



Les 5 erreurs fréquentes des propriétaires en état des lieux (et comment les éviter)

Les 5 erreurs fréquentes des propriétaires en état des lieux (et comment les éviter)

Réaliser soi-même un état des lieux peut sembler simple... jusqu'au jour où un litige survient. Chez ELICIMMO, nous intervenons régulièrement après des désaccords entre propriétaires et locataires, souvent causés par des documents mal rédigés ou incomplets.

Voici les 5 erreurs les plus fréquentes commises par les bailleurs lorsqu'ils réalisent eux-mêmes un état des lieux :

1) Un état des lieux trop vague ou subjectif

Écrire « bon état » ou « propre » ne suffit pas.

→ Pourquoi c'est un problème :

En cas de litige, il faut pouvoir démontrer précisément l'état initial du logement. Des descriptions vagues ne permettent pas de comparer objectivement l'entrée et la sortie.

- Exemple à éviter : "Mur : bon état"
- Mieux vaut écrire : "Mur blanc, sans trous ni rayures, peinture récente, propre"

2. L'absence (ou manque) de photos

Des photos, oui, mais surtout datées et légendées.

→ Pourquoi c'est un problème :

Beaucoup de propriétaires prennent quelques photos générales sans lien clair avec le rapport. Sans preuve visuelle précise et horodatée, il est difficile de prouver l'usure ou une dégradation.

► Ce qu'il faut faire : Photos pièce par pièce, incluant les détails (sols, murs, équipements)

- Nom du fichier clair, ex : Cuisine_évier_entrée.jpg
- Stockage sur un cloud sécurisé ou dans le rapport PDF

3. Oublier des pièces ou éléments essentiels

Les erreurs les plus courantes : ne pas inspecter les placards, recoins, extérieurs, prises électriques, joints, radiateurs...

► Pourquoi c'est un problème :

Un locataire pourrait rendre un bien endommagé dans des zones « non listées », et tu n'auras aucun levier pour demander réparation.

À vérifier systématiquement :

- Tous les meubles (si meublé),
- Intérieur des placards,
- Compteurs (électricité, gaz, eau),
- Extérieurs (jardin, balcon, cave, garage),
- État des sols, plafonds, menuiseries.

4. Ne pas faire signer les deux parties immédiatement

L'état des lieux doit être signé par le locataire et le bailleur au moment de la remise des clés.

► Pourquoi c'est un problème :

Sans signature, le document n'a aucune valeur légale. Un locataire peut ensuite contester son contenu.

► Astuce :

Utilise une signature électronique pour plus de sécurité et éviter les erreurs de date ou les documents non rendus.

5. Mal archiver ou perdre le document

Beaucoup de propriétaires stockent l'état des lieux... quelque part sur un ancien PC ou dans un tiroir.

► Pourquoi c'est un problème :

En cas de conflit, il faut retrouver rapidement l'état des lieux signé + les photos correspondantes. Un document mal conservé, modifié ou illisible = inutilisable devant un tribunal.

► Ce qu'un pro fait :

- Sauvegarde automatique sur cloud sécurisé,
- Horodatage,
- Conservation minimale 3 ans (recommandée).



**Pourquoi faire appel à
un professionnel
pour la réalisation
d'états des lieux ?**

Lorsqu'on parle de location immobilière, on pense souvent au contrat de bail, au montant du loyer ou à la durée de la location. On parle beaucoup moins de l'état des lieux. Pourtant, ce document constitue l'un des piliers de la relation entre le propriétaire et le locataire.

Un état des lieux bien réalisé permet de prévenir les litiges, de clarifier les responsabilités de chacun, et d'assurer la protection du bien loué. À l'inverse, un état des lieux imprécis ou incomplet peut engendrer des conflits, parfois coûteux et longs à résoudre.

Dans ce guide, nous allons comprendre pourquoi confier cette tâche à un professionnel spécialisé est bien plus qu'un simple confort : c'est une décision stratégique pour protéger vos intérêts, que vous soyez bailleur ou locataire.



◆ Qu'est-ce qu'un état des lieux ?

Un état des lieux est un document contractuel établi entre le propriétaire (ou son représentant) et le locataire lors de la remise des clés d'un logement, à l'entrée comme à la sortie.

Il décrit de manière détaillée l'état du bien, pièce par pièce, élément par élément : murs, sols, plafonds, portes, fenêtres, installations électriques, plomberie, équipements... Deux exemplaires sont établis, un pour chaque partie.

Il sert de point de comparaison : à la fin du bail, le document initial est confronté à celui de sortie. Cela permet d'identifier d'éventuelles dégradations locatives ou au contraire, de confirmer le bon entretien du bien.

Ce document n'est pas une formalité. Il constitue une preuve juridique en cas de désaccord. Sa précision est donc capitale.

Ce que dit la loi

La réalisation de l'état des lieux est encadrée par la loi ALUR (2014) et par le Code civil. La législation impose que :

L'état des lieux soit établi de manière contradictoire, c'est-à-dire en présence des deux parties ou de leurs représentants.

Il soit daté, signé, et conforme à un modèle réglementaire.

Il soit aussi détaillé que possible, afin d'éviter les interprétations subjectives.

À défaut d'état des lieux d'entrée, le locataire est réputé avoir reçu le bien en bon état (sauf preuve contraire). Cela peut se retourner contre le propriétaire en cas de dégradations mal documentées.

Inversement, un état des lieux de sortie bâclé peut empêcher un bailleur de retenir une part du dépôt de garantie, même en cas de dommages évidents.



Les limites d'un état des lieux fait entre particuliers

Beaucoup de propriétaires choisissent de réaliser eux-mêmes leurs états des lieux, souvent par souci d'économie. Cependant, cette démarche comporte de nombreuses limites :

→ Manque d'objectivité

Un bailleur peut inconsciemment minimiser certains défauts pour louer plus vite, ou exagérer les dégradations à la sortie pour conserver une partie du dépôt. Ce manque de neutralité peut entraîner des litiges.

→ Descriptions vagues

Les états des lieux entre particuliers contiennent souvent des termes imprécis : "bon état", "propre", "usé", sans photo ni détail. Ce flou laisse place à l'interprétation, et affaiblit la valeur juridique du document.

→ Absence de preuves

Peu de particuliers joignent des photos horodatées, utilisent des grilles de contrôle, ou réalisent des constats numériques. En cas de désaccord, le document est souvent peu probant.

→ Oublis fréquents

Certains éléments sont systématiquement négligés : prises électriques, joints de robinet, tringles à rideaux, état du parquet sous les meubles... Ces oublis peuvent coûter cher.

→ Manque d'objectivité

Un bailleur peut inconsciemment minimiser certains défauts pour louer plus vite, ou exagérer les dégradations à la sortie pour conserver une partie du dépôt. Ce manque de neutralité peut entraîner des litiges.

◆ Pourquoi faire appel un professionnel ?

Un professionnel de l'état des lieux, qu'il soit indépendant ou mandaté par une agence, est formé pour repérer, évaluer et documenter l'état d'un bien avec précision. Voici les principaux avantages :

→ Neutralité

Un tiers professionnel est objectif. Il ne prend pas parti, ce qui permet de désamorcer de nombreux désaccords.

→ Rapport clair et professionnel

Le rapport est structuré, complet, souvent illustré, parfois même accompagné de vidéos ou d'un accès en ligne sécurisé.

→ Respect de la réglementation

Il maîtrise les obligations légales en vigueur : contenu minimal, signature, conservation, accessibilité du rapport...

→ Matériel adapté

Le professionnel utilise des outils numériques, un appareil photo de qualité, des grilles de vérification précises et des documents horodatés, souvent signés électroniquement.

→ Expertise technique

Un expert saura :

- Repérer les dégradations anormales,
- Différencier l'usure naturelle d'un mauvais entretien,
- Identifier des vices cachés ou des risques de sinistres.

Les avantages pour le propriétaire

Faire appel à un professionnel offre de véritables garanties au propriétaire :

- Sécurisation du dépôt de garantie.
- Limitation des risques juridiques en cas de litige.
- Délégation d'une tâche chronophage à un expert.
- Valorisation du bien grâce à une documentation rigoureuse.
- Meilleure relation avec le locataire (plus de confiance, moins de conflits).

C'est aussi un gage de sérieux pour les futurs locataires, qui se sentent rassurés par le processus.

Les avantages pour le locataire

Le locataire aussi a tout intérêt à ce que l'état des lieux soit réalisé par un professionnel :

- Il est protégé contre les accusations abusives de dégradation.
- Il peut prouver l'état initial avec précision, y compris des défauts invisibles à l'œil nu.
- Il dispose d'un document officiel, daté, signé, facile à utiliser en cas de contestation.
- Il gagne en transparence et en confiance avec son bailleur.

En cas de départ, un état des lieux professionnel évite les discussions tendues et facilite la restitution rapide du dépôt de garantie.

Conclusion

L'état des lieux n'est pas un document banal. Il peut être la cause ou la solution d'un litige. En faisant appel à un professionnel, vous investissez dans la sérénité, la transparence, la protection et la confiance.

C'est un choix raisonnable, peu coûteux comparé aux bénéfices qu'il apporte. Que vous soyez bailleur ou locataire, faites le choix du professionnalisme.



**ÉTAT DES LIEUX RÉSIDENTIEL / LOCAUX COMMERCIAUX
SAVOIE / HAUTE-SAVOIE / AIN**

06 11 69 83 79

www.elicimmo.com
etatdeslieux@elicimmo.com
SIRET : 85068196600022

Pierre-François Foulquier
Fondateur d'ELICIMMO
Agent d'état des lieux



NOTRE GAMME DE SERVICES

ÉTAT DES LIEUX

- Prix état des lieux : 3€ / m² (pour la Suisse nous contacter)
- Forfait 30€ pour les logements meublés.
- Frais de déplacement (offert pour les états des lieux réalisés sur le secteur d'Annemasse Agglomération).

NOS SERVICES À LA CARTE

AVANT LA MISE EN LOCATION

- Constats de fin de chantier
- Home staging
- Reportage photo
- Plans détaillés
- Réalisation et diffusion d'annonces
- Réalisation de visites

SERVICES PRÉMIUM

- Visite virtuelle 360°
- Inventaires mobiliers

APRÈS UNE MISE EN LOCATION

- Gestion de remise en état

POUR LES LOGEMENTS VACANTS

- Relève périodique des compteurs
- Surveillance périodique de biens vacants

SUCCESSIONS

- Photographies et inventaires du mobilier

DEMANDEZ UN DEVIS GRATUIT AU 06 11 69 83 79



ELICIMMO