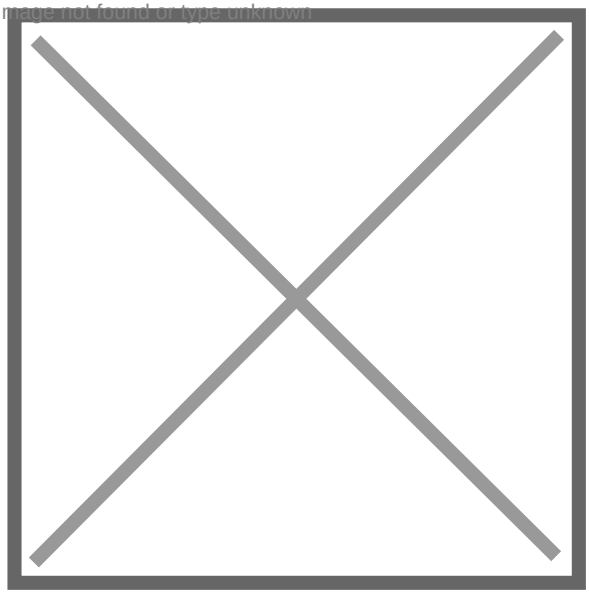
Image not found or type unknown



Construction limitrophe à ma maison

Par **katia22**, le **01/09/2018** à **16:22**

Bonjour,

J'ai fait construire une maison il y a 3 ans en limite de propriété car cela m'était imposé par le règlement du lotissement. Mon voisin, devait lui aussi construire en limite de propriété. Nos 2 maisons doivent donc être accolées. Le voisin a commencé à construire après moi. Certaines personnes m'ont dit qu'il devait me demander et me faire signer une autorisation de s'appuyer sur mon mur. Est-ce vrai ? si oui, pouvez-vous m'indiquer l'article de loi qui y fait référence ? Par ailleurs, on m'a également dit que, comme il est arrivé après, c'est à lui de réaliser la jonction entre les 2 maisons et d'en supporter les frais. Pouvez-vous m'indiquer l'article de loi qui mentionne cela ?

Merci pour vos réponses.

Par **Visiteur**, le **01/09/2018** à **16:40**

Bonjour

On peut appuyer des constructions ou des plantations contre le mur mitoyen. Il est possible aussi d’y ajouter des poutres, à condition d’avoir le consentement de l’autre propriétaire du mur.
Celui ci peut former un recours.

Par **goofyto8**, le **01/09/2018** à **17:52**

Bonjour,

[citation]On peut appuyer des constructions ou des plantations contre le mur mitoyen. Il est possible aussi d'y ajouter des poutres, [/citation]
La question ne porte pas sur un mur mitoyen, mais sur l'accolement (rendu obligatoire par le réglement d'urbanisme) de deux constructions en limite de propriété, chaque propriétaire étant seul propriétaire du mur pignon accolé .

[citation]Le voisin a commencé à construire après moi. Certaines personnes m'ont dit qu'il devait me demander et me faire signer une autorisation de s'appuyer sur mon mur. Est-ce vrai ?[/citation]
Non, il n'a nullement besoin de vous demander votre autorisation.Il doit juste afficher son permis de construire sur le terrain, ce qui vous permet de le consulter, plus attentivement, en mairie.

[citation]Par ailleurs, on m'a également dit que, comme il est arrivé après, c'est à lui de réaliser la jonction entre les 2 maisons et d'en supporter les frais.[/citation]
Oui, il doit faire réaliser un joint pour éviter l'infiltration d'eau pluviale entre les deux maisons.
Prenez une photographie et conservez des documents, pour prouver que sa maison est venue s'accoler, postérieurement à la construction de la vôtre.
Ainsi, en cas d'infiltration d'eau, dans le futur, entre les deux maisons qui provoquerait une accumulation d'humidité et nécessité de déclaration d'un sinistre à votre assureur, la responsabilité du voisin serait pleinement engagée.

Par **katia22**, le **01/09/2018** à **19:17**

[citation]Oui, il doit faire réaliser un joint pour éviter l'infiltration d'eau pluviale entre les deux maisons. [/citation]

merci pour votre réponse très rapide. Pouvez-vous m'indiquer l'article de loi qui stipule cela ?

Par **goofyto8**, le **01/09/2018** à **19:49**

bonsoir,

Il n'y a pas d'article de loi relatif à cette précaution d'étanchéité.
En cas de litige avec le voisin c'est un article général du Code Civil qui s'applique stipulant que quiconque cause préjudice à autrui doit réparation.
Comme il s'est implanté après vous; si avant son implantation vous n'aviez pas d'humidité dans vos murs et que de l'humidité apparait suite à sa construction, sa responsabilité pourra être engagée.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **katia22**, le **08/09/2018** à **18:24**

merci pour cette réponse très claire

Par **talcoat**, le **12/09/2018** à **14:53**

Bonjour,
Il s'agit de constructions contigües mais autonome et les DTU n'imposent pas d'étanchéité entre les constructions.

Par **clall**, le **13/09/2018** à **06:38**

La réponse de Talcoat m'intrigue. On voit fréquemment des plaques type polystyrène de 2 cm d'épaisseur posées entre les pignons de deux maisons contigües . Je suppose qu'elles ont un rôle d'isolation thermique (faible) mais probablement pas d'efficacité contre l'humidité. Ne serait-il pas possible de recommander à katia22 de revêtir son pignon d'un enduit étanche?

Par **morobar**, le **13/09/2018** à **07:46**

[citation] Ne serait-il pas possible de recommander à katia22 de revêtir son pignon d'un enduit étanche?
[/citation]
En passant chez le voisin ?
La façade comme les pignons sont étanches par construction.
C'est cette étanchéité qu'il faut entretenir, le cas échéant à l'aide d'une demande de tour d'échelle si cette étanchéité est compromise ou la maison un peu vieillie.

Par **goofyto8**, le **13/09/2018** à **13:05**

bonjour,

[citation]les DTU n'imposent pas d'étanchéité entre les constructions.[/citation]
Qu'est-ce que les DTU ?
[citation]C'est cette étanchéité qu'il faut entretenir,[/citation]

A partir du moment où une nouvelle construction viendra s'accoler contre la sienne, le pignon sera inaccessible donc aucun revêtement d'entretien d'étanchéité ne pourra être appliqué .
C'est pour cela que je doute qu'une absence de jointure d'étanchéité entre deux maisons accolées, ne soit pas considérée comme une négligence impliquant la responsabilité du constructeur.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **talcoat**, le **13/09/2018** à **15:17**

@goofy si vous ne connaissez pas les DTU vous n'êtes pas qualifié pour répondre à des problèmes du bâtiment.

@clall, les plaques de polystyrène n'ont pour seule utilité que de permettre l'édification du mur pignon sans toucher la construction voisine.

Dans le cas présenté, comme la construction voisine est déjà effectuée il est farfelu de parler de tour d'échelle puisque le pignon en construction n'est accessible que de l'intérieur...

Par **clall**, le **13/09/2018** à **16:00**

le revêtement d'étanchéité doit bien sûr être appliqué sur le pignon avant la construction de la maison voisine.

Par **goofyto8**, le **13/09/2018** à **16:25**

[citation]@goofy si vous ne connaissez pas les DTU vous n'êtes pas qualifié pour répondre à des problèmes du bâtiment. [/citation]

[citation]Les DTU ne sont pas disponibles librement sur l'internet, mais sont vendus par le CSTB et l'AFNOR [/citation]
Ah d'accord ! Donc je suppose que vous avez toute cette documentation à disposition ?

Par **katia22**, le **13/09/2018** à **20:24**

Le pignon de ma maison est déjà enduit puisqu'elle a été construite en premier. Celle du voisin, non, ce n'est techniquement pas possible puisque qu'il a construit après moi. Il devra réaliser l'étanchéité entre les 2 maisons en posant un "cache -moineau" ou quelque chose dans le genre le long des murs. Quant à la toiture, si j'ai bien compris les explications qui m'ont été données par les professionnels (NB : je ne suis pas une technicienne du bâtiment), il doit réaliser l'étanchéité en déposant les ardoises qui jouxtent son mur, poser des noquets en zinc puis un solin et reposer les ardoises.

Par **katia22**, le **13/09/2018** à **21:35**

Etant donné que mon voisin va faire appel à un couvreur pour réaliser l'étanchéité, et que ce dernier va intervenir sur ma toiture, le voisin (ou le couvreur) doit-il me faire signer une autorisation ?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **clall**, le **14/09/2018** à **07:24**

Il me parait prudent d'établir votre autorisation pour l' intervention du couvreur sur votre toiture afin d'assurer une continuité de couverture avec celle de votre voisin. Ainsi en cas de problème ultérieur, vous pourrez prouver aux assurances que les précautions ont été prises pour que les travaux soient exécutés suivant les règles de l'art. Au besoin vous pouvez suggérer au voisin l'établissement d'une telle autorisation.

Par **goofyto8**, le **14/09/2018** à **08:07**

bonjour,

[citation]Il devra réaliser l'étanchéité entre les 2 maisons en posant un "cache -moineau" ou quelque chose dans le genre le long des murs. Quant à la toiture, si j'ai bien compris les explications qui m'ont été données par les professionnels (NB : je ne suis pas une technicienne du bâtiment), il doit réaliser l'étanchéité [/citation]

Donc, comme je le disais, et contrairement aux affirmations de @talcoat, des professionnels du batiment vous ont dit que l'étanchéité est bien obligatoire entre deux maisons accolées. Quant au cas des maisons accolées, il en existe des dizaines de milliers en France depuis que les PLU obligent les nouvelles constructions à s'accoler au voisin en limite de propriété (si la largeur et la profondeur du terrain sont insuffisantes) et dans ce cas,[s]interdisent[/s] de laisser un petit espace inférieur à 3 mètres entre la nouvelle construction et la limite de propriété où se situe la nouvelle construction.

Par **morobar**, le **14/09/2018** à **08:22**

Hélas ce n'est pas les propos des couvreurs. Il est question de poser un solin (donc en limite) pour faire une sorte de gouttière nantaise.
Les couvreurs n'ont aucun droit de chevaucher la toiture voisine.
C'est peut-être le moment de converser avec ce voisin, et ne pas confondre bon sens et obligations techniques ou réglementaires.
@Talcoat:
Le tour d'échelle évoqué n'est pas une solution farfelue sinon dans le cas d'une construction contiguë déjà réalisée?
J'ai répondu en général, on doit entretenir son étanchéité y compris grâce au tour d'échelle, ce qui est mon cas d'ailleurs sur la façade arrière et un pignon.

Par **talcoat**, le **14/09/2018** à **19:15**

Cher @morobar il est bien de préciser que le tour d'échelle concerne principalement les

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

constructions existantes.

Dans le cas présenté, nous ignorons l'architecture en présence mais il est ennuyeux de créer une mitoyenneté même si la solution de gouttière à la nantaise peut être efficace.

l'entreprise ne doit pas intervenir sans qu'au préalable il soit formée une convention de servitude dont le voisin assumera la totalité des frais présents et futurs et sans qu'au préalable la solution technique soit validée par un architecte ou un BET.

Par **katia22**, le **14/09/2018** à **20:44**

[citation]l'entreprise ne doit pas intervenir sans qu'au préalable il soit formée une convention de servitude dont le voisin assumera la totalité des frais présents et futurs [/citation]
Cette convention doit-elle être réalisée par un notaire ?
Si non, où puis-je trouver un modèle de convention ?

Quelles seraient les conséquences si je ne fais pas signer une telle convention ?

Par **goofyto8**, le **14/09/2018** à **21:21**

[citation]Cette convention doit-elle être réalisée par un notaire ?
Si non, où puis-je trouver un modèle de convention ? [/citation]
Dans votre cas, il n'y a aucune création de servitude conventionnelle puisque les deux maisons sont simplement accolées et sans empiètement sur le terrain d'autrui...comme c'est le cas de dizaines de milliers de maisons sur le territoire français, qui sont toutes confrontées au problème de réaliser une étanchéité entre les murs pignons.
L'étanchéité est à la charge du dernier qui construit.
Parler de servitude pour régler un simple problème technique est un nonsense.

Par **talcoat**, le **14/09/2018** à **21:22**

Notaire, sinon ennuis à terme...

Par **goofyto8**, le **14/09/2018** à **21:39**

Recourir au notaire, pour faire réaliser une étancheité entre deux bâtiments, ne pourra que provoquer l'hilarité au dépens du demandeur.
Cependant si vous ne craignez pas le ridicule et aimez la paperasserie, faites donc les frais d'un acte notarié totalement inutile.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **katia22**, le **14/09/2018** à **22:56**

@goofyto8 : ok pour le non recours au notaire. Néanmoins dois-je signer une autorisation pour l'intervention du couvreur sur ma toiture ?

Par **goofyto8**, le **15/09/2018** à **08:33**

bonjour,
[citation]Néanmoins dois-je signer une autorisation pour l'intervention du couvreur sur ma toiture ?[/citation]

Oui parce que s'il vous casse quelques tuiles ou ardoises il devra les remplacer. En principe, c'est au voisin à vous adresser, par courtoisie, une demande d'autorisation.
Mais, ce qui est le plus important, c'est la mise en place d'une étanchéité, pour éviter la formation de poches d'eau pluviale entre les deux murs des maisons accolées.

Par **morobar**, le **15/09/2018** à **20:52**

Si un solin est installé à cheval sur les 2 toitures, il faudra forcément une convention entre les voisins.
Seul un acte notarié est en mesure de répartir les droits et obligations, et sera transmis lors des mutations successives.
Après bien sur on peut toper dans la main et advienne ce que pourra dans l'avenir.

Par **goofyto8**, le **15/09/2018** à **22:04**

bonsoir,
[citation]
Seul un acte notarié est en mesure de répartir les droits et obligations....[/citation]

Un solin du type ci-dessous, très efficace pour empêcher le infiltrations d'eau, ne nécessitera aucune convention par acte notarié !

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

et d'autant plus, que cette solution technique est compatible avec l'article 681 du Code Civil pour ce qui est des eaux de ruissellement, qu'on n'a pas le droit d'envoyer vers le voisin.

Par **morobar**, le **17/09/2018** à **07:55**

On est d'accord, c'est la première solution que je préconisais, en l'espèce la gouttière nantaise.
Mais s'il est question de recouvrement, il faudra l'accord du voisin pour l'effectuer.

Par **talcoat**, le **17/09/2018** à **18:31**

@morobar a tout à fait raison, et la meilleure façon de ne pas avoir d'ennuis plus tard: c'est d'établir une servitude par acte notarié qui fixera également comment se régleront les réparations futures.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés