

PRÉVENTION DES EXPULSIONS

Le diagnostic social et financier

Loi n° 89-462 du 6.7.89 : art. 24 / Décret n° [2021-8](#) du 5.1.21 (JO du 7.1.21), modifié par le décret n° 2026-739 du 4.8.26 (JO du 6.8.26) / Arrêté [TREI2224439A](#) du 23.8.22 (JO du 7.9.22) et sa [notice](#).

I. 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, I, III et IV).

Sont ainsi concernés :

- les procédures aux fins de constat de la résiliation du bail d'habitation en application d'une clause résolutoire ;
- les procédures 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 les congés.

II. Organisme compétent pour réaliser le diagnostic

Le DSF est réalisé par un professionnel du travail social ou de l'accompagnement juridique relevant de l'organisme compétent (par exemple : Conseils départementaux, Caf, ADIL, etc.), 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 (cf. [loi n° 90-449 du 31.5.90 : art. 4](#)).

III. Les objectifs du diagnostic

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 est 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 termes 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, le locataire et le bailleur doivent avoir l'opportunité de présenter des observations orales ou écrites sur le contenu du DSF.

IV. Les stades de déclenchement du diagnostic

Le déclenchement de la procédure de réalisation du DSF débute par la saisine de l'organisme compétent par le préfet. En application du décret du 4 août 2026, celle-ci est fixée à des stades différents de la procédure, en fonction de la qualité du bailleur :

- lorsque le commandement de payer est délivré pour le compte d'un bailleur personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, et qu'il concerne une situation d'impayé de loyer ou de charges locatives sans interruption depuis une durée de deux mois ou lorsque la dette de loyer ou de charges locatives est équivalente à deux fois le montant du loyer mensuel hors charges locatives, celui-ci doit être signalé à la CCAPEX par le commissaire de justice. Le préfet devra ensuite saisir l'organisme compétent désigné par le PDALHPD, suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement afin qu'il réalise un DSF (loi du 6.7.89 : art. 24, al. 10) ;
- pour les autres bailleurs, le préfet saisit l'organisme compétent afin qu'il réalise un DSF au stade de l'assignation (loi du 6.7.89 : art. 24, III).

V. Les étapes pour la réalisation ou la mise à jour du diagnostic

Étape 1 : information des parties

Le professionnel du travail social ou de l'accompagnement juridique informe par courrier ou tout autre moyen le locataire et le bailleur des délais dans lesquels ils peuvent présenter des observations écrites ou orales sur le contenu du DSF.

Étape 2 : prise de contact et proposition d'entretien

L'organisme compétent propose au locataire un entretien avec un professionnel du travail social ou de l'accompagnement juridique visant à réaliser ou à mettre à jour le DSF, à une date fixée au plus tard 20 jours ouvrés après la saisine par le préfet de l'organisme en charge de la réalisation du DSF.

Cette proposition s'effectue par tout moyen à sa disposition, notamment par appel ou message téléphonique.

Étape 3 : nouvelle proposition d'entretien

Si, un mois avant le jour de l'audience, aucun DSF datant de moins de six semaines n'a été établi, l'organisme propose un nouvel entretien au locataire.

L'organisme compétent fixe la date de l'entretien au plus tard six jours ouvrés avant le jour de l'audience pour le réaliser ou mettre à jour le diagnostic existant.

Étape 4 : réalisation ou mise à jour du DSF

Le professionnel du travail social ou de l'accompagnement juridique met le bailleur et le locataire en mesure de présenter des observations.

Puis, le DSF est complété par le professionnel du travail social ou de l'accompagnement juridique, en lien avec la CCAPEX et les informations qu'elle lui a transmises.

Le diagnostic est réalisé ou mis à jour en présence du locataire et signé par lui. Dans le cas contraire, le professionnel du travail social ou de l'accompagnement juridique peut réaliser ou mettre à jour le diagnostic avec les informations :

- dont il dispose ;
- ainsi que celles qui lui sont transmises par la CCAPEX, susceptibles de révéler une situation de vulnérabilité du locataire ou, éventuellement, la capacité à se maintenir dans le logement et les démarches engagées en ce sens.

Dans le cadre d'une mise à jour du DSF, les données faisant l'objet d'une actualisation sont celles susceptibles de révéler une situation de vulnérabilité du locataire ou, éventuellement, la capacité du locataire à se maintenir dans le logement et les démarches engagées en ce sens.

L'absence de réponse du bailleur ne fait pas obstacle à la transmission du DSF au juge.

Étape 5 : transmission du DSF à la CCAPEX et au juge

Le DSF est transmis :

- à la CCAPEX dès sa réalisation et, éventuellement, lorsqu'il est mis à jour ;
- au juge au plus tard 5 jours ouvrés avant la date d'audience mentionnée sur l'assignation. Cette transmission est possible même en l'absence de signature du locataire ou du bailleur.

VI. Les autres situations justifiant la demande de réalisation ou de mise à jour du diagnostic

Plusieurs situations permettent à certains acteurs de solliciter l'organisme en charge du DSF pour la réalisation de celui-ci ou sa mise à jour :

- la CCAPEX en vue de la réunion au cours de laquelle la situation individuelle du locataire concerné est étudiée ;
- le préfet en vue de statuer sur la demande de réquisition du concours de la force publique dont il est saisi par le commissaire de justice (CPCE : R.153-1).

VII. Le contenu du diagnostic social et financier

Le contenu du DSF est précisé par le décret du 5 janvier 2021, qui détermine les éléments devant figurer dans le document transmis au juge. Les informations suivantes doivent être renseignées :

- 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 ;
- 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 le professionnel du travail social ou de l'accompagnement juridique ;
 - le cas échéant, les observations écrites 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.

Un arrêté du 23 août 2022 a mis en place le formulaire CERFA du DSF dont l'objectif principal 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.

Le CERFA et la notice doivent être actualisés par un arrêté à paraître pour tenir compte des évolutions liées à la loi du 27 juillet 2023 et au décret du 4 août 2026.