Proximité : États des lieux et prévention des litiges sur le terrain

Dans un marché locatif de plus en plus exigeant, où les litiges entre bailleurs et locataires représentent 30 % des contentieux en matière immobilière (source : Ministère de la Justice, 2025), la qualité de l'état des lieux est devenue un levier clé pour sécuriser les relations et éviter des coûts inutiles. Les gardiens d'immeuble, en première ligne de cette proximité quotidienne avec les résidents, jouent un rôle central : leur rigueur dans la rédaction des états des lieux peut prévenir des milliers d'euros de retenues contestées ou de procédures longues. Cette formation leur offre les outils concrets (méthodologie terrain, formulations juridiques, documentation photographique) pour transformer une simple visite en un document opposable, protégeant ainsi les parties prenantes. Un investissement d'une journée pour éviter des mois de conflits.

Programme édité le 09/11/2026

Contact & Inscriptions
Tél. : 01 42 29 57 50
inscription@habitat-social.com

Coordination pédagogique
François Martinelli
fmartinelli@habitat-social.com

Durée	Mode d'organisation :
7 heures	Mixte

SATISFACTION MOYENNE
Données non disponibles
Moyenne des notes attribuées au module par les participants, exprimée sur 100, sur les 12 derniers mois glissants. Source : Dendreo.

PUBLIC
- Agents de terrain
- Gardiens
- Gestionnaires de proximité
- Chargés de secteur

PRÉREQUIS
aucun pré-requis

MOYENS PÉDAGOGIQUES
- Jeux de rôle et mises en situation terrain
- Études de cas réels anonymisés
- Pédagogie active et participative
- Débriefing collectif et partage de pratiques
- Quiz pédagogique de validation des acquis
- Un espace extranet pour préparer sa formation.
- Un support pédagogique disponible sur chaque extranet participant en amont de la formation

Support de formation accessible sur votre extranet participant.

SATISFACTION ET EVALUATION
- Évaluation des acquis en lien avec les objectifs pédagogiques.
  - **Auto-positionnement** : Questionnaire avant et après la formation pour mesurer l'évolution des compétences.
  - **Validation des acquis** : Quiz et exercices pendant la formation

Objectifs pédagogiques

- Maîtriser le cadre juridique et réglementaire des états des lieux (loi ALUR, décrets, etc.).
- Appliquer une méthodologie rigoureuse pour réaliser des états des lieux conformes et opposables.
- Distinguer l'usure normale des dégradations locatives et justifier les retenues sur dépôt de garantie.
- Prévenir les litiges grâce à des formulations précises, une documentation photographique solide et une conduite adaptée en cas de tension.
- Gérer les recours amiables et les procédures contentieuses.

Programme de la formation

Cadre juridique et enjeux de l'état des lieux

- **Obligations légales** :
  - Loi ALUR et décrets associés : ce qui a changé pour les bailleurs et locataires
  - Sanctions en cas de non-respect (nullité, perte de garantie, etc.)
- **Responsabilités** :
  - Rôle et devoirs du rédacteur (neutralité, exhaustivité, précision)
  - Valeur probatoire du document : comment le rendre incontestable ?

Méthodologie terrain : Réaliser un état des lieux conforme

- **Préparation** :
  - Checklist des documents à emporter (contrat, ancien état des lieux, appareil photo, etc.)
  - Organisation logistique (rdv, durée, présence des parties)
- **Visite pièce par pièce** :
  - Grille d'observation standardisée (exemple : modèle FFB ou UNPI)
  - Atelier pratique : Remplissage d'une grille sur un cas réel (appartement type)
- **Langage précis et opposable** :
  - Formulations à éviter (subjectives, floues) vs. formulations recommandées (factuelles, datées, localisées)

Identifier et qualifier les dégradations

- **Usure normale vs. dégradation locative** :

pour ancrer les connaissances.
- **Satisfaction** : Questionnaire à chaud pour évaluer la qualité de la formation et recueillir des retours constructifs.

- Évaluation de l'action de formation en ligne sur votre espace participant.
- Suivi des présences tout au long de la formation.

- Critères juridiques et exemples visuels (photos comparatives)
- **Chiffrage des retenues** :
  - Méthodes de calcul (coût de remplacement vs. dépréciation)
  - Justification écrite : comment rédiger une note de retenue incontestable ?
- **Documentation photographique** :
  - Règles pour des photos recevables

Prévention et gestion des litiges

- **Erreurs rédactionnelles courantes** :
  - Top 5 des formulations qui annulent la valeur de l'état des lieux
  - Exercice : Correction collective d'états des lieux défectueux
- **Conduite de la visite en cas de tension** :
  - Techniques de communication pourdésamorcer les conflits
  - Rôle du tiers (expert, médiateur)
- **Recours et procédures** :
  - Recours amiables : lettre de mise en demeure, médiation
  - Procédures contentieuses : tribunal, preuve et délais
- **Cas pratiques** :

Reconnaissance de la formation

Formation professionnelle continue non certifiante. Une attestation individuelle de formation ou un certificat de réalisation est remis à l'issue de la formation.

Modalités et délais d'accès

Inscription en ligne sur www.habitat-social.com ou par bulletin adressé à inscription@habitat-social.com. Accès à la session choisie sous réserve des places disponibles. Accusé de réception sous 48 heures ouvrées. En INTRA, les dates sont convenues avec le client.

Financement

Financement par l'employeur ou le client. Une prise en charge peut être sollicitée auprès d'un OPCO ou d'un autre financeur, selon ses critères et après son accord. Cette formation n'est pas proposée au titre du CPF. Conditions de règlement et de prise en charge : CGV disponibles sur www.habitat-social.com.

Positionnement

En amont et en aval de la formation, le positionnement pédagogique sera effectué à l'aide d'un questionnaire d'auto-positionnement.

Calendrier des sessions

Dates et disponibilités : www.habitat-social.com ou 01 42 29 57 50.
25/01/2027 au 29/01/2027

MODALITÉS TARIFAIRES

Tarif HT : 750 € (TVA 20%)
Tarif spécial inscription 1 mois avant : -10%
sont inclus : les supports pédagogiques *(en présentiel : les petits-déjeuners les repas et pauses-café)*

ACCESSIBILITÉS

Accessibilité :
Toute les salles que nous choisissons pour les formations en présentiel sont accessibles aux personnes à mobilité réduite. Pour toute question sur les conditions d'accessibilité de la salle, demande d'accessibilité de la salle, demande d'accessibilité complémentaire, en présentiel comme en distanciel : n'hésitez pas à contacter notre référent handicap Colette BOUKRIS au 01.42.29.57.50 ou cboukris@habitat-social.com

Restrictions alimentaires :
Si vous souffrez d'allergies, merci de nous en informer dès l'inscription afin que nous en informions le Chef