

> **Le diagnostic gaz**

Le diagnostic gaz : pour un logement sûr et sain

En accord avec le décret n°2006-1147 du 14 septembre 2006 relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz dans certains bâtiments, depuis le 1er novembre 2007, le vendeur d'un bien immobilier équipé d'une installation datant de plus de 15 ans devra, lors de la transaction du logement (maison, appartement, studio, etc.), fournir un diagnostic immobilier spécifique : le diagnostic gaz. Cette évaluation aura pour objectif de détecter les risques éventuels pour la santé et la sécurité des occupants. Le professionnel en charge d'un diagnostic gaz devra présenter les compétences adéquates définies par les articles L.271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation et plus spécifiquement par un arrêté prononcé le 6 avril 2007 (JO du 28 avril 2007).

Points de contrôle du diagnostic gaz

Le diagnostiqueur effectuant le certificat de conformité de installation au gaz d'un bien immobilier portera son attention sur divers points sensibles :

- Vérification des équipements fixes d'alimentation en gaz naturel (chaudière, radiateurs, etc.)
- Etat des tuyauteries et accessoires de raccordement.
- Contrôle des appareils de production d'eau chaude sanitaire.
- Evaluation des systèmes de ventilation et d'aération du bien immobilier.

Au terme du diagnostic immobilier, le professionnel aura dressé un bilan de l'installation au gaz naturel entrant dans l'une des catégories suivantes : absence de danger, risque mineur, danger immédiat grave. La découverte d'un dysfonctionnement entraînant un quelconque danger oblige le diagnostiqueur à en référer au distributeur de gaz : l'approvisionnement en gaz peut alors être suspendu.

La réalisation d'un diagnostic immobilier gaz porte sur les parties visibles et accessibles de l'installation et ne nécessite généralement aucune dépose de composants

Validité et avantage liés au diagnostic immobilier spécifique appelé : diagnostic gaz

Le diagnostic gaz produit lors de la transaction d'un bien immobilier ne devra pas dater de plus de 3 ans avant l'acte de vente. La présence d'un diagnostic immobilier réglementaire permettra au vendeur de se voir exonéré de la garantie pour vice caché.

Bâtiments concernés par un diagnostic gaz

Tout propriétaire d'un bien immobilier à usage d'habitation et équipé d'une installation intérieure au gaz datant de plus de 15 ans devra faire effectuer ce diagnostic immobilier spécifique (diagnostic gaz). Toutefois, dans le cas d'une copropriété, seules les parties privatives sont concernées par ce certificat de conformité. Le logement (maison ou appartement) de personnes en situation précaire devra également être soumis à un diagnostic gaz assurant la sécurité des propriétaires. Ces derniers pourront néanmoins bénéficier d'aides (alloué au travers de conventions nationales et départementales) quant à la mise en conformité de leur habitation.

Ne pas effectuer de diagnostic immobilier gaz : quels risques ?

En cas d'absence de diagnostic gaz lors de la vente d'un logement qui aurait normalement dû être soumis à un tel certificat de contrôle, le vendeur encourt des sanctions civiles se traduisant généralement par la prise en charge des travaux de mise en conformité.

La vente du bien conserve néanmoins toute sa validité.

Il convient toutefois de noter qu'un certificat délivré par le distributeur de gaz et attestant de la bonne conformité de l'installation peut parfois être amené à remplacer le diagnostic gaz (exemple : certificat qualité de Gaz de France). Quel que soit le document présenté en guise de diagnostic immobilier gaz il devra avoir été établi depuis moins de 3 ans.

Textes de loi relatifs au diagnostic gaz

La loi n° 2003-8 du 3 janvier 2003, la loi ENL (Engagement National pour le Logement) du 13 juillet 2006 (modifiant les art. L 134-6 à 9 du code de la construction et de l'habitation), les décrets du 14

septembre 2006 puis du 21 décembre 2006 et enfin l'arrêté du 6 avril 2007, tous concernant le diagnostic immobilier gaz, ont permis l'instauration d'un référentiel de contrôle pour toute installation intérieure au gaz naturel.

Le diagnostic immobilier gaz : en savoir plus

Source d'énergie fossile ayant connu la plus forte progression depuis les années 70, le gaz naturel représente un cinquième de la consommation mondiale. Disposant d'avantages économiques et écologiques, ses émanations n'en restent pas moins toxiques et son utilisation au sein d'un bien immobilier nécessite donc une prise de précautions particulière. L'obligation d'effectuer un diagnostic immobilier (diagnostic gaz) lors de la vente d'une maison ou d'un appartement constitue désormais l'une de ces précautions, mais le plus important reste l'acquisition des bons gestes sécurité au quotidien.