



## Bail loi 48 transmissible aux ascendant handicapé

Par **Guez Emma**, le **11/07/2018 à 09:39**

Bonjour,

J'habite depuis ma naissance à ce jour avec mon père celui-ci louait un appartement sous la loi 48 (bail établi en 1964) or mon père vient de décéder, je suis invalide à 80%

J'ai donc demandé au bailleur de bénéficier au maintien des lieux avec transmission du bail du aux personnes handicapées visées au 2° de l'article 27 vivant depuis plus d'un an avec le locataire.

La réponse du bailleur est :

Il désire me rencontrer ainsi que les personnes qui m'aident, veulent faire un état des lieux. Je précise que depuis 1964 c'était mon père qui a toujours fait les travaux dans l'appartement. Quels sont mes droits, puis je m'opposer à les rencontrer, mon handicap n'est il pas protégé par le secret médical, pourquoi un état des lieux alors qu'ils n'ont jamais rien fait depuis 1964?

Merci pour votre aide[smile3]

Par **jodelariege**, le **11/07/2018 à 11:09**

bonjour

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1219>

je ne lis pas la question de l'état des lieux dans le texte ... par contre il faudra bien prouver par un document que vous êtes en situation de handicap/invalidité pour pouvoir bénéficier du droit au maintien dans le lieu le propriétaire veut sans doute vérifier si vous pouvez bénéficier légalement de ce transfert de bail...

Par **Guez Emma**, le **11/07/2018 à 11:21**

J'ai omis de vous préciser que j'ai envoyé la copie de ma carte d'invalidité à 80% à mon bailleur lorsque je leur ai averti du décès de mon père.

Par **youris**, le 11/07/2018 à 14:02

bonjour,

le décès du locataire entraîne la résiliation du bail même en cas du maintien des lieux par les bénéficiaires de ce droit mentionné à l'article 5 de la loi 48-1360.

ce droit est étendu notamment aux personnes mentionnées aux personnes handicapées visées au 2° de l'article 27 qui indique:

" 2° Aux personnes titulaires :

-Soit d'une pension de grand invalide de guerre ouvrant droit au bénéfice des dispositions de l'article L. 31 du code des pensions militaires d'invalidité et des victimes de la guerre ;

-Soit d'une rente d'invalidité du travail correspondant à une incapacité au moins égale à 80 p. 100.

-Soit d'une allocation servie à toute personne dont l'infirmité entraîne au moins 80 p. 100 d'incapacité permanente et qui est qualifiée Grand infirme en application de l'article 169 du code de la famille et de l'aide sociale."

comme il y a changement de locataire donc un nouveau bail à établir entre le bailleur et le nouveau locataire, la demande de faire un état des lieux par le bailleur me semble légitime.

votre handicap est protégé par le secret médical qui doit être justifié par les documents mentionnés au 2° de l'article 27 de la loi 48-1360;

mais cela n'a rien à voir avec la demande de faire un état des lieux.

salutations

Par **Guez Emma**, le 12/07/2018 à 22:30

Bonjour,

Effectivement je perçois une allocation concernant mon infirmité à 80% d'incapacité, j'avais cru comprendre que c'était un des cas pour lequel le bail 48 pouvait être transmis.

Concernant la demande de mon bailleur à me rencontrer et à vouloir établir un EDL, c'est juste que je me demande si il n'y a pas anguille sous roche, car je pense qu'il va tout essayer pour m'évincer afin soit de changer le bail ou de reprendre l'appartement. donc ma question est : suis je protégé par la loi afin de rester dans cette appartement où je vivais avec mon père depuis ma naissance.

voici ce à quoi je me réfère :

**L'art. 17 de la loi prévoit que le maintien dans les lieux est un droit exclusivement attaché à la personne et non transmissible; cependant, l'art. 5 apporte des exceptions à ce principe, en cas d'abandon de domicile ou de décès du locataire ou de l'occupant de bonne foi, au profit des bénéficiaires suivants:**

- le conjoint,

**et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec lui depuis plus d'un an,**

- les ascendants,

- les personnes handicapées visées au 2° de l'art. 27,

- les enfants mineurs jusqu'à leur majorité.

merci