

MAISON D'HABITATION UNIFAMILIALE à ITZIG

EXPERTISE IMMOBILIÈRE



18 mars 2026

Demandeur :

Bureau de Gestion des Avoirs
13, rue Erasme
L-1468 Luxembourg

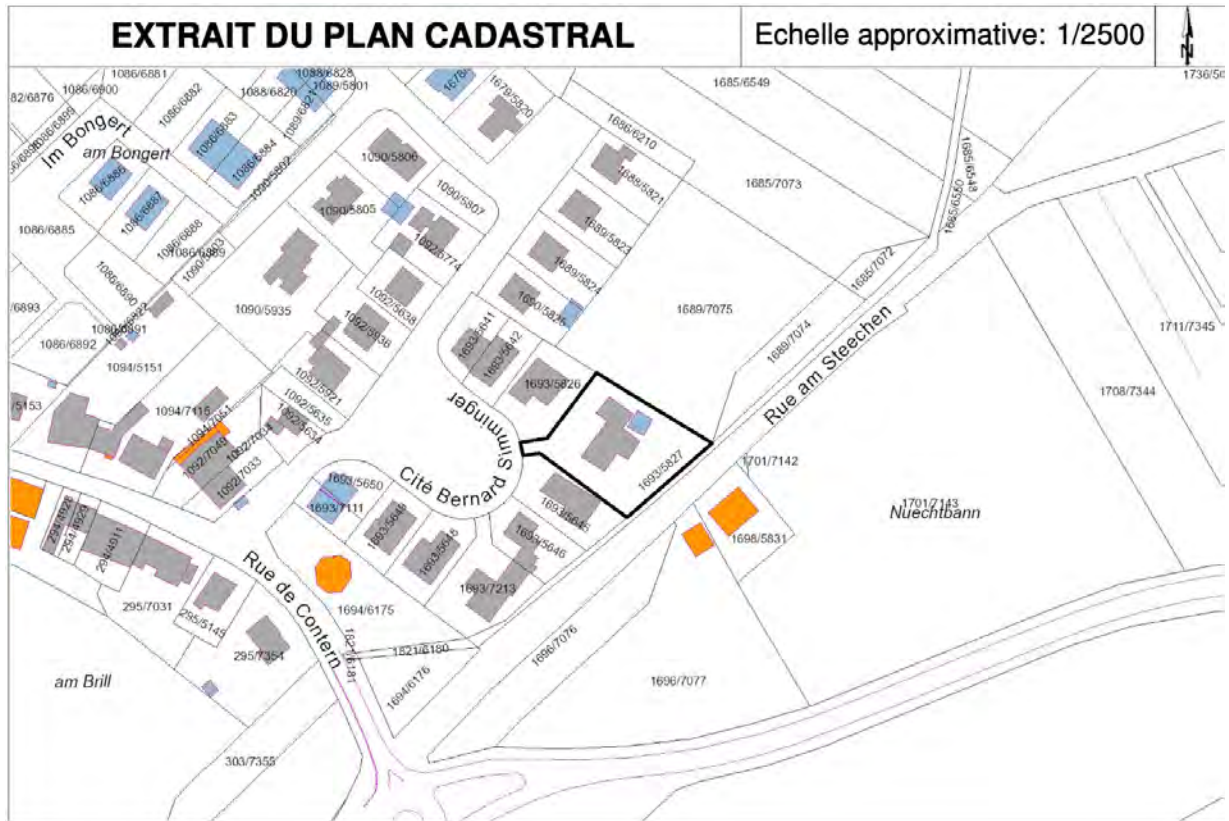
Terrains concernés :

Commune : HESPERANGE
Section : B d'ITZIG
Parcelles : 1693 / 5827

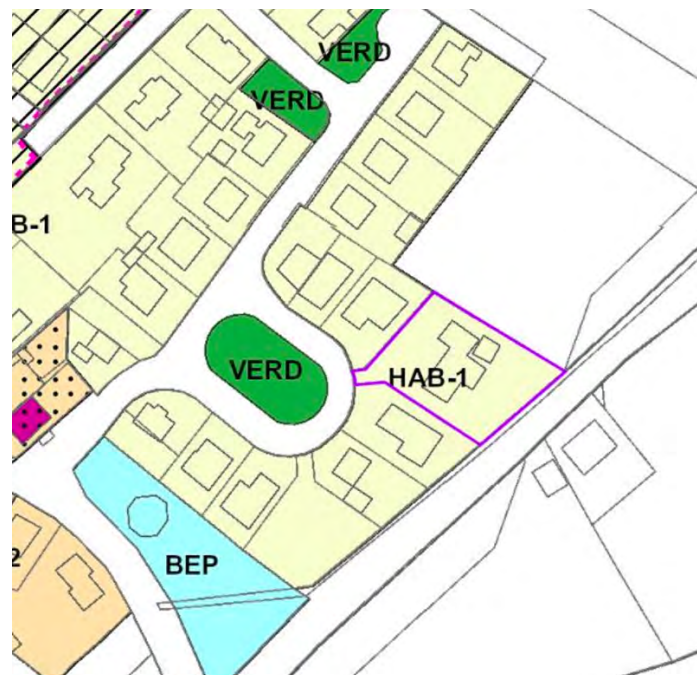
Contenance : 16a55ca

Adresse : 18, Cité Bernard Simminger
L-5975 Itzig

Propriétaire : Domaine de l'Etat



Suivant PAG en vigueur : Art. 1 Zone d'habitation 1 [HAB-1]



1. ETAT DES LIEUX

1.1. LIMINAIRE : réserve d'usage

Les matériaux de parachevements, le mobilier et la décoration limitent les investigations et ne permettent pas toujours de relever les signes de vétusté et dégradation qui peuvent affecter l'immeuble.

2. DESCRIPTION ARCHITECTURALE ET ETAT DE CONSERVATION

2.1. Implantation sur la parcelle et abords

Le bâtiment principal est implanté sensiblement au centre de la parcelle, qui présente une topographie globalement plane. Du côté de l'accès terrain public, une large cour de manœuvre est aménagée en pavés posés à plat, permettant le stationnement et la circulation des véhicules.

Cette cour est bordée de massifs arbustifs et d'arbres de hauteurs moyennes, formant un écran végétal sur les limites, aujourd'hui peu entretenu (branches basses non taillées, végétation sèche).

À l'arrière, la parcelle est occupée par un jardin engazonné, partiellement dégarni par endroits, complété par des cheminements en dalles et par l'emprise d'une piscine extérieure couverte par des panneaux de protection.

2.2. Volumétrie et organisation générale

L'ouvrage principal est une maison individuelle comprenant un rez-de-chaussée surmonté de combles aménagés, à toiture à deux versants.

Sur la façade avant, le volume principal est complété par une grande lucarne de type « mansarde » abritant trois baies à l'étage, et par des volumes annexes de plain-pied (garage, liaisons et local vitré latéral).

Sur la façade arrière, le corps principal est flanqué de deux volumes en saillie traités comme vérandas/jardins d'hiver largement vitrés, disposés de part et d'autre du pignon central doté d'un conduit de cheminée en parement pierre.

Un petit volume annexe indépendant, de gabarit réduit, est implanté en limite arrière latérale de la parcelle, ce volume abritait une zone poolhouse et wellness, mais est actuellement dégarni des équipements majeurs.

2.3. Matérialité des façades et des ouvertures

2.3.1. Façades

Les façades du volume principal et des annexes sont revêtues d'une façade isolante avec enduit clair, reposant sur un soubassement légèrement saillant en parements en pierres grès à ciment calcaire.

Les encadrements de baies sont marqués par des tableaux et bandeaux saillants périphériques en pierre naturelle grès, formant ressaut horizontal et vertical autour des fenêtres.

Le pignon arrière est souligné par un parement en pierre claire (ou briques de parement imitant la pierre) formant le conduit de cheminée en façade, avec une ouverture circulaire (oculus) au niveau des combles.

2.3.2. Menuiseries extérieures

En façade avant, les menuiseries de l'habitation sont en PVC teinté foncé avec du double vitrage pour les fenêtres et la grande lucarne, toutes équipées de volets roulants extérieurs.

Les baies vitrées de plain-pied, côté garage et liaison, sont constituées de châssis à grands vitrages coulissants ou à ouvrants à la française, également de teinte foncée.

En façade arrière, les vérandas sont équipées de menuiseries claires en PVC blanc, comprenant des fenêtres et portes-fenêtres à grands vitrages divisés par des petits-bois intégrés ou rapportés selon la situation.

2.3.3. Couvertures, toitures et évacuations des eaux pluviales

La couverture du volume principal est constituée d'une toiture à deux versants en ardoises naturelles, avec faîtage traditionnel et gouttières en zinc.

On observe des fenêtres de toit de type « velux » équipées de volets roulants extérieurs, intégrées dans le plan de la couverture.

Les volumes annexes de type véranda présentent des toitures vitrées avec protection solaire côté Sud. Au dessus du garage et de l'espace liaison est organisée une toiture terrasse couvertes de voliges en bois exotique.

2.3.4. Évacuation des eaux pluviales

L'ensemble du bâtiment est équipé de descentes d'eaux pluviales en zinc.

Les descentes sont fixées en façade avec colliers métalliques, raccordées en pied sur le soubassement, puis renvoyées au sol via des coudes terminaux; des traces de coulures et d'encrassement sont visibles sous certains points d'évacuation. A d'autres endroits, le complexe de façade s'effrite entièrement sous les colliers de fixation.

2.3.5. Aménagements extérieurs et piscine

Les surfaces minérales de la cour avant et des abords arrière sont constituées de pavés autobloquants, posés sur lit de sable, formant un tapis continu jusqu'au pied des façades et autour des vérandas.

Les cheminements du jardin arrière sont réalisés en dalles, aujourd'hui encrassés et partiellement colonisés par la végétation (mousses, herbes dans les joints).

La piscine extérieure, située en retrait de la façade arrière, est entièrement recouverte de panneaux protection très encrassés et envahis par la végétation périphérique. La piscine d'une superficie d'environ 40 m² n'est plus fonctionnelle depuis longtemps, le fond de piscine n'a pas pu être visité.

2.4. État de conservation apparent

2.4.1. Façades et menuiseries

Les façades présentent un encrassement généralisé : salissures atmosphériques, coulures noirâtres sous les appuis de fenêtres, sous les bandeaux horizontaux et sous les rives de toit.

On note localement des traces de verdissures et de mousses au pied de façade et dans les zones moins exposées au soleil, notamment au droit des descentes d'eaux pluviales et des angles rentrants.

Les encadrements saillants de baies sont également encrassés, mais aucune fissuration structurelle marquée n'est visible sur les vues fournies (absence de lézardes, pas de désaffleurements apparents).

Les menuiseries extérieures semblent en place et fonctionnelles mais présentent un aspect terni.

Les châssis des vérandas montrent un encrassement important des vitrages en partie basse et des profilés, sans flèche ni déformation visible au niveau de la structure.

La verrière intérieure de la véranda présente un encrassement visible des remplissages translucides de toiture, avec zones opacifiées et traces de condensation ancienne et de dépôts en sous-face provenant d'infiltrations. Les profilés porteurs et traverses de la structure semblent réguliers, sans flèche ni déformation manifeste, mais montrent par endroits des salissures et débuts d'auréoles en périphérie des vitrages. Les parties basses des baies (allège et appuis intérieurs) présentent des traces de coulures et d'auréoles brunâtres compatibles avec des phénomènes récurrents de condensation et/ou d'infiltrations ponctuelles au niveau des joints de menuiseries.

2.4.2. Toitures et évacuations

La couverture en ardoises présente un aspect visuel homogène, sans élément manquant ni affaissement notable observables sur les pentes visibles, avec néanmoins un encrassement normal lié au vieillissement (micro-végétations ponctuelles).

Les chéneaux et descentes d'eaux pluviales présentent des coulures et traces de ruissellement sur les façades, signe probable de débordements ou d'absence de nettoyage régulier des dispositifs d'évacuation.

3. AMENAGEMENT ET ORGANISATION INTERIEURE**3.1. Relevé des pièces intérieures****Niveau rez-de-chaussée**

0.1	hall d'entrée	23.23 m2
0.2	server room	1.50 m2
0.3	WC	1.21 m2
0.4	séjour	43.76 m2
0.5	cuisine	13.16 m2
0.6	arrière cuisine	9.45 m2
0.7	verrière	40.66 m2
0.8	chambre partie fond	20.48 m2
0.9	chambre côté rue	11.19 m2
0.10	salle de bains	11.14 m2
0.11	hall de nuit	7.80 m2
0.12	local technique	26.59 m2
0.13	buanderie	18.65 m2
0.14	salon rez	55.72 m2
0.15	garage	39.73 m2

Niveau étage

1.1	hall escalier	34.81 m2
1.2	chambre séjour	43.32 m2
1.3	chambre maîtresse	31.20 m2
1.4	dressing	12.96 m2
1.5	salle de bains	12.77 m2
1.6	balcon	8.69 m2
1.7	terrasse toiture platte	220.00 m2
	surface habitable totale	416.62 m2

3.2. Nature des ouvrages et matériaux mis en œuvre

Les sols sont majoritairement revêtus de dalles en pierre naturelle, du marbre blanc veiné gris, poli. Ces revêtements sont posés en grands carreaux avec intégration de motifs décoratifs en pierre noire sous forme d'incrustations géométriques dans certaines zones, notamment dans le hall d'entrée. L'escalier principal est réalisé en marches et contremarches massives en marbre, assorties au revêtement de sol. Le garde-corps est constitué de panneaux de verre feuilleté transparent, fixés latéralement aux marches par platines métalliques en acier inoxydable, conférant à l'ensemble un aspect contemporain.

Les parois verticales intérieures sont constituées de murs enduits et peints, majoritairement en finition blanche. Les plafonds présentent localement des poutres apparentes en bois massif, ainsi que des spots encastrés répartis dans les plafonds ou sous rampants.

Les menuiseries intérieures observées sont principalement réalisées en bois de teinte brun foncé, incluant les portes battantes, encadrements et certains éléments de mobilier intégré. Plusieurs pièces comportent également des placards ou meubles sur mesure, constitués de panneaux stratifiés ou laqués, parfois associés à des portes vitrées ou éléments décoratifs en verre.

Les salles de bains observées présentent des revêtements muraux en panneaux décoratifs et en pierre, associés à un sol en marbre similaire aux autres pièces. Les équipements sanitaires comprennent notamment une douche vitrée, une baignoire, un lavabo double encastré dans un plan de toilette en pierre, ainsi qu'un WC et un bidet suspendus.

Les pièces situées dans le volume des combles présentent des plafonds constitués principalement de plaques de plâtre peintes, de finition lisse et de teinte claire. La charpente est partiellement apparente dans certaines zones du plafond.

3.3. État apparent des ouvrages

De manière générale, les matériaux et ouvrages visibles apparaissent dans un état globalement satisfaisant au moment de la visite.

Les revêtements de sol en pierre naturelle ne présentent pas de fissuration structurelle ni d'éclats significatifs visibles. Les surfaces semblent conserver leur planéité et leur continuité, sans désordre apparent susceptible d'affecter leur stabilité ou leur durabilité.

Les garde-corps en verre, leurs éléments de fixation métalliques ainsi que les menuiseries en bois observées ne présentent pas de déformation, de désaffleurement ni de détérioration manifeste.

Les murs enduits et peints apparaissent dans un état globalement correct. Certaines zones présentent toutefois des marques superficielles, traces d'usage ou salissures, pouvant être attribuées à l'occupation des lieux et à un entretien courant limité.

Les plafonds des pièces aménagées dans les combles apparaissent sans désordre structurel manifeste. Dans certaines zones, notamment au niveau des sols et des espaces extérieurs attenants, on observe la présence de salissures ponctuelles et de débris végétaux, confirmant un entretien irrégulier des lieux.

Par ailleurs, plusieurs indices visuels compatibles avec la présence d'humidité ont été relevés en différents points de l'habitation. Ceux-ci se manifestent notamment par :

- des remontées capillaires apparentes en partie basse de certains murs du rez-de-chaussée, caractérisées par des altérations des revêtements et des marques d'humidité au pied des parois ;

- des auréoles ou traces d'humidité au niveau de certains plafonds, susceptibles de traduire des infiltrations d'eau provenant de la toiture ou d'éléments de façade ;
- des décollements ou dégradations localisées des revêtements muraux, pouvant être liés à la présence d'humidité dans les supports.

Au regard des éléments observés, les ouvrages et matériaux intérieurs de l'habitation apparaissent globalement en bon état de conservation, sans désordre structurel majeur apparent.

Les manifestations d'humidité relevées nécessitent toutefois une analyse plus approfondie afin d'en déterminer l'origine précise, leur étendue ainsi que leur caractère actif ou ancien.

Des investigations complémentaires devraient notamment porter sur la vérification de l'étanchéité de la couverture et des points singuliers de toiture, l'évaluation de la présence éventuelle de remontées capillaires dans les maçonneries ainsi que le contrôle de la ventilation et du comportement hygrométrique des locaux.

En fonction des résultats de ces investigations, des mesures correctives adaptées pourront être envisagées afin de traiter les causes de l'humidité et prévenir toute dégradation ultérieure des ouvrages.

3.4. Analyse de l'enveloppe et des systèmes énergétiques du bâtiment

Suivant le passeport énergétique "Energiepass – Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Wohngebäudes" n° P.20220314.5975.18.1.2, établi le 14 mars 2022, l'enveloppe thermique du bâtiment est composée principalement de murs extérieurs isolés présentant une valeur U de 0,18 W/m²K, ce qui indique une paroi avec isolation thermique intégrée.

La toiture possède une valeur U de 0,662 W/m²K, correspondant à une isolation modérée. Le plancher bas en contact avec le sol ("Radier contre sol") présente une valeur U de 0,372 W/m²K, indiquant une dalle partiellement isolée. Les parois séparant les espaces chauffés des zones non chauffées, notamment le garage, possèdent une valeur U de 0,456 W/m²K.

Les ouvertures sont constituées majoritairement de fenêtres à double vitrage, avec des valeurs U comprises entre 0,94 et 1,07 W/m²K, ce qui correspond aux standards des années 2000.

3.4.1. Systèmes énergétiques

Le bâtiment est équipé d'un système de chauffage central alimenté par une pompe à chaleur géothermique électrique (« Elektrowärmepumpe, Erdreich »), utilisant l'énergie thermique du sol comme source de chaleur, l'alimentation étant assurée par de l'électricité issue du mix énergétique (« Strom-Mix »). La production d'eau chaude sanitaire est également assurée par une installation centrale alimentée par une pompe à chaleur électrique, sans installation solaire thermique, et avec un réseau sans boucle de circulation permanente, les conduites étant correctement isolées.

Lors d'une intervention du 9 mars 2026, l'entreprise WISAG Technical Service, établie à Foetz et mandatée par le BGA pour la remise en route du chauffage, a constaté que l'ensemble du système de chauffage était déconnecté des réseaux d'alimentation en énergie. Aucun entretien n'ayant été réalisé sur la pompe à chaleur depuis 2018, il convient de considérer que l'intégralité du système de production de chaleur est obsolète et doit être remplacée, les équipements ne correspondant plus

aux standards techniques actuels et les pièces de rechange étant susceptibles d'être difficilement trouvables sur le marché.

Indépendamment de ce remplacement complet, un contrôle technique détaillé de l'ensemble des installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire devra être réalisé afin d'en vérifier la conformité, la sécurité de fonctionnement et les performances réelles. Les désordres ainsi constatés entraîneront des coûts supplémentaires estimés à un minimum de 120 000 € pour la remise en état complète des installations, montant qui sera pris en compte dans l'évaluation de l'immeuble.

3.4.2. Équipements électriques et domotiques

Dans la pièce située à l'entrée, utilisée comme local serveur ou technique, on observe la présence de nombreux câbles réseau de couleur orange (Ethernet), indiquant l'existence d'une infrastructure de communication informatique importante. On y trouve également un coffret regroupant un câblage basse tension particulièrement dense, composé de fils multicolores. Ce type d'installation est généralement caractéristique d'un système domotique, d'une ancienne installation téléphonique structurée ou encore d'une centrale d'alarme.

Par ailleurs, la présence d'un écran ainsi que d'un pupitre de commande équipé d'un joystick laisse supposer l'existence antérieure d'un système de vidéosurveillance.

Au vu de la configuration et de l'état apparent des équipements, l'ensemble de ces installations peut être considéré comme techniquement dépassé à ce jour. Leur fonctionnement n'a pas pu être vérifié lors de la visite.

4. CONCLUSIONS

Au vu des éléments observés lors de la visite des lieux et sur base des documents mis à disposition, l'immeuble objet de la présente expertise consiste en une maison d'habitation unifamiliale implantée sur une parcelle sise à Itzig, commune de Hesperange, développant une surface habitable importante et présentant, au regard des matériaux et équipements mis en œuvre, un niveau de finition initialement élevé.

L'examen visuel des ouvrages accessibles n'a pas permis de mettre en évidence de désordre structurel majeur affectant les éléments porteurs du bâtiment. La volumétrie générale, les façades ainsi que la couverture apparaissent globalement stables dans leur configuration actuelle.

Il ressort toutefois des observations réalisées sur place que l'immeuble présente un état d'entretien insuffisant, perceptible tant au niveau des aménagements extérieurs que de certaines parties de l'enveloppe du bâtiment. Des phénomènes d'encrassement généralisé des façades, une végétation

peu entretenue ainsi que la présence d'équipements extérieurs partiellement dégradés ou hors service témoignent d'un entretien irrégulier du bien.

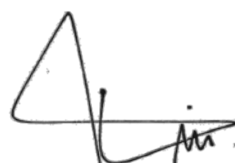
Par ailleurs, plusieurs indices visuels compatibles avec la présence d'humidité ont été relevés à différents endroits de l'habitation, notamment en pied de certains murs du rez-de-chaussée ainsi qu'au niveau de certains plafonds. En l'absence d'investigations techniques destructives ou de mesures spécifiques, il n'a pas été possible de déterminer avec certitude l'origine exacte de ces manifestations ni leur caractère actif.

Dans ces conditions, il apparaît que des investigations techniques complémentaires seraient nécessaires afin de préciser l'origine et l'étendue des phénomènes d'humidité observés, notamment par la vérification de l'étanchéité de la couverture et des points singuliers de toiture, l'examen du comportement hygrométrique des maçonneries ainsi que le contrôle des dispositifs d'évacuation des eaux pluviales et de ventilation des locaux.

Sous réserve de ces éléments, l'immeuble peut être considéré comme globalement conservé dans son état structurel, tout en nécessitant des travaux de remise en état, d'entretien et de vérification technique afin d'assurer la pérennité des ouvrages et de rétablir les conditions normales d'usage du bâtiment.

La présente expertise est établie en toute indépendance sur base des éléments observés et des informations disponibles à la date du rapport. Elle demeure susceptible d'être complétée ou adaptée en fonction d'éléments techniques ou documentaires supplémentaires qui viendraient à être portés à la connaissance de l'expert.

Fait à Diekirch le 18 mars 2026



Ralph BINGEN

Architecte

Expert assermenté

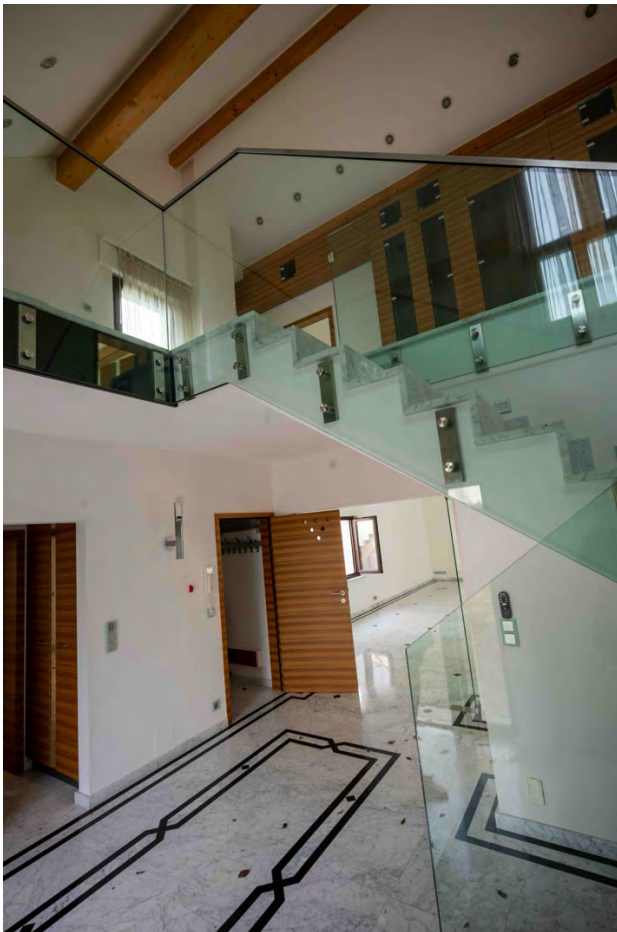












0.1 hall d'entrée

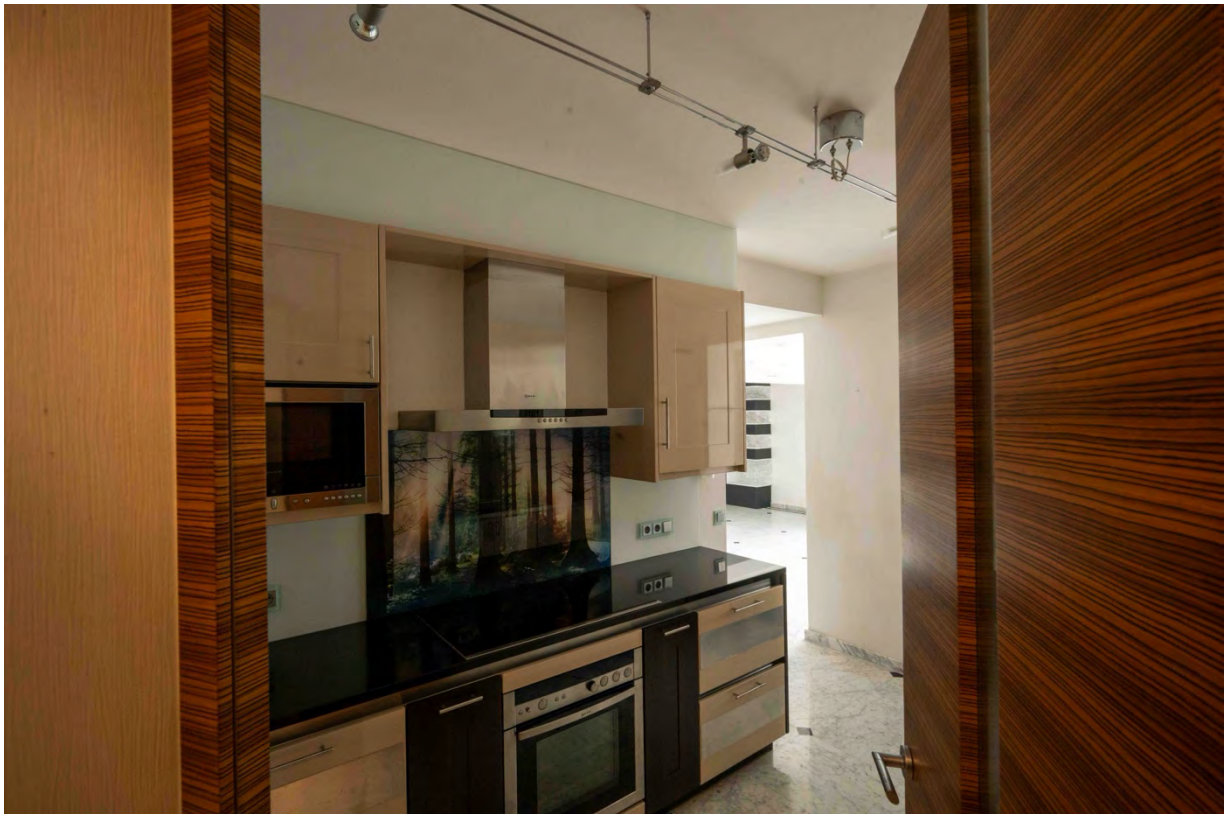


0.2 server room

0.3 WC



0.4 séjour



0.6 arrière cuisine



0.7 verrière
0.5 cuisine





0.11 hall de nuit



0.8 chambre partie fond



0.9 chambre côté rue



0.10 salle de bains



0.12 local technique



0.13 buanderie

0.15 garage





0.14 salon rez



1.1 hall escalier

1.2 chambre séjour



1.3 chambre maîtresse



1.4 dressing



1.5 salle de bains



1.6 balcon



1.7 terrasse toiture platte