



Examen de maturité gymnasiale
Juin 2026
OS Économie et Droit

Gestion d'entreprise

Donnée de l'examen

Nom : _____ Prénom : _____

Durée : 120 minutes (2 heures)

Matériel autorisé : Calculatrice non programmable
Annexe : plan comptable

Gestion d'entreprise

		Durée estimée	Points attribués
	Informations / Relecture	15 minutes	
Problème 1	Fondation d'une SA	15 minutes	16 points
Problème 2	Ecritures comptables	50 minutes	52 points
Problème 3	Option	7 minutes	7 points
Problème 4	Fonds de placement	6 minutes	6 points
Problème 5	Point mort	10 minutes	10 points
Problème 6	Cash flow	10 minutes	9 points
Problème 7	Réserves latentes	7 minutes	7 points
TOTAL		120 minutes	107 points

Consignes :

- Veuillez utiliser le feuillet de réponses annexés.
- Les exercices sont indépendants les uns des autres.
- Les feuilles de brouillon que vous utiliserez sont à remettre à la fin de l'examen.
- La donnée doit également être rendue.
- Notez votre nom, votre prénom et votre numéro de candidat sur la donnée et **sur chaque feuillet de réponses**.
- Veillez à faire deux dossiers séparés pour l'économie et le droit.



INFORMATIONS DIVERSES

L'Hôtel-Restaurant & Spa du Golf d'Ajoie est une entreprise hôtelière et de restauration située à Courtedoux, à proximité de Porrentruy. L'Hôtel-Restaurant est exploité par le chef Alain Proviste, qui loue les locaux au golf dans le cadre d'un bail commercial. L'entreprise d'Alain Proviste est organisée en raison individuelle mais projette de se transformer en société anonyme. L'établissement propose des services d'hébergement, de restauration ainsi qu'un espace bien-être comprenant un spa. Il s'adresse à la fois aux golfeurs, aux touristes et à une clientèle régionale en quête de détente et de loisirs.

La partie « Gestion d'entreprise » de votre examen écrit d'OS Economie Droit concernera cette entreprise.



PROBLÈME 1

FONDATION D'UNE SA – ANNÉE 2024

Alain Proviste, décide, sur conseil de sa fiduciaire, de liquider sa raison individuelle et de fonder, avec ses deux fils, une société anonyme. Cette société poursuivra l'exploitation de l'Hôtel-Restaurant & Spa du Golfe d'Ajoie. L'entreprise Proviste SA est créée le 30 avril 2024. Cette société est dotée d'un capital de CHF 150'000.- divisé en titres de CHF 1'500.- de nominal. 80 actions sont remises à Alain en paiement des apports en nature et en espèces, pour la majorité provenant de son ancienne raison individuelle. Il s'agit :

- d'un stock de marchandises destiné à être utilisé pour la restauration estimé à CHF 101'000.- ;
- de créances de CHF 15'000.- ;
- d'un véhicule d'une valeur estimée à CHF 12'000.- ;
- de diverses factures impayées pour CHF 45'400.-.

La différence entre la valeur des actions remises à Alain et ses apports est réglée par virement bancaire.

Les autres actions sont souscrites par les deux fils d'Alain et intégralement libérées auprès de la BCJ. Une commission bancaire de CHF 1'200.- est réglée par virement bancaire. Tenir compte du timbre fédéral si besoin. Après inscription au registre du commerce, d'autres frais de fondation sont réglés par virement bancaire pour CHF 3'200.-.

Travail demandé

Etablir le journal de toutes les opérations de fondation.

PROBLÈME 2

ÉCRITURES COMPTABLES – ANNÉE 2025

Renseignements généraux

Le portefeuille de titres de PROVISTE SA est composé au 01.01.2025 de :

- a. 2 obligations Canton du Valais, 2010-2030, 1.25%, échéance au 22.10, CHF 5'000.— de nominal par obligation
- b. 1000 actions UBS GROUP, nominal CHF 0.10

Opérations courantes de l'exercice 2025 à journaliser

1. Au 1^{er} janvier 2025, extournez l'opération de transitoire relative aux obligations Canton du Valais.
2. Durant l'exercice 2024, l'entreprise a payé CHF 1'800.- de prime annuelle à une compagnie d'assurance qui couvre également 2 mois de l'exercice 2025. Procédez à l'extourne qui convient au 1^{er} janvier 2025.
3. Le 24 avril, vente par la banque des 2 obligations Canton du Valais, 2010-2030, 1.25%, échéance au 22.10, CHF 5'000.— de nominal par obligation, au cours de 102, frais de négociations CHF 225.-
4. Vente du véhicule de l'entreprise pour CHF 10'000.- TVA 8,1% non comprise, montant reçu par virement bancaire. Tenez compte de la situation des comptes suivants :

Compte	Débit	Crédit
Véhicule	12'000.-	
Fonds d'amortissement « véhicule »		4'800.-

5. La répartition du bénéfice de l'exercice 2024 adoptée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires donne les informations suivantes (Attention : il ne faut pas réaliser le tableau de **répartition du bénéfice mais uniquement journaliser les écritures découlant des informations ci-dessous**) :
- | | |
|--|---------------------|
| ◇ Rappel : Capital-actions entièrement libéré | CHF 150'000.- |
| ◇ Rappel : Valeur nominale d'une action | CHF 1'500.- |
| ◇ Bénéfice de l'exercice 2024 à répartir | CHF 22'000.- |
| ◇ Attribution comme dividendes | 7% |
| ◇ Attribution à la réserve légale issue du bénéfice | CHF 10'000.- |
| ◇ Nouveau bénéfice reporté | à déterminer |
6. Enregistrement de l'impôt anticipé sur les dividendes de l'exercice 2024
7. Encaissement par la banque des dividendes des actions UBS GROUP, dividende brut par action de CHF 0.90. Tenir compte de l'impôt anticipé.
8. La société a obtenu un emprunt bancaire de CHF 60'000.- en 2024. L'échéance des intérêts est fixée au 30 septembre. Le taux d'intérêt sur cet emprunt est à 1.5% et l'amortissement annuel de CHF 5'000.-. Comptabilisez, en date du 30.09, le versement de l'annuité bancaire. Ce montant est prélevé sur le compte bancaire de l'entreprise.
9. Enregistrement des salaires pour le mois d'octobre 2025 (déductions à charge des employés, allocations et versement). Les salaires sont versés par virement bancaire.
- Salaires déterminants AVS : CHF 164'000.-
 - Allocations familiales : CHF 1'700.-
 - Retenues AVS/AI/APG : CHF 8'692.-
 - Retenue AC : CHF 1'804.-
 - Retenue LPP : CHF 10'720.-
 - Taux pour l'AANP : CHF 1'722.-
10. Comptabiliser la part patronale pour les cotisations des salaires versés au mois d'octobre 2025.
- Les cotisations AVS, AI, APG et AC sont paritaires
 - Les frais de gestion de la caisse de compensation se montent à CHF 434.60
 - L'employeur verse des cotisations paritaires en ce qui concerne la LPP.
 - Le montant dû pour l'AAP est de CHF 691.20
 - La cotisation versée à la Caisse d'allocations familiales se monte à CHF 4'510.-

Opérations au 31.12.25 à journaliser

Informations extraites de la comptabilité avant la clôture au 31.12.2025

Compte	Débit	Crédit
Créance-clients	148'000.-	104'000.-
Ducroire	9'000.-	12'200.-
Stock de marchandises	143'400.-	
Titres	45'005.-	9'975.-

11. Tenir compte de l'intérêt bancaire couru (voir l'opération n°8).
12. Ajustez le ducroire à 5% des créances clients.
13. Comptabilisez la variation de stock de marchandises sachant que le stock final au 31 décembre 2025 s'élève à CHF 152'600.-.
14. Les titres de l'entreprise peuvent être évalués au moyen des cours suivants :

Désignation	Nominal	Cours moyen
1000 Actions UBS GROUP N	0.10	37.00

Ajustez le compte Titres en conséquence et virer le gain ou la perte de cours.

15. Enregistrez l'amortissement direct annuel constant du mobilier de l'hôtel d'un montant de CHF 176'000.-

PROBLÈME 3

OPTION

L'Hôtel-Restaurant & Spa du Golf d'Ajoie exploité par Alain Proviste prévoit un achat important de vins français auprès d'un fournisseur basé en France.

Le montant de la commande s'élève à EUR 20'000.–, payable dans 3 mois.

Actuellement, le taux de change est de 1 EUR = 0.95 CHF

Craignant une appréciation de l'euro, l'entreprise décide d'acheter une option d'achat (call) sur l'euro.

Données de l'option :

- Montant : EUR 20'000.–
- Prix d'exercice (strike) : 0.95 CHF/EUR
- Prime : 0.02 CHF/EUR

Questions

1. Expliquez en quelques mots ce qu'est une option call.
2. Calculez le coût total de la prime payée par l'hôtel en CHF.
3. Déterminez le taux de change qui correspond au seuil de rentabilité (pour lequel il est indifférent d'utiliser son option ou le cours spot)
4. Trois mois plus tard, le taux de change est 1 EUR = 1.02 CHF
L'hôtel va-t-il exercer son option ? Veuillez justifier votre réponse en comparant le montant déboursé sans couverture et avec couverture.

PROBLÈME 4

FONDS DE PLACEMENT

Alain Proviste a investi personnellement dans le fonds de placement MAGIC FUND. Ce dernier est divisé en 60'000 parts et comprend les sous-jacents suivants :

Titres, métaux	Quantité	Cours au 31.12.2025
Action Swatch group	5'200	169
Or kg	20 kg	108'800.-/kg
Cuivre tonne	600 tonnes	10'200.- / tonne

1. Calculez la valeur d'une part de ce fonds de placement (VNI) au 31.12.2025 en justifiant votre calcul.
2. En sachant que la VNI d'une part de ce fonds de placement au 31.12.2024 valait CHF 143.-, calculez le taux de rendement annuel entre 2024 et 2025.
3. L'un des avantages d'investir dans un fonds de placement est la diversification. Qu'entend-on par là ? Veuillez expliquer.

PROBLÈME 5

POINT MORT

Le restaurant de l'hôtel organise tous les matins un buffet pour le petit-déjeuner.

Voici les informations concernant cette prestation :

- Charges annuelles fixes CHF 120'000.-
- Charges variables estimés : 40% du chiffre d'affaires
- Nombre de petits déjeuners vendus en 2025 : 12'620
- Prix du petit déjeuner : CHF 18.- HT

Travail demandé :

Répondez aux questions suivantes en justifiant votre raisonnement

1. Le salaire du personnel en charge des petits déjeuners est-il à considérer comme une charge fixe ou variable ? Veuillez expliquer.
2. Déterminez le résultat 2025 et le chiffre d'affaires au point mort 2025 de ce département en présentant vos calculs.
3. Alain Proviste n'est pas satisfait de la qualité du buffet du petit déjeuner proposé aux clients. Il a décidé de changer de concept pour 2026 et d'organiser un petit déjeuner « jurassien ». Ce nouveau concept va augmenter le coût marchandises qui atteindra désormais 50% du chiffre d'affaires. Le prix du petit-déjeuner sera augmenté de CHF 2.-. Les charges fixes resteront inchangées par rapport à 2025 et le nombre de petits déjeuners réalisés également. Quel sera le résultat 2026 projeté et le nouveau chiffre d'affaires au point mort ?

PROBLÈME 6

CASH FLOW

Résultat 2025 de la partie restaurant (sommes en milliers de CHF) de l'entreprise

CHARGES		PRODUITS	
Charges monétaires	1'600	Produits monétaires	1'750
Charges non monétaires	200	Produits non monétaires	40
		Perte nette	10
	1'800		1'800

Travail demandé :

Répondez aux questions suivantes en justifiant votre raisonnement

1. Les amortissements sont-ils des charges monétaires ou non monétaires ? Veuillez expliquer votre réponse
2. Le comptable du restaurant trouve un cash flow brut de 100. Êtes-vous d'accord avec lui ? Veuillez expliquer votre calcul.
3. Pour réduire la perte, le comptable propose de diminuer les charges non monétaires de 50. Cela aura-t-il un effet sur le cash flow brut ? Veuillez justifier votre réponse
4. Qu'est-ce que le cash-flow net ? Comment le calcule-t-on ? Veuillez expliquer

PROBLÈME 7

RÉSERVES LATENTES - CALCUL

Le bilan au 31.12.2025 du restaurant se présente de la manière suivante (chiffres publiés) :

Total des actifs	CHF 1'113'040.-
Total des fonds étrangers	CHF 948'500.-
Total des fonds propres	CHF 164'540.-

Travail demandé

- a) Veuillez déterminer le montant total des fonds propres réels compte tenu des éléments ci-après :
 - Le stock publié de CHF 152'600.- correspond à 80% de sa valeur effective (réelle) ;
 - Une provision pour pertes sur stock figure au bilan pour CHF 18'900.-. Le risque effectif est en réalité de CHF 14'700.- ;
 - Le portefeuille de titres est composé de 1000 actions UBS Group évaluées au cours de CHF 37.-. Le cours réel à la clôture était de CHF 38.-
- b) En sachant que les réserves latentes avaient été estimées à CHF 50'780.- au 31.12.2024, que pouvez-vous dire sur l'évolution des réserves latentes durant l'exercice 2025 ainsi que l'incidence sur le résultat de l'exercice 2025 ? Expliquez votre raisonnement.

ANNEXE - COMPTES À UTILISER POUR L'ENSEMBLE DES JOURNAUX

Achats de marchandises	Fonds / Cumul d'amortis. sur véhicule
Actifs transitoires	Frais d'achat
Actions	Frais d'entretien et de réparation
Actionnaires	Frais de fondation et d'augmentation du capital (FAO)
Actionnaire Rossé	Frais de chauffage
Amortissements	Frais de téléphone/communication
Appareils	Frais de véhicules
Assurances	Immeuble
Autres charges d'exploitation (ACE)	Impôt anticipé / Créance AFC
Autres dettes	Impôt préalable sur marchandises (IPM)
Avance de salaires	Impôt préalable sur investissements et ACE (IPI)
Banque, compte courant	Installations informatiques / Ordinateurs
Bénéfice à répartir (BAR)	Intérêts charges / Charges financières
Bénéfice de l'exercice	Intérêts hypothécaires
Bénéfice reporté	Intérêts produits / Produits financiers
Caisse	Liquidation
Caisse-ALFA	Local de stockage
Caisse d'assurance / Dette LAA	Mobilier
Caisse de compensation / Dette AVS	Passifs transitoires
Caisse de retraite / Dette LPP	Pertes sur débiteurs / Pertes sur créances
Capital-actions	Pertes sur stock
Capital / Capital propre	Poste
Charges exceptionnelles / extraordinaires	Prestations à soi-même / Prestations propres
Charges sociales	Privé
Charges sur titres	Produits des titres
Charges d'immeuble	Produits d'immeuble
Créanciers / Dettes fournisseurs	Produits extraordinaires / Produits exceptionnels
Créancier Immeuble / Dette Immeuble	Provision pour pertes sur créances / Ducroire
Créancier AFC / Dette AFC	Provision pour pertes sur stock
Débiteurs / Créances Clients	Provision pour réparation sur machines
Débiteur Immeuble / Créance Immeuble	Publicité, dons, sponsoring
Déductions accordées	Résultat I, II, III
Déductions obtenues	Réserve légale issue du bénéfice (RLB)
Dette bancaire	Réserve légale issue du capital (RLC)
Dette hypothécaire	Réserve libre
Dette envers le personnel (DEP)	Salaires
Différence de caisse	Stock de marchandises
Dividendes	Tantièmes
Electricité, eau, gaz	Taxes diverses
Emprunt bancaire	Titres
Fonds / Cumul d'amortis. sur mobilier	TVA due
Fonds / Cumul d'amortis. sur immeuble	Variation de stock
	Véhicules
	Ventes de marchandises

**Examen de maturité gymnasiale 2026**
OS Économie et Droit**Droit****Donnée de l'examen****Nom :** _____ **Prénom :** _____**Durée : 120 minutes (2 heures)** **No de candidat :** _____Matériel autorisé : Code des obligations (CO)

		Durée estimée	Points attribués
Partie 1	Types de contrat	20 minutes	10 points
Partie 2	Les vices des contrats	10 minutes	6 points
Partie 3	Contrat de travail	30 minutes	13 points
Partie 4	Syllogisme	60 minutes	19 points
TOTAL		120 minutes	48 points

Si un article de loi vous est demandé, vous devez le mentionner avec précision en écrivant le numéro d'article, éventuellement l'alinéa et la lettre, ainsi que le texte légal dans lequel il se trouve. Si cette information n'est pas donnée, aucun point ne sera attribué.

Exemple: JUSTE: art. 333a al.1 let. A CO FAUX: art. 333 /1

Consigne :

- ▲ **Inscrire son nom et prénom sur toutes les données.**
- ▲ **Toutes les réponses de l'examen doivent être inscrites dans ce livret.**
- ▲ Les feuilles de brouillon que vous utiliserez sont à remettre à la fin de l'examen.



Partie 1 : Types de contrat

1. **Qualifier le contrat** (quel est le contrat) et indiquer **l'article correspondant** (au type de contrat) dans les 5 situations suivantes.

Cas	Qualification du contrat	Article
Sophie achète un ordinateur.		
Julie loue un appartement.		
Marc fait appel à un peintre pour repeindre sa maison.		
Jean est engagé par un restaurant pour effectuer le service durant ses vacances.		
Paul confie la gestion de ses placements à un conseiller financier.		

2. Voici un cas de responsabilité civile délictuelle. Indiquer **l'article applicable, les 4 conditions de la responsabilité civile délictuelle** et **leur application** au cas.

En jouant au football dans un parc, Lucas tire dans le ballon avec force. Le ballon frappe un passant à la tête et casse ses lunettes.

Partie 2 : Les vices des contrats

Pour chaque cas, indiquer le type de vice et mentionner l'article de loi applicable.

Cas	Vice	Article
Paul vend sa maison à Marc. Ils concluent l'accord oralement et se serrent la main.		
Marc s'engage à vendre à Paul une voiture qui n'existe pas encore et qui ne pourra jamais être produite.		
Julie achète une bague en pensant qu'elle est en or. Le vendeur sait qu'il s'agit d'un autre métal mais ne dit rien.		

Partie 3 : Contrat de travail

Vous êtes responsable RH (ressource humaine). Plusieurs situations se présentent à vous. Analysez chaque situation, indiquez la base légale et justifiez votre réponse.

a) « Mon employeur surveille mes e-mails professionnels. Est-ce autorisé ? »

b) Une employée se plaint d'une surcharge de travail importante et refuse d'effectuer des heures supplémentaires demandées par l'employeur.

- c) *Un employé souhaite exercer une activité accessoire le soir dans une entreprise concurrente.*

- d) *Une employée reçoit son congé le 10 mars 2026. Le délai de congé est de deux mois pour la fin d'un mois. Le 20 mars 2026, elle apprend qu'elle est enceinte. Cette situation modifie-t-elle la fin des rapports de travail ?*

- e) *Un employé critique publiquement son employeur sur les réseaux sociaux en tenant des propos très négatifs.*

i. *Quelle obligation est violée ?*

ii. *L'employeur peut-il résilier immédiatement le contrat ?*

Partie 4 : Syllogisme

Consigne :

Résoudre le cas suivant en utilisant la méthode du syllogisme.

Les étapes 1 à 3 sont déjà complétées. Remplir le canevas disponible en annexe pour les étapes 4 à 6.

Précisions :

- Les faits pertinents de trouvent dans l'étape 1 ci-après ;
- Les étapes 2 et 3 se trouvent également ci-après ;
- La conclusion du syllogisme doit être brève et indiquer si l'article s'applique ou non ;
- La synthèse doit être argumentée. Elle doit mentionner les articles applicables et doit répondre aux questions posées à l'étape 2 ;
- Consulter l'annexe pour résoudre le cas.

1. Les faits	Parties en cause • Mme Laura Dupont, locataire • M. Martin Keller, bailleur Nature du contrat • Contrat de bail à durée indéterminée signé le 1er mars 2024 • Appartement de 4 pièces de haut standing à Delémont, construit en 2022 • Loyer mensuel : CHF 2'300.- charges comprises Situation de fait <i>Depuis le 3 janvier 2026 :</i> • Le chauffage fonctionne mal • La température dans l'appartement descend souvent en dessous de 16 degrés • La température moyenne dans la journée est de 18 degrés • Toutes les pièces à vivre sont concernées (séjour, chambres, cuisine) Mme Dupont informe le bailleur par e-mail le 10 janvier 2026. Le bailleur ne réagit pas et les problèmes de chauffage subsistent. Le 25 janvier 2026, Mme Dupont envoie une lettre recommandée. Le bailleur répond le 5 février 2026 par envoi recommandé également : • Il admet un défaut de température mais refuse d'effectuer les réparations • Il estime que le problème est mineur car il n'entrave ni ne restreint l'usage de l'appartement • Il conseille à Mme Dupont d'acheter des radiateurs électriques pour un meilleur confort Nous sommes le 8 février 2026. Mme Dupont prend connaissance de l'ANNEXE 1. La température de son appartement est descendue en dessous de 16 degrés.		
2. Questions	1. Quels sont les droits de la locataire dans cette situation ? 2. La locataire peut-elle téléphoner à un chauffagiste afin de remédier au problème de chauffage ? 3. La locataire peut-elle exiger du bailleur une réduction du loyer ?		
3. Règles	Art. 259a al. 1 CO	Art. 259b CO	Art. 259d CO

Annexe

La question de la chaleur minimale dans un logement est subtile. En règle générale, un locataire doit pouvoir compter sur au moins 20 degrés chez lui, sauf la nuit.

Les règles applicables en droit du bail ne définissent pas à partir de combien de degrés la température d'un logement est insuffisante, ni à partir de quelle température une réduction de loyer peut être requise par le locataire. Répondre à ces questions exige de prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas. La question de la température minimale dans un logement n'a longtemps pas fait l'objet de grands débats et était traitée par les tribunaux au gré des cas qui se présentaient à eux, avec des solutions disparates. Dans le contexte de la crise énergétique consécutive à l'invasion de l'Ukraine, la problématique a connu un regain d'intérêt. En effet, le Conseil fédéral a mis en consultation des projets d'ordonnances visant au pilotage de la consommation d'énergie qui prévoyaient des mesures impactant la vie quotidienne des locataires.

Températures selon la jurisprudence

Il a toujours été admis que des locaux peuvent être considérés comme affectés d'un défaut en cas de températures insuffisantes, mais sans fixation d'une limite claire par la jurisprudence, qui a cependant donné quelques repères. Les cas suivants ont fait l'objet de décisions de la part de divers tribunaux. Il a été constaté un défaut de température dans un logement chauffé entre 17 et 18 degrés. La température considérée dans la norme, pour des logements, doit s'établir de 20 à 21 degrés, ou entre 19 et 20 degrés dans un bâtiment doté du standard Minergie, selon le Tribunal fédéral.

Températures selon d'autres sources

Les valeurs indicatives suivantes sont citées par l'Office fédéral du logement : 23 degrés pour une salle de bains, 20 pour un séjour et 17 pour une chambre à coucher. De son côté, l'Office fédéral de la santé publique préconise des températures allant de 20 à 21 degrés, sauf dans la chambre à coucher (18 degrés). L'Union suisse des professionnels de l'immobilier recommande une température minimale pour les pièces à vivre de 20 degrés entre 6 heures du matin et 23 heures. La Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA) estime, pour sa part, que la température de confort des locaux d'habitation en hiver est de 21 degrés.

Un standard situé vers 20 degrés

Le standard actuel est donc une température entre 20 et 21 degrés entre 6 heures et 23 heures. Comme les attentes de confort ont évolué, les anciennes décisions de justice faisant état d'une température minimale de 18 degrés sont dépassées. On peut se demander si cette norme devrait être revue à la baisse dans un contexte de crise énergétique. Tel n'est pas le cas à notre avis. En effet, la norme de température entre 20 et 21 degrés résulte d'un consensus assez large et semble admise par les milieux de défense des locataires et les milieux immobiliers.

La question du défaut

Une autre question est de savoir à partir de quelle température il existe un défaut de la chose louée qui ouvrirait droit à une réduction de loyer. Il y a défaut lorsque l'objet loué ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter. La notion de défaut est relative. Son existence dépendra des circonstances du cas. Notamment de la destination de l'objet loué, de l'âge et du type de la construction, ainsi que du montant du loyer. Par ailleurs, pour consacrer des défauts, les désagréments doivent excéder les limites de la tolérance.

La question de la durée du froid

Sous l'aspect temporel, une baisse de la température de courte durée – quelques heures durant la nuit ou pendant deux jours au maximum, même dans les heures usuelles de chauffe – ne donne pas, selon nous, droit à une réduction du loyer. En revanche, une diminution de la température, même d'un degré par rapport à la norme, peut justifier une réduction de loyer si elle se prolonge suffisamment dans le temps. Sous l'aspect matériel, une différence de moindre intensité – moins d'un degré par rapport à la norme – ne saurait justifier une réduction de loyer. A moins qu'elle ne s'accompagne d'autres désagréments, comme le passage incessant de corps de métier pour des interventions sur le système. En revanche, un écart prolongé d'un degré vers le bas devrait être qualifié de défaut et justifier une réduction de loyer, sauf circonstances particulières.

PIERRE STASTNY
Juriste répondant
ASLOCA Genève

14 février 2024