

1. Préface

Choisir un entrepreneur accrédité aux plans de garantie Qualité-Habitation et ACQ vous assure d'avoir opté pour la meilleure qualité de l'industrie. Grâce à notre présence soutenue sur les chantiers nous avons développé une étroite collaboration avec nos entrepreneurs nous permettant ainsi de les renseigner et de les conseiller afin que leurs entreprises soient à la fine pointe de la technologie et de l'innovation.

À la lecture de ce guide, vous serez en mesure de mieux comprendre la construction de votre résidence et le comportement normal de certains matériaux tels que le béton, le bois de structure, les planchers de bois franc, les joints de gypse ect... Les conseils que vous y trouverez vous permettront de conserver votre résidence dans un bon état tout au long des années. N'hésitez pas à consacrer le temps requis et nécessaire afin de comprendre et entreprendre les interventions que nous vous suggérons. Vous trouverez à la fin de ce document, une liste d'éléments à vérifier selon la saison et qui saura vous guider dans vos démarches.

Bon entretien !

Table des matières

1.	PRÉFACE	1
2.	LE SITE	5
2.1	Les arbres et les aménagements extérieurs.	5
2.2	Le drainage de surface	5
2.3	Les gouttières	6
2.4	Le tassement du terrain en bordure du bâtiment	6
2.5	L'allée de garage	7
2.6	Les margelles (sopiraux)	7
2.7	Les perrons et les galeries attachés au bâtiment	8
2.8	La finition de crépi à la jonction d'un perron et de ses équerres	8
3.	FONDACTIONS, SOUS-SOL ET DALLES DE BÉTON	9
3.1	Les fondations	9
3.2	Les dalles de béton du sous-sol et garage	9
3.3	Le crépi de fondation	9
3.4	Le puits de pompage	10

Table des matières

4.	L'EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT	11
4.1	Les toitures	11
4.2	Les portes et les fenêtres	12
4.3	Les revêtements extérieurs	13
4.3.1	<i>Briques et maçonnerie</i>	13
4.3.2	<i>Parement de vinyle</i>	14
4.3.3	<i>Stuc et agrégat</i>	14
4.4	Les conduites d'eau extérieures	15
5.	L'INTÉRIEUR DU BÂTIMENT	16
5.1	Les planchers	16
5.1.1	<i>Bois franc</i>	16
5.1.2	<i>Vinyle coussiné</i>	16
5.1.3	<i>Céramique</i>	17
5.2	Placoplâtre (gypse) et divers finis	17
5.3	Condensation, moisissure	18
5.3.1	<i>La condensation</i>	18
5.3.2	<i>Concernant les fenêtres</i>	18
5.3.3	<i>Traces de moisissure aux murs du rez-de-chaussée</i>	19
5.3.4	<i>Échangeur d'air</i>	19
5.3.5	<i>Sorties de ventilation</i>	20

5.4	L'isolation thermique	20
5.5	La plomberie	20
5.5.1	Chauffe-eau	21
5.5.2	Joint d'étanchéité du cabinet d'aisances	21
5.5.3	Cabinet d'aisances	22
5.5.4	Problème d'odeur aux drains de plomberie	23
5.5.5	Système septique	23
5.6	L'électricité	24
5.6.1	Prise de salle de bains	24
5.7	Le chauffage	24
5.7.1	Plinthe électrique	24
5.7.2	Thermostat	25
5.7.3	Système à air pulsé	25
5.7.4	Foyer	27

6. L'ENTRETIEN SAISONNIER 28

2.1 Les arbres et les aménagements extérieurs

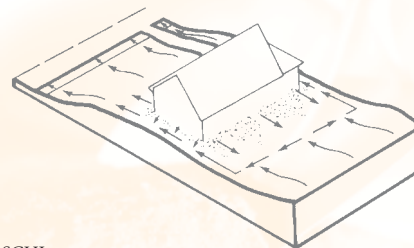
Avant d'aménager votre terrain, vous devez vérifier, auprès de votre municipalité, où se situe l'emplacement des servitudes servant à l'entretien de certains services municipaux.

De plus, certaines municipalités exercent un contrôle sur le type d'arbre qu'il vous sera possible de planter. Il sera essentiel de vous assurer que les arbres ou arbustes que vous désirez planter, ne risquent pas, par leur système racinaire, d'endommager les fondations de votre résidence et votre système de drainage pluvial ou sanitaire.

2.2 Le drainage de surface

Dans le cas où votre propriété est livrée avec un nivelage brut de terrain (sans terre de finition et gazon), il sera opportun de vérifier et de corriger, au besoin, les pentes d'écoulement du terrain avant la pose de terre de finition et de gazon. Un nivelage adéquat procure un drainage efficace lors de précipitations normales. Cependant, les pluies abondantes pourraient laisser quelques mares d'eau sur votre terrain et produire une stagnation temporaire lorsque le sol est saturé. En aucun cas, vous ne devez modifier le nivellement de votre terrain ce qui provoquerait des

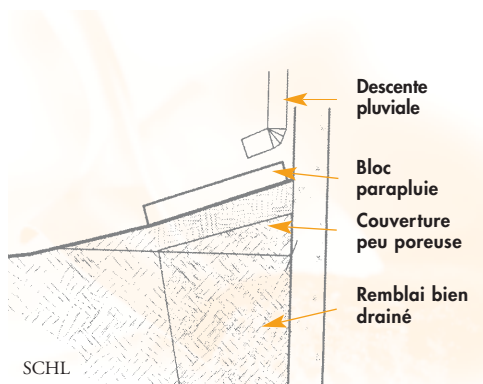
problèmes de drainage sur les terrains avoisinants. Une telle modification pourrait nuire à l'égouttement du sol voisin et son propriétaire pourrait disposer de recours légaux contre vous. Il est également obligatoire de maintenir autour des fondations, une pente vers l'extérieur du bâtiment afin d'assurer que les eaux de surface soient les plus éloignées possible de la résidence (égouttement vers la rue).



SCHL

2.3 Les gouttières

Périodiquement, afin d'éviter un débordement et/ou une infiltration d'eau par les avant-toits, les gouttières doivent être nettoyées de tout dépôt de feuilles et autres éléments. Lors du nettoyage de celles-ci, préférablement au printemps ou à l'automne, vous remarquerez la présence de petits agrégats de bardeau qui se sont détachés du revêtement lui-même. Ce phénomène est tout à fait normal et se stabilisera avec le temps.



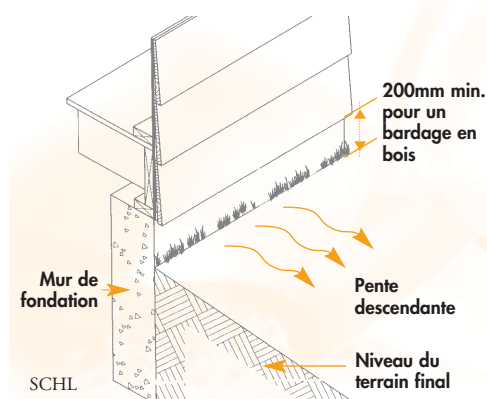
L'arrivée des descentes de gouttières devra se faire de manière à ce que l'eau ne s'accumule pas au bord des fondations. Habituellement, les propriétaires installent des rampes de béton ou de plastique qui éloignent l'eau à une distance d'environ 6 pieds des

fondations. Idéalement, cette eau sera dirigée vers la rue ou dans un bassin de drainage.

Idéalement, cette eau sera dirigée vers la rue ou dans un bassin de drainage.

2.4 Le tassement du terrain en bordure du bâtiment

Considérant que le bord des fondations est remblayé avec un sol non compacté, vous remarquerez, dès la première année, que le sol tout près de votre bâtiment aura descendu de façon significative. Ce tassement est causé également par l'érosion du sol relié à l'égouttement d'eau de la toiture de votre résidence; surtout si votre bâtiment est dépourvu de gouttières. Si vous ne corrigez pas cette situation par l'apport de nouveau sol, l'accumulation d'eau à cet endroit pourra se résulter par une surcharge d'eau en périphérie de la résidence et risquera des infiltrations



d'eau dans votre sous-sol. Cette mesure fait partie de l'entretien normal de son bâtiment par le propriétaire.

Par ailleurs, le sol doit être surélevé près des fondations pour permettre à l'eau de s'éloigner du bâtiment.

2.5 L'allée de garage

En règle générale, il est préférable d'attendre une année complète avant de paver l'allée de garage et ce, afin de permettre au sol de se compresser diminuant ainsi les risques d'apparition de crevasses et de fissures.

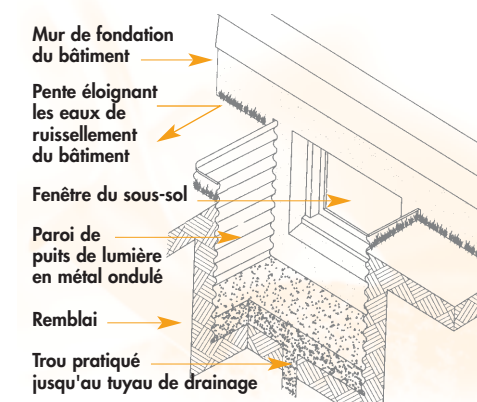
Il est important de prendre garde à ne pas surcharger la surface de roulement. L'épaisseur du revêtement est conçue de manière à supporter le poids des automobiles et des camionnettes et non pas des poids lourds.

Un produit scellant pourra être appliqué, de préférence après les deux premières années, sur la surface de roulement et cette opération sera répétée à tous les 2 ans afin d'en préserver la surface.

2.6 Les margelles (soupiraux)

Une margelle est une protection en acier, en bois ou en béton, fixée à la fondation servant à protéger les ouvertures du sous-sol quand ces dernières, par leur localisation, ne peuvent être installées suffisamment hors-sol. Comme toute fenêtre de sous-sol, la margelle doit être dégagée l'hiver pour la sécurité des occupants et afin d'éviter toute infiltration d'eau. De plus, vous devez

enlever les débris et la glace qui s'accumulent au fond de la margelle et nettoyer fréquemment l'orifice du drain servant à canaliser l'eau vers le drain de fondation.



2.7 Les perrons et les galeries attachés au bâtiment

Pour la plupart des perrons de béton attachés au bâtiment, le bas des marches ne touche pas au sol. Il sera donc nécessaire de toujours laisser ce dégagement afin d'éviter le soulèvement des marches en période de gel et de dégel du sol, ce qui pourrait entraîner un soulèvement du perron, voire une détérioration des fondations de la résidence. Finalement, vous ne devez jamais appliquer de sel pour le déglacage de votre perron ou de votre galerie, car il pourrait s'en suivre une détérioration de sa surface.

2.8 La finition de crépi à la jonction d'un perron de béton et ses équerres

Dans bien des cas, le crépi de finition appliqué sur la ceinture d'un perron ou d'une galerie de béton se prolonge sur ses équerres de soutien pour offrir une continuité de la finition sur l'ensemble de l'ouvrage. Comme le perron ou la galerie et les équerres de soutien sont issus de deux coulées de béton différentes, le crépi à leur jonction finira à court terme par fissurer et même se détacher. Malheureusement, ce phénomène est normal et on ne peut l'éviter.

3. Fondation, sous-sol et dalle de béton

3.1 Les fondations

Lorsque le béton des fondations sèche, une importante quantité d'eau s'évapore produisant ainsi un rétrécissement du béton et favorisant l'apparition de petites fissures verticales, dites capillaires ou de retrait. Généralement, elles sont sans conséquence et il n'existe aucun moyen pour les prévenir. Toutefois, si vous constatez des fissures importantes (1/8" de pouce de largeur et plus) ou des fissures horizontales, il serait préférable de communiquer avec votre entrepreneur, afin qu'il effectue une vérification plus approfondie.

3.2 Les dalles de béton du sous-sol et garage

Comme pour les fondations de votre bâtiment, le béton de la dalle de plancher de votre garage ou celle du sous-sol en séchant, risque également de fissurer. Habituellement, les fissures partent d'une ouverture de la dalle vers un coin des fondations. Dans le garage, par exemple, des fissures risquent d'apparaître à partir du bac central de drainage vers les coins de murs, formant ainsi, une forme en X. Comme dans le cas des fondations, ces fissures sont sans conséquence et il est difficile d'en empêcher la formation.

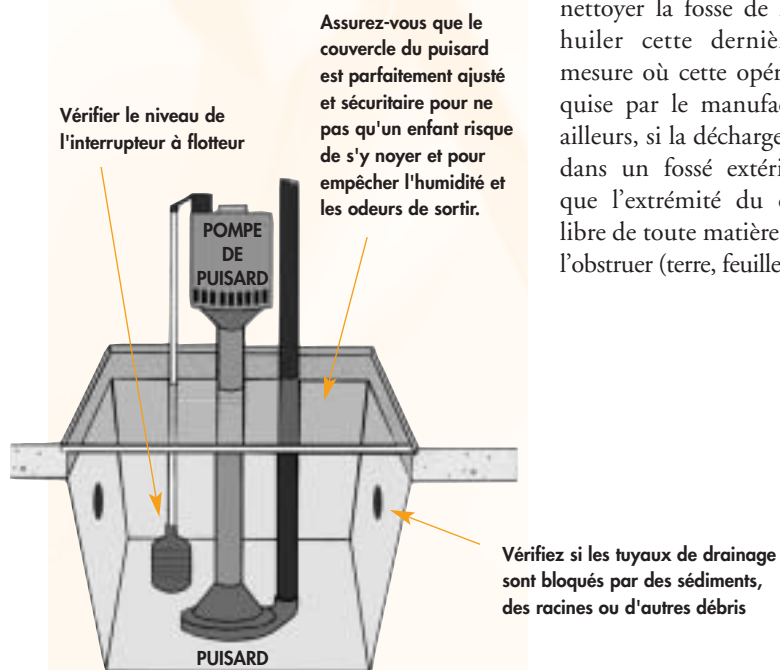
3.3 Le crépi de fondation

Un enduit de finition (crépi) peut-être installé sur la partie extérieure hors-sol des fondations. N'étant pas flexible et réagissant facilement à tous mouvements de cycles de gel et de dégel, cet enduit peu, au cours des années, se fissurer et se détacher. De plus, lors du séchage des fondations, certains minéraux (sels) transpirent en surface du béton et diminuent l'adhérence du crépi. Un entretien périodique s'impose par l'application de scellant dans les micro fissures afin d'éviter que l'eau ne s'infilte derrière le crépi.

3.4 Le puits de pompage

Plusieurs résidences sont équipées d'un puisard et d'une pompe au sous-sol destinés à l'évacuation des eaux pluviales. Ce système achemine l'eau du système de drainage à l'extérieur du bâtiment. L'eau du drain pluvial se déversant dans le puisard, le niveau d'eau monte. La pompe est alors actionnée par son flotteur et l'eau évacuée à l'extérieur du bâtiment par une conduite de décharge.

Tous les trois mois une vérification du bon fonctionnement de la pompe et de l'évacuation extérieure est conseillée. Lorsque les conditions ne le permettent pas (temps sec), remplissez manuellement la fosse. Lors de cette vérification périodique, vous devrez nettoyer la fosse de la pompe et huiler cette dernière, dans la mesure où cette opération est requise par le fabricant. Par ailleurs, si la décharge est localisée dans un fossé extérieur, vérifiez que l'extrémité du conduit soit libre de toute matière qui pourrait l'obstruer (terre, feuilles, glace, etc.).

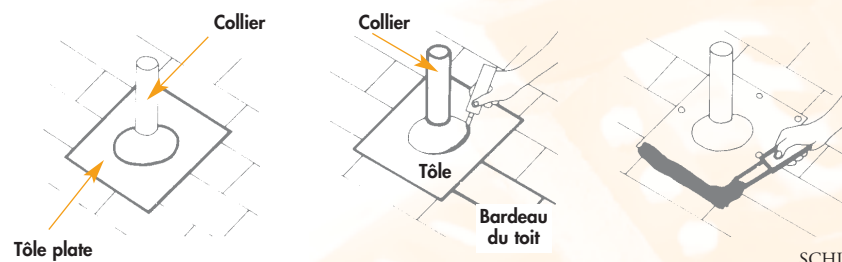


4. L'extérieur du bâtiment

4.1 Les toitures

Le recouvrement et les composantes de votre toiture ont été conçus pour durer très longtemps à la condition que vous en preniez soin. Il est important, dès la première année, de procéder à son inspection générale.

L'étanchéité entre les solins d'ouvertures (colonne de plomberie, cheminée, aérateurs) et le bardeau est composée de scellant. Celui-ci doit être inspecté tous les printemps et rafraîchi lorsque nécessaire. La plupart du temps, c'est à ces endroits que le risque d'infiltration d'eau est le plus grand. La vérification annuelle fait partie des tâches normales d'entretien que doit accomplir les propriétaires.

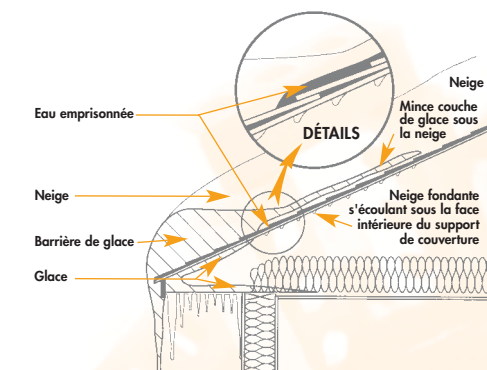


Phénomènes rencontrés l'hiver

L'hiver, il est possible d'apercevoir de la glace sur la toiture.

Lorsqu'il y a perte de chaleur dans le vide sous le toit, le pontage chauffe, la neige fond et l'eau produite gèle en bordure du toit car à cet endroit il n'y a pas de perte de chaleur provenant de l'intérieur (partie soffites). L'eau s'accumule à l'arrière du barrage de glace et il en ressort un risque d'infiltration d'eau à l'intérieur du bâtiment. Dans un cas semblable, le déglacage de la toiture est suggéré en prenant garde, toutefois, de ne pas abîmer le recouvrement.

Lors d'une tempête, il est possible qu'une certaine quantité de neige s'infilte par les aérateurs de toiture. Il sera donc opportun de retirer cette neige avant que celle-ci ne fonde. L'accès à l'entretoit est généralement localisé dans un passage ou dans un garde-robe de chambre. La température normale de l'entretoit doit se rapprocher de la température extérieure.



Note : Si vous devez circuler dans l'entretoit, prenez bien soin de marcher sur les membrures inférieures des fermes de toit car tout faux mouvement entraînerait des dommages sérieux à vos plafonds et pourrait vous occasionner des blessures.

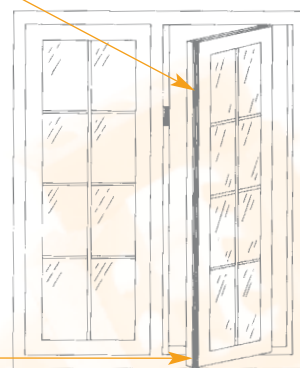
4.2 Les portes et les fenêtres

Les portes et fenêtres de votre maison ont été fabriquées pour durer longtemps, dans la mesure où vous les entretenez adéquatement. Chaque année, la vérification de l'état des coupe-froid doit se faire afin de réduire au minimum les infiltrations d'air. Dans certains cas, les coupe-froid retrouvent leur étanchéité par un simple entretien. Il ne faut jamais peindre ces derniers mais de procéder, annuellement, à leur lubrification à l'aide d'un enduit de gelée de pétrole ou autre lubrifiant approprié.

Lors des deux premières années d'existence d'une maison neuve, le travail normal de séchage de structure peut entraîner des fissures dans les joints d'étanchéité à la rencontre du mur extérieur et du cadre de fenêtre. Ce phénomène est normal et il est de mise de vérifier ces joints et de les reprendre si nécessaire (entretien normal).

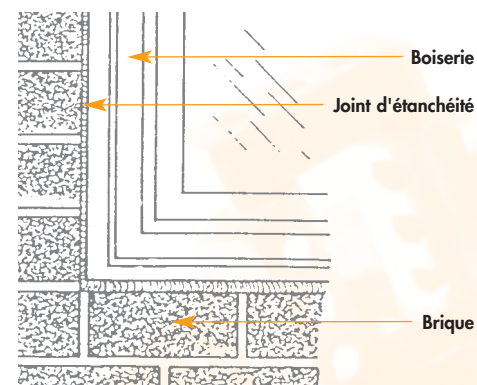
Ne jamais appliquer de peinture ou de teinture sur les coupe-froid

Ne jamais appliquer de peinture ou de teinture au point de jonction des deux surfaces de bois



À titre préventif, en tant que propriétaire responsable, lorsque votre résidence est munie de fenêtres à battant ou autres types de fenêtres, il est préférable de fermer toutes les fenêtres lorsque les occupants prévoient quitter la maison pour une période de temps indéterminée, afin d'éviter les bris de mécanisme d'ouverture/fermeture ou les infiltrations d'eau dues aux bourrasques de vent ou même à la pluie pendant votre absence.

Les coupe-froid de vinyle ou de caoutchouc devraient toujours être enduits de lubrifiant spécialement conçu à cette fin.



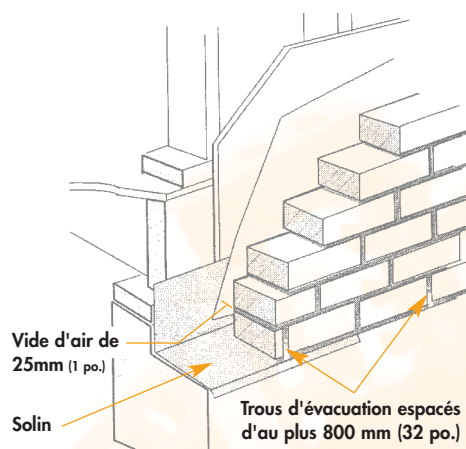
Le nettoyage et la lubrification périodique (1 fois/an) des mécanismes d'ouverture/fermeture, rails, charnières, poignées et autres pièces des ouvertures sont des entretiens de base important permettant l'efficacité de ces dispositifs.

4.3 Les revêtements extérieurs

Le parement extérieur de votre résidence aidera à protéger votre maison contre les intempéries (neige, vent, pluie et soleil). La plupart des parements que nous retrouvons sur le marché demandent peu d'entretien. Il est toutefois essentiel d'inspecter sommairement ce dernier, une fois l'an, surtout au niveau de l'étanchéité entre les types de parement ou entre le parement et les ouvertures (fenêtres, sorties de ventilateur, etc.).

4.3.1 Briques et maçonnerie

Si vous remarquez des taches blanchâtres sur votre parement de brique, ce phénomène s'appelle l'efflorescence. Il est causé par l'évaporation de substances chimiques composant la brique et le mortier. Ces effets tendent à disparaître avec le temps. Si vous le désirez, vous pouvez nettoyer ces taches à l'aide d'une solution savonneuse.



Dans un parement de maçonnerie, nous retrouvons des ouvertures au bas des murs que l'on appelle chantepleurs. Ces orifices servent à la ventilation de l'espace entre le revêtement intermédiaire et le parement permettant l'évacuation d'eau qui pourrait s'infiltrer à l'arrière de la maçonnerie. Toutefois, si vous rencontrez un problème d'insectes indésirables logés dans l'espace entre la maçonnerie et le mur, utilisez un insecticide que vous pourrez diriger directement dans

les chantepleurs ou installez simplement de petits grillages qui ne nuiront pas à l'écoulement de l'eau. En aucun cas, les chantepleurs ne doivent être obstrués.

4.3.2 Parement de vinyle

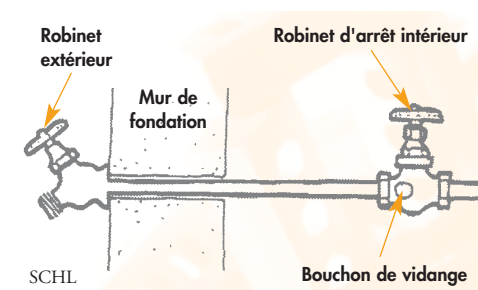
Les lattes de votre parement de vinyle sont fixées à l'aide de clous non serrés dans des alvéoles de fixation permettant au matériel de prendre son expansion. Le vinyle réagit aux différences de température en se contractant l'hiver et en prenant de l'expansion l'été. Son expansion peut produire de légères ondulations et ce phénomène aura tendance à se résorber lors du refroidissement des températures extérieures. L'hiver, il ne faut, en aucun cas, essayer de modifier ce parement car il aura tendance à casser plus facilement.

4.3.3 Stuc et agrégat

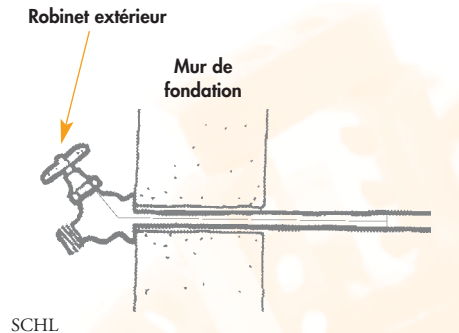
Ce type de revêtement n'est pas flexible et répond directement aux contraintes qu'il subit. Il n'est pas rare de voir apparaître de micro fissures verticales (minces et délicates) sur le parement, dues au séchage normal de la structure de bois des murs de la maison. Dans ce cas, il est préférable d'attendre au moins un an avant de procéder aux réparations qui se feront localement. Si toutefois vous constatez que la fissuration est importante et qu'elle est présente un peu partout, communiquez avec votre entrepreneur ou un expert dans la matière pour une vérification plus complète.

4.4 Les conduites d'eau extérieures

Nous retrouvons habituellement deux types de système de robinets extérieurs. Le premier, tel qu'illustré ci-contre doit être vidangé avant l'arrivée des grands froids de l'automne. Dans ce système, vous devez fermer le robinet d'arrêt intérieur, ouvrir celui situé à l'extérieur et compléter la vidange par le bouchon de vidange intérieur.



Dans le second cas, tel qu'illustré ci-contre, la vidange est automatique. Il n'y a donc pas de robinet d'arrêt à l'intérieur de la résidence.



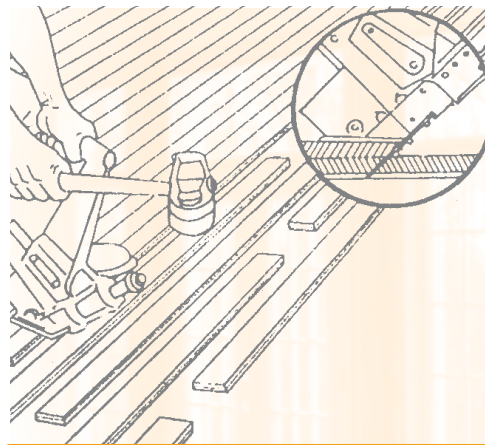
Pour ces deux types de systèmes et lorsque la période de gel arrivera, il sera crucial de débrancher votre boyau d'arrosage. Un oubli ou une négligence de votre part pourrait provoquer l'éclatement du boyau, du robinet et de son conduit.

5. L'intérieur du bâtiment

5.1 Les planchers

5.1.1 Bois franc

Les lattes de votre plancher de bois franc réagissent fortement au différentiel d'humidité noté dans votre résidence lors des changements de saison. Lors de la période de chauffage, le taux d'humidité est au plus bas entraînant ainsi l'assèchement des planchers causant des ouvertures entre les lattes, ces espaces entre les lattes étant souvent plus accentués près des éléments chauffants (plinthes électriques ou bouches de chauffage, de foyer ou d'un poêle). L'été, l'humidité augmente, les lattes de votre plancher prennent de l'expansion et par conséquent, les ouvertures présentes à l'hiver tendent à se résorber. Il est donc important de contrôler le taux d'humidité ambiant (voir page 19 pour les d'humidité) pour éviter des conditions extrêmes de sécheresse du bois (ouvertures) ou le gondolement. Lors du nettoyage de vos planchers de bois franc, il est conseillé d'utiliser un linge humide mais en aucun cas un linge imbibé d'eau.



5.1.2 Vinyle coussiné

Après une certaine période suivant l'installation du recouvrement de vinyle (préart), il est possible de voir apparaître certains joints du pontage de plancher. Même si toutes les précautions ont été prises afin d'obtenir une surface de plancher uniforme, aucun

moyen efficace et raisonnable ne pourrait prévenir ces imperfections car elles sont dues au séchage normal de la structure du bâtiment.

5.1.3 Céramique

Lors du processus de séchage de la structure du plancher d'une résidence, il est possible de voir apparaître de légères fissures dans les joints de mortier. Cette situation est normale et n'affecte en rien la solidité de l'assemblage. Un entretien périodique évitera l'eau de s'infiltrer sous la céramique.

5.2 Placoplâtre (gypse) et divers finis

Les matériaux de charpente contiennent une certaine quantité d'humidité lors de leur mise en place. Durant la première année de chauffage, le processus de séchage des matériaux provoque leur contraction ce qui peut engendrer :

- des fissures dans les pièces de charpente ;
- un fendillement des joints de mortier ;
- une ouverture aux joints des moulures de finition des portes et fenêtres ;
- une ouverture des joints entre les comptoirs de cuisine et les murs ;
- une apparition des joints de panneaux de contreplaqué à la surface du revêtement de sol ;
- des craquements d'escalier ou des lattes de plancher (souvent aux changements de saisons) ;
- des fissures dans les joints de placoplâtre ;
- ouverture entre les plinthes de finition murales et le gypse des murs ;
- une apparition de têtes de vis et de clous sur les panneaux de placoplâtre ;
- un fendillement des joints de calfeutrage ;
- une fissuration de coins de métal dans la finition de placoplâtre ;
- ouverture des joints de finition entre les finis et la céramique d'un bain podium.

Tout cela est généralement sans conséquence et normal, sauf dans des cas exceptionnels. La plupart de ces contraintes mineures peuvent facilement être corrigées par le propriétaire. Il est cependant préférable d'attendre au moins 1 an avant de réparer ces petites imperfections.

5.3 Condensation, moisissure

De nos jours, les méthodes de construction sont plus perfectionnées, les normes d'isolation plus sévères, amenant ainsi une économie de chauffage. Les pare-vapeur sont plus étanches ce qui protègent la structure et les éléments du mur de l'humidité et empêchent donc une détérioration prématurée des composantes murales. En contrepartie, l'humidité et l'air vicié produits par les occupants doivent être contrôlés efficacement. Il est donc primordial de surveiller la production d'humidité en la contrôlant à la source. Si votre résidence est équipée d'un échangeur d'air, utilisez-le selon les recommandations du fabricant. Lorsque vous cuisinez ou lors du fonctionnement de la douche, vous devez faire fonctionner vos ventilateurs d'extraction et s'il n'y a pas dans la salle de bains, ouvrir une fenêtre.

5.3.1 La condensation

L'été, lorsque vous sortez un contenant de jus en verre ou en plastique de votre réfrigérateur, vous remarquez qu'il se forme rapidement sur ses parois extérieures, une buée et, graduellement, des gouttelettes d'eau. Cela est causé par l'humidité contenue dans l'air chaud de la pièce qui se condense au contact de la paroi du contenant. Ce phénomène est appelé la condensation.

5.3.2 Concernant les fenêtres

Un vitrage scellé de fenêtre est en général dix fois moins performant (facteur isolant) qu'un mur standard. C'est une des raisons pour laquelle l'hiver, vous pourrez remarquer du frimas et de l'eau au bas de vos vitrages scellés. C'est le même principe que le contenant de jus décrit ci-haut. Il faut donc essayer de diminuer l'humidité présente dans l'air, sans toutefois exagérer, et sans produire un environnement trop sec pour le confort des occupants (au tableau de la page 19, vous retrouverez les pourcentages d'humidité conseillés à différentes températures extérieures). L'autre façon est de permettre à l'air chaud de circuler dans la dépression de la fenêtre pour en chauffer son vitrage scellé. Il faut donc permettre à l'air chaud l'accès libre vers le vitrage scellé de la fenêtre en ouvrant le jour, ses stores et rideaux et l'hiver enlever les moustiquaires. Il est important d'essuyer l'eau produite au bas de vos fenêtres car à court terme cette situation risque d'amener la détérioration prématurée de la fenêtre, de son vitrage scellé voire de la structure des murs extérieurs près des fenêtres.

Température extérieure en Celsius	Taux d'humidité relative max. souhaitable (en %) Pour une température intérieure de 21 degrés Celsius
-28 ou moins	15 %
-28 à - 23	20 %
-22 à - 17	25 %
-16 à - 12	30 %
-11 à - 6	35 %
-5 à 4	40 %
5 ou plus	45 %

Note : Dans l'hypothèse où les planchers d'une résidence sont constitués de lattes de bois franc, il est impératif de maintenir le taux d'humidité intérieur au dessus de 40 % sinon, vous risquez d'endommager sérieusement le recouvrement de plancher de bois.

5.3.3 Traces de moisissure aux murs du rez-de-chaussée

Occasionnellement, vous pouvez remarquer des traces de moisissure (picotement noirâtre) sur le placoplâtre sur certains murs des parties hors-sol de votre résidence. Or, si vous constatez la présence de ces taches, il faudra, dans un premier temps nettoyer ces taches à l'aide d'une solution d'eau savonneuse et d'eau de javel. Contrôlez ensuite l'humidité intérieure de votre résidence, qui est peut-être excessive, et si le problème persiste, en faire part à votre entrepreneur.

5.3.4 Echangeur d'air

L'échangeur d'air est un appareil qui contrôle mécaniquement les changements d'air dans votre maison. L'utiliser adéquatement vous permettra de contrôler le taux d'humidité intérieur tout en remplaçant l'air vicié de votre demeure. Il n'est pas recommandé de l'utiliser en période estivale (avril à octobre) puisque l'apport d'air extérieur humide risque d'amener des problèmes de condensation sur les finis de votre sous-sol. Chaque jour, il est important d'ajuster le contrôle de l'échangeur d'air en fonction de la température extérieure.

5.3.5 Sorties de ventilation

Vous remarquerez, au parement extérieur de votre résidence, plusieurs trappes qui servent aux ventilateurs d'extraction comme celles de la sècheuse, de la hotte de cuisinière, du ventilateur de salle de bains et de l'échangeur d'air. Ces trappes devraient être nettoyées ou vérifiées une fois l'an. En hiver, il est important de les garder déneigées. Une trappe obstruée diminuera significativement le rendement de l'appareil auquel elle est reliée et, dans certains cas, pourrait même endommager l'appareil qu'elle dessert.

Pour éviter des problèmes anormaux de condensation et de moisissure, nous vous recommandons de suivre les indications suivantes :

- activer les ventilateurs d'extraction pendant la cuisson d'aliments ou lorsque vous utilisez votre douche ;
- ouvrir les stores et rideaux pendant le jour et s'assurer que l'air circule devant les vitrages scellés ;
- ne pas sécher votre lessive à l'intérieur (épandage) ;
- ne jamais entreposer de bois de chauffage à l'intérieur ;
- utiliser votre échangeur d'air adéquatement et quotidiennement (en période de chauffage seulement) ;
- utiliser un déshumidificateur au sous-sol l'été.

Si vous suivez ces recommandations et que votre problème persiste, consultez votre entrepreneur.

5.4 L'isolation thermique

Il existe plusieurs façons d'isoler un bâtiment. Chaque matériau possède ses spécifications de performance et c'est à partir de ce facteur que l'on détermine la quantité requise. Depuis 1983, au Québec, toutes les nouvelles habitations doivent être construites conformément à la Loi sur l'économie d'énergie car des amendes sévères seront appliquées aux contrevenants.

5.5 La plomberie

La plomberie de votre résidence a été installée par un entrepreneur en plomberie et selon les normes du Code de plomberie en vigueur au Québec. Lors de la prise de possession de votre résidence, il est recommandé de porter une attention particulière à l'étanchéité des conduits de plomberie en procé-

dant à une inspection visuelle des appareils lors de leur fonctionnement. Une seule petite fuite peut produire des dommages importants aux finis d'un bâtiment.

5.5.1 Chauffe-eau

La plupart des chauffe-eau possèdent deux éléments, l'un au sommet et l'autre à sa base. Deux cadrans de réglage de température sont placés sous des plaques de recouvrement à ces deux endroits. Si vous désirez ajuster la température de votre eau chaude, il est indispensable que les deux cadrans soient ajustés à la même température. Avant de procéder à ces ajustements, assurez-vous de couper l'alimentation électrique du chauffe-eau.

Au conduit supérieur d'alimentation de l'appareil, vous remarquerez la présence d'une soupape. Cette soupape est un dispositif de sécurité conçu pour s'ouvrir et réduire la pression dans le cas où cette dernière excéderait la pression normale de fonctionnement. Cette soupape ne doit jamais être utilisée à d'autres fins.

Il est recommandé, une fois l'an, de vidanger votre chauffe-eau pour en libérer les dépôts divers comme la rouille ou le calcaire. Cet entretien augmente la durée de vie et les performances de l'appareil. Si vous procédez à cette vidange, il est important de suivre, dans l'ordre énuméré, ci-dessous, les étapes suivantes :

- couper l'alimentation électrique ;
- fermer l'arrivée d'eau ;
- vidanger le chauffe-eau à l'aide d'un boyau branché au bas de l'appareil ;
- refermer le purgeur ;
- ouvrir un robinet d'eau chaude à un lavabo ou autre ;
- ouvrir l'alimentation d'eau ;
- fermer le robinet quand l'eau sort sans air du robinet ;
- rétablir l'alimentation de l'appareil.

5.5.2 Joint d'étanchéité du cabinet d'aisances

Dans la plupart des cas, le joint assurant l'étanchéité entre le tuyau de plancher d'évacuation et du cabinet d'aisances est constitué d'un beignet de cire. Après un certain temps, il est possible qu'un ajustement soit requis à la fixation de la toilette au plancher. Cela s'inscrit dans l'entretien normal d'un bâtiment.

5.5.3 Cabinet d'aisances

Dans les prochaines lignes, nous vous décrivons certains problèmes liés au fonctionnement de votre cabinet d'aisances et comment y remédier.

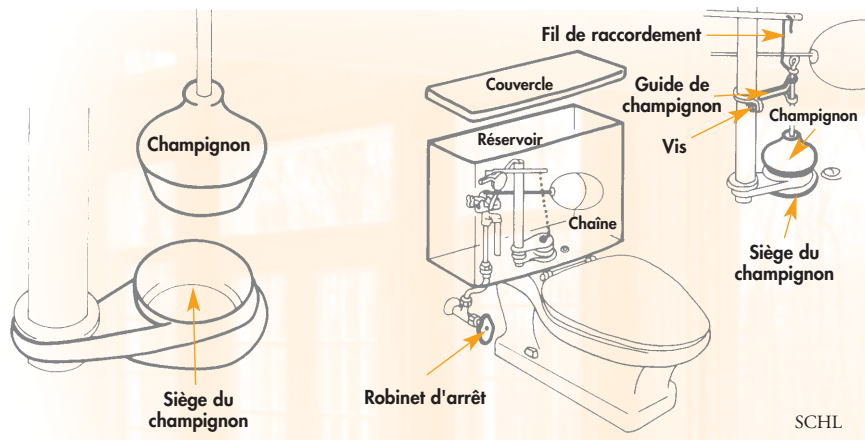
Bruit d'écoulement d'eau

Il peut être produit par une tension trop grande de la chaîne de retenue du champignon. Il s'agira alors de détendre la chaîne grâce aux trous de réglage de la tige reliée à la poignée. Ce problème est dû au fait que le champignon ne ferme pas hermétiquement sur son siège.

Si en ouvrant le couvercle vous constatez que l'eau refoule dans le haut du tuyau auquel est relié le siège du champignon, c'est l'indication que le flotteur est probablement mal réglé. Il faudra donc visser le flotteur sur sa tige et ce, dans le sens des aiguilles d'une montre, ce qui diminuera la hauteur de l'eau dans le réservoir et réglerà le problème.

Problème de la chasse d'eau

Dans le cas où vous devez maintenir la poignée de la chasse d'eau vers le bas pour que le réservoir se vide adéquatement, vous devrez raccourcir la longueur de la chaîne reliée au champignon du réservoir.



5.5.4 Problème d'odeur aux drains de plomberie

Si un appareil de plomberie (évier, lavabo, etc.) est peu utilisé, son siphon risque de se vider et des odeurs d'égouts peuvent s'en dégager. Il s'agira alors de faire couler périodiquement de l'eau dans le drain en quantité suffisante pour que le siphon se remplisse empêchant ainsi les odeurs de circuler.

Le même phénomène peut se produire par les drains de plancher. De la même façon, il faudra verser de l'eau dans le siphon ce qui réglerà le problème.

5.5.5 Système septique

Si votre maison est équipée d'un système septique avec fosse et champ d'épuration, il est important que vous suiviez à la lettre les recommandations suivantes :

- faire inspecter la fosse septique chaque année et la faire vider tous les deux ans ou plus, si nécessaire ;
- ne pas permettre aux eaux de surface de rejoindre les eaux d'égout car ceci aura pour effet de surcharger toute la chaîne de traitement ;
- ne jamais raccorder la pompe des eaux pluviales de votre sous-sol sur le système septique ;
- ne pas gaspiller d'eau, réparez immédiatement toute fuite et utilisez des dispositifs pour économiser l'eau prévue au fonctionnement des cabinets d'aisances et douches ;
- ne pas jeter de produits inflammables ou toxiques à l'égout. Les serviettes de papier, chiffon, papier journal, cigarettes, marc de café, coquilles d'œuf, serviettes sanitaires, cheveux et graisse de cuisson compliquent sensiblement l'entretien et augmentent la fréquence des vidanges de la fosse septique ;
- ne pas utiliser de broyeur à déchets sous les éviers car ce dispositif augmente les matières solides et par conséquent, accroît la fréquence des vidanges de la fosse ;
- n'utilisez aucun additif qui, soi-disant, augmente la performance de votre fosse septique. Ces produits peuvent causer de sérieux dommages aux conduits d'égout et à l'élément épurateur ;
- afin d'éviter tout dommage sérieux, ne jamais laisser circuler de la machinerie lourde au-dessus du champ d'épuration ;
- enfin, ne jamais pénétrer dans la fosse septique. Les gaz présents à l'intérieur de cette dernière peuvent être nocifs pour la santé et peuvent même entraîner la mort.

5.6 Électricité

L'installation électrique de votre résidence a été mise en place par un maître électricien conformément aux normes du Code électrique du Québec.

5.6.1 Prise de salle de bains

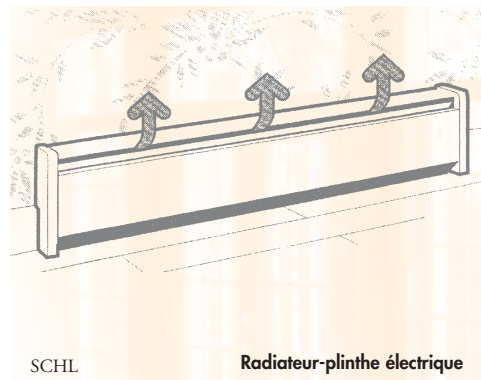
Les prises de salle de bains sont habituellement de type «GFI» et servent de protection contre l'électrocution. Si, dans une autre salle de bains ou salle d'eau, il y a présence d'une prise standard et qu'elle ne fonctionne pas, c'est probablement qu'elle est raccordée à la prise «GFI» de la salle de bains principale dont le disjoncteur est fermé. Afin de rétablir le courant, vous devrez réamorcer cette prise de type «GFI».

5.7 Chauffage

Dans les prochaines lignes, nous vous fournirons un bref aperçu des divers systèmes de chauffage et de leur entretien respectif. De plus, nous aborderons les principaux problèmes rencontrés et ce, en fonction des types de systèmes. Dans tous les cas, à l'exception du système à plinthes électriques, il est important de lire et de suivre les instructions du fabricant concernant l'utilisation et l'entretien.

5.7.1 Plinthe électrique

L'entretien des plinthes électriques se limite au nettoyage de l'élément chauffant. Lorsque la poussière s'y dépose, l'efficacité de l'élément est réduite. En évitant le contact direct avec l'élément chauffant, il est recommandé d'enlever la poussière régulièrement, à l'aide d'un aspirateur.



Radiateur-plinthe électrique

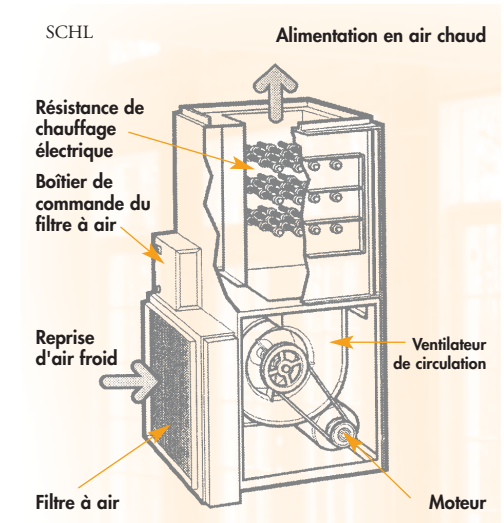
5.7.2 Thermostat

Pour un maximum de confort et d'économie, il est important de régler les thermostats de façon uniforme.

Il est possible qu'un thermostat neuf ne représente pas réellement la température demandée. Dans la plupart des cas, il existe une méthode de réglage qui consiste à remettre le cadran de lecture à la bonne position.

5.7.3 Système à air pulsé (fournaise au mazout ou au gaz)

Lorsque vous mettez en marche le thermostat d'un système au gaz ou au mazout, vous devez attendre quelques minutes avant que le ventilateur ne se mette à fonctionner. Il est important de faire vérifier, chaque année, la fournaise et ses composants et de suivre avec rigueur les instructions du fabricant. Pour ce qui est du changement ou du nettoyage des filtres, il faut toujours s'assurer de couper l'alimentation électrique.



Situations les plus souvent rencontrées

- *Fournaise bruyante:*

Si votre appareil est pourvu d'une courroie d'entraînement, il est possible que cette dernière glisse et produise des sons aigus.

- *Absence de chaleur à l'ensemble des bouches de chauffage :*

Si votre fournaise n'émet aucun bruit de combustion ou de fonctionnement des parties mécaniques, vérifiez la position des réglages du ther-

mostat, l'alimentation (disjoncteur à la boîte électrique) ou l'interrupteur d'urgence de l'appareil.

Lorsque votre fournaise part et s'arrête rapidement et ce à une fréquence rapprochée, sans qu'il n'y ait toutefois d'air chaud sortant des bouches de chauffage, il est possible que la courroie d'entraînement du ventilateur de fournaise soit en cause. **Vous devez toujours couper le courant lors du changement ou du remplacement de la courroie du système.**

- *Chauffage inégal des pièces :*

Si vous constatez que le chauffage varie significativement d'une pièce à l'autre, il est possible de corriger la situation par l'ajustement des registres localisés sur le circuit d'arrivée d'air. Ces registres sont des trappes localisées dans les conduits d'alimentation d'air avec une manette de réglage. Commencez, tout d'abord, par ajuster une bouche à la fois, attendez une journée et continuez de la même façon à régler votre système. Toutefois, advenant que l'ajustement demeure inefficace, il est possible qu'il y ait une fuite au conduit d'amené. Vous devrez donc sceller ces fuites à l'aide d'un ruban gommé approprié.

- *Odeur désagréable provenant des trappes de poussée d'air ou de la fournaise :*

Si l'odeur perçue semble en être une de combustible (gaz ou mazout), il faut ouvrir les fenêtres, arrêter l'appareil de chauffage et communiquer avec la compagnie d'entretien.

Conseils variés

- nettoyer ou remplacer les filtres de l'appareil au besoin, au minimum deux fois par année;
- installer des détecteurs de monoxyde de carbone près de la fournaise et près des chambres à coucher;
- s'assurer que l'accès et l'environnement de la fournaise soient toujours libres;
- chauffer toutes les pièces et locaux isolés de votre résidence pour éviter des problèmes de condensation, de gel de tuyaux ainsi que des problèmes structuraux, exemple : garage et sous-sol.

5.7.4 Foyer

Dans les prochaines lignes, nous vous donnerons quelques conseils concernant l'utilisation d'un foyer au bois.

Tout d'abord, vous ne devez jamais faire brûler autre chose que du bois sec exempt de colle, peinture ou teinture car cela pourrait produire des dépôts de résidus à l'intérieur de votre cheminée ce qui peut occasionner un feu de cheminée.

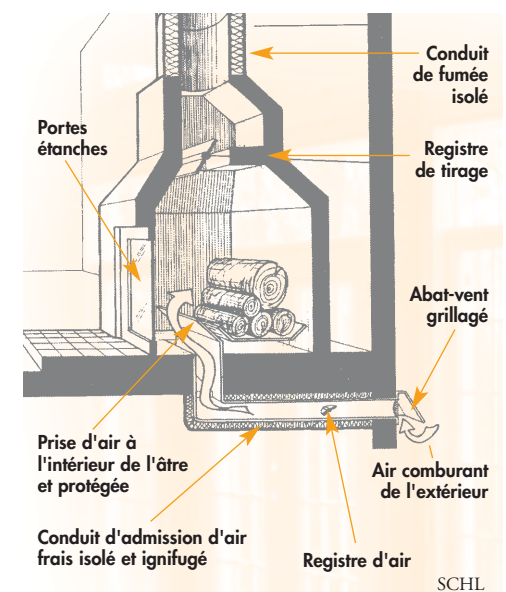
En période hivernale, il est préférable de chasser l'air froid de votre cheminée en faisant brûler simplement du papier dans l'âtre du foyer. Ce procédé évitera un refolement de fumée à l'intérieur de votre résidence.

Lors de l'utilisation de votre foyer, il est déconseillé de faire fonctionner un ventilateur d'extraction tel la hotte de cuisinière ou un ventilateur de salle de bains. Cela pourrait créer un refolement de fumée dans votre unité d'habitation.

Si votre foyer est équipé d'une trappe d'apport d'air extérieure, toujours l'ouvrir lorsque vous utilisez votre appareil. Cela permettra une combustion efficace et réduira le risque de refolement de fumée à l'intérieur de votre résidence.

Il est important de bien lire les instructions du fabricant et d'en suivre les directives sans en déroger, autant pour l'utilisation du foyer que pour son entretien.

Par mesure préventive, il est recommandé de faire nettoyer l'intérieur de votre cheminée périodiquement, (1 fois/an), par des spécialistes en ramonage.



SCHL

6. L'entretien saisonnier

Le printemps

- Inspecter la toiture.
- Vérifier le fonctionnement des détecteurs de fumée.
- Vérifier l'état de l'extincteur
- Nettoyer la cheminée et les conduits de fumée
- Inspecter le sous-sol
- Vérifier le calfeutrage extérieur.
- Vérifier les revêtements extérieurs
- Vérifier l'état de la peinture extérieure
- Vérifier l'état des gouttières
- Vérifier l'état des puits d'éclairage (les margelles).
- Vérifier l'état des fenêtres et des moustiquaires
- Nettoyer les filtres du système de chauffage
- Nettoyer le filtre de l'échangeur d'air.
- Nettoyer le filtre de la hotte de cuisine

L'été

- Vérifier l'état de l'extincteur
- Aérer le sous-sol pendant les journées chaudes et sèches
- Vérifier le système de climatisation
- Nettoyer le filtre de la hotte de cuisine

L'automne

- Vérifier le fonctionnement des détecteurs de fumée.
- Vérifier l'état de l'extincteur
- Nettoyer la cheminée et les conduits de fumée
- Purger les conduits d'eau extérieurs, débrancher le boyau
- Vérifier le calfeutrage extérieur.
- Vérifier l'état des coupe-froid.
- Vérifier les portes et les fenêtres.
- Vérifier le fonctionnement de la pompe submersible
- Vérifier les revêtements extérieurs
- Vérifier l'état des gouttières; les nettoyer au besoin
- Vérifier l'état des puits d'éclairage (les margelles).
- Nettoyer les filtres du système de chauffage
- Nettoyer le filtre de l'échangeur d'air
- Nettoyer le filtre de la hotte de cuisine
- Enlever les moustiquaires pour l'hiver

L'hiver

- Dégager les issues en cas d'incendie
- Vérifier le fonctionnement des détecteurs de fumée
- Vérifier l'état de l'extincteur
- Enlever les accumulations de neige sur la toiture
- Inspecter le vide sous toit (l'entretoit)
- Vérifier la pompe du puisard
- Nettoyer les filtres du système de chauffage
- Nettoyer le filtre de la hotte de cuisine

Suggestion : Faites-vous une copie de cette liste et cochez-la au moment opportun.

La SCHL, un joueur bien présent dans nos vies !



Devenir propriétaire est un événement majeur dans une vie, et pour cause ! Le lieu où on loge revêt une valeur très importante. Il est le reflet de notre identité, le miroir de nos goûts et de nos aspirations.

Vous venez d'acquérir une nouvelle propriété. Félicitations !

Saviez-vous que nous sommes parmi les mieux logés au monde et qu'une bonne part de ce succès est attribuable à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ? Plus du tiers des prêts hypothécaires consentis à travers le pays sont assurés par la SCHL.

LA SCHL, C'EST BIEN PLUS !

La SCHL, c'est aussi la source d'informations et de références sur l'habitation la plus complète qui soit !

En fait, sa mission consiste à veiller à ce que la population ait accès à des logements de qualité, à prix abordable, et dispose d'un choix accru en matière d'habitation.



UNE SOLIDE ÉQUIPE DE RECHERCHE

La recherche représente un volet important de l'engagement de la SCHL envers les consommateurs.

La Société œuvre constamment à trouver des solutions innovatrices aux divers besoins en matière d'habitation, que ce soit pour offrir davantage de choix, rendre les logements plus abordables, améliorer les conditions de logement et de vie ou favoriser la concurrence dans le marché.

Un exemple : **la maison saine**

Cherchant constamment à mieux servir la population, l'équipe de recherche de la SCHL a développé le concept de « maison saine ».

Ce concept se caractérise par cinq éléments clés : la santé des occupants, l'efficacité énergétique, l'utilisation efficace des ressources, la responsabilité en matière d'environnement et l'abordabilité.

LA SCHL, VOTRE ASSUREUR DE CHOIX

Si vous avez versé moins de 25 % du prix d'achat de votre propriété, vous avez sûrement dû souscrire à une assurance prêt hypothécaire auprès de la SCHL.

Grâce à une telle assurance, vous avez pu obtenir, sous certaines conditions, un prêt hypothécaire atteignant jusqu'à 95 % de la valeur de votre propriété.



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Comme pour toute assurance, une prime a dû être versée. Celle-ci a pu être ajoutée à l'emprunt et remboursée à même vos versements hypothécaires.

Grâce à l'assurance prêt hypothécaire SCHL, il vous sera possible de refinancer votre prêt actuel afin d'obtenir des fonds supplémentaires que vous pourrez utiliser pour réaliser vos nombreux projets. À titre d'exemple, vous pourrez procéder à des rénovations, investir dans votre RÉER ou dans l'éducation de vos enfants. Ce prêt pourra atteindre jusqu'à 90 % de la valeur de votre propriété.

UNE SOURCE D'INFORMATIONS À VOTRE DISPOSITION

LA SCHL est l'organisme qui diffuse, au pays, le plus de renseignements sur l'habitation, que ce soit sous forme imprimée ou électronique : guides, brochures, vidéocassettes, logiciels, données ou analyses.

En tant que consommateurs, vous pouvez faire appel à la SCHL pour obtenir des conseils et renseignements sur des sujets aussi variés que l'achat d'une maison, la qualité de l'air et des matériaux (le principe de la maison saine), la conception et l'adaptation de logements (personnes à mobilité réduite) ou les mesures de sécurité à la maison. De plus, nombre de publications sont gratuites et directement accessibles sur internet !

Pour commander des publications de la SCHL : un numéro sans frais, un site Internet ou encore des points de services répartis à travers tout le pays !

La **SCHL** est accessible **partout,**
pour tous !

1 800 668-2642
www.cmhc-schl.gc.ca



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Possédez-vous les bons outils ?



Votre maison : l'entretien et la réparation
(61210) 6,95 \$

Une foule de renseignements sur l'entretien, les articles de base à inclure dans sa boîte à outils et plein de conseils pratiques (comment remplacer un interrupteur, faire des travaux de peinture, éliminer la condensation, etc.).



Guide d'inspection pour le propriétaire-occupant
(62115) 19,95 \$

Garder votre maison saine et en bon état. Ce guide pratique vous aidera à mettre sur pied votre plan d'entretien et vous assurer que votre maison est sûre, éconergétique et confortable toute l'année !



Gare au crime : protéger votre résidence contre le vol
(61314) 9,95 \$

Réalisée par la SCHL et la GRC, cette publication vous montre comment rendre votre foyer et votre quartier plus sécuritaires. Elle vous prodigue des conseils simples et peu coûteux à entreprendre.



Rénovation de la maison saine : trucs et conseils pratiques
(61151) 34,95 \$

Voici un guide interactif pour planifier vos projets de rénovation, petits et grands! Plus de 300 pages d'informations et de conseils à la portée de tous. Ses fiches de travail et tableaux comparatifs éclaireront vos décisions et rendront vos projets plus simples !

Taxes et frais de manutention en sus

Possédez-vous les bons outils ?



Manuel du propriétaire-occupant
(62096) 39,95 \$

Le Manuel du propriétaire-occupant est un guide personnalisé préparé en fonction des données de votre propre propriété ! Il vous renseignera à fond sur le fonctionnement et l'entretien des divers systèmes et structures, des fondations jusqu'au toit !

Taxes et frais de manutention en sus

Obtenez **gratuitement** la trousse de bienvenue SCHL, à l'intention des nouveaux propriétaires-occupants, contenant une foule d'informations utiles !

Je veux recevoir gratuitement la trousse de bienvenue SCHL contenant les publications suivantes :

- L'air et l'humidité, problèmes et solutions
- Maisons saines, conseils pratiques
- Avant de rénover, guide et catalogue pour la rénovation
- Bâtiflex : Agenda de poche

Nom _____ Prénom _____

Adresse _____

Ville _____ Province _____ Code postal _____

Courriel _____

Désirez-vous recevoir sur une base ponctuelle des informations relatives aux produits et services de la SCHL ?

- Oui
 Non

Les informations contenues dans ce guide vous ont-elles permis de mieux comprendre le rôle de la SCHL ?

- Oui
 Non

Avez-vous eu recours à l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL afin d'acquérir votre propriété ?

- Oui
 Non

Connaissez-vous auparavant le rôle de la SCHL ?

- Oui
 Non

Remplir la présente carte-réponse et la télécopier au (514) 283-5739 ou la poster à l'adresse suivante :

SCHL
Trousse de bienvenue SCHL
1100, boul. René Lévesque Ouest
1^{er} étage
Montréal (Québec) H3B 5J7



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

[Découpez ici]