

Notice Diagnostic Social et Financier (DSF)

Ce document est émis par le ministère de la Transition Écologique^[1].

Pour plus d'informations et obtenir de l'aide :

- Contactez le secrétariat de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) de votre département.
- Contactez l'ADIL de votre département pour obtenir l'aide d'un juriste : consultez la [carte interactive de l'ANIL](#)  pour trouver les coordonnées de votre ADIL.
- Consultez les [ressources en ligne de l'ANIL](#)  qui concernent la procédure d'expulsion locative^[2].

1 Qu'est-ce que le DSF et dans quel but doit-on le réaliser ?

La réalisation du DSF est une étape obligatoire^[3] de toute procédure judiciaire de résiliation de bail pour impayé locatif. Le DSF n'est pas utilisé dans le cadre d'expulsions pour d'autres motifs, tels que les troubles de jouissance et les congés.

L'objectif du DSF est d'informer les magistrats de la situation des locataires assignés pour impayé locatif en apportant des informations sur :

- La demande de résiliation du bail.
- La capacité du maintien du locataire dans son domicile.
- Le degré d'engagement du locataire pour remédier à sa situation d'endettement.
- Les conséquences pour le locataire d'une résiliation du bail.

Le DSF doit permettre au magistrat de comprendre :

- Les causes de l'impayé locatif.
- Les moyens mis en œuvre par le locataire pour y remédier (ex : reprise partielle du paiement du loyer à hauteur de ses capacités et dépôt d'une demande de logement social).
- Les dispositifs sollicités pour apurer la dette (Fonds de solidarité pour le logement, surendettement...).
- La recherche active d'une solution alternative de relogement dans la perspective où le bail serait résilié.

Le DSF est un document clé de la procédure judiciaire pour impayé locatif. Il est « contradictoire », c'est-à-dire qu'il doit permettre aux deux parties du litige, le bailleur et le locataire, de s'exprimer sur le litige. Légalement^[4], le locataire et le bailleur doivent avoir l'opportunité de présenter des observations orales ou écrites sur le contenu du DSF. Contactez-les le plus tôt possible pour leur donner des délais pour présenter leurs observations.

^[1] Décret n°2021-8 du 5 janvier 2021 relatif aux modalités de réalisation et au contenu du diagnostic social et financier effectué dans le cadre d'une procédure judiciaire aux fins de résiliation du bail.

Consultez-le sur legifrance.gouv.fr .

^[2] Procédure devant le tribunal des contentieux de la protection : les étapes. ANIL .

^[3] Obligation prévue par la loi du 6 juillet 1989.

^[4] Voir article 24 de la loi du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs et le décret d'application du 5 janvier 2021.

2 Qui peut remplir ce document ?

Un intervenant social ou un juriste qui appartient à un opérateur désigné^[5] (ex : Conseils départementaux, CAF, ADIL...) peut remplir ce DSF.

Lorsque le DSF est réalisé par un intervenant social, il est préférable qu'il contacte un juriste pour renseigner les parties du DSF qui nécessitent une expertise juridique, notamment la section 7.3 sur le décompte de la dette.

Pour obtenir l'aide d'un juriste capable de répondre à ces questions juridiques, contactez l'ADIL de votre département.

3 Comment remplir le DSF ?

→ Étape 1

Contactez le locataire pour lui proposer un entretien pour réaliser le DSF dans un délai de 15 jours ouvrés après votre réception du signalement de la part des services de l'État.

→ Étape 2

Si le locataire n'a pas répondu à cette proposition 15 jours ouvrés avant la date d'audience (qui figure sur l'assignation), vous pouvez lui proposer un nouvel entretien.

→ Étape 3

Contactez la CCAPEX, si possible au moins 10 jours ouvrés avant la date de l'audience judiciaire, pour qu'elle vous transmette les données dont elle dispose sur le locataire.

→ Étape 4

Remplissez le DSF sur la base de l'entretien réalisé avec le locataire, en lui permettant de faire ses propres observations et sur la base des informations transmises par la CCAPEX.

Il n'est pas nécessaire de recueillir la signature du locataire sur le DSF.

Si le locataire n'a pas répondu à vos invitations et n'a pas apporté d'observations, remplissez le DSF avec les informations de la CCAPEX et toute information sur la situation du locataire dont vous avez connaissance.

Il est dans l'intérêt du locataire de remplir les informations le concernant même en son absence. Par ailleurs le remplissage des informations en l'absence du locataire est conforme aux réglementations en vigueur sur la protection des données. Cela permet au magistrat de disposer de tout élément susceptible d'expliquer la cause de l'impayé pour prendre une décision la plus adaptée à la situation du locataire. Si le locataire n'a pas répondu à vos invitations et n'a pas apporté d'observations, cochez la case « non » dans la section 6 à la question « le locataire a-t-il participé à la rédaction du DSF ? ».

^[5] Dans le cadre du plan départemental pour l'accès au logement à l'hébergement des personnes défavorisées.

⚠ Si vous êtes un intervenant social, contactez un juriste pour répondre à certaines questions du DSF. Voir la section 4.2 sur cette page pour plus d'informations.

Si vous n'avez aucune information pour remplir le DSF, envoyez un bordereau de carence à la CCAPEX qui en informera le magistrat à réception. **Renseignez-vous auprès de votre préfecture pour obtenir un bordereau de carence et ses modalités transmission.**

→ Étape 5

Contactez le bailleur par courrier ou par tout autre moyen à votre disposition pour qu'il puisse apporter, s'il le souhaite, des observations concernant la situation d'impayé de son locataire et l'impact de la dette locative sur sa propre situation personnelle et financière.

Ceci est une obligation légale et réglementaire^[6].

Le DSF n'a pas à être transmis au bailleur pour recueillir ces informations.

→ Étape 6

Transmettez le DSF au juge et à la CCAPEX au plus tard 5 jours ouvrés avant la date de l'audience. Aucune signature du DSF n'est nécessaire, de la part du locataire ou du bailleur, pour procéder à cette transmission.

Si possible, joignez au DSF les justificatifs du locataire. Demandez systématiquement au locataire de vous fournir les documents justificatifs de sa situation. Une information justifiée a plus de chance d'être prise en compte et de bénéficier au locataire.

Par exemple, pour permettre au juge de comprendre la situation financière du locataire, vous pouvez joindre ses fiches de paie récentes ou un contrat de travail en cours. Si le locataire a une demande de FSL ou une déclaration de surendettement en cours, vous pouvez inclure les dossiers déposés ou les pièces du dossier en cours de constitution.

4 Quelles démarches l'intervenant social ou juridique peut-il entreprendre avant l'audience ?

a. Démarches de relogement

En cas d'impayé locatif, le locataire risque la résiliation de son bail, quelles que soient les démarches engagées par le locataire pour remédier à cet impayé (ex : reprise du paiement du loyer courant ou recours à des dispositifs d'apurement de la dette).

En tant qu'intervenant social ou juridique, vous devez anticiper le risque d'expulsion que représente toute assignation en justice en vue de la résiliation du bail d'un locataire et accompagner le locataire dans des démarches de relogement le plus tôt possible. **Vous devez notamment procéder à une demande de logement social dès réception du commandement de payer.** Plus tôt vous aidez le locataire à faire la demande plus il a de chances d'avoir un logement social à temps si le magistrat prononce son expulsion.

L'absence de dépôt d'une demande de logement social avant l'audience judiciaire compromet toute possibilité de prévenir en dernier recours l'expulsion du locataire si le magistrat prononce la résiliation de son bail.

Renseignez-vous systématiquement sur la présence d'une demande de logement social active lors de votre première rencontre avec une personne en situation d'impayé locatif.

Une demande de logement social :

- Est une condition d'accès à l'ensemble des dispositifs de relogement qui peuvent être utilisés pour éviter une expulsion.
- Est nécessaire également pour les locataires du parc social afin que le bailleur puisse procéder à leur mutation vers un autre logement plus adapté à leurs ressources ou à leur structure familiale.
- Est nécessaire pour solliciter le DALO (voir page 4 de cette notice pour plus d'informations sur le recours DALO, notamment dans le cadre d'une procédure d'expulsion).

[6] Voir article 24 de la loi du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs et le décret d'application du 5 janvier 2021.

- Permet au préfet de reloger la personne à tout stade de la procédure, y compris si le concours de la force publique a été requis par le bailleur pour exécuter la décision judiciaire d'expulsion.
- Est un des éléments pris en compte par le magistrat pour évaluer la « bonne foi » du locataire.

b. Accompagnement juridique

⚠ La présence du locataire à son audience est cruciale pour que sa situation soit représentée. Rappelez-le-lui lors de votre entretien.

• Demande d'aide juridictionnelle

En tant qu'intervenant dans le cadre d'une procédure judiciaire contradictoire, vous devez vous assurer que le locataire assigné en justice puisse être assisté par un avocat, quels que soient ses revenus, afin de garantir l'équité de la défense de ses intérêts devant le juge face au propriétaire qui sera également représenté par un avocat. Le locataire ne doit pas être laissé seul face à la complexité du droit au logement qui s'applique dans le cadre d'une procédure judiciaire aux fins de résiliation d'un bail qui peut aboutir à son expulsion.

Si les revenus du locataire sont insuffisants pour payer un avocat, c'est à vous de l'orienter vers le bureau de l'aide juridictionnelle compétent pour son domicile afin qu'il retire le formulaire adéquat, à condition que ses ressources soient inférieures au plafond de prise en charge de cette aide.

Vous trouverez les coordonnées du bureau compétent dans la liste présente en annexe du décret du 7 décembre 2020 fixant la liste et le ressort des bureaux d'aide juridictionnelle.

Vous êtes habilités à remplir ce formulaire avec le locataire.

Si vous n'êtes pas en mesure de remplir vous-même la demande d'aide juridictionnelle, vous pouvez orienter le locataire vers la permanence d'un écrivain public ou celle du Conseil départemental d'accès au droit la plus proche afin qu'il soit assisté dans cette démarche.

• Solliciter un juriste pour aider le locataire

Parallèlement à la saisine du bureau de l'aide juridictionnelle et en complément de l'accompagnement social, il est important que le locataire puisse bénéficier du conseil d'un juriste avant l'audience judiciaire.

Un juriste pourra :

- Vérifier la validité formelle de la procédure (validité du bail, temporalité de remise des actes d'huissiers, validité de l'enchaînement des démarches réalisées par le bailleur et l'huissier, validité des motifs invoqués par le bailleur pour demander la résiliation du bail...).
- Réaliser un décompte de la dette qui figure sur l'assignation pour vérifier sa validité juridique et aider le locataire à la contester entièrement ou en partie lors de l'audience si elle n'est pas valable.

⚠ La validité de la dette figurant sur une assignation doit toujours être expertisée, elle peut être fautive ! Par exemple, une dette peut inclure des frais imputés abusivement par le bailleur ou l'huissier (ex : clauses abusives dans le bail ou frais de relance).

Ce travail de vérification de la dette n'est pas de la compétence propre des intervenants sociaux et requiert des connaissances spécifiques dont disposent les juristes. Impliquer un juriste avant l'audience pour vérifier la validité formelle de la procédure et faire le décompte de la dette permet :

- D'avertir le magistrat sur d'éventuelles erreurs dans le décompte. Le magistrat n'a pas toujours le temps de faire ce décompte lui-même.
- D'assurer que le montant de la dette inscrit dans la décision judiciaire n'est pas surévalué.
- D'assurer que les montants déclarés à d'éventuels dispositifs d'apurement de la dette (ex : FSL) n'incluent pas de frais abusifs.

→ **Contactez l'association départementale d'information sur le logement (ADIL) de votre département afin qu'elle vous oriente vers l'un de ses juristes spécialisés sur les impayés locatifs et la procédure judiciaire d'expulsion.** Si votre département fait partie des 15 territoires ne disposant pas d'ADIL, contactez le conseil départemental d'accès aux droits du lieu de domicile du locataire qui vous orientera vers un juriste compétent.

c. Solutions d'apurement

Dans le cadre d'une procédure d'expulsion locative pour impayé de loyer, quelle que soit la capacité de maintien du locataire dans son logement, vous devez systématiquement accompagner la personne dans une démarche d'apurement de sa dette locative. L'apurement de la dette est nécessaire pour maintenir le locataire dans son logement et pour l'aider à trouver un nouveau logement^[7]. Par exemple, un bailleur social n'attribuera de logement que si la dette locative a été prise en charge par un dispositif d'apurement.

La saisine du dispositif d'apurement doit ainsi être effectuée le plus tôt possible, dès les premiers impayés et sans attendre la décision de justice^[8].

Rappel : Si un accord autour d'un dispositif d'apurement pour prendre en charge la dette locative est obtenu avant la fin du délai de deux mois du commandement de payer, alors cet accord met fin à la procédure d'expulsion et évite la phase judiciaire^[9].

• Dossier FSL

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) est un dispositif prévu par la loi afin de sécuriser l'insertion et le maintien dans le logement du locataire. Il est présent dans tous les départements. **Consultez la page 4 de cette notice pour plus d'informations** sur les différentes aides dont dispose le FSL et à quel stade de la procédure d'expulsion locative elles peuvent être demandées.

L'attribution de toutes ces aides dépend de conditions (plafonds de ressources, plafond de dette) définies localement par les collectivités qui en assurent la gestion. **Renseignez-vous auprès des services du Conseil départemental ou de la métropole du lieu de résidence du locataire.**

⚠ Si le locataire a repris le paiement de son loyer ou est en mesure de le faire au moment de votre rencontre avec lui, saisissez immédiatement le FSL.

Saisissez le FSL dès que possible afin qu'une décision favorable puisse être communiquée au magistrat lors de l'audience. Cette information peut permettre au magistrat d'accorder un échéancier au locataire et de le maintenir dans son domicile. Légalement, le FSL peut être saisi dès que la reprise pérenne du paiement du loyer est certaine, c'est-à-dire avant même le premier versement effectif si celui-ci est certain (par exemple, avec une signature d'un contrat de travail effectif le mois suivant ou preuve d'un premier salaire encore non-perçu).

• Dossier de surendettement

Dans quelles situations déposer un dossier de surendettement ?

- Lorsqu'il n'est pas possible de déposer une demande FSL.
- Lorsqu'une demande FSL a été déposée mais a été refusée.

Quand déposer un dossier de surendettement ?

- Au stade du commandement de payer : **la recevabilité du dossier de surendettement dans le délai de deux mois du commandement de payer suspend la procédure et évite le déclenchement de la procédure judiciaire d'expulsion.**
- Au stade de l'assignation, s'il n'a pas été déposé auparavant : **Si le locataire a repris le paiement de son loyer, le dépôt d'un dossier de surendettement et sa recevabilité avant l'audience judiciaire permettront de maintenir le locataire dans son logement (voir page 5 de cette notice pour plus d'informations).**
- Après la décision de justice : lorsque le magistrat a accordé un échéancier judiciaire qui ne permet pas de solder la dette à lui seul ou lorsque le magistrat a résilié le bail mais que l'occupant ne dispose pas des ressources pour solder sa dette.

[7] Maintien du locataire dans son domicile : le bailleur ne souhaitera maintenir le locataire dans son domicile que si la dette lui a été remboursée. Le magistrat n'envisagera de maintenir le locataire dans son domicile que s'il estime que le locataire pourra rembourser sa dette.

[8] Plus vous attendez avant de saisir un dispositif et plus le montant de la dette aura tendance à être élevé et difficile à prendre en charge par un éventuel dispositif.

[9] A condition que le locataire continue à payer son loyer.

Sinon, le bailleur lui enverra un nouveau commandement de payer.

→ **Contactez le Point Conseil Budget (PCB) le plus proche du domicile du locataire pour assurer l'accompagnement social et budgétaire du locataire en matière de surendettement.**

• Autres dispositifs

D'autres dispositifs d'apurement spécifiques peuvent exister dans votre département. **Renseignez-vous auprès des associations (Secours catholique, Fondation Abbé Pierre...) ou auprès des centres communaux ou intercommunaux d'actions sociale (CCAS, CIAS).**

d. Saisine de la CCAPEX avant l'audience

Toutes les assignations en justice pour constater la résiliation du bail d'un locataire en raison d'un impayé de loyer sont signalées à la CCAPEX par les huissiers de justice.

La CCAPEX est préalablement informée par les huissiers de justice des commandements de payer délivrés par les bailleurs personnes physiques et SCI familiales jusqu'au 4ème degré en fonction du montant et de l'ancienneté de la dette locative concernée.

La CCAPEX est également systématiquement informée des impayés de loyer par les bailleurs personnes morales et SCI familiales supérieures au 4ème degré deux mois avant la signification d'une assignation.

Ces signalements règlementaires ne font pas systématiquement l'objet d'un traitement collégial par les membres de la CCAPEX.

Parallèlement à ces signalements règlementaires, la CCAPEX peut être saisie à n'importe quel moment de la procédure par tout acteur ayant connaissance d'un d'impayé locatif afin qu'elle étudie spécifiquement la situation individuelle du locataire.

La CCAPEX réunit régulièrement à cette fin l'ensemble des partenaires départementaux de la prévention des expulsions locatives (État, Conseil départemental, CAF, bailleurs sociaux et privés, associations de locataires, associations d'accès au droit lié au logement). Elle émet ensuite des avis et recommandations à l'ensemble des parties prenantes concernées par l'expulsion du locataire. Sa dimension collégiale permet d'apporter un regard croisé sur la situation et d'engager toutes les démarches appropriées pour éviter l'expulsion que ce soit en matière d'apurement de la dette locative, d'ouverture des droits ou de relogement.

En tant qu'intervenant social ou juridique, vous pouvez saisir la CCAPEX dès les premiers impayés si vous le jugez pertinent, sans attendre la décision de justice, afin de trouver rapidement une solution adaptée et coordonnée au niveau départemental au locataire que vous accompagnez.

→ **Contactez les services de votre préfecture pour obtenir les coordonnées et les modalités de saisine de la CCAPEX.**

5 Quelle utilisation des données ?

Les données du DSF permettent d'informer et d'objectiver la décision du magistrat sur la résiliation ou non du bail du locataire. Si le magistrat n'a pas suffisamment de données sur le locataire, et notamment d'informations qui justifient de la capacité budgétaire du locataire à se maintenir dans son logement, le locataire sera expulsé.

Dans l'intérêt du locataire, transmettez toutes les données relatives à sa situation dont vous avez connaissance, en particulier celles qui expliquent sa situation financière globale (ressources, charges, crédits...) et les moyens mis en œuvre pour apurer la dette.

Votre évaluation sociale est précieuse pour le magistrat. Elle lui permet de comprendre le contexte qui a conduit à l'impayé locatif et de prendre la mesure de la capacité du locataire à réaliser les démarches nécessaires à son éventuel maintien dans son logement. Elle est également importante en cas d'impossibilité de maintien du locataire dans son logement, pour donner les éléments nécessaires au magistrat pour accorder d'éventuels délais avant l'expulsion au vu de sa situation socio-familiale.

Rappel : Si possible, joignez les justificatifs des informations que vous transmettez au magistrat dans le DSF (voir page 2 de cette notice).

CCAPEX

La transmission du DSF à la CCAPEX permet de centraliser les informations disponibles sur les ménages menacés d'expulsion au sein de cette instance chargée de suivre et de mettre en place les dispositifs de prévention des expulsions à l'échelle du département.

Ces données sont intégrées dans le système d'information (SI) Exploc qui est piloté par l'État afin de gérer la procédure administrative de prévention des expulsions locatives. Ce SI permet à l'État de croiser l'ensemble des bases de données à sa disposition et identifier les ménages les plus à risques et ceux sur lesquels une intervention est nécessaire.

6 Informations complémentaires sur les dispositifs DALO, FSL et dossiers de surendettement

a. Droit au Logement Opposable (DALO)

Si le locataire dispose déjà d'une demande de logement social au moment de la réalisation du DSF, il est possible de réaliser un DALO si l'un des critères suivants est rempli :

- « délai de relogement anormalement long » : demande de logement social sans proposition de relogement dont l'ancienneté dépasse le seuil administratif fixé par le préfet au niveau de chaque département.
- « insalubrité » : constatée par un arrêté préfectoral.
- « sur-occupation » : 9m² pour une personne, 16m² pour 2 personnes + 9m² par personne supplémentaire dans la limite de 70m² pour 8 personnes et plus.

Rappels :

- Un ménage en situation d'impayé locatif ne peut être reconnu prioritaire dans le cadre du DALO qu'après que son expulsion a été prononcée par décision judiciaire.
- Le préfet a l'obligation^[10] de reloger les personnes menacées d'expulsions qui sont reconnues prioritaires DALO. Le relogement doit avoir lieu avant la date à laquelle le concours de la force publique sera mis en œuvre^[11]. Il s'agit donc d'un dispositif important de prévention de l'expulsion locative.

b. Fonds de Solidarité pour le Logement

Le FSL dispose de plusieurs aides qui peuvent être mobilisées pour apurer les dettes locatives, sous réserve de respect des conditions d'attribution définies par chaque département :

- **Aide au maintien** : cette aide permet de prendre en charge la dette locative des locataires dont la situation financière s'est rétablie ou est sur le point de se rétablir. Elle vise à maintenir le locataire dans son logement.
En plus des conditions d'attribution propres au département, cette aide ne peut être mobilisée que si le locataire a repris le paiement de son loyer et dispose des ressources nécessaires pour garantir le paiement sur la durée. Cette aide au maintien peut légalement être sollicitée dès le premier mois de la reprise du paiement du loyer, voire dès que la perspective de reprise est certaine à court terme (par exemple, en cas de signature d'un contrat de travail ou de prise de poste dans un nouvel emploi ou dans l'attente du versement certain du premier salaire à court terme).
- **Aide « apurement-relogement »** : cette aide permet de prendre en charge la dette des locataires dont la situation financière ne s'est pas rétablie. Elle vise à assurer leur relogement lorsqu'ils ne peuvent plus se maintenir dans leur logement actuel.
Cette aide doit être mobilisée afin de faciliter l'attribution d'un nouveau logement au locataire menacé d'expulsion, dans le parc social ou privé. Elle est particulièrement efficace pour faciliter l'entrée dans le parc social.

[10] Conformément à la loi DALO de 2007 instituant le droit au logement opposable.

[11] Conformément à l'instruction du 26 octobre 2012.

- **Aide « énergie et fluides »** : cette aide permet la prise en charge des impayés de charges, d'eau, d'électricité, de gaz qui peuvent constituer tout ou partie de la dette locative du locataire assigné en justice.

Le FSL doit être saisi le plus tôt possible afin de garantir que la dette locative soit éligible au plafond de prise en charge locale défini par le règlement intérieur du fonds départemental.

L'objectif premier est de parvenir à éviter la procédure judiciaire en déposant une demande d'aide pour qu'elle puisse être octroyée par le FSL avant la fin du délai de deux mois du commandement de payer.

Au stade de l'assignation et de la réalisation du DSF, l'objectif est d'obtenir l'octroi de l'aide avant l'audience judiciaire ou avant le délibéré afin de garantir le maintien du locataire dans son logement et permettre au magistrat de ne pas résilier son bail ou de lui accorder un échéancier judiciaire. La mention de la saisine du FSL doit impérativement figurer dans le DSF même si l'aide n'a pas encore été octroyée afin que le magistrat puisse en tenir compte lors de l'audience et demander éventuellement son report pour attendre la décision finale du fonds départemental avant de rendre sa décision.

Après la décision judiciaire, le dépôt d'une demande de FSL est nécessaire pour les locataires bénéficiant d'un échéancier judiciaire conditionnant le maintien de leur bail au paiement de leur loyer et au remboursement des mensualités de leur dette, à condition qu'ils soient encore éligibles au dispositif.

c. Dossier de surendettement

La commission de surendettement peut proposer plusieurs modalités très efficaces de prise en charge de la dette locative :

- **Plan d'apurement** : les dettes locatives sont généralement apurées en 36 mois. L'échelonnement peut aller jusqu'à 7 ans.
- **Effacement (plan de rétablissement personnel)** : effacement intégral de la dette. Cette option est proposée en dernier recours par la commission de surendettement lorsque la capacité de remboursement du ménage est négative, c'est-à-dire lorsqu'il n'est pas en mesure de faire face à ses charges courantes (alimentation, eau...).
- **Effacement partiel** : effacement d'une partie de la dette et proposition d'un plan d'apurement pour la partie non effacée.
- **Moratoire (suspension de l'exigibilité des créances) pouvant aller jusqu'à 24 mois** : la commission n'accorde cette suspension que lorsqu'un événement financier est susceptible de modifier la capacité de remboursement du ménage durant le délai proposé (ex : vente d'un bien en indivision, signature prévue d'un contrat de travail...).

À noter qu'il est nécessaire dans le cadre du moratoire de saisir de nouveau la commission de surendettement à l'issue du délai fixé par la commission afin qu'elle réexamine la situation au regard des nouvelles capacités budgétaires du ménage.

L'objectif premier est d'éviter la procédure judiciaire elle-même en déposant une demande auprès de la commission de surendettement afin qu'elle déclare le dossier recevable avant la fin du délai de deux mois du commandement de payer. La seule recevabilité du dossier de surendettement constitue une prise en charge de la dette locative répondant à l'injonction du commandement de payer.

Rappels :

- La dette locative est traitée en priorité par rapport aux autres dettes dans le cadre du surendettement. Cela signifie que toute capacité de remboursement disponible est affectée en priorité au remboursement de cette dette et, à l'inverse, qu'elle est effacée en dernier par rapport aux autres créances.
- Une fois le dossier de surendettement déposé, la commission de surendettement dispose de 3 mois pour se prononcer sur la recevabilité de la demande. Le délai moyen en France est d'un mois et demi.

→ **Application de l'article 118 de la loi ELAN ^[12] en matière de surendettement :**

Rappels :

- L'article 118 de la loi ELAN prévoit les modalités d'articulation du traitement de la dette locative entre la procédure administrative de surendettement et la procédure judiciaire de résiliation du bail au motif d'impayé de loyer. Il prévoit ainsi les dispositions que doit prendre le magistrat lorsque la recevabilité ou l'obtention d'une mesure de surendettement intervient avant l'audience judiciaire, mais aussi les conséquences d'un dépôt de dossier de surendettement après la décision judiciaire, lorsque celle-ci accorde au locataire un échéancier judiciaire conditionnant le maintien de son bail au paiement régulier de son loyer et au remboursement de sa dette locative.
- Ces dispositions ne s'appliquent que si le locataire a repris et poursuit le paiement régulier de son loyer pendant toute la durée des mesures de surendettement.
- En cas de défaut de paiement du loyer, la procédure d'expulsion reprend son cours.

Quatre cas de figure :

- Si la commission de surendettement a rendu sa décision avant l'audience : le magistrat maintient le locataire dans son logement sous réserve de son respect de la mesure prévue par la commission de surendettement.
- Si la commission a été saisie avant l'audience mais n'a pas encore rendu sa décision lorsque le magistrat délibère : le magistrat suspend l'expulsion jusqu'à l'obtention de la décision de la commission de surendettement et conditionne par la suite le maintien du locataire au respect de la décision de la commission.
- Si la commission de surendettement est saisie après que le magistrat a mis en place un échéancier judiciaire dont le respect conditionne le maintien du locataire dans son logement : les modalités d'apurement de la dette locative définies par la commission de surendettement se substituent à celles prévues par le magistrat.
- Lorsqu'un protocole de cohésion sociale a été signé avec un bailleur social et qu'un effacement de la dette est proposé par la commission de surendettement : le protocole est maintenu sous réserve de paiement régulier du loyer par le locataire pendant une durée de deux à cinq ans.

[12] legifrance.gouv.fr 

Diagnostic social et financier

Ce document est émis par le ministère de la Transition Écologique.

Un intervenant social et/ou un juriste qui appartient à un opérateur désigné^[1] peut remplir ce Diagnostic social et financier (DSF).
Pour plus d'informations sur ce DSF, ses modalités de remplissage et de transmission ainsi que sur les démarches d'accompagnement des locataires concernés, référez-vous à la notice.

1 Situation du locataire

1.1 Identité du locataire

① Si plusieurs personnes sont assignées, renseignez l'identité d'un locataire ici et les informations des autres locataires dans la **section 1.3**.

Nom(s) _____ Prénom(s) _____ Date de naissance (jour/mois/année) _____

Adresse (numéro et voie) _____ Code postal _____ Commune _____

Situation professionnelle (CDD, CDI, auto-entrepreneur, chômeur, inactif...) _____ Depuis le (jour/mois/année) _____

Adresse mail _____ Numéro de téléphone personnel _____

1.2 Situation familiale

Le locataire est : ☐ célibataire

☐ en concubinage

☐ pacsé

☐ marié

☐ divorcé

☐ en cours de séparation ou divorce

☐ veuf

Depuis le / /

Le ménage est : ☐ une personne seule

☐ un couple

☐ une famille avec 2 parents

☐ une famille monoparentale

☐ une colocation

autre, précisez : _____

1.3 Composition du ménage

① Informations sur les personnes vivant dans le foyer (enfants, enfants à naître, conjoint, autre...). Si vous cochez oui à la question « Cette personne peut-elle contribuer au paiement du loyer ? » renseignez les ressources dans la **section 2 « Situation financière du ménage »**.

Si le ménage est composé de plus de 7 personnes, complétez sur papier libre.

Relation avec le locataire (conjoint, enfant, colocataire...)	Âge	Situation professionnelle ou scolaire et mode de garde	Cette personne peut-elle contribuer au paiement du loyer ?
	ans		☐ oui ☐ non
	ans		☐ oui ☐ non
	ans		☐ oui ☐ non
	ans		☐ oui ☐ non
	ans		☐ oui ☐ non
	ans		☐ oui ☐ non
	ans		☐ oui ☐ non

Nombre total de personne(s) à charge (personnes présentes au domicile qui dépendent des revenus du locataire) :

1.4 Mesure de protection juridique

① Si le locataire est concerné par une mesure de protection, merci de cocher l'une des cases ci-dessous et de préciser l'identité du tuteur ou curateur du locataire. ⚠ Si le locataire est concerné par des mesures atténuées (MASP...), indiquez-le dans la **section 6 « Évaluation sociale »**.

☐ Tutelle

☐ Curatelle

Nom du tuteur ou du curateur _____

Prénom(s) du tuteur ou du curateur _____

Adresse mail _____

Numéro de téléphone _____

[1] Dans le cadre du plan départemental pour l'accès au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées.

2 Situation financière du ménage

2.1 Ressources et charges mensuelles du ménage

① Indiquez les ressources du dernier mois connu (en cas de ressources fluctuantes, faites la moyenne des 3 derniers mois connus).
Si vous remplissez ce formulaire au format PDF, les totaux et le bilan financier se remplissent automatiquement.
Veuillez joindre à ce DSF les justificatifs transmis par le locataire.

Ressources mensuelles du ménage			
	Locataire assigné	Conjoint	Autre(s) Si cela concerne plusieurs personnes, faites la somme de leurs ressources
Revenus liés à l'activité :			
Salaires net avant impôt ou revenus imposables (ex : auto-entrepreneur)			
Indemnités journalières			
Indemnités de chômage			
RSA			
Total retraites et allocations personnes âgées (principale, complémentaire, ASPA...)			
Autres (ex : prime d'activité, rente d'accident du travail...)			
Allocations :			
Allocations logement (AL, APL, ALS, ALF, RLS)			
Autres allocations (ex : allocations familiales, AAH et complément AAH, PCH, majoration tierce personne...)			
Pension(s) alimentaire(s) :			
Autre(s) ressource(s), précisez :			
Total des ressources mensuelles			

Charges mensuelles du ménage			
Logement :		Autres charges :	
Loyer		Téléphone, internet et autres abonnements	
Provisions sur charges (payées au bailleur)		Transports (dont essence)	
Autres charges liées au logement (ex : électricité)		Assurances (hors assurance habitation)	
Assurance habitation		Mutuelle et autres frais de santé	
Total des charges du logement		Pensions alimentaires	
		Frais de garde et de scolarité (dont cantine et transports scolaires)	
		Impôts et taxes	
		Total crédits/autres dettes	
		Autre, précisez :	
		Autre, précisez :	
		Total des autres charges	

Bilan financier du ménage	
Total des ressources mensuelles	
Total des charges (logement + autres)	
Reste à vivre mensuel (total ressources mensuelles - total charges)	
Taux d'effort (total charges du logement / total ressources mensuelles)	

3.1 Nature et origine de la dette

Montant de la dette figurant sur l'assignation : €

Présence d'une garantie (physique ou morale) : ☐ Oui ☐ Non

Date du 1er impayé, si connue (jour/mois/année) : / /

Causes de l'impayé, plusieurs options possibles : ☐ Loyer trop élevé ☐ Suspension d'allocations ou d'aides
☐ Augmentation du loyer ou des charges ☐ Maladie, raisons médicales ou hospitalisation
☐ Perte d'emploi ☐ Placement en détention
☐ Changement de la situation familiale ☐ Litige avec le bailleur
☐ Difficulté de gestion du budget ☐ Passage à la retraite
☐ Autre, précisez :

Pour les locataires concernés, les aides au logement sont-elles versées au bailleur ? ☐ Oui, d'un montant de € ☐ Non

Pour les locataires concernés, les aides au logement sont-elles suspendues ? ☐ Oui, depuis le / / ☐ Non

4 Solutions d'apurement de la dette

4.1 Remboursement de la dette

Le locataire a-t-il repris le paiement de son loyer ? ☐ Oui, en totalité depuis le / /
☐ Oui, partiellement, à raison de € par mois depuis le / /
☐ Oui, de façon irrégulière
☐ Non

Le locataire est-il en capacité de rembourser tout ou une partie de la dette ? ☐ Oui ☐ Non ☐ Ne sait pas

Si oui, quel est le montant maximum que le ménage est en capacité de payer par mois en plus de son loyer courant ? € sur mois.

Informations complémentaires :

(ex : date de remboursement souhaitée par le locataire si différente du paiement du loyer ou paiement possible à partir d'une certaine date)

4.2 Mesures d'apurement

① Si un dossier de surendettement est nécessaire et que vous n'êtes pas en mesure d'aider le locataire dans cette démarche, vous pouvez contacter le Point d'accès au droit ou le Point conseil budget du département de résidence du locataire.

Dossier de surendettement :

- ☐ Le ménage ne souhaite pas demander ou n'est pas éligible
☐ Dispositif envisagé ou en cours de constitution
☐ Dossier déposé le / /
☐ Dossier refusé
☐ Dossier jugé recevable

Dossier FSL :

- ☐ Le ménage ne souhaite pas le demander ou n'est pas éligible
☐ Dossier en cours de constitution
☐ Dossier déposé le / /
☐ Dossier refusé
☐ Dossier jugé recevable
☐ Aide versée

La Commission a octroyé un plan ou une mesure, cochez une des cases ci-dessous :

- ☐ Plan de traitement de la dette d'une durée de mois
☐ Suspension de l'exigibilité des créances d'une durée de mois
☐ Rétablissement personnel sans liquidation judiciaire
☐ Rétablissement personnel avec liquidation judiciaire
☐ Effacement partiel de la créance

Autres mesures d'apurement et d'ouverture de droits :

⚠ N'oubliez pas de joindre tout document justificatif.

Pour rappel, si le locataire a repris le paiement et qu'il bénéficie d'une mesure de surendettement, les dispositions du chapitre IV du titre premier du Livre VII du Code de la Consommation s'appliquent.^[2]

[2] Article 118 de la loi ELAN (2019)

5 Logement actuel et perspectives de relogement

5.1 Logement actuel

Type de logement : ☐ Social ☐ Privé

Nombre de pièces (hors salle de bain, cuisine, toilette) : ☐

Date d'entrée dans les lieux (ex : 02/04/2021 ou 04/2021 ou 2021) : ☐ / ☐ / ☐

Assurance habitation en cours de validité : ☐ Oui ☐ Non

Présence d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité : ☐ Oui ☐ Non

Présence d'un certificat de non décence : ☐ Oui ☐ Non ☐ Ne sait pas

Précisions supplémentaires sur le logement actuel :

① L'avis seul du locataire sur l'état de son logement ne pourra pas être reçu comme preuve de l'insalubrité ou de l'indécence du logement. Indiquez ici tout élément factuel pour prouver l'état du logement (nombre de mètres carrés inadapté au nombre de personnes, évaluation d'un organisme type ARS...).

5.2 Relogement

Le locataire souhaite-t-il rester dans les lieux ? ☐ Oui ☐ Non

① Il est important d'anticiper les risques d'expulsion, notamment en déposant une demande de logement social le plus tôt possible pour les ménages éligibles.

Demande de logement social déposée le ☐ / ☐ / ☐

Date du dernier renouvellement le ☐ / ☐ / ☐

① Vous pouvez apporter des précisions sur les perspectives de relogement du ménage dans la **section 6 « Évaluation sociale »**

6 Évaluation sociale

① Le décret du 5 janvier 2021 prévoit que le bailleur et le locataire puissent présenter leurs observations (écrites ou orales) sur le contenu du diagnostic social et financier.

Le bailleur a-t-il été invité à apporter des observations (orales ou écrites) pour ce diagnostic ? ☐ Oui ☐ Non

Le locataire a-t-il participé à la rédaction du DSF ? ☐ Oui ☐ Non

① Vous pouvez joindre toute observation du locataire ou du bailleur sur papier libre.

Évaluation sociale :

Préparation à l'audience

7.1 Informations sur l'audience

Date de l'audience (jour/mois/année)

Heure

Lieu

- ☐ Le locataire a été informé de l'importance de se présenter à l'audience
- ☐ Le locataire a été informé de l'importance d'apporter ses justificatifs à l'audience

7.2 Orientation vers l'aide juridictionnelle

- ① Il est essentiel que le locataire bénéficie de l'accompagnement d'un avocat qui représentera ses intérêts à l'audience.
Si le locataire ne dispose pas des ressources suffisantes pour couvrir ces frais, veuillez l'orienter vers le bureau d'aide juridictionnelle.
Pour plus d'informations, consultez la **page 2 de la notice** .

- Aide juridictionnelle : ☐ Non demandée ou non souhaitée par le locataire
- ☐ Dossier en cours de constitution
- ☐ Demandée
- ☐ Accordée
- ☐ Refusée

7.3 Décompte de la dette

- ① À ce stade, il est important de réaliser un décompte de la dette afin d'assurer qu'aucune partie n'est contestable.
Si vous n'êtes pas en mesure de le réaliser, vous pouvez orienter le locataire vers un juriste ou contacter l'ADIL de votre département pour obtenir un soutien. Pour plus d'informations, consultez la **page 2 de la notice** .

Le locataire indique que la dette actuelle comprend (plusieurs options possibles) : ☐ Loyers non dus ou déjà réglés

 N'oubliez pas de joindre tout document justificatif.

- ☐ Charges non dues
- ☐ Frais d'huissiers
- ☐ Autre, précisez :

7.4 Saisine de la CCAPEX

- ① Si la situation du ménage l'exige, vous pouvez saisir la CCAPEX pour qu'elle étudie le dossier et fasse des préconisations.

Étude de la situation par la CCAPEX : ☐ Non envisagée ☐ Envisagée ☐ Réalisée

 Joignez les préconisations de la CCAPEX si disponibles.

Coordonnées du rédacteur

- ① Renseigner ces informations permet à la CCAPEX de vous contacter si besoin.

Nom

Prénom

Organisme de rattachement

Adresse mail

Numéro de téléphone (fixe ou mobile)