

Nouveautés en droit du bail dès le 1er octobre 2025

Dès le 1er octobre 2025*, l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) introduit deux nouveautés pour les bailleurs, tant lors de la conclusion d'un bail d'habitation que pour la notification d'une hausse d'un loyer échelonné :

1. Dans les cantons où la formule officielle est obligatoire pour la conclusion d'un nouveau bail d'habitation (comme Genève), celle-ci devra désormais mentionner le taux d'intérêt de référence ainsi que l'indice suisse des prix à la consommation déterminants pour le précédent loyer.

Un bailleur qui omet cette mention risque que le loyer initial soit considéré comme nul. Cette nullité, limitée au loyer, peut être constatée d'office ou invoquée par le locataire en tout temps, même des années après la conclusion du bail. Le Tribunal fixe alors le loyer conformément aux dispositions légales, souvent à une quotité inférieure aux prix du marché.

2. Pour les loyers échelonnés (article 269c CO), l'usage de la formule officielle n'est plus requis pour notifier les majorations de loyer convenues. Une notification écrite, préalable à la date de prise d'effet de la hausse, suffit. Elle ne doit toutefois pas intervenir plus de quatre mois avant ladite prise d'effet.

Cette révision, issue d'une modification du Code des obligations adoptée par l'Assemblée fédérale en septembre 2023, consacre la pratique déjà suivie par certains bailleurs à la suite de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_124/2019 du 1er novembre 2019. Ce dernier avait jugé cette formalité contraire au droit fédéral, l'article 270d CO excluant toute contestation en cours de bail d'une majoration périodique d'un loyer échelonné.

À Genève, le Conseil d'État a approuvé, par arrêté du 13 août 2025, la nouvelle formule officielle « Avis de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail », intégrant les critères susmentionnés et a abrogé la formule « Avis de confirmation d'échelon ». Les autres formules ont également fait l'objet d'ajustements et sont disponibles auprès du greffe du Tribunal des baux et loyers (Rue de l'Athénée 6-8, 1205 Genève).

Pour de plus amples informations sur ce sujet, nous vous invitons à prendre contact avec les auteurs ou avec votre interlocuteur habituel chez Borel & Barbey. Nos spécialistes se feront un plaisir de vous assister.



*modification approuvée le 21 mars 2025