

Matériel utilisé

1. Hygromètre de contact (humidité des matériaux) GANN UN12 :

Applications :

- Mesure d'humidité des murs et plafonds, p.ex. après dégâts des eaux ou en cas de condensation.

Caractéristiques techniques :

- Mesure non-destructive par champs haute fréquence concentré via électrode active B 60.
- Champs de mesure : 0...199 points.
- Classification d'humidité par tableaux 0,3 à 8,5 % en poids.
- Conversion dépendant de la matière.
- 0,3...6,5% CM, conversion dépendant de la matière.
- Effet de pénétration : jusqu'à 120 mm.



Masse volumique kg/m ³	Conformément à l'humidité relative					
	20	35	50	65	80	85-100
	Très sec	Normal sec	Demi-sec	Humide	Très humide	Mouillé
Moins de 600	10-20	20-40	40-60	60-90	90-100	Plus de 100
Entre 600 et 1200	20-30	30-50	50-70	70-100	100-120	Plus de 120
Entre 1200 et 1800	20-40	40-60	60-80	80-110	110-130	Plus de 130
Plus de 1800	30-50	50-70	70-90	90-120	120-140	Plus de 140

2. Caméra thermique haute résolution FLIR T540 :

Caractéristiques techniques :

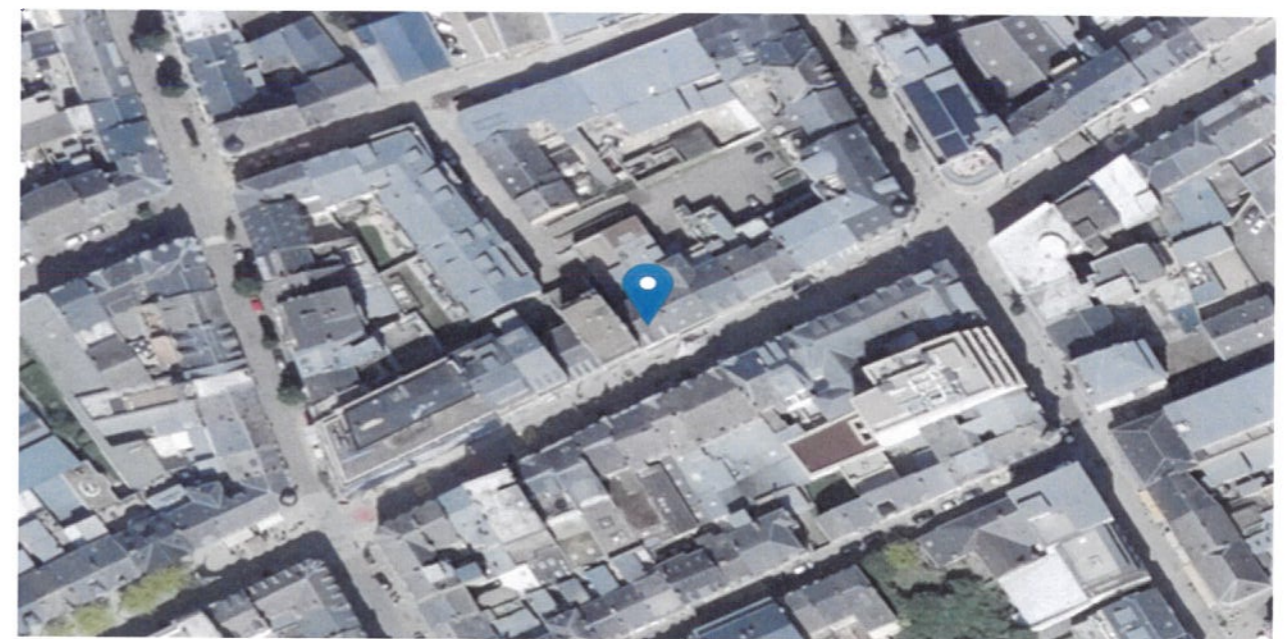
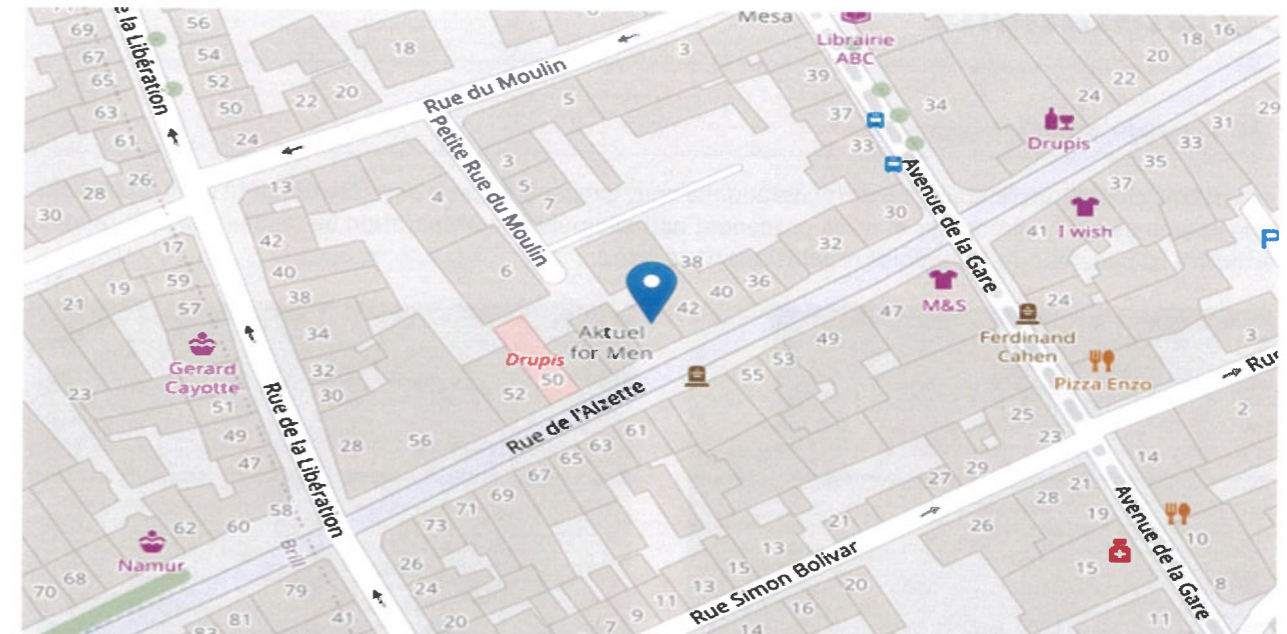
- Type de détecteur : 464 x 348 pixels.
- Plage de température : De -40 °C à 2000 °C.
- Sensibilité thermique (NETD) : < 0,040 °C, à 30 °C.
- Zoom : 8x continu.
- Focalisation : Manuelle ou automatique (en 1x).
- Analyse des mesures sur profil : Graphique dynamique des températures. le long d'une ligne tracée sur l'image.



Objet de la demande

IMMEUBLE PETRY 44 rue de l'Alzette L-4010 Esch-sur-Alzette

Nous avons été contactés par Mmes Nadine et Annick Petry pour préciser l'origine des infiltrations observées dans l'immeuble sis 44 rue de l'Alzette à Esch-sur-Alzette dont elles sont propriétaires en indivision.



Rapport d'expertise

n:\pa\2026\ipee44 - immeuble petry 44 rue de l'alzette l-4010 esch-sur-alzette\ipee44 25112590 rap 2026 01 16.docx
MPEE44
Maison Petry : 44 rue de l'Alzette
L - 4010 Esch-sur-Alzette

Présences

🚰 VISITE DU 16/01/2026 :

En présence de :

Mme Pétry
M. Ostyn

Représentant les intérêts des deux propriétaires
Arbex s.à r.l. (tél. : 20 40 50 60)

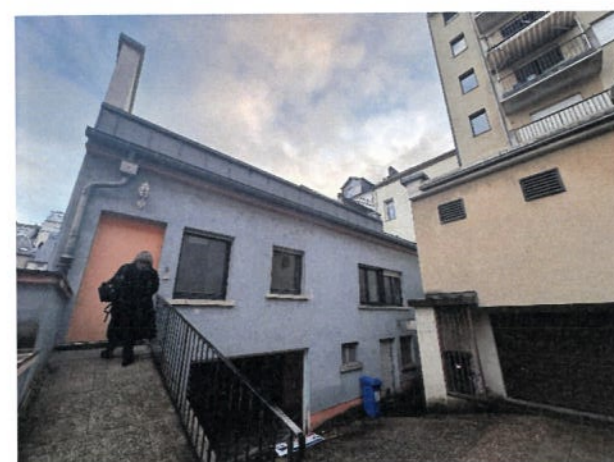
Constatations

🚰 Extérieur, en façade avant :

Les artisans chargés de l'installation de l'échafaudage nous expliquent que la dernière tempête a entraîné la chute d'une cheminée sur le piétonnier et qu'ils procèdent actuellement à la préparation de l'accès à la toiture afin de permettre au couvreur d'effectuer les réparations nécessaires. *p.v. : Travaux terminés fin février - MP*



La propriétaire qui nous rejoint nous explique que la demande initiale concerne le volume arrière, annexé au bâtiment principal, accessible depuis la petite rue du Moulin. Il s'agit d'un immeuble familial qui n'est actuellement pas occupé et dont la succession a décidé de se séparer.



Rapport d'expertise

n:\pa\2026\ipee44 - immeuble petry 44 rue de l'alzette l-4010 esch-sur-alzette\ipee44 25112590 rap 2026 01 16.docx
MPEE44
Maison Petry : 44 rue de l'Alzette
L - 4010 Esch-sur-Alzette

NOUS CERTIFIONS :

- N'avoir aucun intérêt présent ou futur dans ladite propriété.
- Que les observations ont été formulées sans aucune influence externe.
- N'avoir omis ou négligé volontairement aucun fait important se rapportant à la présente inspection.
- Notre devoir de conseil est neutre, avisé et validé par l'ensemble des matériaux de dernière technologie disponible sur le marché permettant de justifier nos préconisations.

VOUS ÊTES AVISÉS :

- De ne prendre une décision que si vous avez clairement compris les observations de ce rapport.
- Les travaux requis ne pourront être exécutés qu'après acceptation d'un expert des assurances et sous toutes réserves de garanties de couverture.
- Si les travaux sont entamés avant cet accord, le donneur d'ordre prend la responsabilité de ces travaux et devra le cas échéant payer le coût des réparations éventuelles.
- Notre responsabilité n'est nullement engagée quant à l'origine du sinistre et son éventuel dommage consécutif.

Fait, pour servir à qui de droit et à toutes fins utiles, à Clemency, le 02/02/2026.

Jonathan Ostyn

Technicien en bâtiment
Thermographe niveau I certifié ITC

Eric Arbalestrier

Expert thermographe assermenté
Membre de la section bâtiment de la
Chambre des Experts GDL
Thermographe niveau II certifié ITC

 Eric ARBALESTRIER
**CHAMBRE
DES EXPERTS**
DU G-D DE LUXEMBOURG
SECTION BÂTIMENT

Conclusions

Les infiltrations constatées dans l'immeuble sis 44 rue de l'Alzette à Esch-sur-Alzette, appartenant aux sœurs Nadine et Annick Pétry, trouvent leur origine dans des défauts d'étanchéité au niveau de la toiture-terrasse.

Si l'effondrement du plafond, en partie centrale, a très vraisemblablement été causé par un débordement de toiture consécutif à un bouchon, il a toutefois été relevé, lors de notre intervention, la persistance d'un goutte-à-goutte en provenance du plafond, malgré un écoulement fonctionnel à ce moment-là.

En conséquence, nous préconisons, dans un premier temps, la mise en œuvre d'un correctif localisé, d'autant plus que les propriétaires actuelles n'envisagent pas de conserver le bien.

Recommandations

En toiture-terrasse du volume annexe accessible depuis le 9 petite rue du Moulin :

- A minima, nous conseillons l'ouverture devant la baie vitrée (la zone des infiltrations dans le logement) pour revoir l'étanchéité le long du châssis à refaire depuis la remontée de la terrasse. Les prochaines intempéries seront déterminantes si cette réparation suffit à enrayer l'infiltration ou s'il sera nécessaire de revoir l'étanchéité de la terrasse dans son ensemble
- La solution pérenne serait effectivement de revoir l'étanchéité de cette terrasse et, pour des surfaces aussi importantes, il serait préférable de confectionner un dallage sur plots qui permettrait au moins de réaliser des correctifs localisés lorsque nécessaire.
- L'ajout d'un trop-plein avec un rejet en façade est également une amélioration qui permet d'éviter les débordements lorsque l'écoulement principal est bouché.

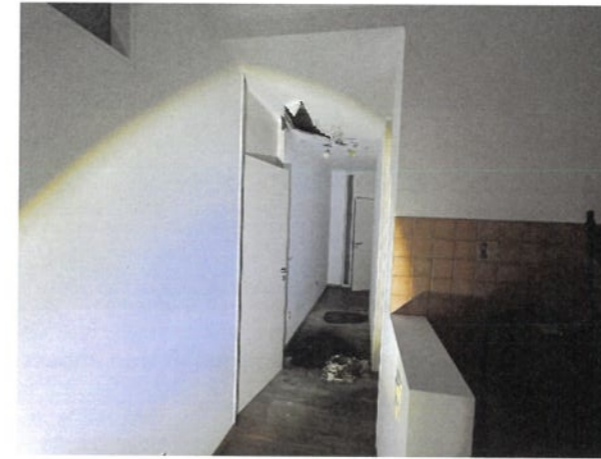
Le dommage consécutif est visible dès la partie centrale du logement annexé avec un impact aux plafonds du couloir, de la salle de bains et d'une chambre, ainsi qu'au niveau des murs les plus proches.

Le parquet a souffert considérablement de ces infiltrations, étant donné que le logement n'était pas occupé lors de la survenance des coulées d'eau.

D'autres correctifs décrits dans ce rapport sont à mener, mais ne considèrent pas la cause principale des dégradations dans le logement visité.

Partie de l'immeuble accessible depuis le 9 petite rue du Moulin :

Dans le couloir, en partie centrale, le faux plafond est tombé, endommageant en deux endroits le parquet avec des coulées résiduelles que l'on retrouve au-delà, jusque dans les chambres.



Rapport d'expertise

n:\pa\2026\ipee44 - immeuble petry 44 rue de l'alzette l-4010 esch-sur-alzette\ipee44 25112590 rap 2026 01 16.docx
MPEE44
Maison Petry : 44 rue de l'Alzette
L - 4010 Esch-sur-Alzette



L'hygromètre confirme des pics d'humidité, en plus du goutte-à-goutte actuel en partie centrale et d'un impact dans la salle de bains, le couloir et les chambres.



Rapport d'expertise

n:\pa\2026\ipee44 - immeuble petry 44 rue de l'alzette l-4010 esch-sur-alzette\ipee44 25112590 rap 2026 01 16.docx
MPEE44
Maison Petry : 44 rue de l'Alzette
L - 4010 Esch-sur-Alzette



S'agissant ici d'un bien voué à la vente, nous conseillons, à minima, de revoir toute l'étanchéité au bas de la baie vitrée.

En cas de débordement de toiture, l'eau s'infiltre par les premiers défauts d'étanchéité existants, au niveau des remontées.

Avec l'absence de dégradation visible en périphérie du logement (sauf le coin de débordement de gouttière voisine), nous pouvons partir du principe que l'étanchéité de la terrasse est toujours acquise, raison pour tenter cette réparation localisée.



Rapport d'expertise

n:\pa\2026\ipee44 - immeuble petry 44 rue de l'alzette l-4010 esch-sur-alzette\ipee44 25112590 rap 2026 01 16.docx
MPEE44
Maison Petry : 44 rue de l'Alzette
L - 4010 Esch-sur-Alzette



💧 Toiture-terrasse en façade arrière du bâtiment principal :

Les dépôts sont importants au niveau du sol.
Lorsqu'une terrasse carrelée présente une perte d'étanchéité, il convient de reprendre l'ensemble de l'ouvrage, y compris les couvre-murs dont les soudures ont cédé.
Actuellement, pour des surfaces de cette importance, nous préconisons la réalisation d'un dallage sur plots, solution plus pratique en cas d'infiltration pour permettre d'éventuelles interventions de réparation.



Rapport d'expertise

n:\pa\2026\ipee44 - immeuble petry 44 rue de l'alzette l-4010 esch-sur-alzette\ipee44 25112590 rap 2026 01 16.docx
MPEE44
Maison Petry : 44 rue de l'Alzette
L - 4010 Esch-sur-Alzette



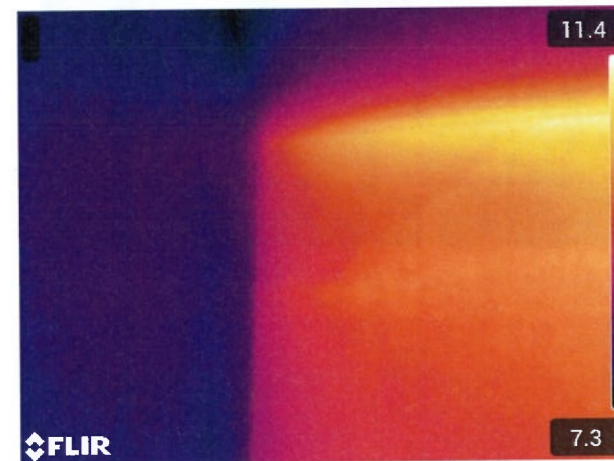
Rapport d'expertise

n:\pa\2026\ipee44 - immeuble petry 44 rue de l'alzette l-4010 esch-sur-alzette\ipee44 25112590 rap 2026 01 16.docx
MPEE44
Maison Petry : 44 rue de l'Alzette
L - 4010 Esch-sur-Alzette

Ces dégradations sont en partie centrale de la toiture, vers l'arrière du logement.
Un deuxième pic d'humidité est précisé sur le pignon gauche et l'arrière du bâtiment, si l'on se réfère à la porte d'entrée privative du logement.



Ce second défaut est visible thermiquement (en bleu foncé).



Rapport d'expertise

n:\pa\2026\ipee44 - immeuble petry 44 rue de l'alzette l-4010 esch-sur-alzette\ipee44 25112590 rap 2026 01 16.docx
MPEE44
Maison Petry : 44 rue de l'Alzette
L - 4010 Esch-sur-Alzette

💧 Chambre donnant accès à la toiture-terrasse du 1^{er} étage :

L'hygromètre indique toujours beaucoup trop d'humidité dans la chambre avec une concentration qui précise un épicycle devant la baie vitrée.
L'embase du mur est quelque peu marquée.



Rapport d'expertise

n:\pa\2026\ipee44 - immeuble petry 44 rue de l'alzette l-4010 esch-sur-alzette\ipee44 25112590 rap 2026 01 16.docx
MPEE44
Maison Petry : 44 rue de l'Alzette
L - 4010 Esch-sur-Alzette



La majeure partie de la toiture est recouverte d'une terrasse carrelée disposant d'un seul avaloir en fin de caniveau, qui a très certainement été débloquenté par la présence d'un long enracinement. Ceci n'explique pas pour autant la persistance d'un goutte-à-goutte dans le logement.



Rapport d'expertise

n:\pa\2026\ipee44 - immeuble petry 44 rue de l'alzette l-4010 esch-sur-alzette\ipee44 25112590 rap 2026 01 16.docx
MPEE44
Maison Petry : 44 rue de l'Alzette
L - 4010 Esch-sur-Alzette

Pour ce coin précis, nous voyons qu'il s'agit plus d'un problème de débordement de gouttière à vérifier chez le voisin en mitoyenneté pouvant justifier cette zone endommagée.

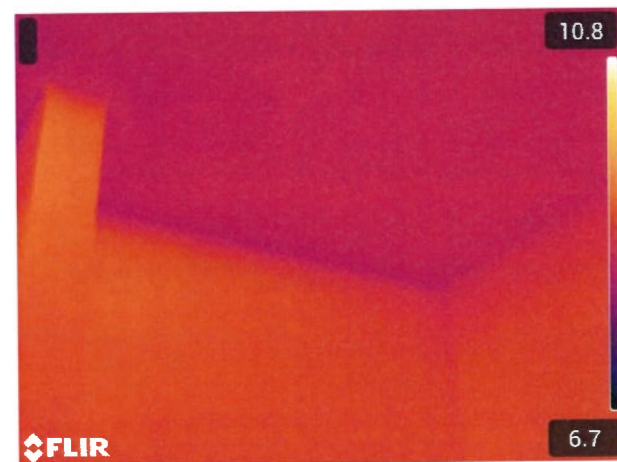
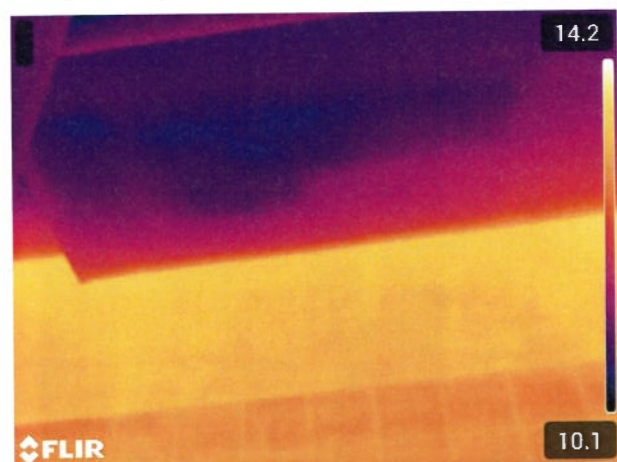


Pour le problème principal, la zone est peu chauffée et le problème, bien que d'actualité, est peu visible thermiquement.

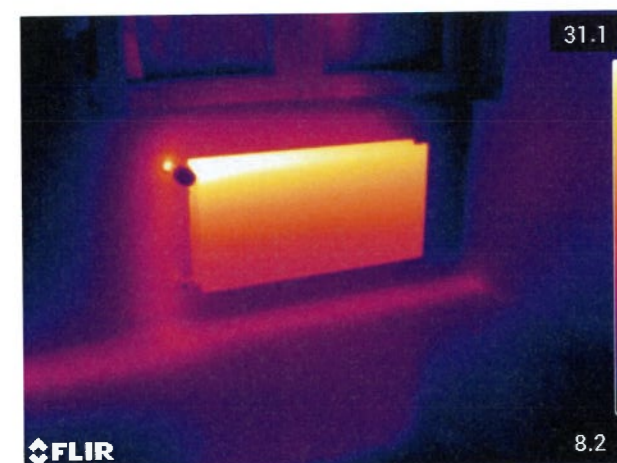


Rapport d'expertise

n:\pa\2026\ipee44 - immeuble petry 44 rue de l'alzette l-4010 esch-sur-alzette\ipee44 25112590 rap 2026 01 16.docx
 MPEE44
 Maison Petry : 44 rue de l'Alzette
 L - 4010 Esch-sur-Alzette

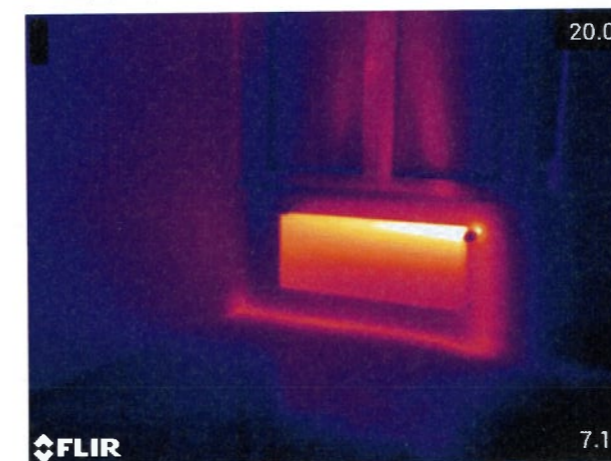


A toutes fins utiles, nous précisons retrouver au moins deux radiateurs fonctionnels. Même si le bien n'est pas régulièrement visité, en principe, il est maintenu hors gel.



Rapport d'expertise

n:\pa\2026\ipee44 - immeuble petry 44 rue de l'alzette l-4010 esch-sur-alzette\ipee44 25112590 rap 2026 01 16.docx
 MPEE44
 Maison Petry : 44 rue de l'Alzette
 L - 4010 Esch-sur-Alzette



- Toiture-terrace en façade arrière, au 1^{er} étage accessible depuis le bâtiment principal :
- Visuel depuis la partie haute du logement principal :

Un bon tiers du logement visité est recouvert d'une toiture en zinc.
 Les raccords ne présentent pas de défaut flagrant, si ce n'est au niveau d'une gouttière éventrée en contrebas, suite à un choc.

