



Paiement du loyer d'un logement du secteur privé

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

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

Le locataire doit payer le loyer à la date notée dans le bail. En contrepartie de ce paiement, il peut demander au propriétaire une *quittance de loyer*. En cas de difficultés à payer le loyer, le locataire doit tenter de trouver un accord avec le propriétaire (exemple : paiement partiel du loyer) pour éviter d'avoir un retard de paiement ou une dette locative. Le propriétaire peut réviser le loyer chaque année, si le bail le prévoit (*clause de révision annuelle*).

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 est en principe librement fixé par le propriétaire.

Toutefois, les communes situées en [zone tendue](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R49131) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R49131>) 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 si 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>)

➔ **À 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 bailleur 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

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 sont à sa charge, le locataire doit continuer de payer son loyer [et utiliser les voies de recours à sa disposition](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699>),
- 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) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31629>),
- 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) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>)
- le non-paiement ou le paiement partiel du loyer et des charges peut être une cause [de résiliation du bail et d'expulsion](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31272) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31272>), sauf s'il résulte du non-versement des aides au logement pour cause [de logement non décent](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000217471) ↗ (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000217471>).

Exception

En cas d'[interdiction d'habiter dans les lieux](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158) (<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 reste tenu au paiement du loyer et des 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 redevable du loyer et des charges que pour le temps pendant lequel il a réellement occupé les lieux pendant le délai de préavis.

Date de paiement

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

Vous devez régler votre loyer à la date prévue sur votre bail. En général, le loyer est payable au mois, soit en début soit en fin de mois.

Mode de paiement

Le loyer est généralement prélevé automatiquement sur votre compte bancaire ou payé par titre interbancaire de paiement (TIP). Toutefois, vous êtes libre de régler votre loyer par chèque, par exemple.

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.

➡ **À savoir** : la quittance de loyer peut être transmise par messagerie électronique, à la condition que le locataire ait donné son accord.

Pour demander au propriétaire qu'il vous remette 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>).

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

Retard de paiement

Bail signé depuis le 27 mars 2014

Qu'il s'agisse d'un logement vide ou meublé, aucun frais ne peut être appliqué par le bailleur en cas de retard de paiement.

Une clause autorisant le bailleur 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>)

🔗 **À noter** : 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>).

Bail signé avant le 27 mars 2014


Bail renouvelé ou tacitement reconduit depuis le 27 mars 2014

Qu'il s'agisse d'un logement vide ou meublé, aucun frais ne peut être appliqué par le bailleur en cas de retard de paiement.

Une clause autorisant le bailleur 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)  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)


 **À noter** : 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>).

Bail non renouvelé ou non tacitement reconduit depuis le 27 mars 2014

Location vide

Une pénalité peut être appliquée par le propriétaire en cas de retard de paiement uniquement si cela est prévu dans le bail par une clause pénale (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R19480>).


Aucune autre majoration que celle prévue par une clause pénale ne peut être infligée au locataire par son bailleur à titre d'amende.

 **À noter** : 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>).

Location meublée

Une pénalité peut être appliquée par le propriétaire en cas de retard de paiement si :

- une clause du bail le prévoit,
- et si cette clause prévoit une pénalité équivalente en cas d'inexécution des obligations du bailleur.

 **À noter** : 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>).


 **Rappel** : 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), il est possible de 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 et d'expulsion (<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 : la Caf (ou la MSA) ne verse plus l'aide au logement, car le logement n'est pas décent.

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

Dette locative


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 2018 peut être exigée jusqu'en juillet 2021.

 **À noter** : ce délai s'applique également 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 ou ignorance ou 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.

 **À savoir** : si le propriétaire n'a pas révisé le loyer, alors que le bail le prévoit, il dispose d'1 an pour réagir (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F479>).

Textes de référence

- **Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 7** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475069&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475069&cidTexte=LEGITEXT000006069108)
Paiement : article 7a
- **Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 7-1** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028777184&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028777184&cidTexte=LEGITEXT000006069108)
Arriérés de loyers et de charges
- **Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 15** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000024025816&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000024025816&cidTexte=LEGITEXT000006069108)
Paiement du loyer et des charges pendant le préavis
- **Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 21** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020449382&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020449382&cidTexte=LEGITEXT000006069108)
Quittance
- **Décret n°2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants : annexe** [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000027399823) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000027399823)
Liste des communes situées en zone tendue
- **Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 4** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000017853252&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000017853252&cidTexte=LEGITEXT000006069108)
En cas de retard de paiement (article 4 i)
- **Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 4 (ancien)** [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000509310&dateTexte=20140326#LEGIARTI000017853252) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000509310&dateTexte=20140326#LEGIARTI000017853252)
Bail signé avant le 27 mars 2014 (article 4 i)

Services en ligne et formulaires

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

Pour en savoir plus

- **Décret listant les communes en zone tenue** [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000027400632/) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000027400632/)
Legifrance