



Quittance de loyer et arriérés

Par Mopimoi

Bonjour,

Mon locataire me réclame une quittance de loyer pour le mois de décembre, qu'il a payé totalement (loyer et charges). En revanche, il a encore un arriéré de paiement pour des provisions non payées pendant quelques mois.

Concrètement, 800? de loyer +100? de provisions pour charges.

Entre juin et novembre, le locataire a versé 800? mais pas les provisions pour charges.

En décembre il verse 900? et demande une quittance pour le mois de décembre.

Je lui ai initialement répondu que son dernier paiement couvrait les provisions non payées pour le mois de juin 2025, et que je pouvais donc lui établir une quittance pour le mois de juin 2025, mais il m'a répondu qu'il souhaitait spécifiquement affecter son dernier paiement au loyer de décembre 2025.

Au début j'ai pensé qu'il croyait au Père-Noël, mais j'ai croisé l'Article 1342-10 du Code civil (ou cette jurisprudence) qui dit qu'il est dans son droit.

Je lui ai donc envoyé un reçu, dans lequel je mentionne la dette de 600?, mais il refuse et demande une quittance sans mention de cette dette.

La question est donc :

Puis-je refuser d'établir cette quittance ?

Dans l'absolu, je n'ai pas de crainte à lui établir la quittance puisque le papier mentionne clairement la période pour laquelle je donne quittance (ici, décembre 2025) et que donc ça n'efface pas ses dettes précédentes, mais si je peux légalement refuser, ça le motivera peut-être à payer sa dette dans le but d'obtenir une quittance.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Quelles actions avez-vous engagées pour le recouvrement depuis Juin ?

en fait il paye son loyer mais pas ses provisions pour charges ? Il faudra en tenir compte lors de la régularisation annuelle.

Ce n'est pas une "quittance" que vous devez établir mais un "reçu" des sommes versées. Elles s'affectent selon la dette la plus ancienne ou spécifiquement selon ses instructions.

Une quittance signifie qu'il est à jour de ses paiements, ce qui n'est manifestement pas le cas.

Par Mopimoi

Bonjour,

Pas d'action engagées depuis juin, il n'est pas d'accord avec le montant des provisions d'après ses propres calculs sortis du chapeau. Donc effectivement, ça se réglera au moment de la régularisation, pas envie (et certainement pas utile) d'entamer des procédures avant celle-ci.

Comme précisé dans mon message, j'ai établi un reçu, mais il refuse en indiquant qu'il affecte spécifiquement son paiement à décembre.

Vous dites "Une quittance signifie qu'il est à jour de ses paiements", c'est précisément sur ce point que j'aimerais avoir une base juridique.

Selon la définition, une quittance atteste le remboursement d'une somme due, elle ne signifie pas nécessairement qu'il n'existe pas d'autres sommes dues par ailleurs. En l'occurrence avec ses instructions la somme due pour décembre est techniquement effectivement payée, mais si ce que vous avancez est vrai alors je pourrai refuser de lui établir la quittance dans le but de le motiver à payer les provisions manquantes.

Par janus2

Selon la définition, une quittance atteste le remboursement d'une somme due, elle ne signifie pas nécessairement qu'il n'existe pas d'autres sommes dues par ailleurs.

Bonjour,
Vous avez raison, définition de quittance :

La "quittance" est l'écrit par lequel un créancier déclare qu'il a perçu de son débiteur une somme d'argent en paiement de tout ou partie de la dette dont ce dernier était redevable. Elle consacre la libération du débiteur à due concurrence des sommes qu'il a versées au créancier.

Théoriquement, donc, vous pourriez délivrer une quittance précisant que le locataire a versé 900? en paiement de son loyer et provisions de décembre. La quittance prouve alors que le locataire est délivré du paiement de cette dette et seulement de celle-ci.

Mais il est vrai que les bailleurs rechignent généralement à délivrer une quittance partielle tant qu'il reste des impayés, pensant inciter le locataire à payer ses dettes.

Il faudrait fouiller la jurisprudence pour voir si cette position est tenable ou si elle représente une faute du bailleur.

Par janus2

il n'est pas d'accord avec le montant des provisions d'après ses propres calculs sortis du chapeau.

C'est à dire ? Avez-vous fait les choses dans les règles, à savoir fourni à la signature du bail la dernière régularisation (et éventuellement le budget prévisionnel si copropriété) puis ensuite, à chaque régularisation, recalculé le montant des provisions ?

Par Mopimoi

C'est à dire ? Avez-vous fait les choses dans les règles, à savoir fourni à la signature du bail la dernière régularisation (et éventuellement le budget prévisionnel si copropriété) puis ensuite, à chaque régularisation, recalculé le montant des provisions ?

Rien de tout ça, mais tout est dans les règles.
C'est une monopropriété, c'est la première location et il est là depuis moins d'un an. D'ou l'inutilité d'engager des procédures avant de boucler l'année et d'arriver à la première régularisation.

Avec les factures que j'ai jusqu'ici, mon estimation était juste, mais il "n'y croit pas"...

Par Mopimoi

Il faudrait fouiller la jurisprudence pour voir si cette position est tenable ou si elle représente une faute du bailleur.

Avec les articles de loi, j'ai l'impression que ce serait une faute de ma part, mais je trouve ça bizarre. Quelqu'un qui arrêterait de payer son loyer pendant 1 an, pourrait simplement payer 3 mois et demander les trois dernières quittances de loyer pour montrer patte blanche au prochain bailleur. Ce serait hallucinant!

Je n'ai pas trouvé de jurisprudence sur ce sujet, mais je ne sais pas chercher dans la jurisprudence.

Par yapasdequoi

C'est pourquoi tant qu'il y a une dette on ne délivre pas une quittance mais un reçu.
Et dès le premier impayé on envoie un courrier RAR.
Cf article 7 de la loi 89-462 sur les obligations du locataire.

Par janus2

Le bailleur est obligé de remettre une quittance au locataire qui en fait la demande.

Par yapasdequoi

A condition qu'il soit à jour de sa dette...

Article 7

Version en vigueur depuis le 15 juin 2025

Modifié par LOI n°2025-532 du 13 juin 2025 - art. 62

Le locataire est obligé :

a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;...

Par Mopimoi

@yapasdequoi sur quel texte vous appuyez-vous pour affirmer cela ?

Comme expliqué, le locataire est à jour de sa dette de décembre puisqu'il a précisé attribuer son dernier paiement spécifiquement au mois de décembre, il peut donc réclamer une quittance pour décembre selon ma compréhension des textes.

Ca ne m'arrange pas, mais je ne trouve pas de texte (ou de jurisprudence) me permettant de refuser la quittance pour décembre, quand bien même il lui reste des dettes pour les mois précédents.

Le reçu est donné pour un paiement partiel, ici le paiement est complet... pour le mois de décembre.

Par yapasdequoi

Vous tournez en rond.

J'ai donné le texte c'est l'article 7 de la loi.

Adressez un commandement de payer par huissier, il est grand temps.

Et arrêtez de vous prendre la tête avec cette "quittance".

Par Mopimoi

Je tourne en rond car vous affirmez des choses sans source juridique. Je pensais éviter ça en venant sur un... forum-juridique.

L'article 7 dit que le locataire doit payer. Certes, mais ce n'est pas la question.

L'article 21 dit que le bailleur doit fournir une quittance au locataire qui en fait la demande.

Ce même article précise effectivement que "Si le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu."

Toute la question est donc de savoir si le paiement partiel s'entend au sens global, ou mois par mois. Et sur ce point, vous n'avez pas répondu juridiquement.

L'Article 1342-10 du Code civil dit ceci : "le débiteur de plusieurs dettes peut indiquer, lorsqu'il paie, celle qu'il entend acquitter."

Mon locataire a indiqué qu'il s'acquittait de sa dette de décembre avec son dernier paiement, chose rendue possible par cet article 1342-10.

Alors vu qu'il s'est acquitté de sa dette de décembre, je ne trouve pas de loi (ou de jurisprudence) me permettant de lui refuser sa quittance de décembre.

Par yapasdequoi

Avez-vous posé la question à l'ADIL ?

Ce serait étonnant qu'on vous conseille de fournir une quittance sans mentionner l'arriéré.

Vous vous mettez volontairement en situation de faiblesse face à ce locataire abusif.

Laissez le saisir la juridiction pour vous obliger à lui donner cette quittance sans arriéré qui lui facilitera toutes démarches et vous mettra en difficulté pour le recouvrement.

Libre à vous de vous faire manipuler d'ici là.

Par Mopimoi

Me faire manipuler, me mettre en situation de faiblesse, me mettre en difficulté... n'exagérons rien ! Une quittance ne donne quittance que pour la période mentionnée dans ladite quittance, c'est une idée reçue répandue sur la toile de dire que la quittance effacerait toutes les dettes antérieures et mettrait le créancier en difficulté.

De plus, je n'ai pas dit que j'allais emmêler la quittance, mais quand je fais quelque chose, j'aime savoir si c'est légal ou non.

En l'occurrence, la loi semble indiquer qu'il serait illégal de refuser la quittance. Ca vous (et me!) semble étonnant donc vous affirmez le contraire, mais en matière de loi j'ai appris à me méfier de ce qui semble logique et rationnel. Donc on s'appuie sur des textes pour affirmer des choses.

Je vais effectivement tenter l'ADIL, en espérant qu'ils appuient leur réponse sur la loi et non leur ressenti de la situation.

Par Mopimoi

D'ailleurs, contrairement à ce que vous dites, c'est au contraire de ne pas lui donner de quittance qui risquerait de me mettre en difficulté / en situation de faiblesse :

- Si je lui donne la quittance, il la prend et il est content, fin du sujet. A la régularisation, on remet les comptes à plat et tout va bien.

- Si je ne lui donne pas la quittance, qu'il ne peut donc (par exemple) pas la fournir à la CAF pour justifier du paiement des loyers afin de toucher les APL. Après 2 ans de procédures, le juge me donne tort et me condamne à rembourser 2 ans d'APL (autour de 7000? à 300?/mois) que le locataire n'a pas pu toucher à cause de cette quittance non fournie.

Alors finalement, le risque est infiniment plus élevé en n'émettant pas la quittance... même si c'est contre-intuitif.

Par yapasdequoi

Qui dramatise ?

Vous pouvez émettre un reçu sans vous mettre en tort.

Vous pouvez aussi émettre une quittance citant l'arriéré, ce n'est pas illégal non plus.

La demande du locataire d'occulter cette dette démontre qu'il a une "idée derrière la tête"... libre à vous de consulter un avocat. Ce ne sera pas gratuit.

Par CToad

Bonjour

Ce que je trouve étrange c'est que vous semblez considérer chaque loyer, chaque charge comme une dette à part. Ce n'est pas le cas, c'est bien pour cela qu'il y a un dépôt de garantie (pour éventuellement apurer des loyers non réglés, des charges, ou des dégâts), c'est bien pour cela qu'il y a des provisions et des régulations, et à la fin un bilan avec un solde de tout compte (quand vous rendez totalement ou partiellement le dépôt de garantie).

Par delà, fournir quittance pour cette dette revient selon moi à l'effacer. Vous pouvez le faire bien sûr, mais il faut bien comprendre qu'elle ne pourra plus être réclamée plus tard.

Vous noterez que le site service public <https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F31272> mentionne "une dette locative" "votre dette locative" au singulier quand bien même il y a plusieurs loyers de retard.

Par janus2

Bonjour CToad,

Il est ici question de quittance. J'ai déjà eu l'occasion plus haut de donner la définition de la quittance. La quittance n'est valable que pour le motif et la somme qui y est précisée. Elle libère le locataire de la seule dette figurant sur la quittance. En aucun cas, remettre au locataire une quittance précisant qu'elle le libère du paiement du loyer et des provisions pour le mois de décembre, n'efface une éventuelle dette antérieure.

Par janus2

Vous pouvez aussi émettre une quittance citant l'arriéré, ce n'est pas illégal non plus.

Voilà un bon conseil que j'allais aussi donner, vous pouvez tout à fait émettre une quittance pour le mois de décembre en précisant en nota les sommes restant à payer pour les mois précédents.

Par yapasdequoi

C'est bien ce que je dis depuis le début. Rien n'interdit d'inscrire la dette résiduelle sur la "quittance de décembre".

D'ailleurs il y a des tas d'agences locatives qui donnent un seul document qui tient lieu à la fois de quittance pour le mois et d'appel de fonds pour le mois suivant avec un état du compte locatif.

Par CToad

Bonjour Janus

J'ai repris le sujet ce matin en ayant oublié ce que vous avez écrit hier. Effectivement si la définition de quittance donnée est la définition légale vous avez raison. Par contre l'argument du demandeur qui dit que s'il fait apparaître la dette sur la quittance le met en tord pour le locataire vis à vis de la caf je ne suis pas d'accord : les agents de la caf savent lire, si le locataire a droit à quelque chose malgré cette dette il l'aura(il suffit de préciser la nature de la dette :provisions de charge) s'il n'y a pas droit parce qu'il failli à ses devoirs il n'y a pas droit, point. Je rappelle aussi que permettre par mensonge même par omission le versement de droits sociaux à des gens qui n'y ont pas droit pour une raison x y ou e n'est pas très droit non plus et peut aussi être reproché. Bref, la vérité sur une quittance ne peut vous desservir.

Par Mopimoi

Qui dramatise ?

Personne à ma connaissance, sauf si être intéressé par la légalité des choses est une dramatisation. Ce serait étonnant sur un forum juridique.

Vous pouvez émettre un reçu sans vous mettre en tort. Juridiquement, vous n'avez toujours pas justifié cette affirmation.

Vous pouvez aussi émettre une quittance citant l'arriéré, ce n'est pas illégal non plus. Ca, en revanche, c'est une bonne suggestion, merci.

C'est bien ce que je dis depuis le début. Rien n'interdit d'inscrire la dette résiduelle sur la "quittance de décembre". Vous blaguez, j' imagine ? Car voici ce que vous dites depuis le début :

- Ce n'est pas une "quittance" que vous devez établir mais un "reçu" des sommes versées.
- Une quittance signifie qu'il est à jour de ses paiements, ce qui n'est manifestement pas le cas.

- tant qu'il y a une dette on ne délivre pas une quittance mais un reçu.

etc...

Merci @CToad, effectivement on ne pourra pas me reprocher grand chose en inscrivant la vérité sur la quittance. Et merci @Janus pour vos interventions.

Sujet clos sur cette conclusion : j'ai a priori l'obligation légale de délivrer la quittance demandée, mais je peux y préciser des dettes antérieures "au cas ou". Si ça l'embête tant que ça, il n'aura qu'à payer la dette contractée.

Merci !

Par yapasdequoi

Si ça l'embête il pourra aussi saisir la justice avec le résultat que vous pourrez commenter à loisir.

Par Mopimoi

Au moins, on aura une réponse officielle

Par janus2

Je rappelle aussi que permettre par mensonge même par omission le versement de droits sociaux à des gens qui n'y ont pas droit pour une raison x y ou e n'est pas très droit non plus et peut aussi être reproché.

Je n'ai pas vu dans ce fil que le locataire avait précisé qu'il voulait une quittance pour fournir à la CAF. On ne sait pas pourquoi il la veut. Ca peut-être parce qu'il recherche une autre location par exemple.

Par CToad

Message du 10/12/2025 à 10:04, hypothèse de Mopimoi.