

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.

Contact & Inscriptions

Tél. : 01 42 29 57 50

inscription@habitat-social.com

Coordination pédagogique

François Martinelli

fmartinelli@habitat-social.com

Durée
7 heures

Mode d'organisation :
Mixte

SATISFACTION %

Taux de satisfaction des participants de ce module sur les 24 derniers mois

PUBLIC

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

NIVEAU D'EXPERTISE

Fondamentaux

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

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

SATISFACTION ET EVALUATION

- L'évaluation des compétences sera réalisée tout au long de la formation par le participant lui-même (auto-évaluation) et/ou le formateur selon les modalités de la formation.
- Évaluation de l'action de formation en ligne sur votre espace participant.
- Suivi des présences et remise d'une attestation individuelle de formation ou d'un certificat de réalisation.

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 :**
 - 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 pour désamorcer 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 :**

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

A noter

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

Nos prochaines sessions

16/11/2026 au 20/11/2026