

Sécurisez votre achat : les points de vigilance pour une maison mitoyenne par le garage

Isolation acoustique et confort sonore

- Vérifiez l'épaisseur et le matériau du mur séparatif (le parpaing plein est préférable au creux pour limiter la transmission des bruits).
- Recherchez des fissures au niveau de la jonction entre le mur mitoyen et le plafond, souvent sources de ponts phoniques.
- Testez l'isolation en demandant à un accompagnateur de parler ou de frapper dans le garage pendant que vous êtes dans la pièce de vie adjacente.
- Observez si des équipements bruyants (chaudière, machine à laver) sont fixés directement sur le mur mitoyen.

Structure et étanchéité

- Inspectez la toiture au-dessus du garage : vérifiez l'état de la noue ou de la bande de solin à la jonction avec la maison voisine.
- Recherchez des traces d'humidité ou de moisissures sur le mur mitoyen, signe d'une mauvaise étanchéité extérieure.
- Contrôlez l'état des joints de dilatation entre les deux structures pour éviter les infiltrations d'eau.
- Vérifiez l'absence de fissures structurelles sur le mur extérieur partagé avec le voisin.

Sécurité et équipements

- Assurez-vous de la présence d'une porte coupe-feu entre le garage et l'espace de vie (norme obligatoire pour la sécurité incendie).
- Testez l'étanchéité à l'air de la porte de garage pour éviter les courants d'air et les déperditions thermiques vers la maison.
- Vérifiez l'état de l'installation électrique dans le garage (prises, éclairage, disjoncteurs) pour écarter tout risque de court-circuit.
- Examinez la motorisation de la porte de garage et son mécanisme de débrayage manuel.

Questions stratégiques à poser au vendeur

- Existe-t-il une convention de mitoyenneté écrite ou un règlement de copropriété spécifique au garage ?
- Y a-t-il eu des travaux récents sur le mur mitoyen ou la toiture du garage ?

- Quels sont les bruits perçus depuis le garage ou les pièces adjacentes au quotidien ?
- Le voisin a-t-il déjà manifesté des problèmes d'humidité ou de structure sur sa partie du garage ?