



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français ▼

Païement du loyer par le locataire

Vérifié le 09 juillet 2019 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Autres cas ? [Montant du loyer d'un logement appartenant à un propriétaire privé](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1310) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1310>)

Le loyer est à payer à la date indiquée sur le bail. En cas de difficultés à payer le loyer, il faut prendre contact avec le bailleur (ou propriétaire)

Logement du secteur privé

Montant du loyer

Fixation

Le [loyer d'un logement loué vide ou meublé](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1310) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1310>) utilisé comme résidence principale par le locataire est en principe fixé librement par le propriétaire.

Toutefois, les communes situées en zone tendue sont soumises à [l'encadrement des loyers](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1314) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1314>). Dans ces villes, le loyer est plafonné lors de la mise en location du logement (cas d'un nouveau locataire) et lors du renouvellement du bail (cas du même locataire).

Attention, [Paris](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34407) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34407>) et [Lille](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34408) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34408>) ont déjà fait l'objet de règles spécifiques.

Vérifier qu'un logement est situé en zone tendue

Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre

Accéder au
simulateur ↗

(<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones-tendues>)

➔ **A savoir** : une clause du bail peut prévoir que le [locataire réalisera les travaux en contrepartie d'une réduction du loyer](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699>).

Révision en cours de bail

Le propriétaire peut [réviser le loyer](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311>) 1 fois par an à la condition qu'une clause inscrite dans le bail le prévoit.

Toutefois, le propriétaire perd la possibilité de réviser le loyer s'il n'en fait pas la demande au locataire [dans l'année suivant la date de révision](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F479) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F479>).

Obligation de paiement

Règles

Cas général

Le loyer et les [charges](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>) sont à payer pendant toute la durée du bail.

En conséquence :

- Même si le propriétaire n'effectue pas des travaux qui lui incombent, le locataire doit continuer à payer le loyer et les charges, et engager les [démarches à sa disposition](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699>) Seul le juge peut décider de [bloquer temporairement le versement du loyer \(hors charges\)](https://www.consignations.caissedesdepots.fr/particulier/consignez-votre-loyer/consignez-votre-loyer-en-cas-de-litige-avec-votre-bailleur) ↗ (<https://www.consignations.caissedesdepots.fr/particulier/consignez-votre-loyer/consignez-votre-loyer-en-cas-de-litige-avec-votre-bailleur>) au propriétaire, dans l'attente de la résolution du conflit. Le locataire doit continuer à assurer le **païement** du loyer,

même durant cette période.

- Le dépôt de garantie versé par le locataire en début de location ne lui permet pas de ne pas payer le dernier mois de loyer (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31629>)
- Lorsque le locataire paie à plusieurs reprises son loyer en retard, le bailleur est en droit de ne pas renouveler le bail pour motif légitime et sérieux (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>)
- Le non-paiement ou le paiement partiel du loyer et des charges peut engendrer la résiliation du bail par le propriétaire et d'expulsion du locataire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31272>), sauf si le locataire n'est pas en cause (exemple : non-versement des aides au logement en cas de **logement non décent** [↗] (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000217471>)).

Logement insalubre

En cas d'interdiction d'habiter dans les lieux (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158>), le loyer cesse d'être dû à compter du 1^{er} jour du mois qui suit l'envoi de l'arrêté d'insalubrité.

En cas de préavis (congé)

En cas de préavis (congé), la durée de paiement peut être ajustée :

Départ décidé par le locataire

Le locataire est obligé de payer le loyer et les charges pendant toute la période de préavis. Sauf si, avec accord du propriétaire, le logement est occupé par un autre locataire avant la fin du préavis.

Préavis donné par le propriétaire

Le locataire n'est obligé de payer le loyer et les charges que pour le temps pendant lequel il a réellement occupé les lieux durant le préavis.

Date de paiement

Le locataire doit payer le loyer et les charges (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>) à la date indiquée dans le bail.

En général, le loyer est à payer chaque mois, soit en début, soit en fin de mois.

Mode de paiement

Le propriétaire peut proposer au locataire que le paiement du loyer se fasse par l'un des moyens suivants :

- Prélèvement automatique sur le compte bancaire du locataire
- Titre interbancaire de paiement (TIP) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20752>)
- chèque
- Espèces, à la condition que le montant à payer soit inférieur à 1 000 €

Le locataire est libre de refuser la proposition du propriétaire.

➡ **A savoir** : le propriétaire n'a pas le droit de faire prélever le loyer sur le salaire du locataire, même avec son accord.

Quittance de loyer

Une quittance de loyer est un document qui atteste que le locataire a payé intégralement le loyer et les charges.

Le propriétaire (ou l'agence immobilière) est obligé de remettre **gratuitement** une quittance de loyer au locataire, si celui-ci lui en fait la demande.

➡ **A savoir** : la quittance de loyer peut être transmise par messagerie électronique (e-mail), à la condition que le locataire ait donné son accord.

Voici un modèle de lettre que le locataire peut utiliser pour demander au propriétaire de lui remettre une quittance de loyer :

Demander une quittance de loyer à son propriétaire

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au
modèle de document [↗]

(<https://www.inc-conso.fr/content/vous-demandez-une-quittance-de-loyer-votre-propretaire>)

La quittance doit indiquer le détail des sommes versées par le locataire, en distinguant le loyer et les charges (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>).

Modèle de quittance de loyer

Agence nationale de l'habitat (Anah)

Accéder au
modèle de document(pdf - 483.0 KB) 
(<http://facilhabitat.gouv.fr/file-download/download/public/177>)

 **A savoir** : en cas de paiement partiel du loyer, le propriétaire ou l'agence immobilière doit remettre au locataire un reçu.

Retard de paiement

Aucuns frais ne peuvent être facturés par le propriétaire en cas de retard de paiement.

Peu importe qu'il s'agisse d'un logement vide ou meublé.

Une clause autorisant le propriétaire à percevoir des amendes ou des pénalités en cas d'infraction au contrat de location ou au règlement de l'immeuble est abusive (elle est ignorée, comme si elle n'existait pas). Elle peut être dénoncée devant le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Où s'adresser ?

- Tribunal judiciaire ou de proximité  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)



 **A savoir** : si le locataire paie à plusieurs reprises son loyer en retard, le bailleur est en droit de ne pas renouveler le bail pour motif légitime et sérieux (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>).

Difficultés de paiement

Si le locataire a des difficultés pour payer le loyer (mais sans impayés), il doit essayer de trouver une solution à l'amiable avec le propriétaire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1008>).

En cas de difficultés persistantes, des aides sociales (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1008>) peuvent être accordées au locataire. Par ailleurs, l'aide au logement peut être maintenue (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32037>) pour alléger une dette de loyer et éviter ainsi l'expulsion.


Si ces difficultés s'ajoutent à une autre dette impayée (par exemple : crédit ou facture impayés), le locataire peut déposer un dossier de surendettement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F134>).

 **Rappel** : ne pas payer le loyer et les charges est un motif de résiliation du bail par le propriétaire et d'expulsion du locataire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31272>). Payer en partie peut avoir les mêmes conséquences, sauf si le locataire n'est pas en cause (exemple : non-versement des aides au logement en cas de logement non décent  (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=IORFTEXT000000217471>)).

Dette locative

Le propriétaire peut réclamer pendant 3 ans tout impayé de charges ou de loyers, y compris après le départ du locataire.

Par exemple : une dette de loyer datant de juillet 2019 peut être exigée jusqu'en juillet 2022.

 **A noter** : ce délai s'applique aussi au locataire qui a payé trop de charges et souhaite se faire rembourser le trop versé.

La régularisation est possible quelles qu'en soient les raisons :

- Oubli
- Ignorance
- Négligence

Toutefois, le juge peut refuser une régularisation de charges tardive s'il considère qu'elle est déloyale, brutale et consécutive d'une faute du propriétaire dans l'exécution du contrat. Par exemple, lorsque le locataire a demandé la régularisation des charges et que le propriétaire ne lui a pas répondu.

➔ **A savoir** : si le propriétaire n'a pas révisé le loyer à la date prévue dans le bail, il peut le faire dans l'année qui suit (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F479>).

Logement social

Montant du loyer

Le montant du loyer (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1317>) d'un logement social :

- est fixé selon une procédure strictement réglementé
- peut faire l'objet d'une réduction mensuelle
- est révisé chaque année

Un supplément de loyer de solidarité (SLS) dit *surloyer* peut être réclamé au locataire lorsque ces revenus dépassent un montant maximum, dans certains cas (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F21051>).

Au-delà d'un certain montant (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31601>), le locataire peut perdre le droit de rester dans le logement social.

Obligation de paiement

Le loyer et les charges (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>) sont à payer pendant toute la durée du bail.

En conséquence :

- Le dépôt de garantie: titreContent versé par le locataire ne lui permet pas de ne pas payer le dernier mois de loyer. (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31629>)
- Si le locataire paie le loyer et les charges en retard, partiellement ou ne les paie pas, le bailleur est en droit de résilier le bail. (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2559>)

Date de paiement

Vous devez régler votre loyer et les charges (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>) à la date prévue sur votre bail.

En général, le loyer est payable au mois, soit en début, soit en fin de mois.

Si le loyer est payable selon une autre périodicité (trimestrielle par exemple), le locataire peut toujours exiger un paiement mensuel.

Moyen de paiement

Le locataire peut payer son loyer par tout moyen (chèque, virement ou espèces jusqu'à un montant maximum (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10999>)).

Le bailleur n'a pas le droit d'imposer le prélèvement automatique comme moyen de paiement du loyer.

Il ne peut pas prélever ou faire prélever directement les loyers sur le salaire du locataire même avec son accord.

Quittance ou reçu

En cas de paiement complet du loyer (charges comprises), vous pouvez demander à votre bailleur de vous transmettre gratuitement une quittance (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R31936>). La quittance doit indiquer :

- le détail des sommes que vous avez versées en distinguant le loyer et les charges (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>)
- la réduction de loyer de solidarité (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1317>), si vous en bénéficiez


En cas de paiement partiel du loyer, le bailleur doit vous remettre un reçu.


Difficultés de paiement

Si le locataire a des difficultés pour payer le loyer (mais sans impayés), il doit essayer de trouver une solution à l'amiable avec le bailleur (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1008>).

En cas de difficultés persistantes, des aides sociales (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1008>) peuvent être accordées au locataire.

Si ces difficultés s'ajoutent à une autre dette impayée (par exemple : crédit ou facture impayés), il est possible de déposer un dossier de surendettement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F134>).


 **Rappel** : ne pas payer ou payer en partie le loyer et les charges peut être une cause de perte du droit à rester dans les lieux (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2559>).

 **Rappel** : ne pas payer ou payer en partie le loyer et les charges peut être une cause de perte du droit à rester dans les lieux (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2559>).

Dettes locatives

Le bailleur peut réclamer pendant 3 ans tout impayé de charges ou de loyers, y compris après le départ du locataire.

Par exemple : une dette de loyer datant de juillet 2019 peut être exigée jusqu'en juillet 2022.

 **A noter** : ce délai s'applique aussi au locataire qui a payé trop de charges et souhaite se faire rembourser le trop versé.

La régularisation est possible quelles qu'en soient les raisons :

- Oubli
- Ignorance
- Négligence

Toutefois, le juge peut refuser une régularisation de charges tardive s'il considère qu'elle est déloyale, brutale et consécutive d'une faute du propriétaire dans l'exécution du contrat. Par exemple, lorsque le locataire a demandé la régularisation des charges et que le bailleur ne lui a pas répondu.

Textes de loi et références

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 7 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834730/) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834730/)
Paiement : article 7a
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 7-1 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028777184/) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028777184/)
Arriérés de loyers et de charges
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 15 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042193498/) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042193498/)
Paiement du loyer et des charges pendant le préavis
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 21 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806698/) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806698/)
Quittance
- Décret n°2013-392 du 10 mai 2013 sur l'application de la taxe annuelle sur les logements vacants : annexe [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000027399823/) (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000027399823/>)
Liste des communes situées en zone tendue
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 4 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806566/) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806566/)
En cas de retard de paiement (article 4 i)
- Code de la construction et de l'habitation : articles L442-1 à L442-12 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006159074/#LEGISCTA000006159074) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006159074/#LEGISCTA000006159074)
Loyer d'un logement social
- Code de la construction et de l'habitation : article L481-2 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037668295/) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037668295/)
Loyer d'un logement social (SEM)
- Code de la construction et de l'habitation : article L353-9-3 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000038833892/) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000038833892/)
Logement social : révision du loyer

Services en ligne et formulaires

- Demander une quittance de loyer à son propriétaire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R31936>)
Modèle de document
- Modèle de quittance de loyer (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R54103>)
Modèle de document

Pour en savoir plus

- Décret listant les communes en zone tendue [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000027399823/) (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000027399823/>)
Legifrance
- Consignez votre loyer en cas de litige avec votre propriétaire [↗](https://consignations.caissedesdepots.fr/particulier/consignez-votre-loyer/consignez-votre-loyer-en-cas-de-litige-avec-votre-bailleur) (<https://consignations.caissedesdepots.fr/particulier/consignez-votre-loyer/consignez-votre-loyer-en-cas-de-litige-avec-votre-bailleur>)
Caisse des dépôts et consignations (CDC)

- Engagements et qualité
- Mise à disposition des données
- Partenaires
- Co-marquage
- 3939 Allo Service Public

Nous connaître

- À propos
- Aide
- Contact

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Service Public vous informe et vous oriente vers les services qui permettent de connaître vos obligations, d'exercer vos droits et de faire vos démarches du quotidien.

Il est édité par la Direction de l'information légale et administrative et réalisé en partenariat avec les administrations nationales et locales.

- legifrance.gouv.fr
- gouvernement.fr
- data.gouv.fr

Nos partenaires

-

[Plan du site](#) [Accessibilité : totalement conforme](#) [Accessibilité des services en ligne](#) [Mentions légales](#) [Données personnelles et sécurité](#) [Conditions générales d'utilisation](#) [Gestion des cookies](#)

Sauf mention contraire, tous les textes de ce site sont sous licence etalab-2.0