

La quittance de loyer est-elle obligatoire ?

Description

La remise d'une quittance de loyer est obligatoire si le locataire en fait la demande : le bailleur ne peut alors pas lui refuser. Dans tous les autres cas, la délivrance de la quittance au locataire n'est ni automatique, ni obligatoire pour le bailleur, et ce, quel que soit la forme du bail (bail d'habitation non meublé, bail d'habitation meublé, bail commercial...).

Ces deux situations sont au départ des deux principaux contentieux liés à la question de la délivrance d'une quittance de loyer au locataire par le bailleur :

- Est-ce qu'un bailleur peut refuser de la remettre à son locataire ?
- Et s'il ne peut le refuser, doit-il remettre ce document gratuitement ?

[Modèle de quittance de loyer gratuit](#)

La quittance de loyer : délivrance systématique et obligatoire ?

Définition

La quittance de loyer fait office d'attestation permettant au bailleur de constater le paiement du loyer par le locataire. Cette [attestation de loyer](#) détaille les différentes sommes versées par le locataire. On y fait la distinction entre le versement du loyer et des charges sur une période déterminée (une fois par mois). Il y a un certain nombre de mentions [que doit comporter une quittance de loyer](#).

La question de l'obligation de délivrance d'une quittance de loyer au locataire est réglée à [l'article 21 de la loi du 6 juillet 1989](#) : « Le bailleur ou son mandataire est tenu de transmettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande. La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. Aucuns frais liés à la gestion de [l'avis d'échéance du loyer](#) ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire. Avec l'accord exprès du locataire, le bailleur peut procéder à la transmission dématérialisée de la quittance. Si le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu. »

Intérêts de la quittance de loyer pour le locataire

Elle peut servir de document justificatif dans diverses situations, comme [par exemple pour une colocation](#). Elle lui permet tout d'abord de prouver le paiement du loyer et des charges en cas de litige avec le bailleur. Cette dernière est donc un moyen de preuve dans le cadre d'une contestation ou d'un litige, c'est pourquoi [il est recommandé de les conserver](#).

Elle lui permet également de faire office de justificatif de domicile dans le cadre de certaines démarches administratives.

Attention : La quittance de loyer ne doit pas être confondue avec [l'attestation de loyer](#).

La quittance de loyer est à remettre obligatoirement après demande du locataire

Il n'existe pas d'obligation automatique de délivrance. Cette obligation ne naît qu'après la demande du locataire. Après demande du locataire, le bailleur est dans l'obligation de la délivrer. Il ne peut dès lors pas refuser de délivrer la quittance au locataire.

Attention : Elle n'est remise que si le locataire a payé la totalité du loyer et des charges pour le mois.

Distinction de l'obligation de remise d'une quittance de loyer et de la délivrance d'un simple reçu : Le bailleur a seulement l'obligation de la remettre si le locataire a versé le loyer dans sa totalité. Ainsi :

- Si le locataire n'a pas versé de loyer, il n'y a pas de quittance de loyer.
- Si le locataire a seulement versé une partie du loyer, le bailleur ne doit établir qu'un simple reçu des sommes versées. Le reçu constate seulement les sommes versées, sans faire de distinction entre le loyer et les charges.

L'obligation de délivrance de la quittance de loyer joue également après la fin du bail. Même si le locataire n'est plus locataire du bailleur et qu'il a quitté les lieux, le bailleur est dans l'obligation de lui remettre l'ensemble des quittances de loyers pour chaque mois payé s'il en fait la demande.

À savoir : Le locataire ne doit pas se justifier de sa demande ! Le bailleur n'a pas le droit de demander une justification de la part du locataire pour la remise d'une quittance de loyer.

Il y a donc obligation si deux conditions sont remplies :

- Le paiement intégral du loyer et des charges pour le mois par le locataire
- La demande expresse du locataire de remise d'une quittance de loyer

La demande du locataire se fait généralement par courrier auprès du bailleur ou de l'agence immobilière mandataire du bailleur.

À savoir : Il vaut mieux envoyer la [demande de quittance de loyer](#) par lettre recommandée avec accusé de réception. Cela permet, dans le cas où le propriétaire refuse de la remettre, de pouvoir agir en justice contre celui-ci et d'avoir la preuve de la demande.

L'obligation de délivrance de la quittance de loyer est une obligation légale. Ainsi, le bailleur ne peut pas introduire de clause allant dans le sens contraire de la loi dans le contrat de bail d'habitation.

Toute clause contraire sera réputée non écrite. Le bailleur peut néanmoins l'aménager dans le contrat si cela va dans le sens de l'article 21. Le bailleur peut par exemple prévoir la délivrance automatique chaque mois dans le contrat du bail d'habitation.

Les mentions obligatoires devant figurer dans la quittance de loyer

Afin de [remplir une quittance de loyer](#) en bonne et due forme, il faut respecter une liste de mentions obligatoires :

- Les coordonnées du locataire
- La date d'émission de la quittance
- Le montant total des sommes versées, avec distinction obligatoire du loyer et des charges
- Le mois correspondant au paiement

À noter : votre propriétaire peut vous imposer un [complément de loyer](#) sous certaines conditions.

Le principe de gratuité de la transmission au locataire en cas de demande

La quittance de loyer doit être remise gratuitement par le bailleur au locataire.

Le bailleur a la liberté de fixer les modalités de délivrance de la quittance du loyer. Il peut définir librement le mode de remise de la quittance de loyer dans les limites de la loi. Il peut choisir le mode de remise soit dans le contrat par avance, soit au moment de la remise.

Le remise de la quittance s'effectue généralement par courrier ou par fax. Or, depuis la loi du 24 mars pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, une disposition a été ajoutée à l'article 21 : cette disposition autorise la transmission par voie dématérialisée, à condition que le locataire donne son accord. La remise via internet n'est donc possible qu'après accord préalable du locataire.

La transmission de la quittance de loyer s'effectue donc principalement de deux manières :

- L'envoi de la quittance par courrier
- L'envoi de la quittance par e-mail, mais seulement avec l'accord du locataire.

À savoir : La loi dispose que le bailleur doit transmettre gratuitement la quittance du

loyer. Le bailleur ne peut donc pas exiger du locataire que celui-ci se déplace pour l'obtenir. La simple mise à disposition de la quittance au locataire ne suffit pas à satisfaire les exigences de la loi.

La délivrance de la quittance de loyer est en principe gratuite. Le bailleur n'a pas le droit de la soumettre au paiement d'une somme par le locataire. Cette interdiction vaut aussi bien pour les frais postaux que pour les frais de gestion de la quittance.

À savoir : Une clause dans le contrat de bail qui soumettrait la remise de la quittance de loyer à un paiement est une clause qui sera réputée non écrite. Cela fait partie des clauses interdites dans le contrat de bail d'habitation.

Refus de remise de la quittance de loyer et conséquences

Le locataire peut agir contre le bailleur si celui-ci refuse de la lui remettre après demande expresse.

Le locataire doit d'abord **mettre en demeure le bailleur** de lui remettre la quittance de loyer. Il peut mettre en demeure le bailleur en lui envoyant un courrier par lettre recommandée avec accusé de réception.

Après mise en demeure vaine, le locataire peut saisir le tribunal d'instance afin **d'obtenir une injonction de faire contre le bailleur.** Le bailleur est alors obligé de la remettre au locataire dans un délai fixé par le juge. L'injonction de faire peut être accompagnée d'une astreinte (amende à payer pour chaque jour de retard) en cas d'urgence.

Enfin, des dommages et intérêts peuvent également être demandés par le locataire si le refus lui a causé un dommage direct.