

RAPPORT D'EXPERTISE

RÉSIDENCE BRAGANCE 28 28 rue de Bragance L-1255 Luxembourg



Objet de la demande

RÉSIDENCE BRAGANCE 28 **28 rue de Bragance** **L-1255 Luxembourg**

Nous avons été mandatés par M. Vincent Keller de la gérance d'immeubles Agigest pour préciser l'origine des infiltrations observées dans le séjour de l'appartement de M. et Mme Bergez, situé au 3^{ème} étage, ainsi que dans le séjour et la chambre de l'appartement du 4^{ème} étage de la résidence Bragance 28 sise 28 rue de Bragance à Luxembourg.



Présences

🚿🚿 VISITE DU 25/06/2025 :

En présence de :

M. Bergez
M. Girard

Représentant de :

Propriétaire appartement 3^{ème} étage
Arbex s.à r.l. (tél. : 20 40 50 60)

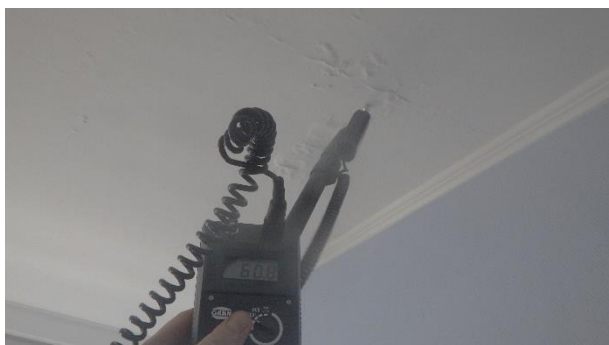
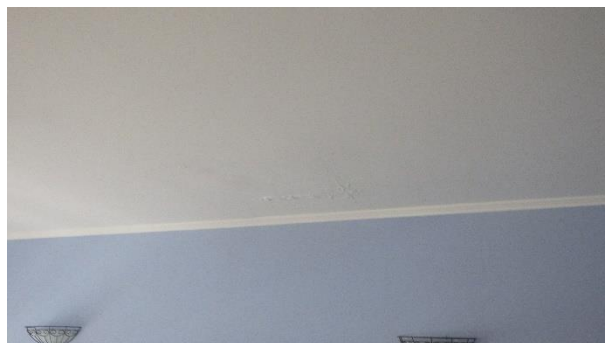
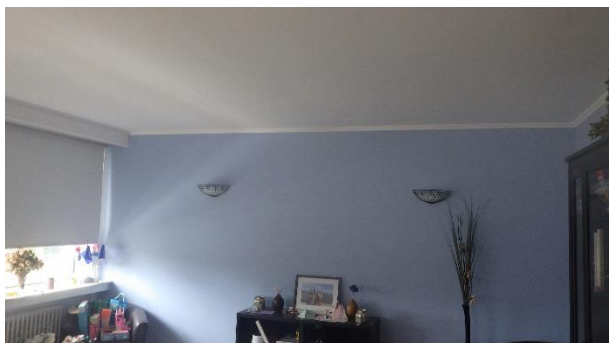
Constatations

🚿🚿 VISITE DU 25/06/2025 :

🚿 Appartement Bergez, 3^{ème} étage :
🚿 Living :

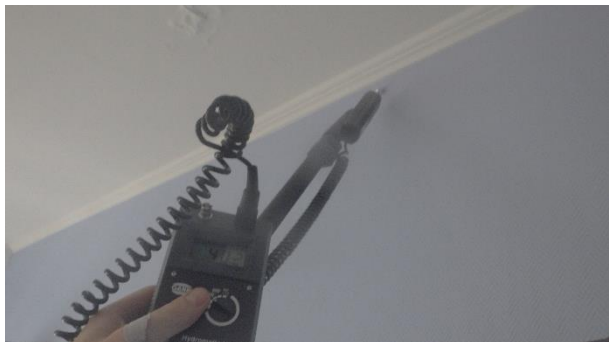
Infiltration visible au plafond.
Le phénomène s'amplifie lorsqu'il pleut.

A l'aide de l'hygromètre, nous mesurons l'humidité : 69 digits correspondent à un état normal sec.

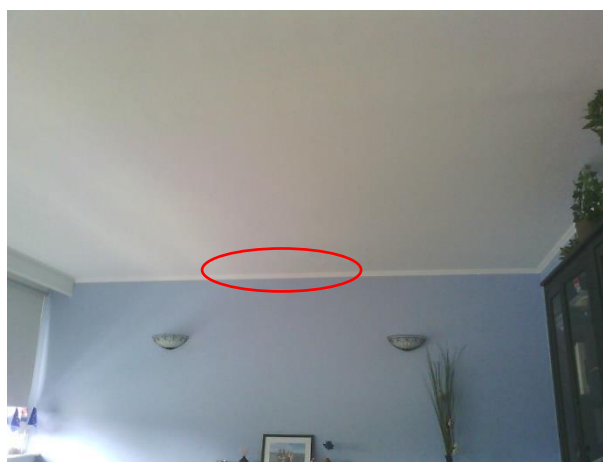


Rapport d'expertise

n:\re\agigest\rbri28 - résidence bragance - 28 rue de bragance l-1255
luxembourg\rbri28 25061330 rap 2025 06 25.docx



La thermographie met en évidence une zone froide (zone sombre).



💧 Appartement, 4^{ème} étage :
💧 Living :

Une cheminée est située en aplomb de la fuite.
Elle n'est visiblement plus utilisée depuis un moment.
132 digits correspondent à un état très humide.
L'humidité est localisée au niveau de la cheminée et dans le placard de gauche.



Rapport d'expertise

n:\re\agigest\rbri28 - résidence bragance - 28 rue de bragance l-1255
luxembourg\rbri28 25061330 rap 2025 06 25.docx

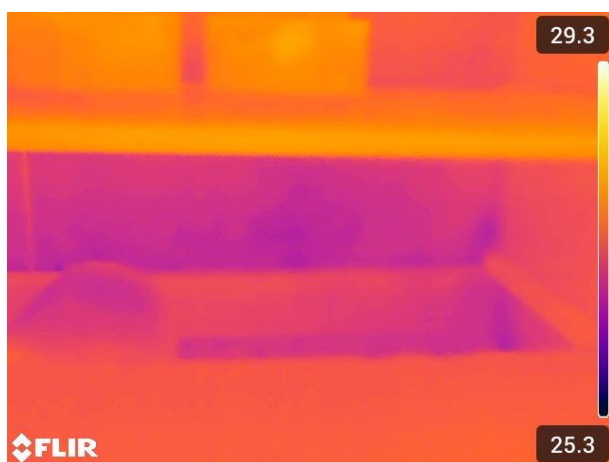


Rapport d'expertise

n:\re\agigest\rbri28 - résidence bragance - 28 rue de bragance l-1255
luxembourg\rbri28 25061330 rap 2025 06 25.docx



La thermographie met en évidence la zone froide et humide (zone sombre).



 Chambre :

Remontées capillaires visibles au pied du mur, derrière la cheminée.
101 digits correspondent à un état humide.



Rapport d'expertise

n:\re\agigest\rbrl28 - résidence bragance - 28 rue de bragance l-1255
luxembourg\rbrl28 25061330 rap 2025 06 25.docx



La thermographie met en évidence la zone froide et humide (zone sombre).



 Grenier :

Nous visualisons la cheminée sous combles.

Nous ne constatons rien d'anormal au niveau de la cheminée ni au niveau du voligeage.



Rapport d'expertise

n:\re\agigest\rbrl28 - résidence bragance - 28 rue de bragance l-1255
luxembourg\rbrl28 25061330 rap 2025 06 25.docx

Depuis une lucarne, nous pouvons contrôler la souche de cheminée en toiture.

Nous constatons l'absence d'étanchéité entre le solin et la cheminée.



Conclusions

Les infiltrations constatées dans le séjour de l'appartement de M. et Mme Bergez, situé au 3^{ème} étage, ainsi que dans le séjour et la chambre de l'appartement du 4^{ème} étage de la résidence Bragance 28, au 28 rue de Bragance à Luxembourg, sont dues à un défaut d'étanchéité entre le solin et la cheminée en toiture.

L'eau s'infiltre à ce niveau, réapparaît au point bas de la cheminée au 4^{ème} étage, puis traverse la dalle pour se manifester au plafond du 3^{ème} étage.

Recommandations

💧 Extérieur :
💧 Toiture :

- Confectionner une étanchéité entre le solin et la cheminée.
- Contrôler le chapeau de la cheminée.
- Contrôler la toiture sur ce pan.

💧 Appartement Bergez, 3^{ème} étage :
💧 Living :

- Après séchage, mise en peinture du plafond.

💧 Appartement 4^{ème} étage :
💧 Living et chambre :

- Après séchage, mise en peinture des murs impactés.

Rapport d'expertise

n:\re\agigest\rbrl28 - résidence bragance - 28 rue de bragance l-1255
luxembourg\rbrl28 25061330 rap 2025 06 25.docx

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 26/06/2025.

Sébastien Girard

Technicien en bâtiment

Thermographe niveau I certifié ITC

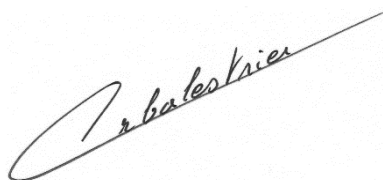


Eric Arbalestrier

Expert thermographe assermenté

Membre de la section bâtiment de la
Chambre des Experts GDL

Thermographe niveau II certifié ITC



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

Matériel utilisé

1. Hygromètre de contact (humidité des matériaux) GANN UNI2 :

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

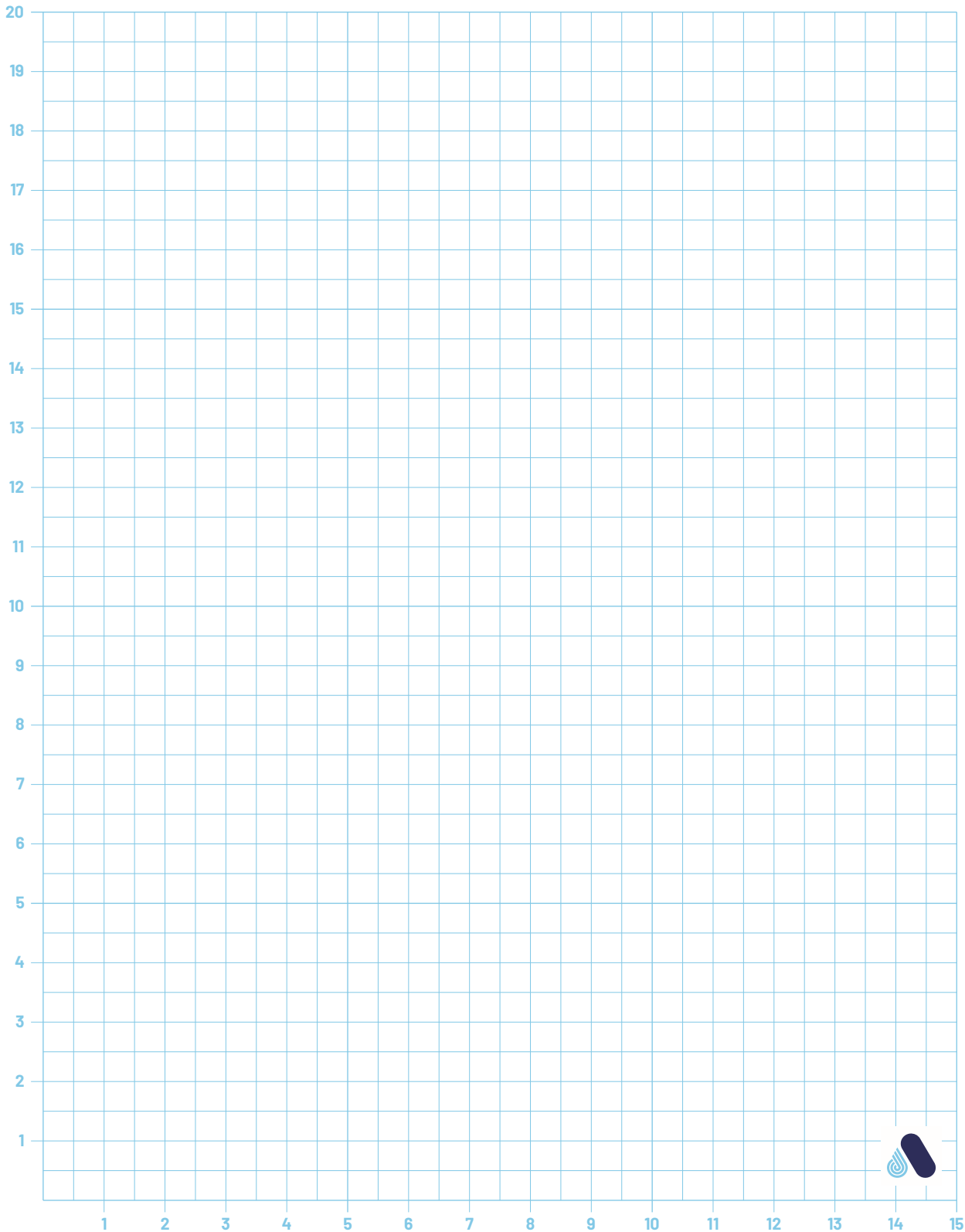
2. Caméra thermique haute résolution FLIR T540 :

Caractéristiques techniques :

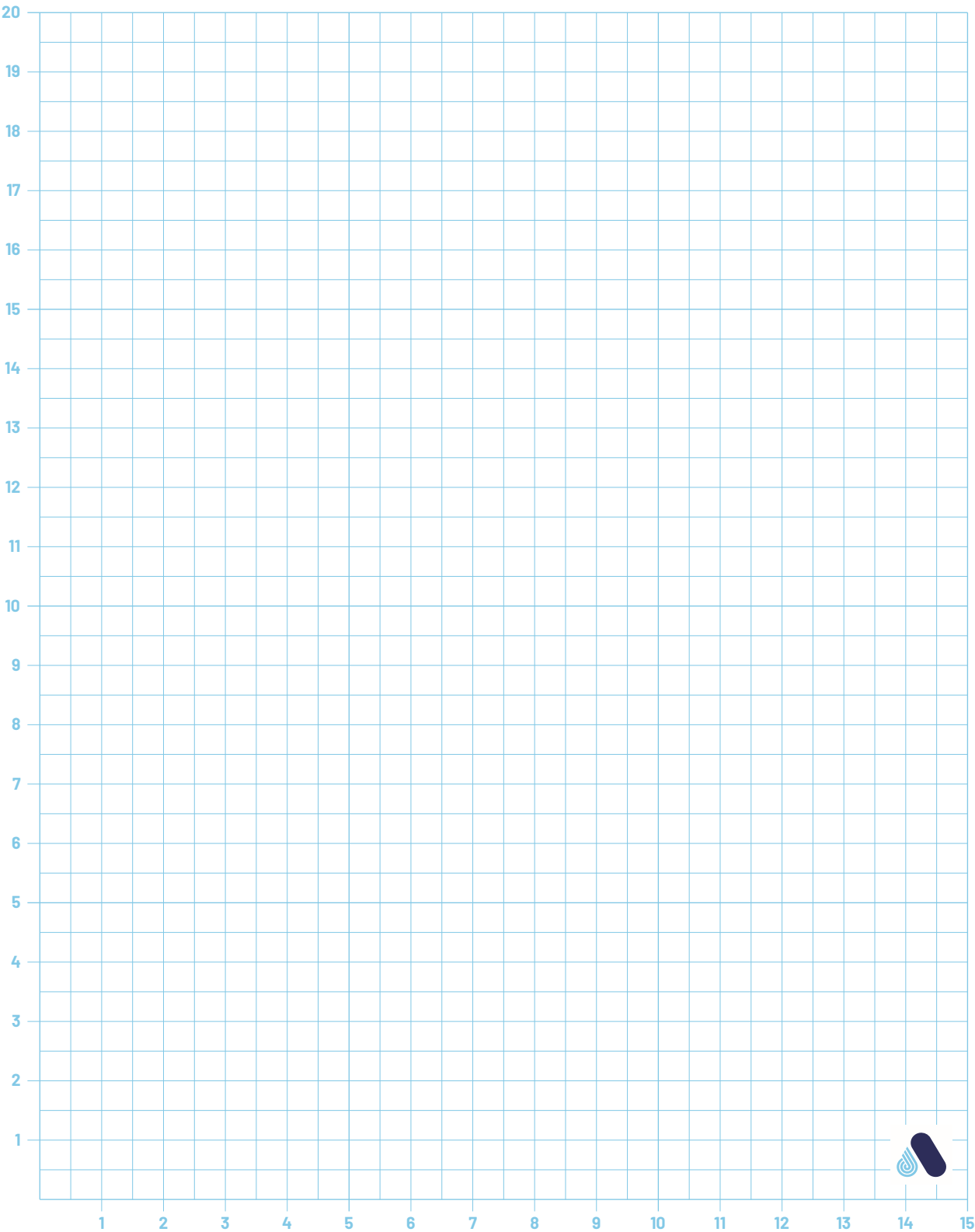
- Type de détecteur : 464 x 348 pixels.
- Plage de température : De -40 °C à 2000 °C.
- Sensibilité thermique (NETD) : < 0,040 °C, à 30 °C.
- Zoom : 8× continu.
- Focalisation : Manuelle ou automatique (en 1x).
- Analyse des mesures sur profil : Graphique dynamique des températures.
le long d'une ligne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



Notes



Notes





arbex s.à r.l.

2 rue de l'Eglise

L-4965 Clemency

T. + 352 20 40 50 60

www.arbex.lu