

# LA GARANTIE ASSURÉE D'ÉTANCHÉITÉ

Tous les acteurs d'un processus de construction souhaitent garantir à leurs clients que la toiture qu'ils ont livrée est de bonne qualité et les acheteurs, quant à eux, veulent être certains que leur achat ne présente aucun risque. Il s'agit là d'un aspect très important lors du choix de la composition de la toiture plate ; cet élément de construction forme en effet la principale protection d'un bâtiment et de son contenu contre les éléments naturels. C'est la raison pour laquelle il est essentiel de choisir une composition de toiture et des produits dotés d'une garantie assurée digne de ce nom.



# LA GARANTIE ASSURÉE D'ÉTANCHÉITÉ

**Pour être certain qu'une garantie assurée n'est pas une boîte vide, posez les bonnes questions:**

- Que comprend une garantie assurée?
- Quelles sont les exigences d'une garantie assurée?
- Quand avez-vous droit à une garantie assurée?
- Quels dommages sont couverts?
- Quelles causes sont couvertes?
- Quelles clauses sont applicables?

**IKO propose une garantie assurée d'étanchéité all-in unique, car cette garantie:**

- s'applique aussi bien aux défauts du produit, aux défauts de conception et aux défauts d'exécution
- couvre les dommages indirects: corporels, matériels et immatériels
- rembourse les dommages causés à la composition de toiture selon la valeur à neuf
- s'applique à la structure complète de toiture posée par un couvreur agréé
- est cessible à un nouveau propriétaire
- est gratuite pour les compositions de toiture approuvées

Ces thématiques sont expliquées plus en détail dans ce dossier technique.

## **1 - Qu'est-ce qu'une garantie assurée?**

Une garantie assurée est plus qu'une simple garantie.

Une garantie est l'engagement que le revêtement bitumineux livré possède certaines qualités d'étanchéité ou certaines propriétés. Si ces propriétés disparaissent prématurément, le fournisseur propose une contrepartie: un remplacement, une réparation ou une combinaison des deux. Le principe d'une garantie assurée est le même, à la différence que les conséquences financières de la responsabilité sont couvertes à l'aide d'une assurance. La victime a alors l'assurance qu'elle sera indemnisée, quels que soient les moyens financiers du fournisseur.

Une garantie assurée donne aux acheteurs de produits de construction l'assurance que les conditions de garantie représentent réellement quelque chose et que les demandes d'indemnisation légitimes seront obtenues.

La garantie assurée s'applique à l'étanchéité du revêtement de toiture.

uitvoeringsfout zijn vaak niet gedekt.



## 2 - Pourquoi une garantie assurée n'est pas l'autre?

Une garantie assurée présente de nombreuses facettes importantes qui méritent toute votre attention. Tous ces aspects déterminent en effet la qualité réelle de la garantie assurée.

La possibilité que le propriétaire puisse faire appel à la garantie assurée prévue dépend des défauts et des coûts couverts.

Une garantie assurée peut aller jusqu'à couvrir les défauts liés au travail du couvreur, à la conception de l'architecte et au produit du fournisseur.

Lorsque l'un de ces défauts apparaît et que ce défaut est couvert par la garantie assurée, le propriétaire doit vérifier quels sont les coûts indemnisés.

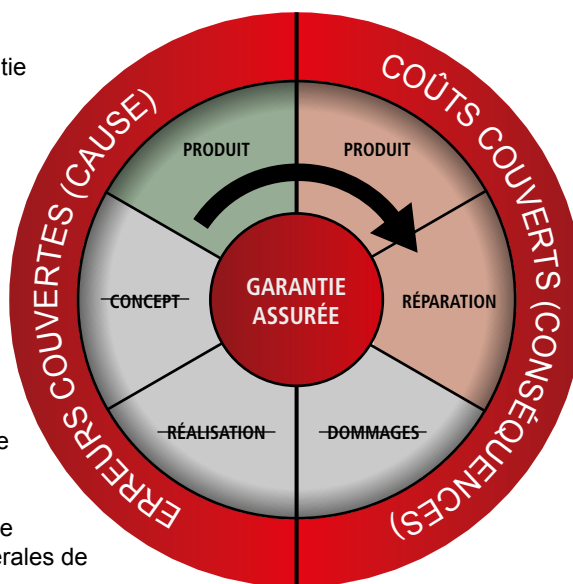
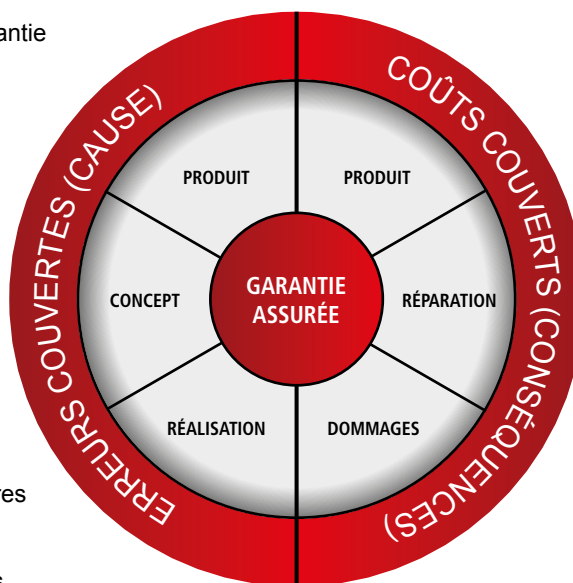
On peut ainsi se demander si la garantie assurée d'étanchéité prévoit uniquement la réparation de l'étanchéité existante ou si les coûts pour la réparation ou le remplacement des couches sous-jacentes (isolation, pare-vapeur...) sont également inclus. Mais cela ne s'arrête pas là. Une fuite dans le toit peut également faire apparaître d'autres dommages dans l'immeuble. Ces dommages sont appelés dommages indirects. Nous constatons que la plupart des garanties assurées ne prévoient pas l'indemnisation de ces dommages, bien qu'ils soient fréquents.

En pratique, nous voyons que de nombreuses garanties assurées se limitent au produit. Cela veut dire que la garantie assurée ne s'applique qu'en cas de défaut du produit. Les défauts de conception ou d'exécution ne sont souvent pas couverts.

En cas de dommage dû à un défaut du produit, seules la livraison et la réparation de l'étanchéité sous garantie seront prises en charge.

Dans ce type de cas, le fournisseur a uniquement conclu une assurance produit, mais pas d'assurance responsabilité civile. Ni la conception ni l'exécution ne sont donc couvertes par la garantie assurée. Le dommage indirect ne pourra par conséquent pas être indemnisé dans le cadre de la garantie.

Veillez donc toujours à être bien informé de la couverture de la garantie assurée. Consultez toujours les conditions générales de votre fournisseur.



---

*“Une couverture étendue est importante, car elle garantit un traitement rapide du dommage grâce à l'implication du fournisseur”*

---

Nous examinons ci-dessous les principales questions que vous devez vous poser lors du choix de vos fournisseurs et de vos produits.

### 3 - Quels produits font l'objet d'une garantie assurée?

La plupart des fournisseurs prévoient une garantie assurée pour les membranes de toiture disposant d'un agrément technique (ATG). Cet agrément technique est souvent une condition de base.

Dans la plupart des cas, le fournisseur a une gamme spécifique de membranes de toiture faisant l'objet d'une garantie assurée.

#### Les éléments suivants s'appliquent spécifiquement à IKO:

Pour les membranes de toiture premium (IKO carrara, IKO pantera, IKO carbon et IKO carbon 250), une garantie assurée peut être prévue sans supplément de coût.

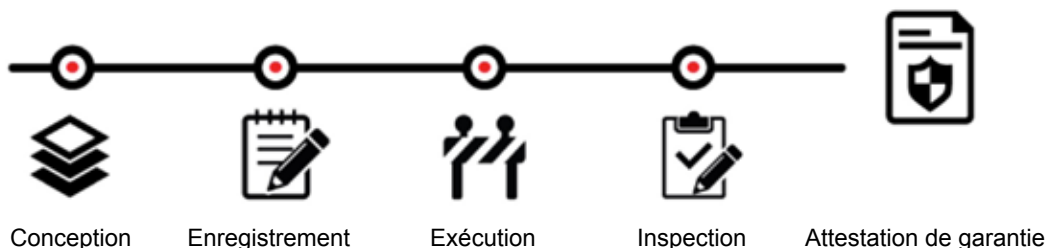
Un supplément de 2 % du prix de la toiture est demandé pour les membranes de toiture standards (IKO powergum, IKO powerflex, IKO roofgarden).



La garantie assurée all-in IKO est proposée gratuitement sur les compositions de toiture approuvées associées à des couches de finition IKO premium.

### 4 - Quelles sont les conditions pour avoir droit à une garantie assurée?

Les conditions dépendent des différentes phases du processus de construction



#### a. Conception:

Une composition de toiture est une association de différentes couches. La compatibilité de la composition joue ici un rôle crucial. Veillez donc à ce que la conception soit toujours conforme aux directives techniques en vigueur et aux agréments:

- **NIT CSTCB:**  
En premier lieu, la composition de toiture doit satisfaire aux notes d'information technique du CSTC en vigueur
- **Agrément technique:**  
Ensuite, il convient de vérifier que le revêtement d'étanchéité de toiture dispose d'un agrément technique et que la composition ait été conçue conformément aux directives de l'agrément mentionnées (par exemple ATG/CTG/FM/SINTEF/BBA/...).
- **Fournisseur:**  
Enfin, il convient de vérifier si la composition de toiture est homologuée par le fournisseur.

**CONSEIL:** IKO est un fournisseur de systèmes complets pour toitures plates dont la compatibilité a été prouvée. Si vous impliquez votre fournisseur dès la conception, vous aurez la certitude d'avoir une composition de toiture correcte sur le plan technique et dotée d'une garantie assurée correspondante.

## b. Enregistrement:

Le couvreur agréé doit informer le fournisseur du chantier deux semaines avant que l'exécution n'ait lieu.

Les informations suivantes sont alors requises:

- La date prévue du début et le délai d'exécution
- Les coordonnées de contact du chef de chantier
- La composition de toiture prévue

Ces informations permettent au fournisseur de planifier d'éventuels contrôles de chantier et est nécessaire pour enregistrer le chantier auprès de la compagnie d'assurance.

Seuls les projets d'au moins 50 m<sup>2</sup> de surface ne sont repris en compte pour un enregistrement.

**CONSEIL:** Au plus tôt le fournisseur est informé, au plus l'organisation pratique de l'assurance sera réglée facilement. Dans ce cadre, l'architecte peut informer le fournisseur dès la phase de conception.

## c. Exécution:

La pose du système de toiture IKO doit être réalisée par un couvreur agréé.

Les couvreurs agréés par IKO sont reconnaissables au label "IKO Certified Contractor". Ce label est délivré une fois que l'expertise des travailleurs et la santé financière de l'entreprise aient été démontrées.

Un "IKO Certified Contractor" travaille dans le respect des règles de l'art et exécute les travaux conformément aux directives de l'UBAtc (ATG), du CSTC et du fournisseur.



## d. Inspection:

Pendant et/ou après l'exécution, le fournisseur peut réaliser des contrôles de chantier qui permettront de formuler d'éventuelles remarques. Le certificat de garantie est délivré une fois que le couvreur a procédé aux modifications requises.

## e. Délivrance du certificat de garantie:

Après la livraison, le maître d'ouvrage reçoit un certificat de garantie mentionnant les coordonnées de contact du couvreur agréé, le projet et le donneur d'ordre. Ce certificat de garantie comprend également une description détaillée de la composition de toiture posée, le montant assuré, la période d'exécution et la date de livraison.

Le certificat de garantie n'est valable que s'il comporte la mention du numéro de certificat et la signature du fournisseur et du poseur.

Le couvreur complète les données du certificat et le transmet au fournisseur. Puis le fournisseur renvoie le certificat de garantie signé. Enfin, le couvreur signe le certificat et remet le document au client.

**IKO | 10 ANS GARANTIE ASSURÉE D'ÉTANCHÉITÉ**

Numéro de certificat de garantie:

**Donneur d'ordre:**

Nom: \_\_\_\_\_ Rue: \_\_\_\_\_ N°: \_\_\_\_\_  
Code postal: \_\_\_\_\_ Commune: \_\_\_\_\_ Pays: \_\_\_\_\_  
Téléphone: \_\_\_\_\_ Fax/E-mail: \_\_\_\_\_

**Project:**

Nom: \_\_\_\_\_ Rue: \_\_\_\_\_ N°: \_\_\_\_\_  
Code postal: \_\_\_\_\_ Commune: \_\_\_\_\_ Pays: \_\_\_\_\_  
Téléphone: \_\_\_\_\_ Fax/E-mail: \_\_\_\_\_  
Destination du bâtiment: \_\_\_\_\_  
Surface posée: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (inclués y compris)

**Couvreur/entrepreneur agréé IKO:**

Nom: \_\_\_\_\_ Rue: \_\_\_\_\_ N°: \_\_\_\_\_  
Code postal: \_\_\_\_\_ Commune: \_\_\_\_\_ Pays: \_\_\_\_\_  
Téléphone: \_\_\_\_\_ Fax/E-mail: \_\_\_\_\_

Le couvreur/entrepreneur agréé déclare solennellement ce qui suit

Support: écartement des couches  
 Existants

Systèmes d'étanchéité IKO	Nom du produit	Méthode de fixation (code)

Date de début des travaux: \_\_\_\_\_ Date d'achèvement des travaux: \_\_\_\_\_  
Date de livraison sans défaut: \_\_\_\_\_

Nombre de facture et dates de facturation du couvreur/entrepreneur agréé: \_\_\_\_\_  
Montant total de la facture du système ci-dessus, hors TVA: \_\_\_\_\_  
Rapport d'inspection du chantier IKO (date + référence): \_\_\_\_\_

Signé à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_ Signé à Anvers le \_\_\_\_\_  
Prescripteur certifié IKO \_\_\_\_\_ pour IKO \_\_\_\_\_

**MEMBRANE D'ÉTANCHÉITÉ | ÉTANCHÉITÉ LIQUIDE | ISOLATION**

IKO SA - © 2020 Anvers - Belgique - +32 3 268 30 00 - info.be@iko.com - be.iko.com



## 5 - Le propriétaire dispose d'un certificat de garantie, quelles mesures sont nécessaires pour pouvoir en bénéficier réellement?

Pour pouvoir bénéficier de la couverture de la garantie, il est nécessaire de tenir compte des mesures suivantes:

### - Entretien périodique de la toiture:

Dans le cadre de la garantie, le propriétaire doit soumettre la toiture à des inspections périodiques. Il est indispensable que le propriétaire constate les éventuels problèmes et agisse préventivement. Il est évident qu'une absence d'entretien peut entraîner des problèmes d'étanchéité qui ne sont pas couverts par la garantie.

Veillez donc à soumettre régulièrement la toiture à une inspection et à un entretien, de préférence au moyen d'un contrat de maintenance (voir le Whitepaper "Entretien de toiture").

### - Réparation ou modification de la composition de toiture par un couvreur agréé:

Si vous devez poser une nouvelle installation sur votre toiture, il est important de vous concerter avec le fournisseur avant de réaliser les adaptations sur la toiture existante. Lorsque vous faites appel à un installateur HVAC pour la pose d'un nouveau système de ventilation sur la toiture plate par exemple, vous devez faire réaliser les modifications apportées au revêtement de toiture ou aux couches sous-jacentes par un couvreur agréé. Dans le cas contraire, la garantie peut être annulée.

### - Notification dans les temps d'un défaut dans l'étanchéité:

Comme pour la plupart des garanties, le défaut doit être constaté et signalé dans les temps. Si vous attendez trop longtemps avant de faire votre déclaration, la réparation ne sera plus couverte par la garantie assurée.

## 6 - Quelles causes d'un défaut d'étanchéité peuvent être couvertes par une garantie assurée?

La garantie porte sur les défauts d'étanchéité de la toiture plate lorsque la cause est due à un défaut du produit (par le fournisseur), un défaut de conception (par le fournisseur) ou à un défaut d'exécution (par le couvreur agréé).

### - Défaut du produit:

Propriétés d'étanchéité ne répondant pas aux normes en raison d'une erreur survenue pendant la production, ce qui entraîne un défaut dans l'étanchéité.

### - Défaut de conception:

Une structure de toiture mal conseillée par le fournisseur, ce qui entraîne un défaut dans l'étanchéité.

### - Défaut d'exécution:

Une erreur de pose de la composition de toiture par le couvreur agréé, ce qui entraîne un défaut dans l'étanchéité.

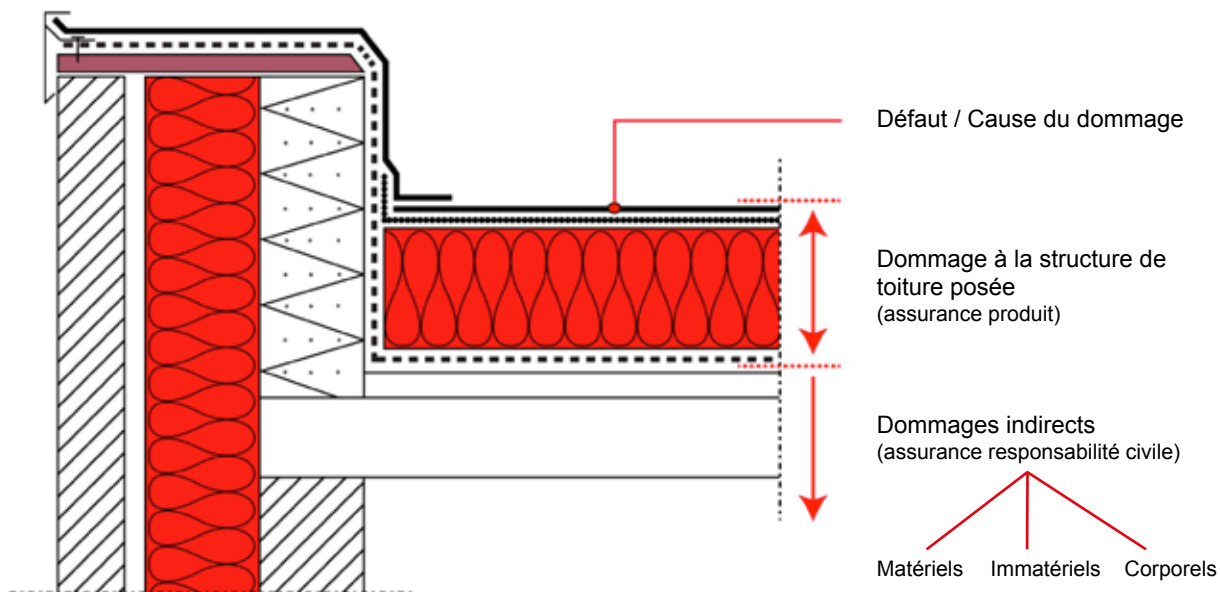


La garantie assurée all-in IKO s'applique aux défauts du produit, aux défauts de conception et aux défauts d'exécution.

## 7 - Quels dommages peuvent être couverts par la garantie assurée?

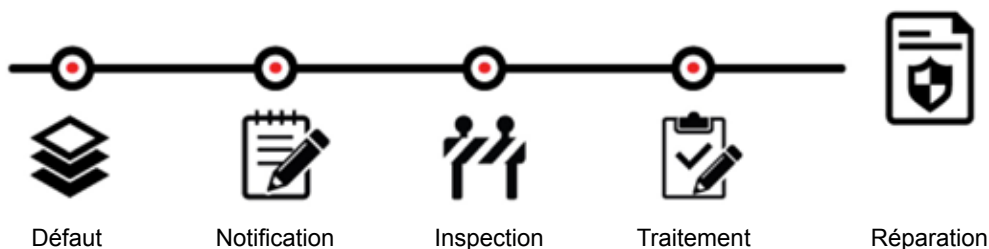
Deux types de dommages peuvent être indemnisés:

- Les dommages à la toiture posée qui fait partie du contrat sont couverts par l'assurance produit.
- Les dommages indirects corporels, matériels et immatériels à des tiers sont couverts par l'assurance responsabilité civile. Une toiture plate protège le bâtiment et son contenu contre les éléments naturels. Lorsqu'une infiltration d'eau se produit, le dommage ne se limite souvent pas à la composition de toiture. C'est pourquoi il est important de vérifier si d'éventuels dommages indirects (corporels, matériels et immatériels) sont compris dans la garantie assurée.



La garantie assurée all-in IKO ne couvre pas seulement les dommages causés à la composition de toiture, mais également les dommages indirects corporels, matériels et immatériels.

## 8 - Quelle est la procédure en cas de constat d'un défaut dans l'étanchéité?



### a. Constat du défaut

Le propriétaire constate le défaut. Le défaut doit satisfaire à certaines conditions pour donner lieu à une réparation couverte par la garantie. Avant de signaler le défaut, le propriétaire doit vérifier si la garantie assurée s'applique (comme décrit aux points 5 et 6).

#### **b. Notification du défaut**

Le propriétaire informe le fournisseur par courrier recommandé dans les 7 jours qui suivent le constat du défaut. Si possible, le propriétaire prend les mesures nécessaires pour limiter le dommage, sans toutefois que cela empêche le fournisseur ou la compagnie d'assurance de mener une inspection.

#### **c. Inspection du fournisseur /assureur**

Il n'est possible de procéder à la réparation qu'une fois que le défaut a été examiné en détail par le fournisseur et/ou la compagnie d'assurance. La cause du défaut d'étanchéité doit être examinée en parallèle avec le dommage qui en découle.

#### **ATTENTION!**

*La réparation prématurée des défauts ou dommages peut entraver l'inspection ou même l'empêcher totalement. Il convient donc de consulter votre couvreur et le fournisseur au sujet des mesures que vous souhaitez prendre.*

#### **d. Traitement de l'inspection**

Pendant ou juste après l'inspection, le fournisseur déterminera si le défaut et le dommage correspondant sont couverts par la garantie assurée. Si c'est le cas, le fournisseur transmettra les modalités de réparation au propriétaire.

#### **e. Réparation**

Le fournisseur détermine la méthode la plus appropriée pour remédier au défaut et au dommage. Sur la base des constats réalisés au cours de l'enquête, le fournisseur déterminera la méthode de réparation, les matériaux utilisés et le couvreur agréé qui réalisera la réparation.

Le délai de garantie n'est pas influencé par cette procédure pour autant que la réparation soit exécutée selon les directives du fournisseur.

### **9 - La garantie assurée du fournisseur est-elle soutenue par une compagnie d'assurance externe au moyen d'un contrat de coopération bien établi?**

Une garantie assurée conclue auprès d'une compagnie d'assurance externe apporte la plus grande garantie d'indemnisation; même si le fournisseur a mis un terme à ses activités, la police d'assurance reste d'application.

L'avantage d'un contrat d'assurance bien établi entre le fournisseur et l'assureur est que le fournisseur peut apporter aux parties concernées la garantie d'une méthode de travail constante, d'une garantie assurée et de conditions transparentes. Si le fournisseur ne coopère pas de manière bien établie avec un assureur, chaque projet doit être évalué au cas par cas par l'assureur. Cela peut donc générer de l'incertitude lors de la phase d'offre au sujet de la fourniture d'une garantie assurée.



La garantie assurée all-in IKO est le fruit d'une collaboration avec une compagnie d'assurance externe sur la base d'une collaboration bien établie.

### **10 - La garantie assurée est-elle cessible à un nouveau propriétaire?**

Lorsque le bien est revendu, il est souhaitable de procéder à la cession de la garantie assurée de la toiture. Cela constitue un avantage supplémentaire pour le vendeur et rassure l'acheteur. La cessibilité entre les propriétaires n'est pas toujours la norme.



La garantie assurée all-in IKO est cessible à un nouveau propriétaire.

## 11 - Que se passe-t-il lorsque le couvreur ou le fournisseur déposent le bilan?

L'une des caractéristiques essentielles de la garantie assurée concerne le maintien de la couverture du risque lorsque les différentes parties n'existent plus. Il est donc essentiel d'opter pour un fournisseur qui propose une garantie assurée prévoyant cet élément. Vous avez ainsi la certitude que la garantie assurée est maintenue, même si le couvreur ou le fournisseur ne sont plus actifs.



La garantie assurée all-in IKO reste applicable lorsque le couvreur ou le fournisseur ont stoppé leurs activités.

## 12 - La valeur à neuf de la toiture est-elle couverte pendant toute la durée de la garantie?

De nombreux assureurs indemnisent les dommages selon une clause de dégressivité. Cela signifie que l'assureur tient compte d'une certaine réduction de la valeur en fonction de l'âge de la toiture. Cet amortissement peut être considérable, il vaut donc la peine de bien analyser ce point lors du choix du fournisseur.

Vous trouverez ci-dessous un exemple de clause de dégressivité fréquente dans une garantie assurée:

Année de l'incident	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
% d'amortissement	0	5	10	15	25	35	45	55	60	70

On peut donc en déduire qu'en cas de défaut après 8 ans maximum, l'intéressé recevra une indemnisation s'élevant à 45 % de la valeur à neuf d'origine de la composition de toiture, et ce montant ne sera plus que de 30 % au bout de 10 ans.

Toutes les parties ont donc intérêt à choisir une garantie assurée qui indemnise sans clause de dégressivité en cas de dommage causé à la composition de toiture placée.



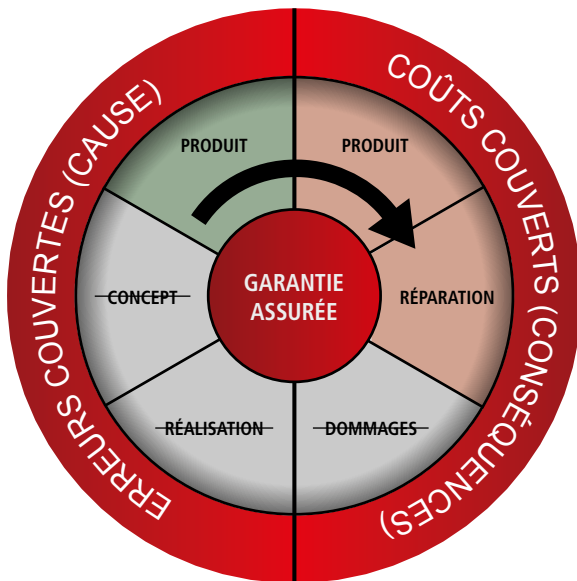
La garantie assurée all-in IKO indemnise le dommage causé à la composition de toiture sans tenir compte de l'amortissement ou d'une perte de valeur.

### Conclusion

*Une garantie n'est pas l'autre. Il convient donc d'évaluer une garantie assurée d'étanchéité des toitures plates en fonction de différents aspects. D'une part, vous devez examiner les défauts couverts et, d'autre part il est important de vérifier quels sont les coûts réellement indemnisés ainsi que la façon dont l'indemnisation sera déterminée.*

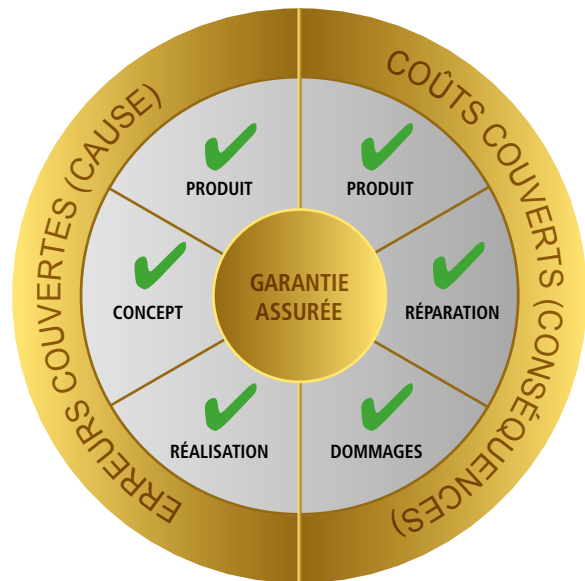
*Sur la page suivante, vous trouverez un résumé de ce document de référence.*

## La garantie assurée courante



**Basique**

## La garantie assurée all-in IKO



**ALL-IN**

✓	Couverture défaut du produit	✓
✓	Dédommagement des coûts du produit	✓
✓	Dédommagement des coûts de réparation	✓
✓	Assurance externe	✓
✗	Couverture défauts d'exécution non systématiques	✓
✗	Couverture défaut de conception	✓
✗	Indemnisation dommages indirects	✓
✗	Indemnisation valeur à neuf de la toiture (pas de clause de dégressivité)	✓
✗	Garantie assurée en cas de faillite	✓
✗	Sans prime (gratuit)	✓

Ce document a été établi au mieux de nos possibilités, compte tenu des informations du marché disponibles et des conditions de garantie. La rédaction de ce document par ses soins n'induit jamais une quelconque obligation de résultat de la part d'IKO. Le présent document ne peut à aucun moment mettre en péril la responsabilité d'IKO. Consultez toujours les conditions de garantie. Pour des conseils spécifiques, consultez toujours votre conseiller IKO.

## COLLECTIONNEZ TOUS NOS GUIDES IKO !!

**Le présent Guide fait partie de notre série de Guides IKO.**

Par ces documents de référence, nous expliquons les différents aspects techniques des toitures plates qui sont importants pour l'architecte et le couvreur.

Nous avons rédigé cette série de guides en nous basant sur notre expertise et notre expérience de fabricant en revêtements d'étanchéité, de matériaux d'isolation et produits d'étanchéité liquide. C'est volontiers que nous partageons avec vous nos connaissances sur les toitures plates. Plus qu'une simple énumération de conseils utiles, ces documents reflètent surtout une philosophie de qualité pragmatique que nous souhaitons mettre en avant avec un souci du détail qui profitera au maître d'ouvrage et au professionnel de la couverture de toiture.

Réalisez un ouvrage à partir de l'ensemble de nos **guides** que vous consulterez encore durant de nombreuses années ou lisez-les en ligne sur le site web IKO. Notre Collection de guides est régulièrement complétée par de nouvelles informations intéressantes.



Le présent document est rédigé au mieux, compte tenu de la connaissance et de l'expérience techniques, sans garanties en matière d'éléments cachés et sans tenir compte des technologies qui ne sont pas encore suffisamment éprouvées à la date de l'établissement du document. IKO n'a jamais aucune obligation de résultat avec la rédaction de ce document. À aucun moment, le présent document ne peut engager la responsabilité d'IKO. Pour un avis spécifique, veuillez toujours consulter votre conseiller IKO.



*Envie de lire en ligne?  
Scannez ici!*

**MEMBRANE D'ÉTANCHÉITÉ | ÉTANCHÉITÉ LIQUIDE | ISOLATION**

IKO sa - d'Herbouvillekaai 80 - 2020 Anvers - Belgique - +32 3 248 30 00 - <https://be.iko.com>

