TABLEAU SYNOPTIQUE DE LA RÉDUCTION DU LOYER (art 259d CO) CASUISTIQUE

(ancien et nouveau droit)

mis à jour le 25.03.2024

Taux de réduction	Origine des nuisances						
%	Bruit	Chauffage / Eau chaude	Inflitrations / Dégâts d'eau Moisissures	Odeurs	Perte de Jouissances Suppression de commodités	Immissions / chantier	Divers
3%			Cloques sur le plafond de la chambre à coucher et du salon (ACJC/1025/2004 du 06.09.2004)		Interruption de 3 mois du service du gaz (ACJC/1015/2009 du 07.09.2009) Suppression temporaire de la ligne téléphonique (ACJC/1015/2009 du 07.09.2009)		Déplacement vers le haut du système d'ouverture de certaines fenêtres d'un logement rendant leur manipulation compliquée pour des personnes de petite taille (utilisation d'un escabeau) (ACJC/691/2009 du 15.06.2009) Placement inapproprié du système d'ouverture des fenêtres de la cuisine, du hall, de la salle de bains et des toilettes (ACJC/1445/2009 du 07.12.2009) Peinture du sol du balcon endommagée et présentant des traces. (ACJC/1337/2016 du 10.10.2016)
5%	Fermeture de la porte d'entrée sans précaution par les voisins, avec influence sporadique sur le repos nocturne du locataire, et compte tenu de la mauvaise isolation phonique de l'immeuble et du comportement des voisins (ACJC/127/2002 du 18.02.2002)	Durant la période du défaut d'isolation thermique (ACJ n°1290 16.10.95 K. c/ A.) Privation intermittente d'eau chaude (ACJ 16.12.85 SI X c/ S.) Prise qui chauffe lorsque le locataire branche un radiateur électrique, dans la mesure où le bailleur a autorisé le locataire à utiliser un chauffage d'appoint. Nécessité d'adapter l'installation électrique afin qu'elle permette l'usage sans risque d'un chauffage d'appoint. (ACJC/1306/2008 du 03.11.2008) Insuffisance de chauffage dans un studio indépendant dans la villa louée. (ACJC/1715/2019 du 25.11.2019) Nombreux dysfonctionnements du système de chauffage, n'ayant néanmoins pas entraînés de températures insuffisantes. (ACJC/100/2019 du 24.01.2019)	Inondation des caves (ACJ 02.03.87 M. c/ X.) Soulèvement et fissures des catelles dans une pièce en sous-sol (ACJC/439/2009 du 20.04.2009) Taches de moisissures présentes dans une pièce sur quatre du logement, ne touchant que les murs. (ACJC/1846/2019 du 16.12.2019) Infiltrations d'eau dans un parking, limitées aux jours de fortes pluies (ACJC/1154/2016 du 05.09.2016; arrêt du TF 4A_577/2016 du 25.04.2017)	Émanations occasionnelles de fumées restreignant l'usage d'une terrasse (ACJ 08.10.84) Odeurs d'égouts et d'œufs pourris incommodant les clients d'un restaurant, mais le taux de fréquentation du restaurant n'a pas diminué en raison de ces odeurs (ACJC/451/2009 du 20.04.2009) Intrusion d'odeurs de cuisine, essentiellement aux heures des repas, dans un appartement sis dans un bâtiment locatif comprenant plusieurs logements, construit avec un standing minimum, confirmé par le faible loyer demandé (ACJC/555/2010 du 17.05.2010) Mauvaises odeurs perceptibles uniquement dans la salle de bains du studio indépendant dans la villa louée. (ACJC/1715/2019 du 25.11.2019) Mauvaises odeurs (acides, cuisine et poubelles) dans plusieurs pièces du logement. (ACJC/100/2019 du 24.01.2019)	Défaut de place de jeu comprise dans la conception de l'ouvrage mais pas dans le bail (ACJ n°1290 16.10.95) Cheminée ne fonctionnant pas, dans un appartement de 6 pièces. 5 % pour les mois d'octobre à avril. (CdB n°4/96 p. 116) Vues plongeantes dans une chambre à coucher suite à la surélévation de l'immeuble voisin et à la création de nouveaux balcons. (ACJC/253/2006 du 06.03.2006 D. c/ S. AG)		Crachats souillant les locaux communs de l'immeuble, nettoyé à plusieurs reprises (ACJC/897/2000 du 11.09.2000 J. c/ V.) Porte palière pas étanche aux fuites d'air, papier peint à refaire dans une pièce secondaire (salle de jeux) (ACJC/1007/2009 du 07.09.2009) Verrière d'un restaurant fissurée (conséquences uniquement esthétiques). (ACJC/1561/2014 du 17.12.2014) Manque de propreté des espaces communs des immeubles, lié à un nettoyage insatisfaisant par le nouveau concierge (ACJC/1154/2016 du 05.09.2016) Phénomène de décoloration d'un sol en résine, lequel laisse, par frottement, des traces grisâtres sur un chiffon sec (ACJC/1152/2016 du 05.09.2016, confirmé par arrêt du TF 4A_581/2016 du 25.04.2017)

		5% pour un défaut sur l'installation de chauffage, de ventilation et de climatisation de locaux commerciaux entraînant des problèmes de chauffage, de sécheresse et de ventliation du local fumeur (ACJC/1421/2022)					Effritement des plafonds dans logement (défaut de peu d'importance) (ACJC/135/2018 du 05.02.2018) Etat des parties communes non approprié à l'usage convenu (de bureaux) en raison de : trou dans la partie pavée devant l'allée, absence de fermeture de la porte de l'allée, état du mur de l'entrée et du hall, graffitis dans les escaliers et mauvais état des boîtes aux lettres. A cela s'ajoute des encombrements par intermittence des parties communes par la présence de poussettes liées à la présence d'une école de langues. (ACJC/65/2019 du 21.01.2019) Absence de plinthes à leur emplacement usuel au bas des murs et dépôt de l'ensemble de celles-ci à même le sol, ceci dans deux pièces sur trois. (ACJC/496/2018 du 23.04.2018) Dysfonctionnement de la porte d'entrée de l'immeuble, de sorte que les portes principale et arrière demeurent ouvertes (ACJC/121/2021 du 01.02.2021) Porte du garage qui reste ouverte (ACJC/1154/2016 du 05.09.2016; arrêt du TF 4A_577/2016 du 25.04.2017)
6,5 %					Suppression d'une alcôve de 6 m2		
7.00%						Réfection de quelques-uns des logements de l'immeuble, transformation de la buanderie et rénovation de la cage d'escaliers (ACJC/1482/2004 du 06.12.2004)	
7,5%		Température excessive (+ 3 à 5° par rapport aux normes Minergie). (arrêt du TF 4A_577/2016 du 25.04.2017)					Chelur excessive dans l'appartement (essentiellement salon) , soit 3 à 5 ° par rapport aux normes, due au rayonnement sur la baie vitrée. (ACJC/1152/2016 du 05.09.2016, confirmé par arrêt du TF 4A_581/2016 du 25.04.2017)

8%	8%-10% de réduction pour des nuisances sonores, y compris nocturnes, liées à l'exploitation d'un supermarché en ville (transpalettes, compacteur de cartons, camions, etc.). (ACJC/647/2014 du 30.05.2014)	8 % de début octobre à fin mars de chaque année pour des infiltrations d'air dans la chambre parentale et le bureau d'un appartement de 5 pièces, lesquelles font considérablement baisser la température ambiante des deux pièces par temps froid même sans vent (ACJC/300/2022 du 7.03.2022)	Défaut d'étanchéité de l'avant-toit d'une villa empêchant l'utilisation de la terrasse couverte par temps de pluie (ATF 4A_628/2010 du 23.02.2011)	Odeurs de mazout se manifestant de manière relativement irrégulière (ACJ n° 1099 du 04.10.2004 R. c/ SI U. en liquidation)	Au 2ème étage lorsqu'il n'y a plus ni ascenseur, ni buanderie, ni grenier, ni antenne TV (Jug. 14ème ch. 21.12.76)		Chaleur et luminosité excessives dans le salon et une chambre à coucher d'un 4 pièces (grandes surfaces vitrées sans protections solaires) (arrêt du TF 4C.387/2004 du 17.03.2005 in CdB 3/05 p.87) Divers défauts (réfection d'un mur de la salle de bains et d'un meuble de la cuisine, repose de catelles et remplacement d'appareils ménagers, réparation des chaises du salon) (ACJC/1439/2005 du 12.12.2005) Suppression du digicode de l'entrée (ACJC/1699/2016 du 19.12.2016)
10%	Bruits intermittents d'intensité variable et odeurs de peinture (ACJ n°683 21.06.96 SI V.L.B. c/ D.)	Température oscillant durant les saisons froides entre 16°C et 18°C ; réduction octroyée d'octobre à fin avril de chaque année (ACJC/290/2005 du 14.03.2005)	Manque d'étanchéité cave (ACJ n°1290 16.10.95 K. c/ A.)	Émanations occasionnelles de fumées nauséabondes issues du fonds voisin (ACJ n°149 20.11.89 c/ W.)	Perte de jouissance d'une partie du jardin (ACJ n°184 du 17.06.91 H. c/ S.)	Rénovation des façades, création d'un ascenseur et aménagement des combles (bruit, poussières, échafaudages) (ACJ n°972 du 4.10.99 R. c/ SI G.)	Diverses nuisances : infiltrations d'eau, alimentation en eau insuffisante, panne de chauffage, défectuosité du frigo et de la cuisinière, pannes d'ascenseur, fissures (ACJC/211/2001 du 12.03.2001 N. c/ M.)
	Nuisances sonores (d'intensité moyenne) et olfactives (odeurs de fumée) nocturnes provoquées par l'exploitation d'un café-bar au rez-de-chaussée de l'immeuble. (ACJ n° 141 du 04.02.2008 G. c/ P.-V.)	Température inférieure à 15° C durant les mois les plus froids de l'année, de novembre à mars dans des locaux commerciaux anciens et mal isolés (ACJC/38/2009 du 12.01.2009)	Vitrages non étanches (ACJ n°832 30.05.94 T. c/ X.)	Nuisances olfactives dues à un système de ventilation non conforme aux exigences légales (ACJC/624/2006 du 12.06.2006 S. c/ H. et S.-E.)	Aux 3e et 4e étages lorsqu'il n'y a plus ni ascenseur, ni buanderie, ni grenier, ni antenne TV (Jug. 14ème ch. du 21.12.76)	Importantes nuisances (bruit, poussière et vibrations), dépassant la tolérance que l'on peut exiger en milieu urbain, provenant de deux chantiers voisins (aménagement du domaine public, lié à l'aménagement de voies de tram, et rénovation d'un immeuble), étant précisé que les locaux (salon de coiffure) ont toujours pu être utilisés conformément à leur usage et que l'accès était garanti. (ACJC/1469/2014 du 08.12.2014)	Changement baignoire et tuyauterie de la salle de bains, enlèvement des catelles, trou dans mur (Jug. 14ème ch. 14.06.77)
		Problèmes de rafraichissement et de chauffage dans un salon de coiffure ayant nécessités des interventions hebdomadaires de l'entreprise de maintenance (ACJC/256/2018 du 05.03.2018)	Infiltration d'eau dans atelier de mécanique. (ACJ 11.2.85 J. c/ W. ; ACJ n°248 9.10.92 c/ P.)	Odeurs d'égouts incommodant les clients d'une petite salle de restaurant, mais la constance des nuisances n'avait pas pu être établie précisément (ACJC/293/2000 du 13.03.2000)	Privation d'ascenseur pour un locataire au 4ème étage (13ème ch. du 12.12.75 A. c/ SI X.)	Construction d'un immeuble sur la parcelle voisine (ACJC/1135/2001 du 12.11.2001 J. c/ SI X)	Déchets sur une terrasse commune à deux immeubles, située sous les fenêtres de la locataire (ACJC/742/2007 du 11.06.2007 R. c/ X)
		10 % pour un système de chauffage qui n'avait pas pu être rallumé au mois d'octobre (ACJC/747/2023 du 12.06.2023)	Plusieurs plafonds tachés et papiers peints décollés (Jug. 14ème ch. 19.04.77 ; ACJ 21.2.83 X. c/ C.)	Odeurs incommodantes dans une villa quelques jours par an, depuis leur constatation par témoins et jusqu'au départ des locataires (ACJC/686/2001 du 22.06.2001 C. et A.-F. B. c/ V. de L.)	Inamovibilité d'une gaine de ventilation cachée par des galandages dans une arcade qui devait être entièrement évacuée. Deux places de travail supprimées sur les vingt prévues initialement. (ACJC/378/2007 du 2.04.2007 F. SA c/ A. et autres)	Travaux de rénovation légers dans immeuble voisin, dont le nettoyage de la façade a provoqué de la poussière et du bruit, empêchant l'utilisation de la terrasse durant l'été (ACJC/1257/2001 du 10.12.2001 X SA c/ Z.)	Nuisances de voisinage (dégâts des eaux, accueil de personnes "douteuses", tapage diurne et nocturne, hurlements dans l'escalier, émanations d'odeurs nauséabondes, aboiements d'un gros chien) (Jgt Tribunal des baux, Vaud, du 29.08.2002 V. et M. c/ D.; in DB 2005 p. 27, n ° 11)
			Infiltrations d'eau dans un garage automobile (ACJC/874/2014 du 16.07.2014)	10 % pour des odeurs de solvants et de cannabis (ACJC/1586/2022)	Suppression d'une machine à laver et d'un petit espace jardin (villa) (ACJ 7.11.83 S. c/ R.)	Bruit et poussières provoqués par un chantier de démolition et construction d'un immeuble : réduction octroyée durant la phase de démolition ayant nécessité l'emploi de machines bruyantes. (ACJC/982/2007 du 03.09.2007 J. c/ X S.A.)	Présence de cafards dans une pharmacie (ACJC/411/2015 du 13.04.2015)

			Trois pièces sur cinq touchées par des infiltrations d'eau à des endroits bien précis (au-dessus de la fenêtre, angle de la fenêtre); tapisseries tâchées d'humidité autour des fenêtres. (ACJC/129/2007 du 5.02.2007 A. c/ F.)		Suppression d'une des deux entrées d'un immeuble commercial (celle conférant l'accès le plus commode et ouvrant sur une rue marchande et prestigieuse). Taux ramené à 3% pour tenir compte des rénovations apportées à l'immeuble (ACJC/580/2009 du 11.05.2009)	10%, ramenés ensuite à 6% (pour tenir compte d'une phase différente du chantier), pour des excès de bruit et de poussière, gêne de la visibilité et de l'accès au restaurant et vibrations provenant d'un important chantier d'aménagement du domaine public (aménagement des voies de tram) situé au face de l'immeuble dans lequel le locataire a exploité un restaurant (ACJC/550/2015 du 11.05.2015)	Pression d'eau froide insuffisante (ACJC/381/2007 du 02.04.2007 L. c/ L.)
			Inondation de la cave d'un local commercial, étant précisé qu'il se justifie d'accorder une réduction plus importante pour la cave d'un local commercial (type bar ou restaurant) que pour celle d'un logement, l'usage de la cave d'un local commercial étant important eu égard au stockage des denrées alimentaires (ACJC/52/2010 du 18.01.2010)		Panne durant plusieurs semaines d'une plateforme élévatrice située au niveau du quai de chargement de l'immeuble, alors que des solutions de remplacement étaient disponibles. (ACJC/897/2015 du 05.08.2015, arrêt du TF 4A_472/2015 du 06.01.2016)	Chantier voisin usuel de construction d'un immeuble d'habitation de plusieurs étages comportant tous les inconvénients inhérents à ce genre d'entreprise. (ACJC/106/2006 du 06.02.2006 M. c/ C.)	Usure et défauts touchant les différents étages et en particulier les chambres et salles de bain d'un hôtel. (ACJC/200/2016 du 15.02.2016)
			Infiltrations d'eau récurrentes dans les sous-sols (cave et laverie) d'une pharmacie. (ACJC/411/2015 du 13.04.2015)		Chambre froide défectueuse dans un bar, compte tenu du fait que la cave mise à disposition permettait également de stocker de la nourriture et que la restauration n'est qu'une activité annexe au bar (ACJC/1369/2005 du 24.11.2005)	Nombreuses nuisances liées au chantier de rénovation de la façade et des terrasses de l'appartement concerné, ayant notamment entrainé l'impossibilité d'accéder à la terrasse. (ACJC/100/2019 du 24.01.2019)	Température excessive à certaines périodes de l'année (étés) dans l'ensemble des locaux destinés à l'exploitation de bureaux de sélection de personnel de travail temporaire (ACJC/248/2009 du 09.03.2009)
			Taches sur les plafonds et murs de certaines pièces, altération de la qualité de la moquette, consécutives à une inondation. (ACJC/1218/2016 du 19.09.2016)		Installation électrique insuffisante pour assurer le fonctionnement des appareils électroniques habituels et susceptible de mettre en danger les personnes et les choses. (ACJC/1337/2016 du 10.10.2016)	Travaux dans l'arcade voisine ayant généré du bruit, des coupures de courant, fuites d'eau, coupure d'air conditionné et de la poussière, la vitrine concernée étant restée visible et accessible. (ACJC/512/2020 du 06.04.2020)	Défauts esthétiques liés à l'absence de finition des travaux de rénovation (taches, décollements d'enduits, faux-plafonds déboîtés, gaines à rhabiller, trous à boucher) (ACJC/477/2009 du 20.04.2009)
			Présence d'humidité provoquant l'installation récurrente de moisissures sur les murs et plafonds de différentes pièces, constituant un défaut de confort du logement et un défaut esthétique, ayant entrainé des travaux de nettoyage et de nombreuses interventions dans l'appartement. Ramené à 5 % ultérieurement (perception d'humidité ponctuelle et taches de moisissures à l'intérieur). (ACJC/1840/2019 du 16.12.2019)		10% pour l'insuffisance d'isolation phonique des locaux loués (tea-room, bar à vin)ayant rendu impossible une jouissance paisible de ceux-ci sans toutefois empêcher en tant que telle l'exploitation du bar. (ACJC/601/2017 du 22.05.2017)	10 % s'agissant de la rénovation d'un immeuble ayant entraîné des nuisances sonores importantes et régulières liées à la pose et la dépose des échafaudages, à la destruction des greniers, à la pose de la dalle pour les nouveaux appartements dans les combles, à l'usage de la sapine servant à l'évacuation des déchets située devant le salon du locataire. Des bruits de percement étaient également perceptibles. L'ascenseur avait subi des interruptions de fonctionnement pendant quelques jours et quelques coupures d'eau étaient intervenues	Défauts de nature esthétique (papiers peints, moquette et parquets usés et vétustes; baignoire dont l'émail a disparu, effritement de peinture sur un mur de la salle de bains, problème de fuite d'un bidet) (ACJC/1451/2009 du 07.12.2009)

						10 % pour un chantier voisin visant la construction deux immeubles en face de l'appartement litigieux, nuisances habituelles en termes de bruit et de poussière (ACJC/47/2023 du 16.01.2023)	Défauts de nature esthétique (parquets et seuils usés et abimés) et entrave moyenne à l'utilisation de la chose louée du fait (fixation d'un lavabo) (ACJC/894/2019 du 24.06.2019)
10%			10% pour l'humidité au plafond de la chambre à coucher et 5% supplémentaires durant la saison de chauffage, dans immeuble vétuste au loyer modique (ACJC/1004/2009 du 07.09.2009) 3% à 15% pour des infiltrations d'eau ayant entrainé des défauts de moyenne importance : moquette du couloir imbibée, incommodités olfactives passagères et esthétiques durables (ACJC/1496/2013 du 16.12.2013)		10 % durant 3 mois pour privation d'usage du balcon durant mi-juin à mi-septembre et manque de lumière et d'intimité durant 8 mois de travaux. (ACJC/220/2001 du 12.03.2001)	Installation d'un échafaudage, plus réduction supplémentaire de 3% lors du remplacement des vitrages (soit 8%), plus 3% de réduction supplémentaire lors de la rénovation des façades (soit 13%) (ACJC/467/2010 du 19.04.2010) Nuisances provenant de travaux entrepris dans l'immeuble (bruit, poussière) (ATF 4C.39/2003 du 13.04.2003 in DB 2005 p. 28, n° 12)	Entre 8 % et 15 % pour de nombreux défauts touchant un logement, principalement d'ordre esthétique (peintures, parquets, carrelage) à l'exception de ceux affectant la baignoire et la salle de bains. (ACJC/340/2019 du 28.02.2019) 10 % pour manque de propreté des espaces communs, présence d'odeurs à l'extérieur du logement uniquement et problèmes d'insécurité, portée à 15 % dès la date à partir de laquelle la bailleresse a été informée des problèmes d'infiltrations et de moisissures, puis ramenée à 10 % dès la date à laquelle il a été démontré qu'une caméra avait été installée, jusqu'à exécution des travaux (ACJC/541/2022 du 19.04.2022)
à			10 % pour manque de propreté des espaces communs, présence d'odeurs à l'extérieur du logement uniquement et problèmes d'insécurité, portée à 15 % dès la date à partir de laquelle la bailleresse a été informée des problèmes d'infiltrations et de moisissures, puis ramenée à 10 % dès la date à laquelle il a été démontré qu'une caméra avait été installée, jusqu'à exécution des travaux (ACJC/541/2022 du 19.04.2022)			Selon intensité des travaux pour transformation lourde de l'immeuble voisin d'un centre audiovisuel (ACJ 12.11.84, ACJ 1.6.87, ATF 24.9.85 = SJ 1986 p. 195)	10 % pour manque de propreté des espaces communs, présence d'odeurs à l'extérieur du logement uniquement et problèmes d'insécurité, portée à 13 % dès la date à partir de laquelle la bailleresse a été informée des problèmes d'infiltrations d'eau, lesquels avaient un caractère occasionnel, puis ramenée à 8 % dès la date à laquelle il a été démontré qu'une caméra avait été installée, jusqu'à exécution des travaux (ACJC/542/2022 du 19.04.2022)
			10 % pour manque de propreté des espaces communs, présence d'odeurs à l'extérieur du logement uniquement et problèmes d'insécurité, portée à 13 % dès la date à partir de laquelle la bailleresse a été informée des problèmes d'infiltrations d'eau, lesquels avaient un caractère occasionnel, puis ramenée à 8 % dès la date à laquelle il a été démontré qu'une caméra avait été installée, jusqu'à exécution des travaux (ACJC/542/2022 du 19.04.2022)			10% pendant toute la durée de la rénovation de l'immeuble des locataires (rénovation du système de distribution d'eau chaude et d'eau froide, rénovation des cuisines et des salles de bains, changement des fenêtres, réfection complète des façades, des parties communes, des ascenseurs et de l'isolation extérieure) ayant entrainé des nuisances inhérentes à ce type de chantier. + 5% supplémentaires durant la rénovation de la salle de bains et la cuisine des locataires (ACJC/931/2014 du 06.08.2014)	

15%						10% pendant les travaux réalisés dans un immeuble voisin (bruit et poussière), portée à 20% pendant les travaux réalisés sur l'immeuble concerné et dans l'appartement des locataires (privation de la salle de bain pendant un mois,présence d'échafaudages, bruit, poussière, privation d'ascenseur,..) puis ramenée à 5% pendant les travaux de surélévation de l'immeuble. (ACJC/1039/2014 du 08.09.2014) 15% de réduction pendant les travaux du CEVA selon accord des parties dans le contrat de bail, puis 10% de réduction pendant les travaux d'aménagements extérieurs de la gare ayant provoqués des nuisances (bruits excédants ceux habituels en milieu urbain, soit sciage de béton, utilisation de marteaux-piqueurs ou d'autres engins de chantier, poussière); étant précisé que seul le salon donnait sur le plateau de Champel et que les nuisances n'étaient pas constantes (ACJC/117/2023 du 30.01.2023)	
12%				Emanations désagréables et toxiques plusieurs heures certains jours (Jug. 14ème ch. du 18.1.1977)	Au 5ème étage lorsqu'il n'y a plus ni ascenseur, ni buanderie, ni grenier ni antenne TV (Jug. 14ème ch. du 21.12.1976)		12 % en raison d'une chape défectueuse dans un atelier de reliures industrielles entravant l'activité professionnelle du locataire (ralentissement dans la manutention de la marchandise) (ACJC/418/2023 du 27.03.2023)
15%	Causé par locataires du logement contigu en proie à de graves troubles du comportement (ACJ n° 111 du 10.09.90 X. c/ S.)	Absence d'eau chaude aux heures où elle est le plus utile. Fourniture d'eau chaude parcimonieuse, ou livrée après plusieurs minutes d'écoulement ou encore une eau dont la température peut subitement varier. Prise en compte de la longue durée (environ 3 ans) durant laquelle les locataires ont eu à supporter ces inconvénients. (ACJC/142/2007 du 5.02.2007 U. SA c/ R. et P.)	Plusieurs murs tachés, sol détérioré dans salon et hall (Jug. 14ème ch. 19.04.1977)	Ventilation insuffisante dans cuisine sans fenêtre : dépôts graisseux et odeurs (ACJ 26.09.75 SI X. c/ K.)	Aux 6ème et 7ème étages lorsqu'il n'y a plus ni ascenseur, ni buanderie, ni grenier, ni antenne TV (Jug. 14ème ch. du 21.12.1976)	Nuisances d'un chantier voisin (bruit, poussière, trépidations), compte tenu du fait que les nuisances ont été quelque peu réduites grâce aux mesures mises en place par le bailleur. Le taux de réduction arrêté sur toute la durée du chantier ne peut être qu'une moyenne, les périodes objectivement plus pénibles étant compensées par des phases plus calmes (ACJC/115/2006 du 06.02.2006 M. c/ C.)	Nombreux travaux, mais limités dans leur ampleur : remplacement de stores, de manivelles; rectification d'une porte-fenêtre; réfection de joints à la salle de bains; nettoyage des tuyauteries de l'immeuble; réparation des parquets; rhabillage de peintures, la réparation des meubles de la cuisine (ACJC/1014/2002 du 09.09.2002 K. et M. c/ B.)

	Ventilation défectueuse excessivement bruyante (ACJ du 8.10.84 SI X. c/ N.)	Absence de fonctionnement de la cheminée, privant le locataire non seulement de sa seule source de chauffage mais également d'un argument commercial, pendant la saison d'hiver, soit du 1er octobre au 30 avril de chaque année (ACJC/245/2009 du 09.03.2009)	Murs tâchés et sols détériorés (ATF non publié du 29.05.1997 4C.527/1996 H. SA c/ A. SA)	15 % pour des odeurs d'égouts dans un cabinet médical (ACJC/1223/2023 du 25.09.2023)	Présence de sanitaires provisoires à l'extérieur des locaux, inutilisables pendant la saison hivernale (réduction de 15 % pendant toute l'année) (ACJC/245/2009 du 09.03.2009)	Bruit, poussière et inconvénients notables pour les livraisons, l'accès et l'exploitation du magasin des locataires occasionnés par des travaux d'installation du tramway (2 ans) et tenant compte de la réduction de loyer de 25% accordée par la bailleresse aux locataires durant 6 mois (ACJC/726/2008 du 16.06.2008)	Présence de tags sur les murs d'une agence de voyages, l'aspect extérieur du bâtiment donnant un impression de saleté et d'absence d'entretien (ACJC/1428/2005 du 12.12.2005 A et consorts c/ F. SA)
	15 % pour des travaux de rénovation complète des façades, de la toiture et des cages d'escaliers pendant environ 5 mois: perte de luminosité et de vue en raison de la pose des échafaudages recouverts d'un treillis transparent; terrasse difficile d'accès, voire inutilisable; ascenseur en panne à plusieurs reprises; nuisances sonores durant 15 jours environ dues aux marteaux-piqueurs utilisés sur les dalles des balcons (ACJC/1135/2001 du 12.11.2001 J. c/ SI X)	Pendant toute l'année pour des sanitaires provisoires situés à l'extérieur d'un bar et inutilisables pendant la saison hivernale (ACJC/245/2009 du 9.03.2009 M. c/ T.SA)	Infiltration d'eau importante dans un appartement, liée au défaut du siphon de la baignoire, entrainant un niveau trop élevé d'humidité. Réduction, en équité, de 15% pour tenir compte du caractère variable de la restriction à l'usage de l'appartement entre la date de l'infiltration et la fin des travaux (ACJC/1153/2016 du 05.09.2016)		Fenêtres d'une mezzanine louée dans un dépôt-atelier obstruées par des caisses. (ACJC/1561/2014 du 17.12.2014)	Important chantier de démolition/ rénovation de l'immeuble situé en face de l'arcade louée ayant entrainé des nuisances en termes d'accès et de visibilité (fermeture à la circulation de la portion de route située en face de l'établissement et édification d'une palissade de 4m de haut devant l'établissement, sur la route). Ramené à 10 % suite à l'abaissement de la palissade. ACJC/1016/2017 du 28.08.2017)	Ventilation défectueuse dans un restaurant (ACJC/131/2008 du 04.02.2008 X Sàrl c/ Y S.A.)
	Logement sans double-vitrages donnant sur les voies de chemin de fer, distantes de 30 à 40 mètres, compte tenu de l'augmentation du trafic avec les années ; puis 5 % après la pose de double-vitrages (ACJC/1027/2004 du 06.09.2004 SI X c/ D.)		Infiltrations d'eau d'une certaine ampleur dans une arcade destinée à l'exploitation d'un bar-restaurant et ayant touché les aménagements réalisés par les locataires (ACJC/1093/2020 du 06.08.2020)			Travaux de rénovation complète des façades d'une durée de 5 mois affectant la luminosité dans l'appartement, rendant la terrasse difficile d'accès, voire inutilisable, ascenseur en panne, nuisances de marteau piqueur utilisé sur des dalles des balcons et bruit de perceuses. Taux de réduction réduit du fait que le locataire ne subit pas quotidiennement les nuisances sonores, vu qu'il travaille à temps partiel le jour. (ACJC/1135/2001 du 12.11.2001 J. c/ SI X)	Restaurant situé dans un immeuble dont la façade est dans un état vétuste (crépi se détachant, balcons fissurés, morceaux de pierre descellés). Sol de la cuisine en mauvais état (linoléum usé, déchiré, décollé), murs et plafonds brunis voire noircis. Canalisations régulièrement bouchées, provoquant refoulements et inondations. (ACJC/621/2006 du 12.06.2006 M. c/ B.)
	Chaufferie s'entendant dans la chambre à coucher, ce qui perturbe le sommeil (arrêt du TF 4C.65/2002 du 31.05.2002 X SA c/ F.)	15%, pendant la saison froide, pour d'importantes infiltrations d'air froid en raison d'une étanchéité à l'air des baies vitrées déficiente, tant dans le salon/cuisine que dans les chambres, ayant nécessité la pose de radiateurs d'appoints. Défaut d'étanchéité accompagné d'une perte du confort acoustique du logement. Ramené à 5% pendant la saison chaude. (ACJC/1431/2016 du 31.10.2016)	15%, pour un appartement ayant subi des taches d'humidité à des endroits précis de deux chambres à coucher, des craquelures et l'appartition, lors de précipitations, de gouttes d'eau nécessitant de placer des bassines pour éviter des dégâts supplémentaires. TIent compte du fait que le défaut a perduré, sans raison sérieuse pendant une longue période. Ramené à 5% une fois les problèmes d'étanchéité réglé. (ACJC/51/2017 du 16.01.2017)			Rénovation complète d'un immeuble pendant 20 mois; ampleur variable des nuisances durant les travaux, d'où une faible réduction de loyer appliquée à toute la durée du chantier (ACJC/1198/2006 du 06.11.2006 M. et Z. c/ H.)	Nuisances sonores et olfactives provenant d'un bar à champagne situé au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation et dessins "obscènes" sur la vitrine (ACJC/509/2007 du 07.05.2007 M. et H. c/ C.)
	Nuisances sonores provenant du système de ventilation d'un restaurant (vibrations) (ACJC/624/2006 du 12.06.2006)		Dégât d'eau ayant touché le sous-sol des locaux loués et ayant nécessité le remplacement du linoleum du hall d'entrée, de la moquette et des travaux de peinture. (ACJC/1621/2016 du 12.12.2016)			Construction d'une troisième voie ferroviaire par les CFF provoquant des nuisances inattendues de jour comme de nuit ainsi que divers problèmes d'accès au logement. (ACJC/377/2007 du 02.04.2007 T-S c/ R.)	Divers défauts d'ordre essentiellement esthétique (usure générale, dépassant la durée de vie des installations, problèmes d'étanchéité et manque d'isolation) (ACJC/124/2005 du 14.02.2005 C. c/ M.)

	Nuisances sonores récurrentes, toutes les nuits, ayant atteint le locataire dans son sommeil et donc, dans sa qualité de vie (ACJC/1528/2009 du 11.12.2009) Nuisances sonores occasionnées, les week-ends, durant la nuit jusqu'au petit matin (principalement pendant l'été), par l'exploitation d'une discothèque située à l'entresol/sous-sol de l'immeuble (ACJC/722/2008 du 16.06.2008)					Diverses sortes de nuisances pour le voisinage liées à l'installation d'un supermarché (bruits de marteaux-piqueurs, poussière, odeurs incommodantes, trépidations, vibrations) (ACJC/647/2014 du 30.05.2014) 15 % durant 1 mois pour nuisances sonores de chantier : travaux sur béton, changement de vitrages, lavage à haute pression (ACJC/220/2001 du 12.03.2001 L. c/ C.) 15 % pour des nuisances liées au chantier du CEVA (travaux de gros-œuvre, puis de second œuvre, tunnel creusé, travaux de revêtement intérieur, travaux d'aménagement de l'espace public: nuisances des engins de chantier, vibrations, poussières, bruits et odeurs incommodants) (ACJC/700/2023 du 05.06.2023) 15 % pour des nuisances liées au chantier du CEVA (travaux de second œuvre, tunnel creusé: usage d'engins de chantier, transport de matériaux; travaux d'aménagement de l'espace public: bruits divers, poussières, vibrations, utilisation d'une plaque-vibrante, usage d'une pelle-mécanique et d'un marteau-piqueur) (ACJC/1277/2022 du 03.10.2022) 15% pour des travaux d'aménagement extérieur de la garde du CEVA (bruit, poussière, vibrations, tremblements, coupures d'eau, impression d'enfermement), puis 5 % pour la période correspondant à la plantation des arbres (ACJC/16666/2023 du 18.12.2023; ACJC/1664/2023 du 18.12.2023; ACJC/1663/2023 du 18.12.2023)	Fermeture d'une des routes permettant l'accès aux locaux commerciaux (ACJC/1022/2019 du 08.07.2019)
16%							Ventilation défectueuse dans une école, nuisances sonores et mauvaise qualité de l'air due à la présence de poussière dans les filtres ressenties régulièrement et à n'importe quelle période de l'année (ATF 130 III 504 (4C.335/2003) du 11.05.2004, in JT 2005 I 302)

15% **à** **35%**			15 à 20 % pour débordements de la fosse septique dans le sous-sol d'une villa avec odeurs nauséabondes (ACJC/905/2000 du 11.9.2000 D.E.N. c/ époux G.-Z.) 15 à 40 % pour toutes les pièces touchées par des infiltrations d'eau à des endroits bien précis (angle à droite de la fenêtre, sur le velux, sur l'embrasure de la fenêtre et le soubassement, plafond cloqué) et dégâts d'eau dans toutes les pièces suite à une tempête, rendant une chambre inutilisable. (ACJC/131/2007 du 5.02.2007 H. et A. c/ F.)		15 % pour la perte d'usage de la terrasse en attique, puis 10 % de réduction supplémentaire pour la perte d'usage de la pièce en attique. (ACJC/639/2014 du 30.05.2014)	Selon les locataires dans immeuble en transformation (bruit, poussière) (ACJ 10.10.83 B. c/ A.) 19% pour chantier voisin de construction d'une liaison ferroviaire (CEVA) ayant généré bruit, vibrations, poussière et ayant péjoré le cadre de vie environnant l'immeuble (coupe des arbres, creusement de trous, disparition des places de parking et suppression de l'accès direct au bâtiment avec une voiture). (ACJC/173/2018 du 12.02.2018) Grand chantier de construction ayant provoqué des bruits importants, une production considérable de poussière et le masquage de la vue des locataires par des échafaudages (second-œuvre et gros-œuvre) (ACJC/1095/2006 du 09.10.2006 N. c/ C.)	Selon l'intensité des défauts, pour nuisances sonores, mauvaises odeurs et présence d'ordures provenant d'un café-restaurant et d'un dancing au rez-de-chaussée d'un immeuble sis dans un quartier bruyant (ACJC/213/2001 du 12.3.2001 J. c/ SI C.)
20%	Troubles dans l'usage dus au bruit d'une boucherie ACJ 12.11.84 X. c/ P.) Pendant la nuit, bruits de hauts-parleurs et émanations de fumée provenant d'une salle de billard, en raison de l'ouverture intempestive des lanterneaux (ACJC/291/2005 du 14.03.2005 C. c/ P.) Caractère nocturne, régulier et intense du bruit causé par la mise en service par les CFF d'une installation de vérification de l'état des essieux sur une voie située à proximité immédiate de l'immeuble. (ACJC/982/2007 du 03.09.2007 J. c/ X S.A.)	Chauffage d'un logement insuffisant (entre 15 ° et 20°) durant 3 ans d'octobre à mai (ACJC/1336/2000 du 21.12.2000 V. et C. c/ B.) Ouverture de portes coulissantes occasionnant une baisse de température(environ 13 ° au lieu de la moyenne minimale de 15°-16°)dans un atelier de mécanique automobile pour chaque saison de chauffage d'octobre à mai (ACJC/1098/2006 du 09.10.2006 F. c/ A., B. et Q.) Température dans un garage automobile bien inférieure aux recommandations des normes de construction qui recommandent une température minimum de 15° pour des locaux d'ateliers de peinture, mécanique et lavage de véhicules. (ACJC/874/2014 du 16.07.2014)	Gondolement du parquet de la chambre à coucher (ACJ 23.1.93 S. c/ R.) 20 % pour divers défauts touchant une villa: traces d'humidité et d'odeurs de moisissures, plusieurs volets fermant mal, fenêtre non étanche, fissures sur les murs, peinture s'écaillant, manomètre de la cuve à fioul ne fonctionnnit pas, dépendance ni chauffée ni ventilée, fuite sur le toit, garage à bateau non remis à neuf malgré ce qui figurait dans le bail (portes de ce dernier ne fermant pas, monte-bateau rouillé et sécurité manquante à gauche) (ACJC/207/2022 du 14.02.2022)	Odeurs nauséabondes causés par défaut de ventilation d'un restaurant (ACJ 24.2.86 SI X. c/ F.)		Chantier voisin provoquant d'importantes fissures (ACJ n°150 du 10.12.90 SA X. c/ S. et R.) Pose d'une isolation phonique et travaux de plomberie et de menuiserie relativement importants effectués dans les combles (nuisances sonores). (ACJC/115/2003 du 10.2.03 Z. c/ V. de G.) Pendant 18 mois pour nuisances sonores notamment nocturnes très élevées liées à 3 grands chantiers de transformation et d'aménagement du domaine public (ACJC/578/2009 du 11.05.2009)	Déformation des planches et affaissement du plafond dans restaurant (ACJ 20.02.87 S.-T. c/ H.) Défauts pouvant être qualifiés d'importants pour un café-restaurant : installations désuètes, boiseries du bar très usagées, carrelages cassés, fendus, linoleum vieux et usagé, peintures jaunies, hotte de ventilation défectueuse (ACJC/1025/2008 du 08.09.2008) Violation de la clause d'exclusivité souhaitée par un centre médical pluridisciplinaire, ce défaut atteignant un degré de gravité non négligeable et ne pouvant être qualifié de léger. (ACJC/1182/2009 du 05.10.2009)

		Température du logement inférieure de 4,5 °C par rapport à ce que le locataire pouvait attendre (15,5 °C au lieu de 20°C) durant trois hivers. Importante sensation de froid. Ramené à 10% pour tenir compte ensuite d'une amélioration survenue. (ACJC/135/2018 du 05.02.2018)				Rénovation de l'immeuble provoquant une perte de jouissance de 2 places de parc, perte du chiffre d'affaire d'une épicerie au rez-de chaussée. (ACJC/985/2000 du 9.10.2000 K. c/ Hoirie C.) Nuisances liées à création de deux appartements dans les combles d'un immeuble abritant un restaurant (bruit et poussière importants, échafaudages, palissades, absence de terrasse). (ACJC/485/2006 du 08.05.2006 J. c/ SI Remplacement intégral des façades et du système de chauffage et ventilation, interventions sur les colonnes de chute et d'écoulement d'eau. Taux tenant compte de l'activité médicale du locataire. Ramené à 10% pour travaux de finition. (ACJC/477/2009 du 20.04.2009)	Défauts nombreux et récurrents réparés plus ou moins rapidement, rendant difficile l'exploitation d'un restaurant (ACJC/431/2009 du 20.04.2009) Violation d'une clause d'exclusivité (ouverture d'un 2ème centre de chirurgie esthétique dans le même immeuble) (ACJC/1182/2009 du 05.10.2009) 20% pour chute de morceaux de béton se détachant de l'enveloppe de l'immeuble (avant-toit et balcons) laissant apparaître des trous. Ramené à 3% pour la période durant laquelle seul le défaut esthétique a subsisté. (ACJC/1337/2016 du 10.10.2016) Pannes anormalement fréquentes de l'ascenseur, coupures d'alimentation de l'eau chaude, suppression du code d'accès à l'immeuble et manque d'entretien général de l'immeuble ayant provoqué l'accumulation de poubelles et l'apparition de vermine. (ACJC/1699/2016 du 19.12.2016)
25%	Aménagement de l'appartement au-dessus d'un centre audiovisuel (ACJ 12.11.84 ; ACJ 01.06.87 ; ATF 24.9.85 X c/PL. = SJ 1986 p. 195) Voisins locataires (2 familles) bruyants et saletés de ces derniers dans les parties communes, puis 10% après le départ d'une des deux familles (ACJ n°499 du 17.5.99 G. c/ SA C.)	Chauffage d'un restaurant insuffisant (ACJC/131/2008 du 04.02.2008 X Sàrl c/ Y S.A.)	Murs et plafond corridor, cuisine et salon (dans 4 pièces) (ACJ n° 138 15.5.92 SI X. c/ P.-A.) Sous-sol villa de 4 étages utilisé comme locaux professionnels (ACJ n° 85 6.5.91 c/ P.) Appartement de 3 pièces : salon et chambre gravement endommagés (Jug. 14ème ch. du 23.6.1977)		Privation partielle du jardin d'une maison de vacances et de week-end due à l'entreposage de matériaux par un tiers (ACJ 16.6.86 V. c/ H.) Privation d'ascenseur pour un locataire au 7ème étage, particulièrement âgé et atteint dans sa santé, qui ne peut pas, sans être porté, remonter les 7 étages à pied (ACJC/961/2005 du 05.09.2005 P. c/ A.)	Chantier voisin pendant 2 ans (ACJ n° 467 du 20.5.96 X. c/ S.) Nuisances d'intensité variable d'un chantier consistant en la réfection de façades, changement de vitrages et stores (pose d'échafaudages et goulottes. Puis travaux à l'intérieur de l'immeuble avec transformation d'appartements (murs démolis), dévaloir, ascenseur. Puis travaux d'aménagement du jardin et parking. (ACJC/1350/2000 du 21.12.2000 R. c/ SI M.) Travaux de démolition-reconstruction de deux immeubles immédiatement à proximité des locaux commerciaux loués. Ramené à 8% pour la phase postérieure au gros-œuvre. (ACJC/1467/2016 du 07.11.2016)	

30%		Série de défauts affectant l'exploitation normale d'un café-restaurant (insuffisance/absence de chauffage) (ACJ 7.2.83 SA X c/ G.-B.)	Salon, hall, chambre et interrupteurs électriques inutilisables (ACJ n° 301 10.12.93 L. c/ V.)		Privation de la piscine d'un hôtel-restaurant et centre sportif, sur décision communale, pour absence de garantie d'hygiène et vétusté du 1.5 au 30.9 et 20% du 1.10 au 30.4 (ACJC/528/2000 du 15.5.2000 C. SA c/ C. de C.)	Divers travaux de rénovation et d'entretien d'une villa et de son jardin, épisodiquement bruyants. (ACJC/38/2003 du 13.01.2003 A. c/ D.)	
			Pendant 15 jours pour coulée d'eau, taches au plafond, moquette imbibée, tableaux abîmés, traces d'humidité sur habits et meubles (ACJ n° 246 16.3.98 P. c/ L.)			Travaux de toiture et relatifs à la chape traversant verticalement l'immeuble effectués jusqu'à 22h00 et générant des bruits de marteaux piqueurs et d'engins (ACJC/1462/2009 du 07.09.2009)	
			Infiltrations d'eau dans les sous-sols d'un local commercial ayant nécessité un nettoyage des canalisations (ACJC/1169/2008 du 06.10.2008)			Très importantes nuisances sonores, blocage des ascenseurs alternativement, utilisation des toilettes visiteurs par les ouvriers et non respect des horaires de travail convenus liés aux travaux de rénovation du local commercial situé en-dessous du local loué. (ACJC/290/2014 du 10.03.2014)	
			Humidité excessive affectant l'appartement et les moisissures, d'une étendue importante, localisées dans les angles entre les murs et entre les murs et le plafond, ceci dans deux pièces sur trois, entraîné un inconfort physique, une atteinte potentielle à la santé et une gêne de caractère esthétique. (ACJC/496/2018 du 23.04.2018)			30 % pour nuisances liées aux travaux de surélévation de l'immeuble des locataires (bruit résultant de la démolition de la toiture et des combles, bruit de perceuses et de scies à métaux, poussière et gravats, perte d'intimitédue aux échafaudages, coupure du téléréseau et suppression de la ventilation mécanique, affaissement de leur plafond et apparition de fissures).+10 % supplémentaire pour une période de trois mois durant laquelle l'ascenseur était hors service. (ACJC/875/2014 du 16.07.2014)	Nuisances d'un locataire voisin qui claque presque quotidiennement les portes de son logement et de l'entrée de l'immeuble, hurle dans les parties communes, agresse verbalement, à de nombreuses reprises, plusieurs employés du salon de coiffure, objet d'un bail dans le même immeuble, et leur cause même des lésions corporelles ainsi qu'au locataire dudit salon. (arrêt du TF 4A_132/2017 du 25.09.2017)
						Travaux de moyenne importance générant des nuisances sonores audibles jusqu'à 20h00 dues au remplacement complet des locaux d'un supermarché voisin comprenant la réfection du sol en pierre de l'étage inférieur, des interventions dans deux parkings, la construction de deux étages commerciaux et la réfection du toit (ACJC/1462/2009 du 07.09.2009)	

			Mauvaise isolation thermique du bâtiment, ventilation mécanique défectueuse, plusieurs pièces touchées par l'humidité et les moisissures, éventuelles conséquences de ces défauts sur la santé du locataire, absence de mesures prises par le locataire pour atténuer les effets nuisibles dus aux défauts (ACJC/1171/2008 du 06.10.2008)			Arcade au rez-de-chaussée, connexe à un immeuble en grande rénovation (poussière, provenant parfois par nuages, provoquant des irritations allergiques, bruits importants de démolition intérieure, échafaudages, bennes, véhicules, va-et-vient d'ouvriers, bétonneuse, panneaux de protection détournant le passage des piétons). Situation jugée identique à celle d'une arcade située dans un immeuble lui-même en rénovation (ACJC/1421/2006 du 11.12.2006 B. c/ F. S.A.)	Absence de tout papier peint et de plinthe à la suite de leur enlèvement, dans deux pièces sur trois, l'aspect visuel des deux pièces concernées, en chantier, s'étant trouvé fortement dégradé, ce qui a occasionné une gêne intense dans l'utilisation de la chose louée. Porté à 40% durant la période pendant laquelle a persisté, en plus, une humidité excessive. (ACJC/496/2018 du 23.04.2018)
33,3 %					Installations vétustes d'un café-restaurant (présence de fumée, manque de fraîcheur de certains aliments, saleté de la vaisselle) (ACJC/293/2005 du 14.03.2005 S. c/ S.)		
35%	Immeuble évacué et en chantier (Jug. 14ème ch. 22.6.76 S. c/ consorts X.) Activité d'une école de langues située au-dessus des bureaux concernés provoque bruits et vibrations, causant des chutes de poussières et faisant trembler les fenêtres (ACJC/65/2019 du 21.01.2019)						
37%						Deux chantiers voisins d'un cabinet d'ophtalmologie : réduction par paliers selon la gravité des nuisances (de 15 à 45 %), correspondant à une réduction moyenne de 37 % sur 27 mois (arrêt du TF 4C.377/2004 du 02.12.2004 X. SA c/ A. in DB 2005 p. 26 n° 10)	
40%			Dégâts d'eau dans toutes les pièces suite à incendie : cuisine inutilisable, circuits électriques interrompus (Jug. 15ème ch. 28.10.76 C. c/ SI X.) Salon de beauté touché par de graves problèmes d'humidité, ayant notamment entraîné des odeurs de moisi qui ont causé une perte de clientèle. (arrêt du TF 4A_94/2021 du 01.02.2022)			40% pour Travaux de changement des colonnes d'eau ayant engendré bruit, poussière, fréquentes coupures d'eau, voire absence totale d'intimité en raison de la présence de trous dans la salle de bains et les toilettes de l'appartement, puis 20% pour manque d'isolation (bruits d'écoulement d'eau), remise en état de l'appartement et réfection des peintures, puis 10% pour nuisances sonores, poussière, coupures d'eau et problèmes de débit d'eau. (ACJC/1302/2009 du 02.11.2009) 40% pour travaux de rénovation lourde ayant engendré de nombreuses nuisances, notamment quant à la visibilité de l'arcade (ACJC/1023/2013 du 30.08.2013)	Punaises de lit : deux pièces sur quatre de l'appartement touchées, trois traitements nécessaires pour éradiquer les punaises et nuisances subies en raison des piqûres et des déplacements à l'hôtel rendus nécessaires lors des désinsectisations. ACJC/120/2017 du 6 février 2017

						Centre audiovisuel perturbé par réfection des parties communes (tronçonneuse, marteaux-piqueurs) (ACJ 12.11.84 ; ACJ 01.06.87 ; ATF 24.9.85 X c/PL. = SJ 1986 p. 195)	
42%			Parquets et base des murs dans 1,5 pièces sur 3 (% admis par assurance) (ACJ 12.3.84 B. c/ P.)				
45%	Activités de prostitution dans un immeuble d'habitation entraînant, particulièrement la nuit, des nuisances sonores persistantes et quotidiennes (ACJC/121/2021 du 01.02.2021)						
50%			Inondation dans un 2 pièces, remplacement parquet hall et salon, entreposage des meubles dans chambre (ACJ 9.12.85 A. c/ SI X.)	Ventilation d'un restaurant défectueuse (impossible d'y manger) (ACJ 14.3.83 V.c/ G.)			Punaises de lit :appartement particulièrement affecté par l'invasion. Le fait qu'il ne comporte que deux pièces limite les possibilités pour le locataire d'occuper
60%						Grands travaux de rénovation, fortes nuisances (trous, gravats), appartement au 4ème étage inutilisable à dire d'huissier et privation d'ascenseur (ACJ 6.6.83 SI X c/ M.) Commerçant (d'objets d'art) dont l'activité est très fortement compromise par des travaux de gros œuvre (bruit, vibration, poussière) lors de la démolition et de la reconstruction d'un bâtiment mitoyen (ACJC/1146/2009 du 05.10.2009) Nuisances particulièrement graves provoquées par un chantier voisin et consistant en des travaux de percement (perceuses, scies, marteaux piqueurs) et de changement d'escalators effectués de jour comme de nuit, en violation des horaires réglementaires en un premier temps avant d'être autorisés jusqu'à 22h00. Nuisances perturbant le sommeil des locataires et de leurs enfants en bas âge (ACJC/1462/2009 du 07.09.2009) Travaux de démolition provenant d'un chantier voisin actif régulièrement pendant la nuit et le samedi (ACJC/1462/2009 du 07.09.2009)	

						60% pendant la phase de gros œuvre d'un chantier de démolition et reconstruction du bâtiment mitoyen ayant généré des nuisances aiguës rendant quasimment inutilisables les locaux loués à l'usage d'une entreprise de recrutement et de placement du personnel, dont l'activité consistait à 80 % en entretiens avec des clients, de vive voix ou, le cas échéant, par téléphone. Ramené à 25% pour la phase de travaux d'armatures métalliques et de pose de parois vitrées, suivie du démontage d'échafaudages. (arrêt du TF 4C.219/2005 du 24.10.2005)	
70%							70 % pendant toute la période de traitement contre les punaises de lit qui avaient infesté toutes les pièces habitables de l'appartement et ceci au niveau le plus élevé. Les locataires avaient en outre subi une atteinte dans leur intégrité physique de par les nombreuses piqûres et avaient deux enfants âgés de 9 et 11 ans (ACJC/236/2022 du 21.02.2022).
75% - 80%						75-80% pour le loyer d'un restaurant aux vitrines condamnées par des panneaux en raison de travaux dans l'immeuble (50%) et qui plus est privé d'eau (30% supplémentaires), respectivement de chambre froide (25% supplémentaires). (arrêt du TF 4A_96/2015 du 01.06.2015)	80% pendant toute la période où les divers traitements naturels contre des punaises de lit sont intervenus dans l'appartement, lequel n'était toutefois pas complètement inhabitable. Locataire et ses enfants ont subi une atteinte physique et psychique à leur santé en raison de la présence des punaises. (ACJC/1355/2020 du 28.09.2020) 80 % durant le traitement contre les punaises de lit. Le traitement biologique permettait que les locataires restent dans le logement et ne constituait pas une atteinte à leur santé. Le logement était toutefois de taille réduite (studio) et le fait que la pièce à vivre unique ait été infectée de nuisibles permettait de considérer que les conditions de vie n'étaient pas conformes à l'usage pour lequel la chose avait été louée. Le fait de dormir sur un matelas gonflable avec un risque de piqûres pour la locataire et son fils ne peut être considéré comme compatible avec un usage normal de l'appartement. (ACJC/1210/2022 du 19.09.2022)
100%		Absence de chauffage rendant la maison inhabitable (ACJ 16.6.86 V. c/ H.)	100% pendant 1,5 mois pour des locaux commerciaux inutilisables, puis 40% pendant 1 mois pour une utilisation très partielle, puis 5 % pendant 1 mois pour les travaux de rafraîchissement (ACJC/692/2009 du 15.06.2009)	Pendant un mois (puis 50 %) pour odeur intolérable dans un bistrot suite à inondation dans les caves communiquant avec la salle à boire (Jug. 14ème ch. 8.3.77 = SJ 1979 p. 145-146)	Pendant 4 mois pour privation de la jouissance de l'appartement suite à un incendie (causé par un autre locataire) (ACJC/1015/2009 du 07.09.2009)	Pendant 6 mois pour un restaurant, pour les nuisance provenant des travaux de rénovation touchant la piscine adjacente et ayant notamment conduit à la fermeture d'une des routes d'accès au restaurant. (ACJC/172/2014 du 10.02.2014)	Absence de porte permettant d'isoler le cabinet de consultation médicale de la salle d'attente: les locaux sont impropres à leur utilisation dans la mesure où il est exclu qu'un médecin puisse donner une consultation à un patient au vu et au su des personnes attendant dans la salle d'attente. (ACJC/137/2002 du 18.02.2002 C. c/ X SA)

					Pendant le 1,5 mois durant lequel l'appartement a été rendu inutilisable suite à un incendie dont le locataire n'est pas responsable (ACJC/465/2010 du 19.04.2010)		100% pendant toute la période où les divers traitements de désinfestation (contre des punaises de lit) successifs sont intervenus, nécessitant l'utilisation de substances chimiques nocives pour les jeunes enfants des locataires, l'appartement loué ne pouvant objectivement être affecté à l'usage prévu, soit servir d'habitation familiale aux locataires. (arrêt du TF 4A_395/2017 du 11.10.2018)