

LA PREMIÈRE ANNÉE

À condition d'un entretien approprié, vous pouvez vous attendre à de nombreuses années sans problème dans votre maison. Vous devriez toutefois savoir que la première année est toujours une période d'ajustement pour une habitation neuve. Toute une série de changements mineurs—les plus communs sont énumérés ci-dessous—se produisent dans la plupart des maisons. Continuez à lire pour savoir ce que vous et votre constructeur pouvez faire pour faire face au tassement de la maison. Un petit conseil : au lieu de téléphoner à votre constructeur chaque fois qu'un petit problème surgit, dressez la liste des problèmes pendant l'année. Vers la fin de la période de garantie d'un an, avisez votre constructeur et votre plan de garantie domiciliaire par écrit de tout ce qui s'est passé.

Ce manuel vous donnera une bonne idée de ce qu'est un défaut mineur ou de ce qui pourrait s'aggraver avec le temps. Signalez sans tarder les problèmes susceptibles de prendre de l'ampleur.

Site et aménagement paysager

Léger tassement du terrain : Au fur et à mesure que le sol se tasse autour de votre nouvelle maison, vous remarquerez peut-être de légères dépressions près des murs de fondation. Vous devriez les remplir de terre de manière à ce que la pluie et la neige fondue continuent d'être évacuées loin des fondations. Voir *Nivellement et drainage* (page 46). Votre constructeur pourrait corriger un tassement important sous la tourbe durant la première année.

Aménagement paysager incomplet : L'aménagement paysager doit être exécuté selon les conditions du climat et du sol, si bien que le constructeur n'aura pas nécessairement terminé votre aménagement paysager à la date d'emménagement. Voir *Aménagement paysager et végétation* (page 48).

Mort des arbres établis ou d'autres végétation : Le nivellement et la viabilisation du terrain à construire durant les travaux perturbent fréquemment la nappe phréatique ou endommagent les racines des arbres. Or, la garantie ne couvre pas la végétation qui se trouvait sur le site avant la construction, et le propriétaire est normalement responsable de faire enlever les arbres et arbustes qui n'ont pas survécu.

Tassement des entrées asphaltées : Un léger tassement, des pierres détachées et des marques de pneus se produiront probablement sur l'asphalte neuve. À condition que votre entrée ait été entretenue adéquatement (*Entrées et trottoirs*, page 51), d'autres problèmes plus graves pourraient être couverts par la garantie.

Fondations et sous-sols

Fissuration des murs de fondation, du plancher du sous-sol et du plancher de garage en béton : Au cours des quelques premiers mois, une période de « cure » et d'assèchement se produit dans le béton, et la dilatation et la contraction pourraient causer de légères fissures. Un léger tassement du sol sous les fondations peut aussi causer quelques fissures. De petites fissures (moins que l'épaisseur d'une pièce de 25 cents) ne constituent pas un problème structural, et vous pouvez les sceller. Toutefois, si des fissures ou des fuites importantes se produisent, communiquez avec votre constructeur. Vous devrez sceller un plancher de garage en béton après la première année pour le protéger contre le sel, l'huile et les fuites d'essence (*Murs de fondation et Plancher du sous-sol ou vide sanitaire*, page 58; *Garage ou abri d'auto*, page 84).

Poussière blanche sur les murs du sous-sol : Lorsque le béton sèche, les sels constitutifs se dégagent et laissent un résidu en surface. Ceci est normal durant la première année, et la « poussière blanche » peut normalement être enlevée avec de l'eau et une brosse. Si, par contre, de nouvelles taches de résidus de sels continuent d'apparaître à long terme, il est possible que l'eau suinte à travers le béton. Ceci est sérieux, car l'eau peut endommager le bâtiment et ses contenus, et favoriser la croissance de moisissure. Vous devriez vous attaquer au problème. Une accumulation d'eau autour des fondations est une cause commune de suintement (*Nivellement et drainage*, page 46; *Gouttières*, page 77).

Murs extérieurs et toit

Fissures capillaires dans les joints de mortier, de stuc ou de brique : Les fluctuations extrêmes de température et un léger tassement peuvent provoquer de fines fissures dans le mortier ou le stuc : il ne faut généralement pas s'en inquiéter. Mentionnez les fissures plus importantes à votre constructeur (*Revêtements extérieurs*, page 70).

Légers interstices dans le bardage : Les changements de température et le rétrécissement du bois peuvent faire apparaître de petits interstices dans le bardage de bois. Tant et aussi longtemps que le bardage continue d'évacuer l'eau, ces interstices ne sont normalement pas un problème. Cependant, contactez votre constructeur si les interstices sont importants ou si le bardage se déforme (*Revêtements extérieurs : bardage*, page 70).



À l'intérieur de la maison

Porte mal ajustée dans son encadrement : Le bois rétrécit durant la période d'assèchement et réagit aux changements de température et d'humidité. Si la porte est toujours mal ajustée à la fin de la première année, informez votre constructeur. Le bois pourrait être gauchi ou il pourrait y avoir eu tassement de la maison (*Portes*, page 89).

Joints visibles dans le plancher brut résilient : Les planchers bruts sont rarement parfaitement continus; toutefois, des arêtes proéminentes ne sont pas acceptables. Le constructeur pourrait réparer les arêtes, ainsi que les clous soulevés et les dépressions, à la fin de la première année.

Moquette plissée ou ridée : Des rides dans le plancher brut (voir ci-dessus) peuvent faire plisser la moquette; elle pourrait aussi n'avoir besoin que d'être étirée ou fixée à nouveau. Contactez votre constructeur.

Grincement du plancher : L'ossature de bois d'une maison contient de la vapeur d'eau. Une fois la maison habitée, et spécialement durant les deux premières saisons de chauffage en hiver, le bois sèche, rétrécit et bouge légèrement : il en résulte un grincement. Il n'existe pas de maison à ossature de bois qui ne grince pas du tout; un grincement excessif peut tout de même être réparé. Demandez à votre constructeur.

Clous soulevés ou fissures capillaires dans les plaques de plâtre : L'assèchement et le rétrécissement du bois ou un léger tassement de la maison, qui sont normaux, pourraient faire sortir les têtes de clou et de vis du bois et causer des fissures capillaires et d'autres défauts mineurs dans les plaques de plâtre. Le soulèvement des fermes (où les membrures de fermes de toit ont une cambrure) peut causer des fissures à l'intersection des plaques de plâtre et des murs et plafonds aux étages supérieurs. Une légère courbure est commune, et peut être impossible à prévenir complètement.

Le constructeur n'est pas nécessairement responsable d'une petite quantité de clous soulevés, mais réparera normalement les dommages aux plaques de plâtre à la fin de la première année. Le propriétaire assume normalement la responsabilité de repeindre et de refiner le mur. Comme les plaques de plâtre nécessiteront vraisemblablement de légères réparations après la période initiale, les nouveaux propriétaires devraient attendre au moins deux ans avant de redécorer (*Plaques de plâtre*, page 105).

Légères fissures dans les joints de boiserie; légers interstices entre murs et armoires, meuble-lavabo, comptoirs ou baignoires; légers interstices dans les planchers de bois : Ici encore, le mouvement naturel du bois qui sèche et rétrécit cause toutes sortes d'interstices et de fissures de moindre importance. Les interstices dans le plancher peuvent se produire sur une base saisonnière, apparaissant en hiver lorsqu'il fait sec et disparaissant en été (*Couvre-plancher : plancher de bois*, page 97).

Lorsque des fissures ou des interstices apparaissent autour des baignoires ou d'autres endroits susceptibles d'être mouillés, enlevez et remplacez tout de suite le calfeutrage (*Calfeutrage*, page 79 *Lavabo baignoire et cabine de douche*, page 171). Le constructeur réparera habituellement les craquelures ou séparations graves à la fin de la première année.

Niveaux élevés de condensation : Comme de nombreux matériaux de construction contiennent de la vapeur d'eau, ils font augmenter le taux d'humidité intérieur pendant qu'ils sèchent la première année. Il est important de contrôler l'humidité intérieure (*L'environnement dans votre maison – Contrôler l'humidité*, page 19).

Chauffage et climatisation déséquilibrés : Après avoir habité une maison neuve pendant un certain temps, vous pourriez constater que certaines pièces sont trop chaudes et d'autres trop froides. Il est normalement possible de rééquilibrer la distribution d'air chaud (ou d'air froid, dans le cas de la climatisation) selon vos besoins et préférences. Si vous avez un système de chauffage à air pulsé, voir *Système de chauffage à air pulsé*, page 144.

