

Combien de temps garder une quittance de loyer ?

Description

Les [quittances de loyer](#) doivent être gardées pendant toute la durée du bail au titre duquel elles ont été émises et pendant les 3 ans qui suivent la fin du bail.

Par exemple, si une quittance loyer est émise le 1^{er} octobre 2011 pour une location qui a duré 4 ans, elle devra être conservée jusqu'au 1^{er} octobre 2018.

Cette obligation est la même que [celle qui s'applique au contrat de bail lui-même et aux états des lieux d'entrée et de sortie](#).

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de contrat de location](#)

A quelles conditions doit-on respecter cette obligation de garder ses quittances de loyer ?

C'est une obligation légale qui doit être respectée dès lors que le logement était occupé à titre de résidence principale, peu importe qu'il soit loué meublé ou vide.

Quand peut-on considérer qu'un logement était occupé en tant que résidence principale ? On peut se référer à la définition de la loi ALUR. En bref, il faut que le logement soit occupé au moins 8 mois dans l'année.

Cependant il n'est pas nécessaire que ce soit exactement le locataire qui occupe le logement pendant 8 mois minimum. L'occupant peut aussi être son conjoint ou une personne à charge, comme un enfant ou un parent à charge. Si tel est le cas, le locataire sera réputé comme ayant pour résidence principale ce logement même s'il ne l'occupe pas personnellement pendant les 8 mois minimum requis.

Ensuite, si ni le locataire, ni son conjoint, ni une autre personne à charge n'occupe le logement pendant le minimum requis de 8 mois, le logement peut quand même être considéré comme la résidence principale du locataire si le temps d'occupation supplémentaire requis n'a pas pu être fait pour des raisons professionnelles ou de

santé.

Par exemple, si un locataire occupe le logement pendant 6 mois mais qu'il est obligé de séjourner pendant 1 mois à l'étranger et 1 autre mois à l'hôpital, il sera réputé avoir occupé le logement pendant 8 mois, et non pas 6 mois uniquement.

En outre, le logement peut être une location meublée ou vide. Il s'agit d'une location meublée si le logement comporte un minimum de mobilier conformément au [décret du 31 juillet 2015](#) (une literie avec couette et couverture, des volets, des plaques de cuisson, un micro-onde, un réfrigérateur, de la vaisselle etc.). Autrement, on considère que le bien est loué vide.

Si ces conditions sont remplies, il faudra conserver les quittances de loyer tout le temps de la location ainsi que pendant les 3 ans qui suivent la fin de la location. A noter que la quittance de loyer doit [obligatoirement contenir certaines mentions](#).

Pourquoi doit-on conserver ses quittances de loyer aussi longtemps ?

Parce qu'à partir du moment où le bailleur ou le locataire apprend ou aurait dû savoir qu'il a une ou plusieurs raisons de poursuivre son cocontractant pour non-respect du bail de location, il dispose de 3 ans pour initier le procès conformément à [l'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989](#). Au-delà de ces 3 ans, le locataire perd son droit de poursuivre le bailleur, et vice versa.

Par exemple, si le locataire se rend compte qu'il a payé des loyers trop importants le 1^{er} juillet 2016, il aura jusqu'au 1^{er} juillet 2019 pour attaquer son propriétaire en justice. A partir du 2 juillet 2019, il ne pourra plus introduire de demande en justice car ce sera prescrit.

De même, si le bailleur n'a pas reçu le paiement d'un loyer qui aurait dû être fait le 1^{er} juillet 2016, il aura également jusqu'au 1^{er} juillet 2019 pour attaquer son locataire en justice. A partir du 2 juillet 2019, son action sera aussi prescrite.

Or, l'essentiel des litiges qui peuvent opposer le propriétaire au locataire concerne le paiement des loyers dus au titre du bail de location. Et la [quittance de loyer](#) est une preuve de ce paiement des loyers par le locataire. Par conséquent, on considère qu'il faut conserver la quittance pendant toute la durée de la location et pendant 3 ans

après sa fin : on se rend généralement compte qu'on pourrait poursuivre son ancien propriétaire ou locataire à la fin de la location. Ou du moins, un juge considèrera généralement qu'on aurait dû connaître la raison qui aurait justifié de poursuivre son ancien propriétaire ou son ancien locataire à la fin effective de la location. Il est effectivement peu probable que le fait qui justifie cette action en justice apparaisse après la fin de la location.

Quelles sanctions en cas de non-respect de cette obligation ?

Il n'y a pas vraiment de sanction pour la non-conservation des [attestations de loyer](#). Mais si les quittances sont réclamées, notamment pour prouver le paiement des loyers, et qu'on ne peut pas les fournir, on aura un problème de preuve. On pourra plus difficilement prouver que, d'abord, le locataire a bien payé ses loyers au titre de son contrat de location, et qu'ensuite, le propriétaire a bien rempli son obligation contractuelle de fournir une quittance de loyer au locataire qui en a fait la demande conformément aux [dispositions de la loi du 6 juillet 1989](#).

De plus, pour le bailleur, les conséquences d'un tel manquement peuvent être plus importantes. Non seulement, il ne sera pas en mesure de prouver qu'il a effectivement donné au locataire des quittances de loyer, mais en plus il lui manquera des documents qui sont de nature à justifier une source de revenus imposables. Par conséquent, en cas de contrôle de l'administration fiscale, il peut se trouver en difficulté pour justifier les loyers qu'il a perçus.

Ces revenus, en tant que revenus fonciers ne sont pas systématiquement contrôlés contrairement aux salaires et pensions de retraite. Et le contrôle s'effectue à partir des pièces justificatives qui ont été fournies par le propriétaire. En cas d'ambiguïté ou d'informations insuffisantes, l'administration fiscale peut demander au déclarant de fournir des justificatifs supplémentaires. Un propriétaire qui n'est pas en mesure de justifier le montant de ses revenus peut s'exposer à un redressement fiscal si l'administration conclut à l'issue du contrôle qu'il y a une fraude fiscale.