

ÉTANCHÉITÉ · MODÈLE CONTRACTUEL

Modèle de contrat d'entretien toiture-terrasse : clauses clés

Sur un parc multi-sites, la toiture-terrasse est l'un des postes où le défaut d'entretien coûte le plus cher : infiltration, sinistre en cascade, et — au-delà — risque d'exclusion de la garantie décennale faute de preuve d'entretien régulier. Ce modèle vous donne une trame contractuelle homogène, applicable site par site via une annexe parc, pour cadrer les prestations, les périodicités et les niveaux de service attendus de votre prestataire d'étanchéité.

Important : modèle fourni à titre indicatif, à faire valider juridiquement avant usage. Les périodicités, prestations et fourchettes de prix doivent être confrontées au texte NF DTU en vigueur, aux Avis Techniques des procédés posés et à la configuration réelle de chaque toiture.

0 Préambule

Le présent contrat a pour but d'organiser l'entretien préventif et la surveillance périodique des ouvrages d'étanchéité de toiture-terrasse, conformément aux recommandations figurant en annexe des NF DTU de la série 43. Il rappelle un point essentiel : l'entretien régulier relève de la responsabilité du maître d'ouvrage. En cas de sinistre, l'absence d'entretien tracé peut être opposée au titre de la garantie décennale et conduire à un refus d'indemnisation. Ce contrat vise précisément à organiser et à documenter cet entretien.

Entre les soussignés :

- ☐ **Le Client (maître d'ouvrage) :** [À COMPLÉTER — raison sociale, SIREN, siège, représentant]
- ☐ **Le Prestataire :** [À COMPLÉTER — raison sociale, SIREN, qualification(s) étanchéité, assurance RC / décennale n° et validité]

1 Article 1 — Objet

Le Prestataire s'engage à réaliser, sur les toitures-terrasses des sites listés en Annexe 1, les prestations d'entretien préventif, de surveillance et de petites réparations définies à l'Article 3, selon les périodicités de l'Article 4 et les niveaux de service de l'Article 5.

Le contrat porte exclusivement sur l'entretien courant. Il ne couvre ni la réfection, ni la réparation de désordres structurels, qui relèvent de l'Article 8 (hors-forfait).

2 Article 2 — Périmètre & sites concernés

Le périmètre est défini site par site en Annexe 1. Pour chaque site sont précisés :

- ☐ Adresse, surface de toiture-terrasse (m²) et nombre de niveaux concernés
- ☐ Type d'élément porteur (maçonnerie, tôle d'acier nervurée, bois) et NF DTU de référence applicable
- ☐ Type de revêtement d'étanchéité (bitume, membrane synthétique) et autoprotection éventuelle

- ☐ Pente (notamment pente nulle) et nature des terrasses (inaccessible, technique, jardin/végétalisée)
- ☐ Type d'évacuation des eaux pluviales (gravitaire ou siphonique) et nombre de points de collecte
- ☐ Moyens d'accès en toiture et dispositifs de sécurité existants (garde-corps, lignes de vie, points d'ancrage)

Toute modification du parc (entrée/sortie de site, travaux de réfection) fait l'objet d'un avenant à l'Annexe 1.

3 Article 3 — Prestations d'entretien

À chaque passage, le Prestataire réalise au minimum les opérations suivantes, conformément aux recommandations d'entretien des NF DTU série 43 :

- ☐ Examen visuel complet du revêtement d'étanchéité apparent (cloques, plis, déchirures, décollements)
- ☐ Vérification des relevés d'étanchéité et de leurs dispositifs de protection en tête
- ☐ Contrôle des ouvrages complémentaires visibles (acrotères, costières, joints de dilatation, sorties de toiture, edl, lanterneaux)
- ☐ Vérification et nettoyage des entrées d'eaux pluviales (EP), crapaudines et trop-pleins ; débouchage si nécessaire
- ☐ Enlèvement des mousses, herbes, végétation parasite et déchets divers
- ☐ Enlèvement des boues, dépôts et sédiments sur les revêtements autoprotégés exposés
- ☐ Repérage des zones de stagnation d'eau et des points singuliers à surveiller
- ☐ Petites réparations ponctuelles incluses dans le forfait (à plafonner) : reprise de mastic, refixation d'éléments, remise en place d'autoprotection [À COMPLÉTER — plafond en valeur ou en temps par passage]

Pour les terrasses jardins ou végétalisées, les prestations intègrent en complément la gestion du système d'arrosage, la mise hors-gel et l'entretien de la végétation, selon l'Avis Technique du procédé.

4 Article 4 — Périodicité des visites

La périodicité est fixée par site en Annexe 1, dans le respect du minimum réglementaire et de la configuration de chaque toiture :

- ☐ **Au minimum une visite par an** — règle de base pour toute toiture-terrasse
- ☐ **Deux passages par an** recommandés en environnement arboré (feuilles) et pour de nombreux revêtements autoprotégés en pente nulle
- ☐ **Jusqu'à quatre passages par an** pour les systèmes d'évacuation siphonique et certaines toitures-jardins, avec nettoyages calés sur l'automne et le printemps selon les Avis Techniques

Périodicité retenue pour le présent contrat : [À COMPLÉTER — détail par site en Annexe 1]. Les visites supplémentaires liées à un événement climatique exceptionnel relèvent de l'Article 8.

5 Article 5 — Niveaux de service (SLA)

Au-delà du préventif planifié, le contrat fixe les engagements de service en cas de signalement par le Client :

- ☐ Délai de prise en compte d'une demande après signalement : [À COMPLÉTER — ex. quelques heures ouvrées]

- ☐ Délai d'intervention sur fuite active mettant en cause l'exploitation : [À COMPLÉTER]
- ☐ Délai d'intervention sur désordre non urgent : [À COMPLÉTER]
- ☐ Plages de couverture (heures ouvrées / astreinte) : [À COMPLÉTER]
- ☐ Remise d'un rapport d'intervention sous : [À COMPLÉTER — ex. 48 h] (modèle en Annexe 3)

Les indicateurs de suivi (taux de visites réalisées à échéance, délais d'intervention respectés) sont consolidés à l'échelle du parc et revus lors du bilan annuel prévu à l'Article 11.

6 Article 6 — Obligations des parties

Le Prestataire s'engage à :

- ☐ Disposer des qualifications, assurances RC et décennale en cours de validité, et en justifier sur demande
- ☐ Intervenir avec du personnel formé au travail en hauteur et respecter les règles de sécurité propres à chaque site
- ☐ Remettre, pour chaque passage, un rapport d'intervention daté et signé (Annexe 3)
- ☐ Signaler sans délai tout désordre relevant du hors-forfait et établir un devis le cas échéant

Le Client s'engage à :

- ☐ Garantir l'accès aux toitures et la disponibilité des moyens de sécurité existants
- ☐ Signaler les anomalies constatées entre deux visites
- ☐ Conserver l'historique des rapports d'intervention comme preuve d'entretien régulier
- ☐ Régler les prestations selon les conditions de l'Article 7

7 Article 7 — Prix & révision

Le prix est exprimé par site en Annexe 1, sous forme de forfait annuel ou de prix au m² par passage [À COMPLÉTER]. À titre purement indicatif et à valider au cas par cas, les contrats d'entretien d'étanchéité observés sur le marché se situent dans un ordre de grandeur autour de 10 €/m²/an pour deux passages incluant rapport et petites interventions — fourchette variable selon la surface, l'accessibilité, le type de revêtement et la région.

- ☐ Montant forfaitaire annuel global du parc : [À COMPLÉTER] € HT
- ☐ Modalités et échéances de facturation : [À COMPLÉTER]
- ☐ Clause de révision annuelle (indice de référence et formule) : [À COMPLÉTER]
- ☐ Conditions de prise en charge des petites réparations incluses vs hors-forfait : voir Article 8

8 Article 8 — Exclusions & prestations hors-forfait

Ne sont pas couvertes par le forfait et font l'objet d'un devis distinct :

- ☐ Réfection totale ou partielle de l'étanchéité et reprise de relevés dégradés
- ☐ Recherche de fuite approfondie nécessitant des moyens spécifiques (test à l'eau, fumigène, thermographie)

- ☐ Réparation de désordres structurels de l'élément porteur ou des ouvrages annexes
- ☐ Interventions consécutives à un événement climatique exceptionnel, un sinistre ou un acte de tiers
- ☐ Dépose de protections lourdes (gravillons, dalles) au-delà de l'entretien courant
- ☐ Tout désordre résultant d'un défaut d'entretien antérieur à la prise d'effet du contrat

9 Article 9 — Durée, résiliation & réversibilité

- ☐ Durée initiale : [À COMPLÉTER — ex. 12 ou 36 mois] à compter de la date d'effet
- ☐ Reconduction : [À COMPLÉTER — tacite ou expresse], préavis de [À COMPLÉTER]
- ☐ Résiliation pour manquement : mise en demeure restée sans effet sous [À COMPLÉTER] jours
- ☐ Réversibilité : à la fin du contrat, remise au Client de l'historique complet des rapports, du carnet d'entretien et de l'état des points à surveiller par site

10 Article 10 — Annexes

Les annexes font partie intégrante du contrat :

- ☐ **Annexe 1 — Fiche par site** : identification, caractéristiques de la toiture (Article 2), périodicité retenue, prix et particularités d'accès/sécurité
- ☐ **Annexe 2 — Conditions générales et matrice SLA** : détail des délais, plages de couverture et pénalités éventuelles
- ☐ **Annexe 3 — Modèle de rapport d'intervention** (ci-dessous)

11 Annexe 3 — Modèle de rapport d'intervention

À renseigner et joindre à chaque passage ; il constitue la preuve d'entretien à conserver.

- ☐ Site, adresse et surface concernée : [À COMPLÉTER]
- ☐ Date d'intervention, intervenant et type de passage (préventif planifié / sur signalement) : [À COMPLÉTER]
- ☐ Conditions d'accès et sécurité mises en œuvre : [À COMPLÉTER]
- ☐ Revêtement d'étanchéité : état général, cloques / plis / déchirures / décollements relevés
- ☐ Relevés et points singuliers (acrotères, joints, sorties de toiture) : état
- ☐ Évacuations EP et trop-pleins : état, nettoyage / débouchage réalisé
- ☐ Végétation, mousses, boues et déchets : enlèvement réalisé
- ☐ Zones de stagnation d'eau repérées : oui / non — localisation
- ☐ Petites réparations effectuées (incluses au forfait) : description
- ☐ Désordres relevant du hors-forfait : description et recommandation (devis à établir oui / non)
- ☐ Points à surveiller au prochain passage : [À COMPLÉTER]
- ☐ Photos jointes : oui / non — Signature intervenant et visa Client

PASSER À L'ACTION

Vos sites méritent un pilotage cohérent et performant.

Harmony by Depanneo reprend votre parc, structure vos SLA et centralise le pilotage de votre maintenance sur l'ensemble de vos sites — partout en France. Demandez un audit de parc : on évalue vos installations et on cadre votre maintenance.

[Demander un audit de parc](#)

ou 07 57 93 93 39