fenêtres (un jour par appartement). Taux réduit, le locataire n'étant pas toute la journée à la maison, en raison d'un travail à temps partiel 15 %
- Construction d'un étage supplémentaire dans un immeuble locatif, liée entre autres à du bruit, de la saleté, de la poussière, accès plus difficile à l'immeuble, perte de la sphère privée en raison des échafaudages et danger pour les enfants 15 %
- Odeurs périodiquement désagréables, coupures d'eau et dysfonctionnement de la machine à laver; présence durable de travaux le samedi et pas d'accès à la buanderie 20 %
- Local d'un magasin utilisé partiellement pendant quelques jours pour des travaux; accès rendu partiellement plus difficile 25 %
- Travaux dans un logement de luxe pendant trois mois 25 %

- Diverses immissions en raison d'une rénovation de façades avec des échafaudages, remplacement des fenêtres et stores, puis nouvel agencement des logements en abattant des murs intérieurs, changement de l'ascenseur, places de parc et jardin partiellement inutilisables 25 %
- Immeuble en chantier dans son entier 35 %
- Travaux dans les parties communes d'un immeuble (utilisation d'une scie circulaire, d'un marteau piqueur) 40 %
- Travaux dans un logement (bruit, poussière, grue, dépôt de matériel et limitation de l'usage)
 - Réduction minimale 15 %
 - Réduction maximale 50 %
- Travaux importants, avec poussière, plâtre, débris de mur, traces dans les plafonds et les sols : logement inhabitable, ascenseur en panne au 4^{ème} étage 60 %

Travaux dans le voisinage

- Construction nouvelle sur le fonds voisin, à 2,2 m de la fenêtre du locataire :
 - Réduction provisoire 25 %
 - Réduction définitive 10 %
- Travaux de rénovation légers sur l'immeuble voisin, le nettoyage de la façade entraînant de la poussière et du bruit pour les locataires de logements et empêchant l'utilisation de la terrasse durant l'été 10 %
- Travaux dans l'immeuble et dans la cour intérieure (ancrage dans la maçonnerie du mur de séparation, marteau piqueur, grue, échafaudages) gênant l'exploitation d'un "centre d'apprentissage de langue audiovisuel". Le Tribunal prend en compte une sensibilité au bruit élevée en raison de l'usage convenu 10-15 %
- Construction importante à une distance de 40-50 m de logements, durée de la construction de deux ans et demi, bruit massif et vibrations, pendant neuf mois sur deux des côtés et pendant une phase de construction bruit et poussière directement devant l'immeuble locatif 16 %
- Diminution de l'ensoleillement due à une nouvelle construction à 2,2 m des fenêtres de la cuisine et de la chambre à coucher d'un 3 pièces au rez-de-chaussée 25 %
- Au moins 4 des 5 pièces d'un appartement gênées pendant deux ans par le bruit de la construction d'un ouvrage d'intérêt public (distribution d'eau) 25 %
- Travaux devant la fenêtre :
 - Construction de base 30 %
 - Finitions 10 %
- Démolition et reconstruction dans une sorte de cour intérieure sur le fonds voisin : immissions massives max. 30 %
- Immissions importantes en raison de travaux sur le fonds voisin (marteau- piqueur, bulldozer, poussière et explosions plusieurs fois par jour) 35 %
- Travaux dans les parties communes du bâtiment (scie circulaire, perceuse à air comprimé) 40 %
- Travaux proches d'un chalet de vacances à Verbier, bruits et poussière insupportables, utilisation de machines de chantier importantes dès 7h. du matin, accès rendu plus difficile, places de parc quasi inutilisables 50 %

Immissions en raison de l'exploitation d'installations publiques

- Pendant 2 mois, bruits d'avions supplémentaires pour des locataires d'un bail d'habitation, car, en raison d'une construction dans l'aéroport, le trafic d'avions a été étendu de 2 à 3 pistes. Le bruit, en partie lié à des vibrations, pendant 7 jours par semaine environ 15 heures par jour, même avec les fenêtres fermées, a été jugé insupportable dans un quartier calme et résidentiel. Il n'a pas été tenu compte du fait que le locataire travaillait dans son logement à sa thèse la majorité du temps 30 %

Immissions dans et aux alentours de l'immeuble

- Des bruits dérangeants provenant d'une installation de chauffage font qu'une des quatre pièces d'un cabinet de physiothérapie n'est plus adapté à certaines catégories de thérapie 5 %
- Des bruits provenant d'une porte d'entrée située près de la chambre à coucher gênent de temps à autre le sommeil du locataire, en raison de défauts de construction et du comportement des voisins 5 %
- Pas de murs anti-bruit à côté de l'autoroute, malgré promesse du bailleur 6 %
- Odeurs désagréables de fumée provenant périodiquement du fonds voisin 10 %
- Des odeurs d'égouts dans la plus petite des deux salles d'un restaurant font parfois partir les clients 10 %
- Abeilles : ruche à 10 m d'une fenêtre d'une chambre d'enfants; piqûres et utilisation de la place de jeux pour enfants et du balcon impossible 10 %

• Bruit sourd d'intensité variable et odeurs incommodantes sur le balcon et les fenêtres ouvertes	10 %
• Odeurs d'égouts dans l'entrée, la cuisine et les WC d'une villa quelques jours par année	10 %
• Immission d'odeurs désagréables (œufs pourris) et toxiques certains jours pendant plusieurs heures	12 %
• Immissions de bruit d'un orchestre jouant trop fort la nuit plusieurs fois par semaine	12,5 %
• Des immissions de bruit provenant du bar situé au rez-de-chaussée de l'immeuble gênent les locataires de logements	15 %
• Monte-charge bruyant (27-38 décibels dans l'appartement au lieu des 22 usuels)	15 %
• Bruit excessif à cause d'une installation d'aération défectueuse	15 %
• Une voisine présentant des problèmes de comportement dérange les autres locataires de logements par des bruits presque constants	15 %
• Sommeil perturbé par du bruit dans la chambre à coucher, provenant probablement du chauffage	15 %
• Un ventilateur défectueux dans une cuisine sans fenêtre entraîne des émissions d'odeurs dans la salle de séjour attenante	15 %
• 4 ½ pièces dans une "villa courant d'air": le vent ouvre de temps à autre les fenêtres, le sifflement du vent ne peut être atténué qu'en bouchant les trous de serrure	15 %
• Bruits désagréables provenant du chauffage et difficultés de réglage de la température	15 %
• Immissions de bruits de l'ascenseur, audibles dans la chambre à coucher et le séjour (selon la norme SIA 181, la valeur limite est de 35 dB le jour et 30 dB la nuit)	20 %
• Isolation insuffisante d'un appartement par rapport au café-restaurant situé en dessous	20 %
• Immission de bruit dans un appartement provenant d'une boucherie voisine	20 %
• Odeurs désagréables provenant d'un restaurant avec installations de ventilation insuffisantes	20 %
• Refoulement d'une canalisation dans le sous-sol inhabité d'une villa avec les nuisances d'odeurs correspondantes	max. 20 %
• Travaux de rénovation dans l'appartement voisin	25 %
• Dérangements importants causés par deux familles voisines (qui laissent des excréments dans la cage d'escaliers, jettent des déchets par les fenêtres, laissent jouer les enfants dans l'ascenseur et la cage d'escaliers et claquent les portes, se douchent et utilisent la machine à laver pendant la nuit)	25 %
• Un locataire d'un appartement souffre du bruit, des odeurs et des déchets provenant d'un café-restaurant et dancing situé au rez-de-chaussée (quartier bruyant), selon l'intensité	max. 30 %
• Des concerts, donnés dans un local public sur les fonds voisin entraînent des immissions de bruit insupportables (dépassement des valeurs limites selon l'ordonnance sur la protection contre le bruit) rendant le logement partiellement inhabitable	40 %
• Odeurs désagréables rendant la fréquentation d'un café-bar nulle	100 %