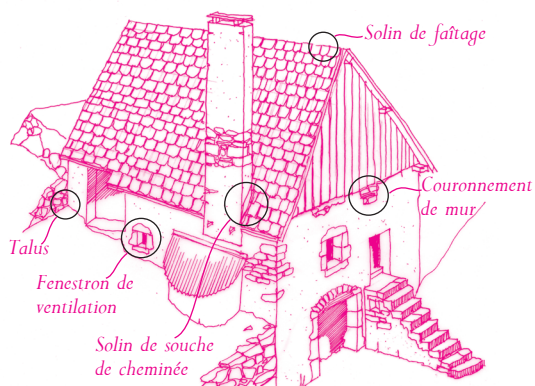


## La surveillance et l'entretien

Une maison peut être assimilée à un corps vivant, qui grandit en âge et est affecté au cours de son existence par des maux l'atteignant plus ou moins profondément. Elle nécessite une surveillance constante et des soins attentifs. Les cicatrices que peut révéler une maison ne seront ainsi que la manifestation de blessures maîtrisées.

### Contrôler l'humidité de sa maison : trois règles essentielles

- **Assurer le « clos et le couvert » de la maison** : étanchéité du toit, étanchéité des ouvertures.
- **Gérer les récupérations** : gouttières, descentes d'eau, cunettes et ouvrages de gestion des eaux de ruissellement.
- **Traquer les fuites** : fuites accidentelles et fuites dues à l'usage des pièces d'eau, ou encore absence de ventilation favorisant la condensation.



Les points sensibles à surveiller.

### Les enduits de façade

Les enduits de façade sont différenciés en fonction du niveau du mur et des contraintes qui s'y exercent.

Il est, en particulier, **absolument indispensable d'avoir des enduits respirants en soubassement**. Ces derniers, à l'intérieur comme à l'extérieur, doivent, par ailleurs, être résistants aux chocs. Des dosages particuliers permettent d'obtenir les performances souhaitées alors que les enduits vendus en sac ont tous la même performance. On utilise ainsi souvent des grains de sable plus gros, qui peuvent supporter des chocs ponctuels.

Le dilemme est que plus on rend l'enduit de soubassement résistant à l'action de l'eau, moins il est efficace pour la percolation à l'air. Le bon compromis est un enduit résistant aux chocs et présentant une certaine porosité pour favoriser la circulation de l'air.

L'enduit de soubassement, soumis à d'autres contraintes que celui du reste du mur, doit être refait périodiquement : c'est l'enduit « sacrificiel » évoqué plus haut<sup>14</sup>.

On considère que cette reprise d'enduit (indépendante de celle des parties supérieures du mur) doit être envisagée tous les 5 à 10 ans. L'enduit intérieur peut, par contre, être de même nature sur toute la hauteur du mur<sup>15</sup>. Un chaulage sombre en soubassement cachera les inévitables taches qui ressortent sur le mur.

À l'extérieur, le goudronnage des parties basses et l'emploi de peintures grasses jouent le même rôle tout en assurant une meilleure protection du mur.



*On cherche aujourd'hui à mettre en soubassement, à la place d'un enduit sacrificiel, un enduit étanche, dont l'effet sera de rejeter plus haut les eaux de remontées capillaires.*

## L'étanchéité et l'isolation du toit

Dans les régions de montagne, on gardait la neige sur les toits comme manteau thermique, ce qui évitait aussi le bris ou le soulèvement des éléments de couverture dus à la succession des gels et dégels. Dans la même perspective, il est intéressant, quand les charpentes le permettent, de conserver ou de réinstaller les arrêts de neige sur les toits.

| 14. Voir chap. 1, p. 8.

| 15. Dans le bâti ancien, la partie haute des murs, abritée par le débord de toit, n'était très souvent pas enduite.

### *La visite annuelle du toit*

- Prévoyez cette visite à l'automne, avant d'entrer dans l'hiver, ou au printemps pour voir comment le toit a résisté aux intempéries.
- Vérifiez les tabatières, les lucarnes, les Velux, les chiens-assis et les solins.
- À partir des combles, recherchez toute fuite éventuelle. Examinez aussi attentivement le lattis, et tous les éléments de charpente, pour repérer les points de faiblesse.
- Enfin, si vous constatez la présence de chauves-souris, vous pouvez en déduire qu'il y a des trous dans la couverture !