



SOS
SOUS-SOL

// L'EAU NE COGNE PAS AVANT D'ENTRER

8 SIGNES

QUE VOTRE SOUS-SOL

A BESOIN D'ATTENTION

Le guide du propriétaire pour reconnaître une infiltration d'eau à temps — et éviter qu'elle vienne scraper votre sous-sol.

GUIDE GRATUIT DU PROPRIÉTAIRE

Laval // Rive-Nord de Montréal // Basses-Laurentides // Lanaudière

DIAGNOSTIC // DRAINAGE // ÉTANCHÉITÉ

sossoussol.ca

450 752-7144

Le problème commence bien avant que vous le voyiez.

Une infiltration d'eau ne s'annonce presque jamais par une flaque au milieu du plancher. Elle entre lentement, par une fissure de la largeur d'un cheveu ou par un drain qui a perdu sa capacité, puis elle voyage. Derrière le gypse. Dans l'isolant. Sous le plancher flottant.

Le béton absorbe. L'isolant retient. Et la moisissure, elle, se développe exactement là où personne ne regarde : dans une cavité de mur fermée depuis quinze ans. Quand une tache finit par apparaître ou qu'une odeur s'installe, l'eau travaille souvent depuis des mois. Parfois depuis des années.

La bonne nouvelle, c'est qu'une maison avertit avant. Les signaux sont discrets, mais ils sont lisibles quand on sait quoi chercher. Ce guide vous en apprend huit.

CE QUE CE GUIDE EST — ET CE QU'IL N'EST PAS

Ce guide ne remplace pas un diagnostic. Aucun document ne peut vous dire à distance ce qui se passe derrière votre fondation. Ce qu'il fait, c'est vous donner le vocabulaire et les repères pour savoir quand il devient raisonnable d'en demander un — et quand vous pouvez simplement continuer de surveiller.

Trois règles avant de descendre au sous-sol

01 **OBSERVEZ DANS L'ORDRE**

Commencez par l'extérieur : faites le tour complet de la maison en regardant le bas des murs, les margelles de fenêtres et les coins. Ensuite seulement, descendez. Prenez une lampe de poche. Déplacez les boîtes entreposées le long des murs — c'est presque toujours là que ça se passe. N'oubliez pas la chambre froide.

02 **DATEZ TOUT**

Une marque que vous ne pouvez pas dater ne vous apprend rien. Est-elle apparue l'an passé ou avant-hier ? Écrivez la date au crayon de plomb directement sur le béton, à côté de ce que vous observez. Le crayon reste lisible des années et ne tache pas.

03 **PHOTOGRAPHIEZ AVEC UNE RÉFÉRENCE**

Déposez une pièce de monnaie, un ruban à mesurer ou une règle à côté de ce que vous photographiez. Une photo sans échelle est difficilement utilisable. Prenez toujours deux images : une vue large qui situe, un gros plan qui montre.

// **NE RÉPAREZ RIEN TOUT DE SUITE**

C'est le réflexe le plus naturel et l'erreur la plus coûteuse. Sceller une fissure avant de savoir d'où vient l'eau efface la preuve sans régler la cause : l'eau continue son chemin, mais vous ne la voyez plus. Documentez d'abord. On répare après avoir compris.

Un dépôt blanchâtre sur le béton

L'efflorescence

CE QUE VOUS VOYEZ

Une poudre ou une croûte blanchâtre sur le mur de fondation, sur la dalle, ou à la jonction des deux. Parfois un léger voile, parfois un dépôt cristallin épais qui s'effrite sous le doigt.

CE QUE ÇA VEUT DIRE

Ce n'est pas de la moisissure. Ce sont des sels minéraux.

L'eau a traversé le béton, y a dissous des sels, puis s'est évaporée à la surface en les laissant derrière. Autrement dit : l'efflorescence n'est pas le problème — c'est le reçu. Elle prouve que de l'eau circule à travers votre fondation, même si vous n'avez jamais vu une goutte au sol.

VOS GESTES

- Photographiez, et notez la date au crayon à côté du dépôt.
- Brossez à sec avec une brosse rigide. Pas d'eau, pas d'acide — vous fausseriez le test.
- Revenez voir dans quatre à six semaines. Si le dépôt est revenu, le transfert d'humidité est actif et continu. S'il n'est pas revenu, il s'agissait probablement d'un épisode passé.

QUAND ÇA PRESSE

Si le dépôt réapparaît rapidement, s'il couvre une grande surface, ou si le béton autour s'effrite et se desquame. À ce stade, le béton ne fait plus que se tacher : il se dégrade.

Ça sent le « vieux sous-sol »

L'odeur d'humidité

CE QUE VOUS VOYEZ

Cette odeur de renfermé, de terre humide, de cave fermée. L'odeur du sous-sol de nos grands-parents. On la remarque surtout en revenant de vacances, ou en descendant après quelques jours d'absence.

CE QUE ÇA VEUT DIRE

Non, ce n'est pas « l'odeur normale d'un sous-sol ». C'est une odeur d'activité microbienne : des moisissures qui se développent dans un environnement trop humide.

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement, un sous-sol humide — surtout s'il est chauffé — peut produire à lui seul plus d'humidité que toutes les autres sources de la maison réunies. Ce qui commence en bas ne reste pas en bas.

VOS GESTES

- Procurez-vous un hygromètre (quincaillerie, environ 20 \$). Placez-le au centre de la pièce, jamais collé contre un mur froid.
- Notez le taux matin et soir pendant une semaine. Repères reconnus : environ 40 % est idéal dans une habitation chauffée ; l'hiver ne devrait pas dépasser 50 % ; par grands froids, visez 30 % ou moins pour éviter la condensation sur les fenêtres.
- Au-delà de 50 à 60 % pendant plusieurs jours, les moisissures peuvent se multiplier. Utilisez un déshumidificateur au printemps, à l'été et à l'automne. Et évitez d'aérer le sous-sol avec l'air chaud de l'extérieur en été : ça crée énormément de condensation.

QUAND ÇA PRESSE

Si l'odeur persiste alors que votre hygromètre affiche moins de 50 %. Dans ce cas, la source est probablement enfermée — derrière un mur fini, sous un plancher ou dans l'isolant. Un hygromètre ne la trouvera jamais. Attention aussi : 50 % au centre de la pièce peut vouloir dire 80 % sur un mur froid ou derrière un meuble.

Des coulisses et des marques d'eau

Les traces de passage

CE QUE VOUS VOYEZ

Sur une fondation non finie : des traînées verticales, des auréoles brunâtres ou grises, une ligne horizontale au bas du mur comme une marque de marée. Parfois une tache plus foncée qui pâlit en séchant.

CE QUE ÇA VEUT DIRE

De l'eau a coulé là. Ce n'est pas une hypothèse, c'est une trace.

Et chaque type de marque raconte quelque chose de différent. Une auréole est un niveau : elle vous dit jusqu'où l'eau est montée. Une traînée verticale vous dit que le point d'entrée est plus haut. Une ligne horizontale continue sur plusieurs pieds pointe vers un problème de nappe ou de drainage — pas vers une fuite ponctuelle.

VOS GESTES

- Encerclez la marque au crayon de plomb et inscrivez la date juste à côté.
- Photographiez le mur au complet, puis la marque en gros plan.
- Retournez voir après chaque grosse pluie et pendant la fonte printanière. Une nouvelle marque qui dépasse votre cercle signifie que l'infiltration est active, pas historique.

QUAND ÇA PRESSE

Toute nouvelle marque apparue après votre premier cercle au crayon. C'est la différence entre un problème réglé il y a dix ans par l'ancien propriétaire et un problème qui se produit encore aujourd'hui.

Des fissures dans la fondation ou le crépi

Les chemins d'eau

CE QUE VOUS VOYEZ

De l'intérieur, sur le béton nu : des lignes fines, parfois en escalier dans une fondation de blocs.
De l'extérieur : des fissures dans le crépi, souvent près des margelles de fenêtres, aux coins, ou sous l'entrée électrique.

CE QUE ÇA VEUT DIRE

Toutes les fissures ne sont pas structurales. Mais sous le niveau du sol, toutes les fissures sont un chemin d'eau potentiel.

Une fissure de la largeur d'un cheveu suffit : sous la pression du sol saturé, l'eau est poussée à travers. C'est extrêmement fréquent, et c'est souvent invisible de l'intérieur tant que le mur est fini.

Point important : une fissure dans le crépi peut être superficielle, ou être le prolongement visible d'une fissure qui traverse le béton plus bas. De la surface, personne ne peut faire la différence.

VOS GESTES

- Photographiez avec une règle ou une pièce de monnaie à côté, pour donner l'échelle.
- Tracez deux petits traits de crayon de part et d'autre de la fissure, et inscrivez la date. Si les traits s'écartent avec le temps, la fissure travaille.
- Faites le tour complet de l'extérieur. Regardez systématiquement les margelles, les coins et le pourtour des ouvertures.

QUAND ÇA PRESSE

Une fissure qui s'élargit, une fissure entourée d'efflorescence ou d'humidité, une fissure en escalier dans une fondation de blocs, ou une fissure accompagnée de signes de mouvement dans la maison (portes qui coinent, plancher qui penche). Savoir si une fissure se prolonge sous le niveau du sol demande une excavation — et ce n'est pas à vous de creuser.

Un dépôt orangé ou une boue rouille

L'ocre ferreuse

CE QUE VOUS VOYEZ

Une boue gélatineuse orangée ou rouille dans le puisard, sur la pompe, ou à la sortie du drain. Parfois des dépôts rougeâtres directement sur la dalle. Souvent une odeur particulière, qui rappelle le soufre.

CE QUE ÇA VEUT DIRE

L'ocre ferreuse est un phénomène biochimique : le fer présent dans le sol et les ferrobactéries de la nappe phréatique forment, au contact de l'air et de l'eau, une masse gélatineuse d'hydroxyde de fer.

Cette boue se fixe graduellement aux parois du drain français et le colmate de l'intérieur. Le drain ne se bouche pas d'un coup : il perd sa capacité, année après année, jusqu'à ce qu'une grosse pluie dépasse ce qu'il en reste.

Ce n'est pas de la saleté. Ça revient, et ça ne s'arrête pas tout seul.

VOS GESTES

- Photographiez l'intérieur du puisard, la pompe et la dalle autour.
- Ne versez aucun produit chimique dans le drain. Certains produits aggravent le dépôt ou endommagent la conduite.
- Notez si le dépôt se reforme après un nettoyage, et à quelle vitesse. C'est l'information la plus utile que vous puissiez recueillir.

QUAND ÇA PRESSE

L'ocre ferreuse est reconnue par les tribunaux comme un cas de vice caché : sa présence doit être déclarée lors de la vente de la propriété, ce qui affecte directement sa valeur marchande. C'est aussi un des rares signes où le type de solution change selon le moment où on le découvre. Un diagnostic tôt ne change pas seulement le prix des travaux — il change les travaux eux-mêmes.

Un puisard toujours sec — ou toujours plein

Les deux extrêmes suspects

CE QUE VOUS VOYEZ

Deux situations opposées, également révélatrices. Soit un puisard sec, poussiéreux, avec des toiles d'araignée, dont la pompe ne part jamais. Soit un puisard toujours plein, dont la pompe repart aux quelques minutes.

CE QUE ÇA VEUT DIRE

Un puisard raccordé au drain de fondation qui ne reçoit jamais d'eau pendant une fonte printanière au Québec, c'est rarement de la chance. C'est souvent le signe que l'eau n'arrive plus jusqu'à lui — parce que le drain est obstrué en amont.

À l'inverse, une pompe qui roule sans arrêt indique une nappe haute ou un apport d'eau excessif, et elle s'use beaucoup plus vite que prévu.

Regardez aussi où la pompe rejette l'eau. Si elle l'évacue au pied de la fondation, l'eau retourne directement dans le drain : la pompe fonctionne, le drain fonctionne, et l'eau ne quitte jamais la maison. C'est une boucle fermée.

VOS GESTES

- Soulevez le couvercle avec précaution et photographiez l'intérieur.
- Versez une chaudière d'eau pour vérifier que la pompe démarre — et qu'elle s'arrête.
- Suivez le tuyau de rejet à l'extérieur. Où se termine-t-il ? À moins de deux mètres de la fondation, l'eau vous revient.
- Notez l'année du dernier remplacement de la pompe, et si vous avez une pompe de secours.

QUAND ÇA PRESSE

Une pompe qui ne démarre pas au test, ou qui roule en continu. Une évacuation au pied de la fondation. Et surtout, l'absence de système de secours : une panne de courant pendant un orage printanier survient exactement au moment où la pompe est indispensable.

Des glouglous et une évacuation lente

Le risque de refoulement

CE QUE VOUS VOYEZ

La toilette du sous-sol qui fait des bulles. Le drain de plancher qui glougloute quand quelqu'un tire la chasse à l'étage. Une douche lente à se vider. Des remous quand la laveuse se vidange.

CE QUE ÇA VEUT DIRE

C'est de l'air qui cherche à s'échapper d'une conduite partiellement obstruée. Il y a une restriction, soit dans votre canalisation, soit dans le branchement vers la ville.

C'est le signe avant-coureur classique d'un refoulement. Quand le réseau municipal se surcharge pendant une pluie intense, ou quand la conduite est obstruée, l'eau cherche le point le plus bas. Le point le plus bas, c'est votre sous-sol.

VOS GESTES

- Notez quels appareils sont touchés et dans quelles circonstances : pendant une forte pluie ? quand la laveuse se vidange ? C'est ce détail qui oriente le diagnostic.
- Vérifiez que vous avez un clapet antiretour, et que tous les appareils de plomberie du sous-sol sont bien protégés par celui-ci.
- Un clapet n'est pas sans entretien. Il doit être inspecté et nettoyé. Un clapet bloqué en position ouverte ne protège rien du tout.

QUAND ÇA PRESSE

C'est le signe dont les conséquences sont les pires. Un refoulement d'égout inonde le sous-sol d'eaux usées : le nettoyage est difficile, coûteux, et plusieurs polices d'assurance limitent ou refusent la couverture en l'absence d'un clapet fonctionnel. Vérifiez votre police. Plusieurs municipalités offrent une subvention pour l'installation d'un clapet — informez-vous auprès de la vôtre.

Votre maison date d'avant 2001 et le drain n'a jamais été nettoyé

Le signe qui ne se voit pas — il se calcule

CE QUE VOUS VOYEZ

Rien du tout dans votre sous-sol. Cette vérification-là ne se fait pas avec une lampe de poche : elle se fait sur papier. Deux dates suffisent — l'année de construction de votre maison, et la dernière fois que le drain de fondation a été inspecté ou nettoyé. Si la première est antérieure à 2001 et que la seconde n'existe pas, ce signe est coché.

CE QUE ÇA VEUT DIRE

Un drain français a une durée de vie utile, généralement de 25 à 40 ans. Il se remplit de sédiments, se fait écraser, se fait coloniser par des racines, se colmate par l'ocre.

Rien de tout cela ne vous avertit. Le drain ne tombe pas en panne : il perd sa capacité silencieusement. Le jour où une grosse pluie dépasse ce qu'il en reste, l'eau entre — et c'est souvent la première fois que le propriétaire apprend qu'il avait un problème.

Si votre maison a été construite avant 1955, il est aussi possible qu'il n'y en ait simplement jamais eu.

VOS GESTES

- Trouvez l'année de construction de votre maison (le rôle d'évaluation de votre municipalité est en ligne et gratuit).
- Cherchez toute trace de travaux de drainage faits par les propriétaires précédents : déclaration du vendeur, rapport d'inspection préachat, factures.
- Construction avant 2001 et aucun nettoyage connu : la seule façon de savoir dans quel état il est vraiment, c'est de le regarder par caméra.

QUAND ÇA PRESSE

Si vous avez coché un ou plusieurs des sept signes précédents ET que votre maison date d'avant 2001, ces signes ne sont probablement pas isolés. Ce sont les symptômes d'un système qui arrive à la fin de sa vie utile.

Trois moments dans l'année où votre sous-sol parle

LE DÉGEL PRINTANIER — MARS À AVRIL

Le moment le plus révélateur de l'année. La neige fond, mais le sol est encore gelé en profondeur : l'eau ne peut pas s'infiltrer normalement, alors elle ruisselle et longe la fondation. Tout le volume arrive d'un coup, sur un drain qui doit tout encaisser en même temps.

LES PLUIES D'AUTOMNE — SEPTEMBRE À NOVEMBRE

Des pluies longues et saturantes, sur un sol déjà plein. C'est le test d'endurance. Un drain qui fonctionne encore à 40 % de sa capacité passe l'été sans problème et montre ses limites en octobre.

LES CYCLES DE GEL-DÉGEL — NOVEMBRE À AVRIL

L'eau prise dans une fissure prend environ 9 % de volume en gelant. Chaque cycle élargit légèrement l'ouverture. Une fissure à peine visible en septembre peut être franchement lisible en avril. C'est pourquoi il vaut la peine de reprendre les photos au printemps.

ET LE SOL ARGILEUX

Une grande partie de la Rive-Nord repose sur de l'argile. L'argile gonfle quand elle s'humidifie et se contracte quand elle sèche. Après un été de sécheresse suivi d'un printemps très humide, le sol autour de votre fondation ne reprend pas exactement le même volume. C'est un facteur de plus, propre à notre région.

Le meilleur moment pour faire l'exercice de ce guide : juste après une grosse pluie, et pendant la fonte printanière. C'est là que la maison montre ce qu'elle cache.

Faites le compte

Cochez chaque signe que vous avez observé chez vous. Soyez honnête : cet exercice ne sert à rien si vous vous rassurez.

- ☐ **01** Un dépôt blanchâtre sur le béton (efflorescence)
- ☐ **02** Une odeur de renfermé ou d'humidité
- ☐ **03** Des coulisses, auréoles ou marques d'eau sur la fondation
- ☐ **04** Une ou plusieurs fissures, à l'intérieur ou dans le crépi
- ☐ **05** Un dépôt orangé ou une boue rouille (ocre ferreuse)
- ☐ **06** Un puisard toujours sec, ou toujours plein
- ☐ **07** Des glouglous ou une évacuation lente au sous-sol
- ☐ **08** Une maison construite avant 2001 dont le drain n'a jamais été nettoyé

0

Rien à signaler.

Bonne nouvelle. Refaites l'exercice au printemps prochain, pendant la fonte — c'est le moment où les signes ressortent.

1 à 2

À surveiller.

Datez, photographiez, et revérifiez après la prochaine grosse pluie. Si une marque évolue ou si un nouveau signe apparaît, vous passez dans la catégorie suivante.

3 et +

Ce n'est plus une coïncidence.

Plusieurs signes simultanés pointent presque toujours vers une cause commune. Faites regarder ça avant que le prochain printemps décide à votre place.

QUATRE SIGNES QUI JUSTIFIENT UN APPEL À EUX SEULS

De l'eau au sol, même une seule fois · Un refoulement, même mineur · Un dépôt d'ocre ferreuse · Une fissure qui s'élargit

VOTRE BILAN EST FAIT

Vous avez coché des cases ?

Ne réparez rien avant de comprendre d'où vient l'eau. Répondez à quelques questions sur votre situation : on vous dit ce que vos signes veulent dire et quelle est **la bonne première étape**, sans deviner et sans vous vendre des travaux inutiles.

FAIRE ÉVALUER MA SITUATION

sos-sous-sol.ca

2 à 5 minutes, confidentiel, sans engagement

GARDEZ SOUS LA MAIN POUR LE QUESTIONNAIRE

- Votre ville et l'âge approximatif de la maison
- Les numéros des signes que vous avez cochés, et depuis quand vous les observez
- Vos photos : c'est ce qui nous permet de vous répondre avec du concret plutôt qu'avec des généralités

De l'eau en ce moment ?

Ne remplissez rien. Appelez.

450 752-7144

Vous préférez écrire ? info@sossoussol.ca