

Que doit comporter une quittance de loyer ?

Description

La [quittance de loyer](#) est un document attestant que le locataire d'un logement s'est acquitté de son obligation contractuelle de payer le loyer et les charges. Elle lui est remise gratuitement par le bailleur, [sur demande du locataire](#).

A ce titre, nous vous proposons d'en étudier les mentions obligatoires, afin de rédiger une quittance de loyer conforme à la législation en vigueur.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de quittance de loyer](#)

Quelles sont les mentions obligatoires d'une quittance de loyer ?

Pour un propriétaire, [remplir une quittance de loyer](#) n'est **pas une obligation**. En revanche, si le locataire lui en fait explicitement la demande, le bailleur se doit de la rédiger. Cette quittance doit alors répondre à un formalisme précis. Ainsi, conformément à la [loi du 6 juillet 1989](#), la quittance de loyer doit **obligatoirement contenir les mentions** suivantes :

- Montant du loyer et des charges ;
- Noms, prénoms et adresse des locataires et du bailleur ;
- Période concernée par la quittance ;
- Date et signature du propriétaire.

Le montant du loyer mensuel et les charges de manière distincte

Il s'agit des mentions les plus importantes de la quittance, puisque la fonction de cette dernière est d'**attester le paiement du loyer** et des charges dus au titre du [contrat de location](#). Toutefois, la mention du montant du loyer doit être distincte de celle concernant le montant des charges. Un total de ces deux sommes devra lui aussi être indiqué sur la quittance.

Si le l'occupant des lieux est le titulaire du contrat de bail

Dans ce cas, les deux mentions (loyer et charges) doivent apparaître distinctement et les montants doivent impérativement être **détaillés**. Par exemple, la Cour de cassation a considéré qu'une « quittance » qui indiquerait seulement que le locataire s'est acquitté de tous les loyers et charges pour une période donnée sans détailler distinctement les montants des loyers et ceux des charges, ne constituait pas une quittance au sens de l'article 21 de la loi du 6 juillet 1989.

Dans le cas où le locataire ne se serait **pas acquitté de l'entièreté du loyer** ou des charges, la quittance doit alors mentionner le reste dû, et le montant déjà partiellement versé par le locataire. Il ne s'agit alors pas à proprement parler d'une quittance, mais d'un **reçu**.

Par exemple, si le contrat de bail prévoit un loyer d'un montant mensuel de 1000 euros et que le montant des charges est de 100 euros, la quittance de loyer devra indiquer ces deux montants distinctement ainsi qu'un total. Si le locataire n'a payé que 800 euros sur le total de 1100 euros, le bailleur l'indique et précise sur le reçu qu'il reste 300 euros à régler.

Et si l'occupant des lieux n'est pas titulaire d'un contrat de location ?

Même en l'absence de contrat de location entre les parties, comme c'est le cas pour un [bail verbal](#) par exemple, le bailleur reste **tenu de fournir une quittance** de loyer s'il en reçoit la demande de son locataire. Toutefois, il ne s'agira plus d'indiquer le montant du loyer, mais le montant de l'indemnité d'occupation.

Même en l'absence de contrat de bail écrit, la quittance reste **régie par les mêmes règles** que celles annoncées précédemment :

- Gratuité de la quittance :
- Obligation de la délivrer si le locataire en fait la demande ;
- Mention des coordonnées du bailleur, du locataire, montant de l'indemnité d'éviction, période pour laquelle la quittance est délivrée, date et signature du bailleur.

Les nom, prénom et adresse du locataire

Sur chaque quittance de loyer, le bailleur doit veiller à ce que les **coordonnées complètes** du locataire figurent. Ses noms, prénoms et l'adresse du bien loué doivent

ainsi figurer dans le document. Il en est de même pour le bailleur.

Le locataire dont le nom doit figurer sur la quittance est le locataire **figurant au contrat de location**. Il n'est par exemple pas permis de faire figurer le nom d'un concubin ou colocataire ne figurant pas au contrat de location. La quittance doit être établie uniquement au nom de la personne redevable des loyers.

A noter : il est conseillé aux locataires de [conserver leurs quittances de loyer](#) pendant 3 ans, même après leur départ du logement, afin de se protéger en cas de litige. En effet, conformément à l'article 7-1 de la loi de juillet 1989, « *les actions dérivant d'un contrat de bail se prescrivent par 3 ans à compter du jour ou le titulaire d'un droit a connu les faits lui permettant d'exercer ce droit* ».

La période, date d'émission de la quittance et la signature du bailleur

La **période pour laquelle la quittance est établie** fait aussi partie des mentions obligatoires à faire figurer sur la quittance.

Enfin, le bailleur devra indiquer la date d'émission de la quittance, puis signer le document. Il peut également faire appel à un mandataire pour le représenter dans la gestion de la location, et dans ce cas, c'est la signature du mandataire qui devra figurer en bas de la quittance.

Zoom : Vous ne savez pas comment rédiger une quittance de loyer ? LegalPlace met à votre disposition un [modèle gratuit de quittance de loyer](#) conforme à la législation en vigueur. Il vous suffit de compléter le modèle directement en ligne, puis de le télécharger.

Quand remettre la quittance de loyer au locataire ?

Lorsqu'un locataire demande à son bailleur de lui fournir une quittance de loyer, le [bailleur est tenu de lui en rédiger une](#). Ils peuvent convenir ensemble d'un envoi mensuel et automatique d'une quittance, ou bien le locataire peut choisir de demander lui-même chaque mois (ou seulement lorsqu'il l'estime nécessaire), la quittance.

Le bailleur peut alors lui délivrer au **format papier ou au format dématérialisé** si le locataire a donné son accord pour recevoir ses quittances par courriel. Elle pourra ainsi être envoyée **dès réception du paiement** du loyer par le bailleur.

Attention : conformément à l'article 21 de la loi du 6 juillet 1989, la délivrance d'une quittance de loyer est impérativement effectuée gratuitement. Il ne peut être ajouté

aucun frais de gestion à ce titre sur le montant dû par le locataire.

Que se passe-t-il si le bailleur ne délivre pas de quittance de loyer à son locataire ?

Le locataire à jour de ses loyers peut, après une mise en demeure restée infructueuse, demander une injonction judiciaire, invectivant son bailleur à lui remettre une quittance. De plus, si l'absence de quittance délivrée par le bailleur cause un préjudice au locataire, qu'il est capable de prouver, alors il pourra lui réclamer des **dommages et intérêts** en justice.

Le bailleur trouve également un **avantage** dans la délivrance d'attestations de paiement du loyer. En effet, s'il ne délivre pas de quittance, et que son locataire paie le loyer en retard, la Cour d'Appel de Paris considère que le bailleur ne pourra pas se prévaloir de ce retard pour résilier le bail pour violation grave des obligations contractuelles, dans la mesure où il ne remet pas de quittances de loyer.

FAQ

Est-il obligatoire de fournir une quittance de loyer à son locataire ?

La remise d'une quittance de loyer au locataire n'est obligatoire que si ce dernier en fait explicitement la demande au bailleur.

A quoi servent les quittances de loyer ?

La quittance de loyer permet au locataire de prouver qu'il s'est acquitté du montant du loyer et des charges afférentes. A ce titre, elle constitue une preuve que les obligations posées par le contrat de bail sont remplies et peut sous certaines conditions constituer un justificatif de domicile.

Que faire si le bailleur refuse de fournir une quittance de loyer ?

Si après demande du locataire, le bailleur décide de ne pas lui transmettre sa

quittance de loyer, le locataire pourra le poursuivre en justice pour lui réclamer des dommages et intérêts.