



GAZ

LE SAVIEZ-VOUS ?

LE MONOXYDE DE CARBONE EST UN GAZ INFLAMMABLE, INODORE ET INCOLORE. C'EST UN GAZ HAUTEMENT TOXIQUE MÊME EN FAIBLE QUANTITÉ. EN FRANCE, CHAQUE ANNÉE, PRÈS DE **6000** PERSONNES SONT VICTIMES D'INTOXICATIONS À CE GAZ, DONT **300** DÉCÈS.

VENDEUR : OUI
BAILLEUR : NON MAIS
SYNDIC : NON





EN BREF...

Territoire concerné	Immeubles concernés	Transactions concernées		Usages concernés		Parties concernées pour les immeubles en copropriété		Durée de validité du document	Sanction(s)
		Vente	Location	Habitation	Professionnel / commercial	Parties communes	Parties privatives		
Ensemble du territoire	Immeubles dont l'installation de gaz a été réalisée depuis plus de 15 ans	Oui	Non mais... (1)	Oui	Non	Non	Oui	3 ans	Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés.

(1) Ce diagnostic n'est pas encore obligatoire dans le cadre du DDT "location" mais la loi sur la décence du logement exige du propriétaire que la "chose louée" soit exempte de tout danger. Il est donc conseillé de réaliser ce contrôle pour une meilleure connaissance de l'état de sécurité du bien en question. Toutefois, la loi ALUR du 24 mars 2014 inclut dans le DDT locatif, pour les baux soumis à la loi du 6 juillet 1989, un état de l'installation intérieure de gaz (en attente de décret).

POURQUOI ?

Les installations intérieures de gaz, si elles sont mal entretenues, peuvent attenter à la sécurité immédiate des occupants.

Les dangers sont de deux types :

- ◆ **Une mauvaise combustion des gaz** dégage une proportion plus ou moins importante de monoxyde de carbone, selon l'état des équipements.

Dans un espace mal aéré, il peut s'en suivre une intoxication des occupants du bien, pouvant entraîner leur mort.

- ◆ **La configuration et le mauvais entretien de l'installation** peuvent également provoquer des dégâts, jusqu'à une explosion qui ferait suite à une fuite de gaz.

QUAND ?

► EN CAS DE VENTE

Depuis le 1^{er} novembre 2007, **pour limiter les dangers, le vendeur d'un bien immobilier comportant une installation de gaz réalisée depuis plus de 15 ans doit annexer à la promesse de vente et, à défaut de promesse, à l'acte authentique un état de l'installation intérieure de gaz réalisé depuis moins de 3 ans.**

Attention !

Dans le cas où le vendeur ne se conforme pas à cette obligation, il ne peut pas se prévaloir de la clause d'exonération de la garantie des vices cachés, dans la mesure où ces vices concerneraient l'installation intérieure de gaz.

En cas d'anomalies détectées, la responsabilité de la remise en sécurité incombe au propriétaire acquéreur, sauf convention contraire.

► EN CAS DE LOCATION

Pour l'instant, aucune obligation légale n'oblige les propriétaires bailleurs à annexer au contrat de location ce diagnostic. Cependant, leur responsabilité peut être invoquée en cas de sinistre ayant mis en danger les locataires.

La jurisprudence donne de premiers signes en ce sens, s'appuyant sur l'obligation de ne mettre à disposition des occupants qu'un logement ne comportant aucun risque pour la sécurité des occupants (*décret décence*).

Le choix de faire réaliser un état de l'installation intérieure de gaz pour une location reste donc de la responsabilité du propriétaire bailleur mais il paraît plus prudent de faire le maximum :

- Pour protéger les occupants ;
- Pour se protéger de toute mise en cause de sa responsabilité en tant que propriétaire bailleur.

COMMENT ?

Cette obligation vise les installations comprises dans les parties privatives des locaux et dans leurs dépendances.

Ce diagnostic décrit, au regard des exigences de **sécurité** (norme NF P 45-500) :

- ◆ l'état des appareils fixes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire ou mettant en œuvre un moteur thermique, alimentés par le gaz ;
- ◆ l'état des tuyauteries fixes d'alimentation en gaz et leurs accessoires ;
- ◆ l'aménagement des locaux où fonctionnent les appareils à gaz, permettant l'aération de ces locaux et l'évacuation des produits de combustion.

Ce diagnostic est réalisé sans démontage d'éléments des installations.

L'installation intérieure commence après le compteur et va jusqu'au conduit qui sert à l'évacuation des gaz brûlés.

Si le bien ne comporte pas de compteur individuel, elle débute au niveau du robinet d'arrivée générale de gaz du logement et comprend la tuyauterie fixe, les robinets, la ventilation, les appareils avec leurs éléments de raccordement et leurs systèmes d'évacuation.

Ce diagnostic est réalisé par un diagnostiqueur qui répond aux obligations légales entrées en vigueur le 1^{er} novembre 2007 (*certification du technicien, minimum de garantie en assurance et indépendance et impartialité dans la réalisation du diagnostic*).

Attention !

Le prescripteur de diagnostic peut être appelé en responsabilité en cas de non-respect de ces obligations.