

Janvier 2024

L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

Article L. 134-9 du Code de la construction et de l'habitation

En cas de vente, les immeubles à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de 15 ans, sont concernés par la réglementation relative au dossier de diagnostic technique ([art. L. 134-9 CCH](#)).

Lorsque le bien dépend d'un immeuble soumis au régime de la copropriété, cet état est réalisé dans les parties privatives¹ des locaux et leurs dépendances.

Par ailleurs, ce diagnostic est requis uniquement pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation ([art. L. 271-4 CCH](#)).

I. Obligations du vendeur

Le vendeur a l'obligation de fournir, dans le dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente, ou, à défaut, à l'acte authentique de vente, l'état de l'installation intérieure de « gaz » naturel.

Cet état décrit l'état des appareils fixes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, les tuyauteries fixes d'alimentation en gaz, leurs accessoires et l'aménagement des locaux où fonctionnent les appareils à gaz et doit, d'une manière générale, permettre d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes.

Cet état doit être effectué par un professionnel répondant à des conditions de certification spécifiques.

Lorsque l'installation intérieure de gaz a été modifiée ou complétée, un certificat de conformité de moins de 3 ans peut tenir lieu d'état de l'installation intérieure de gaz « naturel » à condition qu'il ait été délivré par l'un des organismes agréés par le ministre chargé de l'énergie (au nombre de 3 à ce jour : QUALIGAZ, DEKRA, COPRAUDIT).

II. Durée de validité

La durée de validité de l'état de l'installation intérieure de gaz « naturel » est de 3 ans.

¹ Les parties privatives d'un immeuble en copropriété s'entendent des parties qui sont la propriété exclusive d'un copropriétaire déterminé et qui sont réservées à l'usage exclusif de ce dernier, par opposition aux parties communes qui sont à usage collectif de tout ou partie des copropriétaires.

Le point de départ de ce délai est la date du contrôle effectué par le diagnostiqueur sur le terrain et non la date d'établissement du document. ([Réponse ministérielle n° 100121, JOAN du 23 août 2011](#)).

Si l'état produit lors de l'avant-contrat n'est plus en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, ce dernier devra être remplacé par un nouveau diagnostic et annexé à l'acte.

III. Sanctions

En l'absence d'un état de l'installation intérieure au gaz en cours de validité lors de la signature de l'acte authentique de vente, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés¹ qui seraient liés à une anomalie de l'installation intérieure au gaz.

¹ Le vice caché peut être défini comme un défaut non visible de la chose que l'acquéreur ne pouvait déceler au moment de la vente et qui rend cette chose impropre à l'usage auquel on la destine, ou diminue tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix. (Art. 1641 et suivants du Code civil)