

Quittance de loyer : Une charge exclusive du bailleur

La **loi 2009-323 du 25 mars 2009 ("Loi Boutin")** a rendu, par son article 54, la quittance de loyer **quérable et portable**. Ce texte a modifié l'article 21 de la loi 89-462 du 06 juillet 1989, dite Loi Mermaz.

Avant cette loi de 2009, la quittance de loyer était « *quérable et non portable* ». Désormais, le texte en vigueur dispose que « *Le bailleur 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, le droit de bail et les charges. Si le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu.* »

Le terme « *transmettre* » remplace celui de « *remettre* » de l'ancien texte, donc les frais postaux sont à la charge unique du bailleur qui ne peut refuser l'établissement et l'envoi d'une quittance.

L'article 4 de cette même loi confirme cette gratuité : "*Est réputée non écrite toute clause [...] Qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du code de procédure civile*".

Une telle clause ne peut être appliquée même si elle figure dans un bail signé par les parties. En effet, le locataire que la loi protège peut ignorer cette clause sans avoir besoin de recourir à une procédure judiciaire pour faire constater la nullité de la clause. De plus, l'agence immobilière, mandataire du bailleur, ne peut imputer au locataire des frais au titre de l'établissement de la quittance (**Tribunal d'instance de Paris, 15 octobre 2003**).

Si ces frais ont été facturés, il est possible de demander le remboursement des **cinq années antérieures**. Face au silence de la loi quant à la prescription des remboursements, il convient d'appliquer la **prescription de droit commun**.

Cependant, cette loi reste muette quant à sa rétroactivité. Il est alors possible d'en déduire, qu'à défaut de précision, celle-ci ne l'est pas. Ceci signifie que les frais d'envoi de quittance, facturés au locataire avant mars 2009, ne peuvent être remboursés à ce dernier.