

Prévention des expulsions - Diagnostic Social et Financier (DSF)

2022
S e p t e m b r e

La réalisation d'un Diagnostic social et financier (DSF) est une étape obligatoire, avant l'audience, dans le cadre de toute procédure visant à la résiliation d'un bail d'habitation pour motif d'impayé locatif (loi du 6.7.89 : art. 24, III et IV).

En amont de ce DSF, la circulaire du 22 mars 2017 préconise la réalisation, via les antennes de prévention des expulsions, d'un premier diagnostic (social et juridique) de la situation du locataire, dès le stade du commandement de payer. L'objectif est d'identifier de façon précoce les causes de l'impayé et le dispositif de prévention le plus adapté à la situation de l'occupant (cf. [Guide annexe à la circulaire du 22.3.17](#)).

Plusieurs textes législatifs et réglementaires ont progressivement construit le dispositif du DSF :

- ⇒ La circulaire du 9 février 1999, relative à la prévention des expulsions locatives pour impayés a, pour la première fois, préconisé la réalisation d'une enquête sociale, au stade de l'assignation. Elle avait pour objectif de mettre en place, pour les ménages, les aides susceptibles d'être mobilisées et d'informer le juge de leur situation concernant les causes de l'impayé.
- ⇒ La loi du 25 mars 2009 (art. 60) de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite « loi MLLE », a introduit dans la loi l'obligation de réaliser une enquête financière et sociale, au stade de l'assignation, pour résiliation du bail d'habitation en cas d'impayés.
- ⇒ La loi du 24 mars 2014 (art. 27) pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi ALUR », a modifié l'appellation du dispositif : les termes de « Diagnostic social et financier » remplacent ceux d' « enquête financière et sociale ». Par ailleurs, afin de renforcer l'effectivité de la transmission des diagnostics, l'opérateur en charge de les réaliser est plus précisément indiqué : il est désigné par le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).
- ⇒ La loi du 23 novembre 2018 (art. 119) portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi ELAN », est intervenue dans l'objectif, d'une part, d'harmoniser le DSF sur l'ensemble du territoire national et, d'autre part, de faciliter l'usage de ce document pour les travailleurs sociaux et de le rendre plus efficient auprès des magistrats dans leur prise de décision. En ce sens, la loi confie à un décret le soin de préciser les modalités de réalisation du DSF et son contenu. Elle précise également qu'il devra être financé et que le Fonds de solidarité pour le logement (FSL) prendra en charge l'obligation de réaliser ce diagnostic en dernier recours.
- ⇒ En application de la loi ELAN, le décret du 5 janvier 2021 précise les étapes de réalisation du DSF et les mentions qui doivent y figurer. Il prévoit que le diagnostic doit être établi conformément à un formulaire, dont le modèle est fixé par arrêté du ministre chargé du logement. C'est l'objet de l'arrêté du 23 août 2022 qui instaure un formulaire unique de DSF, homologué sous un numéro CERFA (n°16227*01). Une notice qui rappelle les objectifs du DSF, les acteurs compétents et les étapes pour le remplir, ainsi que les démarches pouvant être effectuées avant l'audience. Ces nouvelles mesures sont entrées **en vigueur le 8 septembre 2022**.

Champ d'application du diagnostic

La réalisation du DSF est une étape obligatoire, avant l'audience, dans le cadre de toute procédure judiciaire visant à la résiliation d'un bail d'habitation pour motif d'impayé locatif (loi du 6.7.89 : art. 24, III

et IV).

Sont ainsi concernées :

- ⇒ les assignations aux fins de constat de la résiliation du bail d'habitation en application d'une clause résolutoire ;
- ⇒ les assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative du preneur ;
- ⇒ les demandes additionnelles et reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation motivées par l'existence d'une dette locative.

Ce document n'est pas utilisé dans le cadre d'expulsions pour d'autres motifs, tels que les troubles de jouissance ou congés.

Les objectifs du diagnostic (notice : 1)

Le DSF contient des éléments permettant au juge d'évaluer la situation financière du locataire et d'apprécier l'opportunité et l'efficacité d'un plan d'apurement ou de résilier le bail. Les informations transmises portent sur :

- ⇒ la demande de résiliation du bail,
- ⇒ la capacité du locataire à se maintenir dans le logement,
- ⇒ le degré d'engagement du locataire pour remédier à sa situation d'endettement,
- ⇒ les conséquences pour le locataire d'une résiliation du bail.

Grâce au DSF, le juge sera en mesure de comprendre :

- ⇒ les causes de l'impayé locatif,
- ⇒ les moyens mis en œuvre par le locataire pour y remédier,
- ⇒ les dispositifs sollicités pour apurer la dette,
- ⇒ les démarches engagées en terme de relogement si le bail venait à être résilié.

Le diagnostic doit nécessairement être contradictoire et permettre ainsi au locataire, comme au propriétaire, de s'exprimer sur le litige. En ce sens, locataire et bailleur doivent avoir l'opportunité de présenter leurs observations orales ou écrites sur le contenu du DSF.

Organisme compétent pour réaliser le diagnostic

Le DSF est réalisé par un intervenant social ou juridique relevant d'un organisme compétent, comme les Conseils départementaux, CAF, ADIL... désigné par le PDALHPD, suivant la répartition (entre les partenaires du plan du territoire concerné) de l'offre globale des services d'accompagnement vers et dans le logement.

Les étapes de réalisation du diagnostic

Pour la réalisation du DSF, la notice préconise le suivi de 6 étapes par l'intervenant social ou juridique :

Étape 1 : prendre contact avec le locataire, par courrier ou tout autre moyen, pour lui proposer un entretien visant à réaliser le DSF dans un délai de 15 jours ouvrés après la réception du signalement de la part des services de l'État. Cette proposition faite au locataire peut être faite par courrier ou tout autre moyen.

Étape 2 : si le locataire ne répond pas dans un délai de 15 jours ouvrés avant la date de l'audience, un second entretien peut lui être proposé, par courrier ou tout autre moyen.

Étape 3 : contacter la CCAPEX, dans un délai d'au moins 10 jours ouvrés avant la date de l'audience, afin qu'elle transmette, à l'intervenant social ou juridique, les données dont elle dispose.

Étape 4 : remplir le DSF, en fonction des données recueillies. Le locataire doit avoir été en mesure de transmettre ses propres observations. Le cas échéant, ses observations écrites peuvent être jointes au DSF.

Si le locataire n'a pas répondu aux propositions d'entretien et n'a pas apporté d'observation, le rédacteur remplit le DSF avec les informations de la CCAPEX et toute information sur la situation du locataire dont il dispose. Il devra le signaler dans le DSF via la rubrique dédiée.

Si l'intervenant ne dispose d'aucune donnée relative à la situation du locataire, il peut envoyer un bordereau de carence à la CCAPEX qui en informera le magistrat à réception, selon les modalités prévues localement par la préfecture.

Étape 5 : contacter obligatoirement le bailleur, par courrier ou tout autre moyen, afin qu'il puisse, s'il le souhaite, apporter des observations (écrites ou orales) concernant la situation d'impayé et l'impact de la dette locative sur sa situation personnelle et financière. Le DSF n'a pas à être transmis au bailleur. Les observations écrites du bailleur peuvent être jointes au DSF.

Étape 6 : transmettre le DSF au juge et à la CCAPEX au plus tard 5 jours ouvrés avant la date de l'audience. Il est recommandé de joindre au DSF les justificatifs du locataire (exemples : fiches de paie récentes ou contrat de travail en cours, dossier déposé auprès du FSL ou d'une commission de surendettement, etc.). Les observations écrites du locataire et du bailleur sont jointes au DSF. Cette transmission est possible même en l'absence de signature du locataire ou du bailleur.

Les démarches entreprises avant l'audience (notice : 4)

Avant l'audience, l'intervenant social ou juridique entreprend, en lien avec le ménage, un certain nombre de démarches relatives :

- ⇒ au relogement (notamment en aidant le locataire à déposer une demande de logement social, dès la réception du commandement de payer) ;
- ⇒ à l'accompagnement juridique, notamment :
 - en orientant, si besoin, le locataire vers une demande d'aide juridictionnelle par un avocat ;
 - en sollicitant un juriste (notamment auprès de l'ADIL), pour vérifier la validité formelle de la procédure et sécuriser juridiquement la dette ;
- ⇒ à la recherche de solutions d'apurement, le plus tôt possible (par exemple, en aidant à la constitution d'un dossier du FSL ou de la commission de surendettement ou en activant de dispositifs spécifiques existants sur le département) ;
- ⇒ à la saisine de la CCAPEX.

L'intervenant transmet également des informations complémentaires sur les dispositifs et aides pouvant être mobilisés, notamment :

- ⇒ le recours au Droit au logement opposable (DALO) si le locataire se trouve dans l'une des situations prioritaires limitativement prévues par la loi ;
- ⇒ la mobilisation du FSL, qui dispose de plusieurs aides pour apurer les dettes locatives, selon des conditions définies par le Département ;
- ⇒ l'ouverture d'une procédure de traitement du surendettement.

Le contenu du diagnostic social et financier

- ⇒ l'identité et les coordonnées du rédacteur ;
- ⇒ l'indication de la présence du locataire lors de la réalisation du diagnostic ;
- ⇒ la mention de la transmission obligatoire du diagnostic au locataire et au bailleur ;
- ⇒ l'identité du locataire assigné ;
- ⇒ la situation familiale du locataire assigné ;
- ⇒ l'accompagnement social, juridique et juridictionnel ;
- ⇒ les caractéristiques relatives à sa situation locative ;
- ⇒ la situation d'endettement locatif ;
- ⇒ les dispositifs de traitement de la dette locative ;
- ⇒ la reprise du paiement des loyers ;

- ⇒ la capacité à rembourser la dette locative ;
- ⇒ les préconisations et observations adressées par l'intervenant social ou juridique ;
- ⇒ le cas échéant, les observations écrites du rédacteur, du locataire ou du bailleur ;
- ⇒ le cas échéant, la nécessité d'un relogement et les démarches engagées à cette fin ;
- ⇒ le cas échéant, la saisine et les recommandations de la CCAPEX.

L'arrêté du 23 août 2022 met en place le formulaire CERFA du DSF. L'objectif principal de ce modèle unique est de réduire les disparités et inégalités de traitement des locataires devant les juridictions civiles. Il a également vocation, par la notice qui l'accompagne, à informer les intervenants sociaux et juridiques des modalités d'accompagnement des locataires qu'ils peuvent mettre en œuvre dans le cadre d'une procédure d'expulsion.

Ce modèle unique est structuré en 8 rubriques, relatives à :

- ⇒ la situation du locataire (identité, situation familiale, composition du ménage, mesure de protection juridique) ;
- ⇒ la situation financière du ménage (ressources et charges mensuelles du ménage, bilan financier) ;
- ⇒ la dette locative (nature et origine) ;
- ⇒ les solutions d'apurement de la dette (le cas échéant, remboursement de la dette et/ou mesures d'apurement) ;
- ⇒ le logement actuel et les perspectives de relogement ;
- ⇒ l'évaluation sociale de la situation ;
- ⇒ la préparation à l'audience (informations sur l'audience, orientation vers l'aide juridictionnelle, décompte de la dette, saisine de la CCAPEX) ;
- ⇒ les coordonnées du rédacteur.

Sources :

[Loi n°89-462 du 6.7.89 : art. 24](#)

[Décret n°2021-8 du 5.1.21: JO du 7.1.21](#)

[Arrêté NOR : TREI2224439A du 23.8.22 : JO du 7.9.22 et sa notice](#)

adil
du Tarn

**Résidence Leclerc
3 Bd Lacombe
81000 ALBI**

☎ 05.63.48.73.80

e-mail : contact@adiltarn.org

toutes nos publications sur : adiltarn.org

Information donnée sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux

Document réalisé par l'ADIL - 13 octobre 2022