



Maison avec remonté capillaire en limite de propriété

Par **CamilleG69**, le 12/10/2024 à 12:27

Bonjour,

Nous avons acheté une maison qui a été construite en limite de propriété. Le mur de séparation est le mur de mon garage.

Nous sommes en train d'aménager le garage en suite parentale. Nous avons des infiltration par capillarité car notre voisin a son arbre a moins de 2m du mur. Notre Maitre d'œuvre qui fait les travaux pense que les racines s'étant étendu, et provoque le ruissellement de l'eau de pluie pour remonté dans notre mur.

Le crépis sur le bas de la maison est déjà complètement pourri.

La voisine est elle obligé d'enlevé son arbre ? car pas réglementaire puis, est ce possible de lui demande de faire le drain périphérique ?

Il semblerait également que ses terres remonte sur le mur en question.
un avis sur les recours possible ? Nous sommes en train de négocier a l'amiable mais si ca n'aboutit a rien quels sont les recours?

Par **Karpov11**, le 12/10/2024 à 13:18

Bonjour,

Extrait de l'article 671 du Code civil:

*"Il n'est permis d'avoir **des arbres**, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, **qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres**, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations."*

Cordialement

Par **beatles**, le 12/10/2024 à 13:52

Bonjour,

[quote]

Nous sommes en train d'aménager le garage en suite parentale. Nous avons des infiltration par capillarité car notre voisin a son arbre a moins de 2m du mur. Notre Maitre d'œuvre qui fait les travaux pense que les racines s'étant étendu, et provoque le ruissellement de l'eau de pluie pour remonté dans notre mur.

[/quote]

Puisqu'il s'agirait d'un problème de racines l'article 671 doit être complété par l'article 673 :

[quote]

Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible.

[/quote]

Cdt.

Par **beatles**, le 12/10/2024 à 15:14

Je pense, après avoir fait constater, au lieu de préconiser un drain qu'il aurait été plus judicieux, suite à mon intervention, de tenir compte de deux jurisprudences :

- 6 avril 1965 ([pourvoi n° 61-11.025](#))

- 7 juillet 2016 ([pourvoi n° 14-28.843](#))

Selon les conséquences le voisin coupe les racines ou abat l'arbre.

CamilleG69 ne va pas casser sa chappe pour couper les racines, ce qui peut provoquer la mort de l'arbre et les dégâts qui en découleraient.

Par **beatles**, le 12/10/2024 à 16:09

Ce n'est pas ce que dit la jurisprudence.

Lisez sérieusement au lieu de le faire en diagonale.

La première dit que le voisin est responsable des dégâts et que CamilleG69 n'aurait pas fait preuve de négligence en ne coupant pas les racines.

La seconde CamilleG69 étant dans l'impossibilité, à moins de casser sa chappe, de couper les racines, selon les conséquences entraînées par leur coupe, le voisin les coupe ou fait abattre l'arbre.

Par **bern29**, le **12/10/2024** à **19:48**

Bonjour,

il serait peut être bon de commencer par un constat d'huissier pour définir la raison de cette humidité sur votre mur.

Par **beatles**, le **13/10/2024** à **00:12**

Je réitère mon intervention, je l'espère, accidentellement supprimée ainsi qu'une seconde qui faisait suite à celle de Lingénu du 12/10/2024 à 16:36.

Nonobstant qu'il ait modifié sa pénultième intervention, bern29 évitez de donner la moindre miette à Lingénu pour qu'il puisse perdurer dans sa polémique.

Effectivement un commissaire de justice n'est pas compétent contrairement à un professionnel du bâtiment tel que le maître d'oeuvre de CamilleG69 pour lequel, contrairement à Lingénu, je ne mettrai pas en cause son honnêteté si ce n'est sa probité.

Donc si l'on suit les « accusations » sans preuves de Lingénu, le maître d'oeuvre, alors que l'on ne sait pas si c'est lui qui l'était pour la construction de la maison que CamilleG69 a acquise, ou vient d'acquérir, aurait dû anticiper la possibilité que le voisin puisse planter un arbre dont les racines auraient pu s'étendre et provoquer une infiltration par capillarité qui remonterait sur le mur en limite du garage ; de plus l'on ne sait pas la date de construction pour pouvoir faire soi-disant jouer la garantie décennale pour non anticipation de ce que pourrait faire le voisin.

Pour ce qui est de la seconde :

[quote]Ces deux arrêts portent sur des dégâts provoqués par une **propagation horizontale de racines de peupliers**. Ce n'est pas du tout le problème exposé.[/quote]

C'est vraiment de la mauvaise foi puisque de bonne foi CamilleG69 a mal utilisé le terme ruissellement qui ne peut s'appliquer que pour un écoulement de l'eau en surface ; CamilleG69 aurait dû utiliser le terme infiltration puisqu'il s'agit d'une remontée.

Je vais être obligé, pour éviter de possibles manipulations venant d'un certain membre de la modération, d'archiver la présente.

Par **CamilleG69**, le 13/10/2024 à 00:49

Merci à tous pour vos réponses.

La maison date de 1984-1985. La maison des voisins des années 1995.

Le problème n'a pas été traité par le vendeur car il ne vivait pas dans la maison. C'était une maison secondaire pour lui.

Donc impossible de plaider la décennale ni je ne pense pas le vis caché. Nous pensions au départ que c'était dû au chenaux obstruer par les branches de l'arbre en question. Cependant avec les fortes pluies nous nous sommes rendu compte que non ce n'est pas seulement du à cela car uniquement le bas du mur est concerné.

Il y a effectivement un delta de 35 cm entre le sol de mon garage et le mur de la voisine (2m de son côté / 2,35m du mien). Il y a au final 4 arbres qui se trouve entre 70cm et 1m du mur. De son côté également on voit bien que le mur est noir et bien abîmé.

Du coup pour rebondir, si l'arbre a plus de 30ans, elle peut le conserver même si ça occasionne des dégâts chez nous?

Le maître d'œuvre que nous avons nous aide seulement dans la rénovation de la maison. Il n'a pas construit la maison. Nous ne passons pas par un constructeur mais bien un indépendant qui est reconnu dans notre secteur.

Nous venons d'acheter la maison il y a seulement 3 semaines/1 mois. nous allons commencer les travaux d'isolation. D'où le problème car si nous mettons l'isolant, nous allons avoir encore plus de problème que seulement le crépis qui se détache.

Par **beatles**, le 13/10/2024 à 09:04

Dans votre cas (étalement des racines) ce serait un trouble **anormal** de voisinage qui est imprecriptible.

Par **beatles**, le 13/10/2024 à 10:03

(suite)

Pour ce qui est du remblais je vous conseille la lecture de [cette étude](#).

Par **beatles**, le 13/10/2024 à 12:10

Implicite l'étude que j'ai donnée en lien préconise, en cas de refus de celui qui est en infraction, de consulter un avocat pour un éventuel procès, comme Lingénu le suggère dans son intervention du 12/10/2024 à 20:16.

Je pense que l'étude précise et concise est plus fiable que le délayage qui précède.

Par **Karpov11**, le 13/10/2024 à 13:18

Rebonjour,

Je lis: "*Cette histoire de remontées capillaires à cause d'arbres proches, je n'y crois pas.*"

Moi non plus, je n'y crois pas et le supposé délayage de Lingénu est effectivement du bon sens.

Je vois une possible 3^e raison aux remontées capillaires: une évacuation des eaux de pluies défectueuse.

L'autre question à se poser est de savoir si la maison a été construite sur une nappe phréatique: c'est le cas de ma maison et lors de très fortes pluies, il arrive que de l'humidité remonte une petite partie des murs.

Cordialement

Par **beatles**, le 13/10/2024 à 14:34

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Suivant que le fonds du voisin soit supérieur ou inférieur il aggrave l'évacuation des eaux de pluie.

[quote]Une expertise doit être demandée à un expert.[/quote]
Qui peut désigner un expert sinon un juge ([Service-Public.fr](https://www.service-public.fr)).

Par **Karpov11**, le 13/10/2024 à 14:50

On sait que votre dada, c'est de dire à l'envi que les bénévoles de ce forum cherchent à polémiquer: passez donc à autre chose.!

Je connais l'article 640 du Code civil et il n'a rien à voir avec mon intervention: encore une fois hors sujet !

Par **beatles**, le 13/10/2024 à 15:24

Une nouvelle fois un membre de la modération sabote le sujet en amputant « salement », dans la précipitation, mon intervention du principal que je réitère.

[quote]Je vois une possible 3^e raison aux remontées capillaires: une évacuation des eaux de pluies déficiente.[/quote]

C'est méconnaître l'article 640 du Code civil :

[quote]

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

[/quote]

Suivant que le fonds du voisin de CamilleG69 soit supérieur ou inférieur il aggrave l'évacuation des eaux de pluie.

Effectivement votre première intervention n'amène rien, elle ne veut rien dire, si ce n'est qu'elle est hors sujet comme les deux suivantes.

Dixit Lingénu :

[quote]Une expertise doit être demandée à un expert.[/quote]

Qui peut désigner un expert sinon un juge (Service-Public.fr).

Alors Lingénu évitez de prétendre que c'est moi qui ait été à l'initiative de conseiller à CamilleG69 de prendre un avocat... avant [une médiation](#).

(archivé)

Par **Fructidor**, le **13/10/2024 à 15:55**

Bonjour

Complément d'accord avec karpov.

Et j'espère que la modération va intervenir.

Redescendez de ce trône sur lequel vous vous juchez dès votre premier post sur un sujet, sur lequel plus personne n'a droit d'écrire !

Vous êtes dans l'erreur bien souvent et la polémique que vous évoquez, c'est vous qui la provoquez.

L'ingénu est un ange, comparé à vous !

Ce que j'écris entraînera votre réaction, tout le monde le sait et s'en fout !

Si vous voulez vous plaindre, c'est ici:

Légavox

9 rue Léopold Sédar Senghor

14460 Colombelles
04.11.62.03.86

Et avec tout ce qu'ils reçoivent, ils vous bien rire!