



Mieux vivre l'immobilier

Août 2014

## QUITTANCES ET RECUS

### GESTION LOCATIVE

L'article 11 de la loi du 29 décembre 1977 dispose que « *tout locataire ou occupant de bonne foi peut exiger la remise d'une quittance ou d'un reçu à l'occasion d'un règlement effectué par lui* ».

Ce principe est d'application générale, et fait l'objet de dispositions particulières pour les locations nues à usage d'habitation et les locations nues à usage mixte d'habitation et professionnel soumises à la loi du 6 juillet 1989.

L'article 6 de la loi ALUR modifie l'article 21 de la loi du 6 juillet 1989 en précisant les modalités d'application de cette obligation.

**Entrée en vigueur :**

Applicable aux baux en cours

**Formation UNIS correspondante :**

[Actualité juridique de la gestion locative](#)

#### ➤ Délivrance de quittances

##### 1. Contenu de la quittance

La quittance porte le **détail des sommes versées** par le locataire et distingue :

- Le loyer,
- Et les charges.

La loi **ALUR a supprimé la référence au droit de bail**, puisque cette notion est désuète.

Elle contient également **l'identité du locataire**.

Rien n'oblige à y faire figurer l'identité du bailleur.

Si les mentions obligatoires ne figurent pas sur la quittance, le locataire peut demander l'établissement d'une nouvelle.

## 2. Obligation de transmission du bailleur

- **Conditions tenant à cette obligation**

- Le **locataire doit avoir réglé l'intégralité du loyer et des charges**, ce règlement pouvant intervenir en plusieurs paiements partiels.  
Il appartient au locataire de prouver le paiement du loyer et des charges.
- Il doit également **en faire la demande**.

- **Etendue de l'obligation : Le bailleur doit les délivrer, même après que le contrat de bail ait été résilié et que le locataire ait quitté les lieux.**

- **Modalités de transmission**

La loi **ALUR** précise que la gestion de la quittance ne doit générer aucun frais pour le locataire.

Depuis la promulgation de la loi **ALUR**, cette **transmission peut être effectuée par voie dématérialisée** si le locataire donne son accord exprès.

## 3. Conséquences de la transmission de la quittance

La remise d'une quittance constitue une **preuve du paiement des sommes qui y sont mentionnées**.

Certaines Juridictions ont pu retenir que la délivrance de quittances par le bailleur alors que le locataire ne réglait pas son loyer emportait renonciation à se prévaloir de la clause résolutoire.

## 4. Sanction du défaut de remise

Le locataire peut, à défaut de remise de la quittance :

- Demander au Tribunal l'octroi de **dommages et intérêts** s'il subit un préjudice, par exemple lorsque le défaut de quittance lui empêche de percevoir l'allocation logement,
- Après mise en demeure infructueuse, assigner le bailleur en référé afin de le **condamner à délivrer la quittance dans un délai déterminé sous peine d'astreinte**.

En tout état de cause, le locataire ne saurait se prévaloir du défaut de transmission de la quittance pour cesser de régler le loyer et les charges.

### ➤ **Délivrance de reçus**

---

Dans l'hypothèse où le locataire effectue un règlement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu.

Aucune disposition légale ou réglementaire ne prévoit de mention spécifique.

Lorsque le locataire est devenu occupant sans droit ni titre et que l'indemnité d'occupation est réglée, il peut juste demander la délivrance d'un reçu, et non d'une quittance.