

Sécurisez votre investissement : l'audit complet d'une maison mitoyenne

Structure et gros œuvre

- Recherchez une rupture de pont thermique ou un joint de dilatation entre les structures pour éviter la transmission des fissures et des bruits.
- Inspectez les façades à la recherche de fissures verticales au droit du mur mitoyen, signe potentiel d'un tassement différentiel.
- Vérifiez l'état et l'étanchéité de la noue (jonction de toiture) pour prévenir les infiltrations d'eau provenant du voisin.

Isolation et confort acoustique

- Testez l'isolation phonique en demandant au propriétaire de faire du bruit côté voisin.
- Vérifiez l'épaisseur des cloisons mitoyennes : un minimum de 20 cm en béton banché ou parpaings est recommandé.
- Consultez le diagnostic 'bruit' ou renseignez-vous sur le classement sonore de la zone via le plan d'exposition au bruit.

Réseaux et installations techniques

- Assurez-vous que les évacuations des eaux pluviales et usées sont totalement indépendantes et ne traversent pas le terrain du voisin.
- Contrôlez que les canalisations de gaz et d'électricité ne sont pas communes et ne traversent pas les parties privatives adjacentes.
- Recherchez des traces d'humidité sur le bas du mur mitoyen, pouvant indiquer des remontées capillaires ou des fuites invisibles chez le voisin.

Aspects juridiques et urbanisme

- Demandez les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales si la mitoyenneté est gérée par une ASL pour identifier d'éventuels litiges.
- Vérifiez la conformité des clôtures séparatives et des hauteurs de murs mitoyens au regard du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour éviter toute remise en conformité.