



GAZ

le saviez-vous ?

Le monoxyde de carbone est un gaz inodore, incolore et inflammable. Il est un gaz hautement toxique même en faible quantité.

En France, chaque année, près de **6 000** personnes sont victimes d'intoxications à ce gaz, dont **300** décès.

GAZ

VENDEUR : **Oui**
BAILLEUR : **Non**
SYNDIC : **Non**

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.

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	Oui	Non	Non	Oui	3 ans	Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés.



Quand ?

EN CAS DEVENTE

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 quinze ans doit annexer à la promesse de vente et, à défaut, à l'acte authentique un état de l'installation intérieure de gaz réalisé depuis moins de trois ans.

Attention !

Le vendeur se conformant à cette obligation est exonéré de la garantie des vices cachés. Dans le cas contraire, 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.



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 :

- 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.



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, en s'appuyant sur l'obligation de ne mettre à disposition des occupants qu'un bien 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.

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 et indépendance et impartialité du diagnostic).

Attention !

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