



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** MORTS.

VENDEUR : OUI
BAILLEUR : OUI
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 d'électricité a été réalisée depuis plus de 15 ans	Oui	Oui ¹	Oui	Non	Non	Oui	3 ans pour la vente 6 ans pour la location	Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés. Pas de sanction spécifique pour le bailleur mais attention à la notion de logement décent.

¹ A la location, cet état de l'installation intérieure de gaz ne vise que les habitations principales.

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

Le bailleur doit annexer le Dossier de Diagnostic Technique au contrat de location. La loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (*loi ALUR*), complétée par un décret d'application, a introduit une **information complémentaire sur l'état de l'installation de gaz.**

Une **entrée en vigueur progressive** a été décidée. Ce diagnostic est annexé au DDT :

- ◆ pour les **logements situés dans un immeuble collectif au permis de construire délivré avant le 1^{er} janvier 1975**, à tous les contrats de location signés à compter du 1^{er} juillet 2017 ;
- ◆ pour les **autres logements**, à tous les contrats de location signés à compter du 1^{er} janvier 2018.

S'il a été réalisé depuis moins de 6 ans à la date à laquelle il doit être produit, l'état réalisé à destination de la vente peut être utilisé (*d'autres équivalences existent*).

Si aucune obligation de travaux n'est explicitée dans ce texte, **le bailleur se doit de régler les problèmes de sécurité décelés** par le diagnostic. En effet, tout propriétaire bailleur a obligation de louer un bien exempt de tout danger de par la loi sur le logement décent.

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.