

# BUREAU CENTRAL DE TARIFICATION

# R APPORT d , A CTIVITE

# 2023

*Bref rappel historique*

Le bureau central de tarification (BCT), créé par la loi n° 58-208 du 27 février 1958, avait pour objectif de faire respecter l'obligation d'assurance de responsabilité civile automobile. En effet, il pouvait être saisi par toute personne assujettie à cette obligation qui, ayant sollicité la souscription d'un tel contrat auprès d'une entreprise d'assurance habilitée à délivrer ce type de garantie, s'était vu opposer un refus. Le BCT fixait alors le tarif moyennant lequel l'entreprise devait garantir cet assujetti.

Le même dispositif a été adopté par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 afin de faire respecter l'obligation d'assurance de responsabilité décennale et de dommages-ouvrage<sup>1</sup>, puis par la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 rendant obligatoire l'insertion d'une garantie des catastrophes naturelles dans tous les contrats garantissant les biens.

Ces trois bureaux centraux de tarification ont fonctionné de façon distincte, sous l'autorité de trois présidents différents, leur secrétariat étant assuré par l'administration, jusqu'en 1993. Un décret n° 92-1241 du 27 novembre 1992 a réorganisé le dispositif en instituant un seul Bureau régi par les articles R 250-1 et suivants du code des assurances et divisé en 3 sections distinctes (automobile, construction, catastrophes naturelles) fonctionnant sous l'autorité d'un seul président qui est aujourd'hui M. Laurent LEVENEUR, Professeur de droit à l'Université de Panthéon-Assas. Le secrétariat (3 personnes) est depuis cette réorganisation assuré par la profession de l'assurance par le biais d'une section de l'AGIRA (Association pour la gestion des informations sur l'assurance).

La loi du 4 mars 2002 a ajouté une quatrième section concernant les risques de responsabilité civile médicale qui a commencé à statuer en septembre 2003.

Ce dispositif a été complété lors de l'adoption de la loi du 24 mars 2014 (et précisée par le décret n°2015-518 du 11 mai 2015) par la création d'un nouveau bureau en matière de responsabilité civile des locataires (uniquement concernant les locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation), des copropriétaires et des syndicats de copropriétaires.

Le décret du 11 mai 2015 a par ailleurs réformé l'organisation du Bureau central de tarification.

### ***Composition***

Tous les BCT sont composés à parité de membres et titulaires et de suppléants représentant les assujettis et les assureurs. Les membres et titulaires, leurs suppléants ainsi que les rapporteurs sont nommés par arrêté ministériel sur propositions des organisations professionnelles concernées et des organisations représentant des assujettis non professionnels soumis à une obligation d'assurance. L'activité des membres, de leurs suppléants et des rapporteurs n'est pas rémunérée.

Le président a une voix prépondérante en cas de vote.

Enfin un commissaire du Gouvernement (nommé par le Ministre chargé de l'Economie), suppléé éventuellement par un commissaire du Gouvernement adjoint, ayant pour mission de veiller à

---

<sup>1</sup> Ce BCT statue également en matière d'assurance des engins de remontée mécanique en vertu de l'article L 220-5 du code des assurances.

la régularité des décisions, assiste à toutes les séances du BCT. Il dispose du droit de demander, soit immédiatement soit dans les trente jours suivant une décision, une seconde délibération, conformément à l'article R 250-6 du Code des Assurances.

La seconde délibération peut, par exemple, être sollicitée à la suite d'une demande d'un assujetti qui, à réception d'une décision, constate qu'une information erronée ou manquante a eu une influence sur la tarification ou la définition de la garantie.

### **Fonctionnement**

Bien qu'il y ait quelques variantes dans les procédures (qui sont spécifiées ci-après dans les chapitres consacrés aux différentes sections), toutes les sections fonctionnent selon le même principe :

- la loi délimite strictement les risques qui relèvent de la compétence du Bureau ;
- l'assujetti ne peut saisir le bureau que s'il s'est vu refuser une garantie, explicitement ou implicitement, après avoir saisi l'assureur par lettre recommandée avec accusé réception ;
- est également assimilé à un refus, le fait, par l'assureur saisi d'une demande de souscription d'assurance, de subordonner son acceptation à la couverture de risques non mentionnés dans l'obligation d'assurance ou dont l'étendue excéderait les limites de l'obligation d'assurance ;
- l'assujetti peut donner mandat (écrit) à un tiers pour saisir le BCT ;
- il doit saisir le bureau par lettre recommandée avec accusé réception, dans les 15 jours du refus (45 jours pour le BCT construction) ;
- il doit désigner au BCT l'assureur auprès duquel il veut souscrire le contrat (ce n'est jamais le BCT qui choisit cet assureur) ;
- le dossier est instruit au BCT. Ce dernier demande les pièces nécessaires si elles ne sont pas déjà toutes fournies ;
- à partir du moment où le dossier est complet, le Bureau statue à la séance la plus proche (en général moins d'un mois plus tard) ;
- le BCT a pour rôle unique de fixer le tarif (y compris les franchises) moyennant lequel l'assureur désigné par l'assujetti doit garantir celui-ci ;
- le BCT, avant de statuer, demande à l'entreprise d'assurance quel tarif elle aurait appliqué si elle avait accepté le risque ; le bureau apprécie si ce tarif est adapté, mais reste entièrement libre de sa tarification ;
- cette tarification fait l'objet d'une décision notifiée à l'assureur, à l'éventuel mandant et à l'assujetti qui doit contacter l'assureur pour faire établir le contrat, et dispose pour s'en prévaloir, à compter de la notification, de 2 mois ;

- la tarification vaut pour un contrat en principe d'un an à partir de la date de prise d'effet. Cependant, quelques assureurs résilient systématiquement le contrat à l'échéance suivante, lorsque la décision intervient plus de trois mois après la date de prise d'effet, le BCT impose une durée de contrat pouvant aller jusqu'à 18 mois, évitant de ce fait à l'assujetti d'avoir à recommencer la procédure trop rapidement ;

- l'assureur est contraint de respecter la décision sous peine de se voir retirer l'agrément qui lui est nécessaire pour souscrire des contrats d'assurance. En revanche l'assujetti n'est jamais obligé de souscrire le contrat ;

- les décisions du BCT sont susceptibles d'un recours pour excès de pouvoir devant le juge administratif (dans les deux mois de leur notification).

**Suites des dossiers :**

Il appartient à l'assujetti de prendre contact avec son assureur pour faire établir le contrat, sans intervention du Bureau central de tarification.

Le Bureau central de tarification ne suit pas le dossier (souscription, sinistralité...) après avoir rendu sa décision, ce n'est pas son rôle. Il ne dispose donc d'aucune information sur le nombre de contrats effectivement souscrits à la suite de ses décisions, ni sur la sinistralité de ces contrats s'ils sont souscrits.

**Site internet**

Le BCT dispose d'un site internet pour les sections automobile, construction, médicale, Catastrophes Naturelles et « Habitation ». Il peut être consulté à l'adresse suivante : [www.bureaucentraldetarification.com.fr](http://www.bureaucentraldetarification.com.fr)

Certains questionnaires peuvent notamment être téléchargés à partir de ce site (auto, construction, médical, habitation).

**PRESIDENT**

**Monsieur Laurent LEVENEUR**

*Professeur de droit à l'Université Paris II  
- Panthéon Assas*

**COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT**

**Madame Anaïs MATEOS**

(Direction Générale du Trésor)

**COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT  
ADJOINT**

**Madame Christelle COURIO**

(Direction Générale du Trésor)

**Secrétariat**

Le secrétariat est assuré par une section de l'AGIRA (Association pour la gestion des informations sur le risque en assurance), organisme professionnel de l'assurance.

<b>Direction : Aurélien CRESSELY</b>	
<b>Muriel GIBERT</b>	<b>Isabelle BREGEON</b>

# ACTIVITE DU BUREAU CENTRAL DE TARIFICATION STATUANT EN MATIÈRE D'ASSURANCE DES VÉHICULES TERRESTRES A MOTEUR

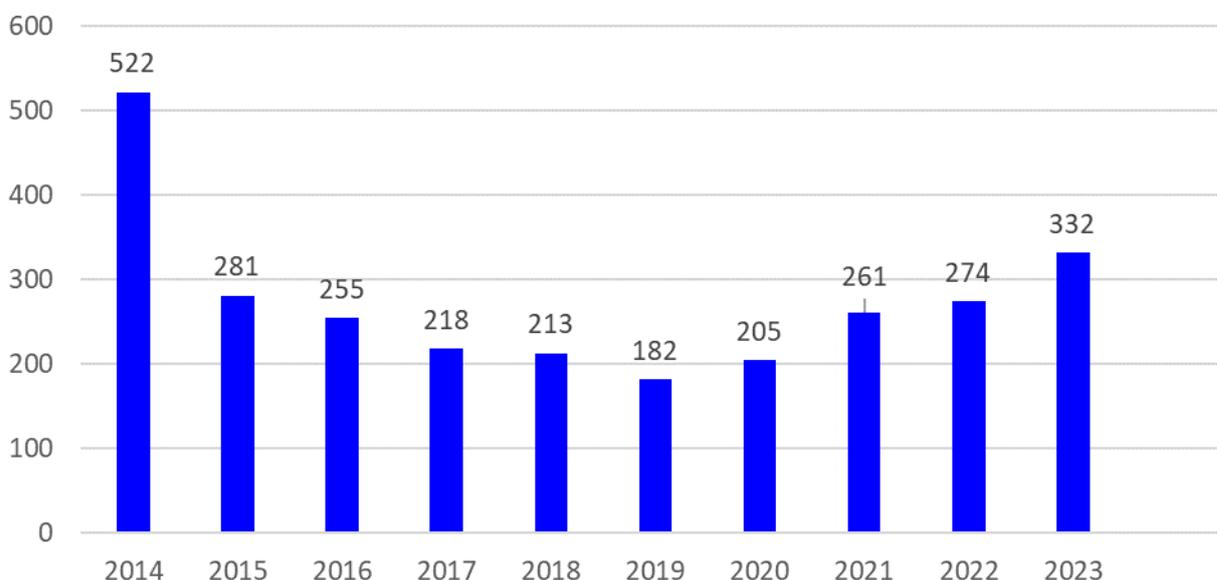
## 1- Nombre de décisions rendues :

En 2023, 576 dossiers ont été ouverts (contre 448 en 2022) Sur ces ouvertures, 332 décisions ont été prises, 31 sont sans suite, 6 ont été déclarées irrecevables le plus souvent pour non-respect de la procédure<sup>2</sup>, 1 a fait l'objet d'une seconde délibération et 206 sont en attente de documentation au 31 décembre 2023.

L'activité du BCT Automobile est en croissance depuis trois ans.

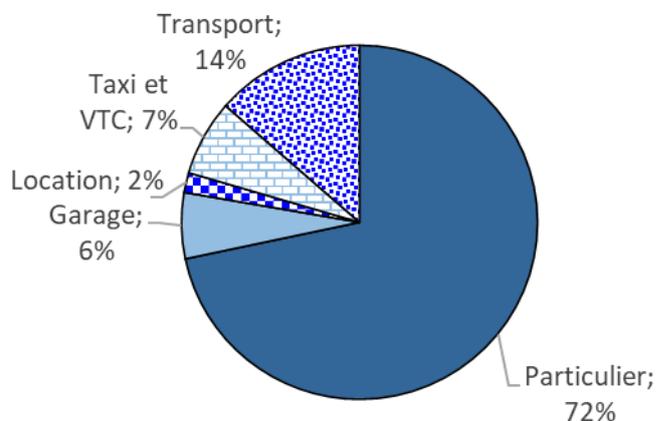
Si le nombre de dossiers relatifs à des particuliers reste relativement stable ces dernières années, en revanche les dossiers concernant des professionnels ne cessent d'augmenter, en particulier la catégorie des transports public de voyageurs et des professionnels de la réparation.

### Evolution du nombre de décisions Automobile



<sup>2</sup> Les causes peuvent être les suivantes : la saisine de l'assureur n'a pas été faite en recommandé avec AR, la saisine de l'assureur a été faite en recommandé avec AR mais pas au siège social – à un agent ou à un courtier par exemple – la saisine n'a pas été faite dans les délais réglementaires.

### Répartition % par nature d'assuré



Grâce à la nouvelle application, il est désormais possible de connaître la nature des assurés qui s'adressent au BCT : 72% d'entre eux sont des particuliers et 28% des professionnels : garages (6%), loueurs (2%), taxi et VTC (7%) ou transports publics de voyageurs (14%).

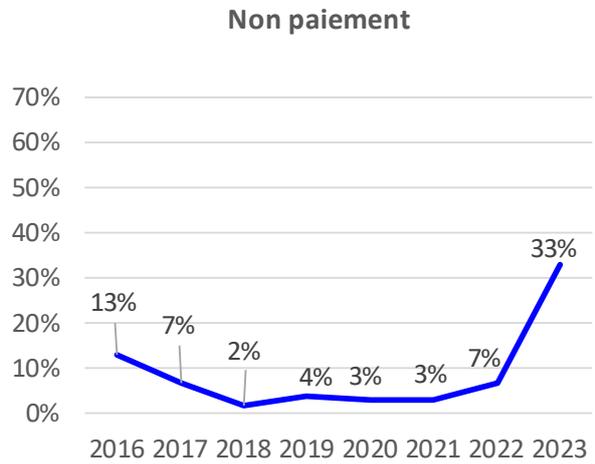
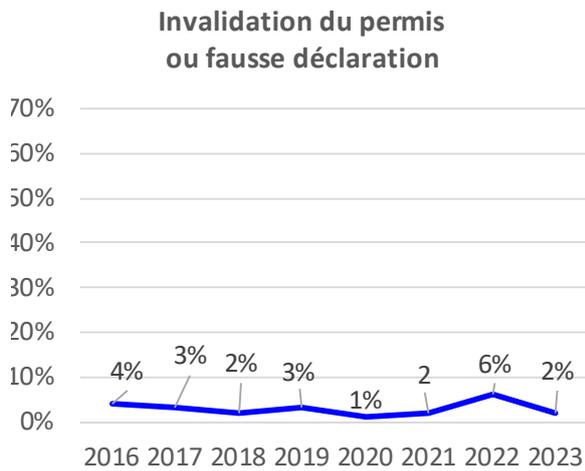
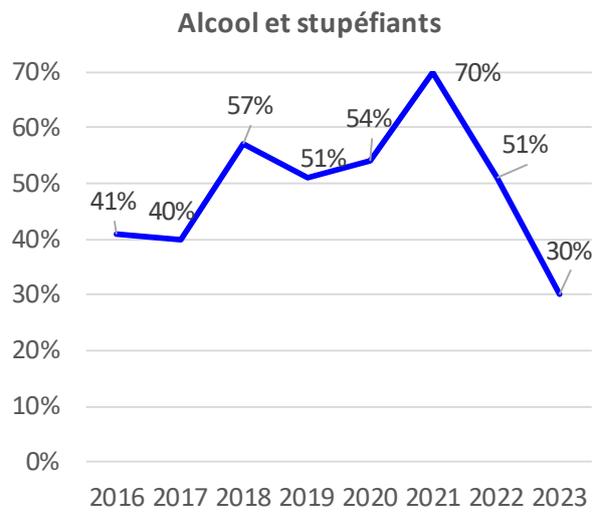
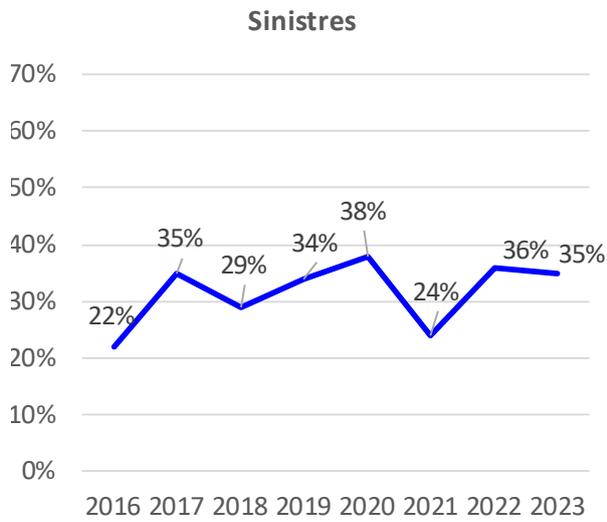
Il est à noter que la part des saisines par des professionnels est en augmentation ces dernières années.

### **Motifs de résiliation :**

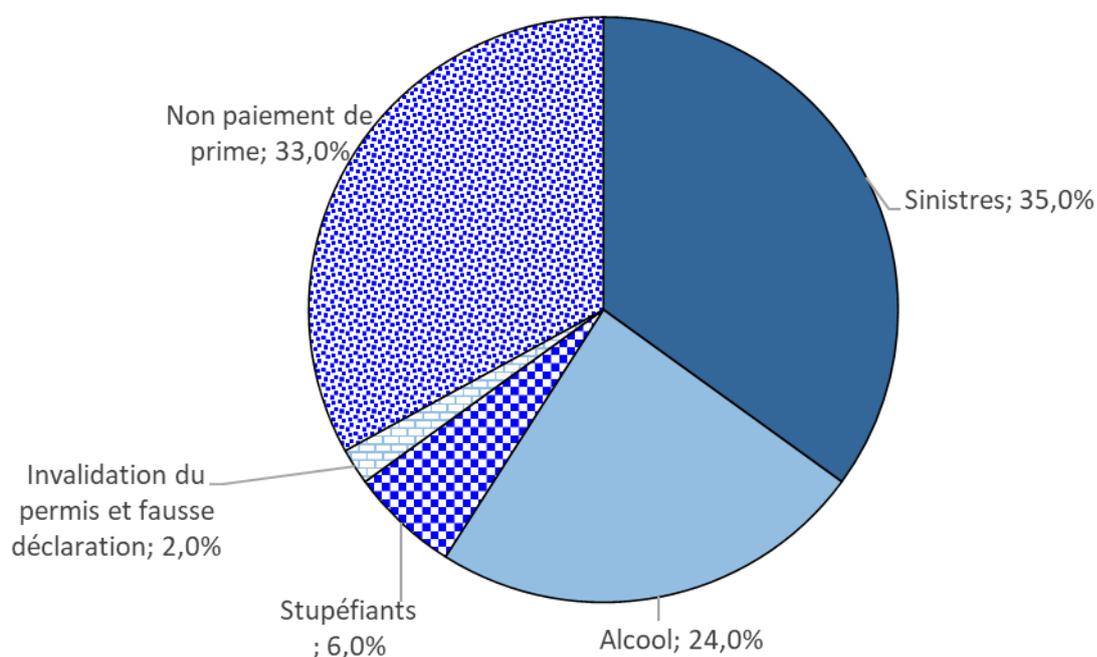
332 décisions ont été rendues en 2023. Parmi elles le motif de résiliation est connu pour 46 affaires :

- La sinistralité redevient la première cause de saisine de résiliation avec 35% des dossiers en 2023 (36% des décisions en 2022) ;
- Les résiliations pour non-paiement de prime augmentent fortement pour atteindre 33% en 2023 contre 7% en 2022 ;
- L'alcoolémie et les stupéfiants arrivent en troisième position avec 30% des dossiers en 2023 (51% en 2022) ;
- Les motifs fausse déclaration et invalidation du permis de conduire représentent 2% des résiliations en 2023 (2% en 2022) ;

## Evolution des parts en % des motifs de résiliation



## Répartition % des motifs de résiliation



Sur 332 décisions rendues, l'âge est connu dans 301 dossiers.

#### Nombre de décisions du BCT Automobile par tranche d'âge (1)

Age	Nombre de décisions du BCT en		Population française de 18 ans ou plus au 01/01/2024 (2)
	2022	2023	
De 18 à 25 ans	123	127	6 177 370
de 26 à 50 ans	57	106	20 030 800
De 51 à 74 ans	40	53	19 348 072
De 75 à 79 ans	4	5	2 905 555
De 80 à 84 ans	2	3	1 791 146
de 85 à 89 ans	3	6	1 330 239
De 90 à 94 ans	4	1	708 464
95 ans et plus	0	0	233 488
<b>Ensemble</b>	<b>233</b>	<b>301</b>	<b>52 525 134</b>

(1) comptage effectué sur les dossiers terminés dont les dates de naissance sont renseignées. Les dossiers au nom d'une société ne sont pas comptabilisés

(2) source : INSEE - métropole

### Proportion % de décisions du BCT Automobile par tranche d'âge

Age	% de décisions du BCT en		Population française de 18 ans ou plus au 01/01/2024
	2022	2023	
De 18 à 25 ans	52,8%	42,2%	11,8%
de 26 à 50 ans	24,5%	35,2%	38,1%
De 51 à 74 ans	17,2%	17,6%	36,8%
De 75 à 89 ans	3,9%	4,7%	11,5%
De 90 ans et plus	1,7%	0,3%	1,8%
Ensemble	100,0%	100,0%	100,0%

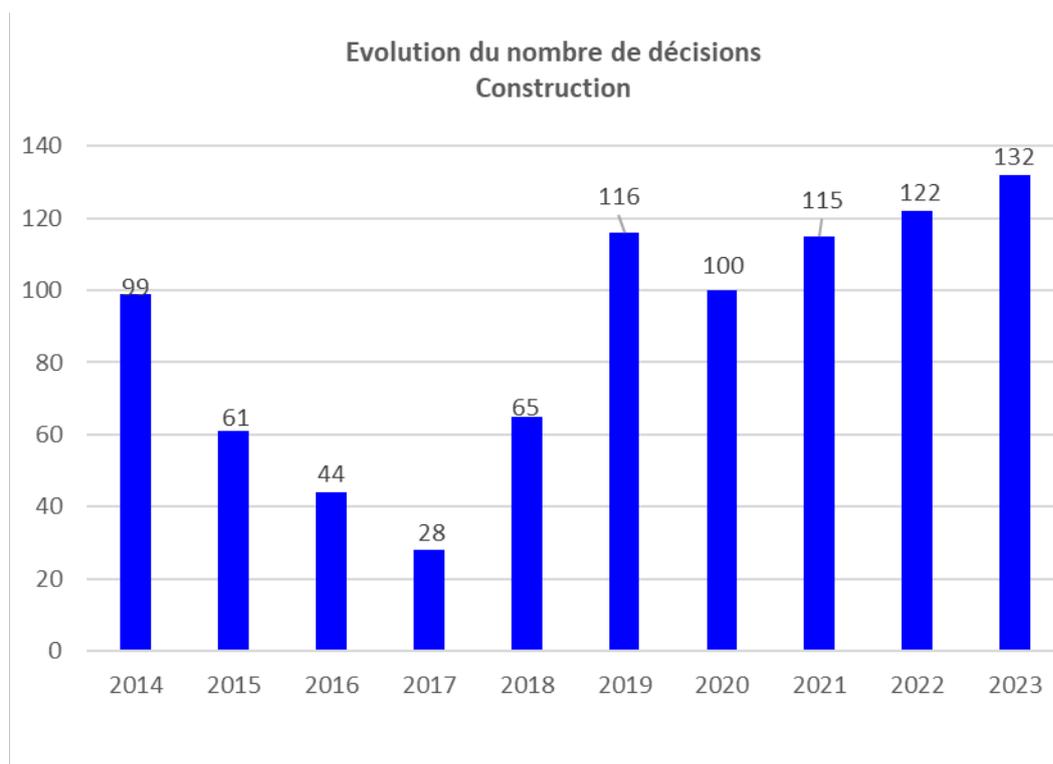
En valeur relative, les jeunes assurés saisissent plus le BCT que la moyenne. La proportion de décisions concernant des assujettis de 18 à 25 ans atteint 42,2% en 2023 alors que cette tranche d'âge ne représente que 11,8% de la population adulte vivant en métropole.

Les assurés âgés de 26 à 50 ans, comme ceux de plus de 50 ans réalisent moins de saisines du BCT Automobile que la moyenne en 2022. Il faut aussi souligner que le nombre de dossiers d'assujettis de plus de 75 ans devient très faible.

Dans certains dossiers comprenant une sinistralité inquiétante, le commissaire du Gouvernement, à la demande du Bureau, peut signaler à la préfecture un conducteur dont l'aptitude à la conduite mérite d'être vérifiée. La préfecture du domicile de l'intéressé peut alors ordonner une visite médicale. En 2022, 6 dossiers ont fait l'objet d'un tel signalement.

## ACTIVITE DU BUREAU CENTRAL DE TARIFICATION STATUANT EN MATIÈRE D'ASSURANCE DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Sur les 136 dossiers ont été examinés par le BCT en 2023. Parmi eux, 132 ont fait l'objet d'une décision, 3 sont en attente de décision et 1 est en attente de documentation.



A noter qu'il existe aussi des dossiers sans suite, non comptabilisés dans cette statistique, qui ont leur origine dans le fait que les assujettis trouvent un assureur avant l'examen de leur demande. Certains de ces dossiers ont parfois été résolus grâce à l'intervention efficace des rapporteurs du BCT, mais également parce que certains assureurs, après sollicitation du BCT, s'attachent, quand cela leur est possible, à formuler une offre adressée simultanément au bureau et à l'assujetti. Des accords sont donc parfois trouvés en cours de procédure, ce qui désencombre le BCT.

L'un des points marquants de l'année est la poursuite de l'augmentation du nombre de décision du BCT construction, essentiellement liée aux saisines concernant les nouvelles technologies de production d'électricité, en particulier les activités d'installation de panneaux photovoltaïque.

### **Origine géographique des décisions**

Sur 132 décisions, la région est connue dans 124 dossiers et inconnue dans 7 affaires. Il existe aussi 1 décision qui porte sur une entreprise basée à Monaco.

L'analyse de l'origine géographique des décisions montre que les régions les plus représentées en 2023 sont Auvergne-Rhône-Alpes (20 décisions), la Provence-Alpes-Côte-d'Azur (19

décisions), l'Occitanie (17 décisions), la Nouvelle-Aquitaine (15 décisions), et l'Île-de-France (12 décisions).

### Origine des décisions par région et département

Région	Département	Nombre de décisions
Auvergne - Rhône - Alpes	01 - Ain	3
	03 - Allier	0
	07 - Ardèche	1
	15 - Cantal	0
	26 - Drôme	1
	38 - Isère	3
	42 - Loire	1
	43 - Haute-loire	0
	63 - Puy-de-dôme	1
	69 - Rhône	5
	73 - Savoie	0
74 - Haute-savoie	5	
	<b>Total</b>	<b>20</b>
Bourgogne - Franche - Comté	21 - Côte-d'Or	1
	25 - Doubs	2
	39 - Jura	0
	58 - Nièvre	1
	70 - Haute-saône	0
	71 - Saône-et-loire	0
	89 - Yonne	1
	90 - Territoire de belfort	0
		<b>Total</b>
Bretagne	22 - Côtes-d'Armor	2
	29 - Finistère	1
	35 - Ille-et-vilaine	2
	56 - Morbihan	1
		<b>Total</b>
Corse	2a - Corse-du-sud	4
	2b - Haute-Corse	
		<b>Total</b>
Centre - Val de Loire	18 - Cher	0
	28 - Eure-et-loir	2
	36 - Indre	0
	37 - Indre-et-loire	0
	41 - Loir-et-cher	0
	45 - Loiret	2
	<b>Total</b>	<b>4</b>
Grand Est	08 - Ardennes	0
	10 - Aube	3
	51 - Marne	1
	52 - Haute-marne	0
	54 - Meurthe-et-moselle	1
	55 - Meuse	0
	57 - Moselle	0
	67 - Bas-rhin	3
	68 - Haut-rhin	0
	88 - Vosges	0
	<b>Total</b>	<b>8</b>

### Origine des décisions par région et département (suite)

Hauts-de-France	02 - Aisne	0
	59 - Nord	0
	60 - Oise	1
	62 - Pas-de-calais	0
	80 - Somme	0
<b>Total</b>		<b>1</b>

Région	Département	Nombre de décisions
Ile - de - France	75 - Paris	3
	77 - Seine-et-marne	0
	78 - Yvelines	1
	91 - Essonne	1
	92 - Hauts-de-seine	4
	93 - Seine-Saint-Denis	1
	94 - Val-de-marne	0
	95 - Val-d'oise	2
<b>Total</b>		<b>12</b>

Normandie	14 - Calvados	0
	27 - Eure	0
	50 - Manche	0
	61 - Orne	0
	76 - Seine-maritime	0
<b>Total</b>		<b>0</b>

Nouvelle - Aquitaine	16 - Charente	0
	17 - Charente-maritime	2
	19 - Corrèze	0
	23 - Creuse	0
	24 - Dordogne	2
	33 - Gironde	5
	40 - Landes	2
	47 - Lot-et-garonne	1
	64 - Pyrénées-atlantiques	1
	79 - Deux-sèvres	0
	86 - Vienne	2
87 - Haute-vienne	0	
<b>Total</b>		<b>15</b>

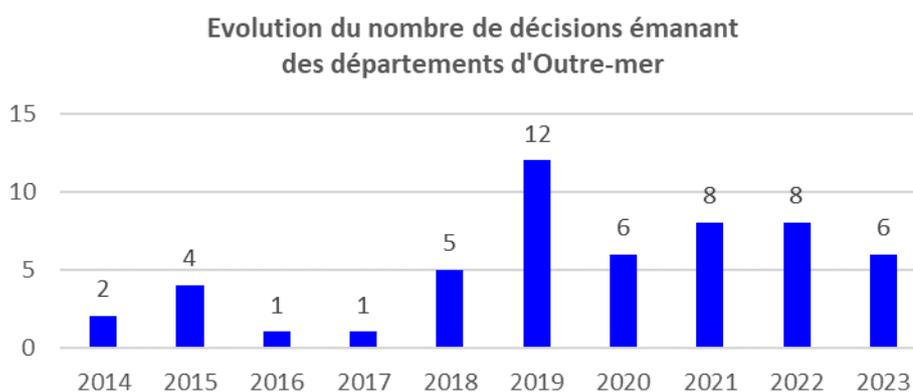
Occitanie	09 - Ariège	1
	11 - Aude	0
	12 - Aveyron	1
	30 - Gard	3
	31 - Haute-garonne	1
	32 - Gers	0
	34 - Hérault	6
	46 - Lot	0
	48 - Lozère	0
	65 - Hautes-Pyrénées	1
	66 - Pyrénées-orientales	1
	81 - Tarn	2
	82 - Tarn-et-garonne	1
<b>Total</b>		<b>17</b>

### Origine des décisions par région et département (fin)

Région	Département	Nombre de décisions
Pays de la Loire	44 - Loire-atlantique	0
	49 - Maine-et-loire	1
	53 - Mayenne	0
	72 - Sarthe	2
	85 - Vendée	4
	<b>Total</b>	<b>7</b>
Provence - Alpes - Côte d'Azur	04 - Alpes-de-Hte-Provence	3
	05 - Hautes-alpes	1
	06 - Alpes maritime	2
	13 - Bouches-du-Rhône	9
	83 - Var	3
	84 - Vaucluse	1
	<b>Total</b>	<b>19</b>
Départements d'Outre-mer	971 - Guadeloupe	1
	972 - Martinique	0
	973 - Guyane	1
	974 - Réunion	2
	976 - Mayotte	2
	<b>Total</b>	<b>6</b>

#### ➤ *Départements d'Outre-mer*

6 décisions ont été rendues par le BCT pour les départements d'Outre-mer : 2 pour la réunion, 2 pour Mayotte, 1 pour la Guadeloupe et 1 pour la Guyane. Le graphique ci-dessous montre que l'activité du BCT dans les DOM reste assez faible.

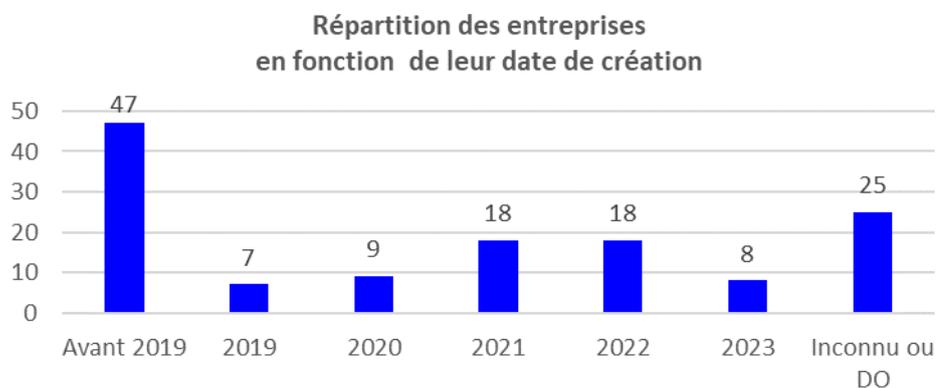


#### ➤ *Entreprises étrangères*

En 2023, il n'y a pas eu de décision concernant une entreprise étrangère pour la troisième année consécutive.

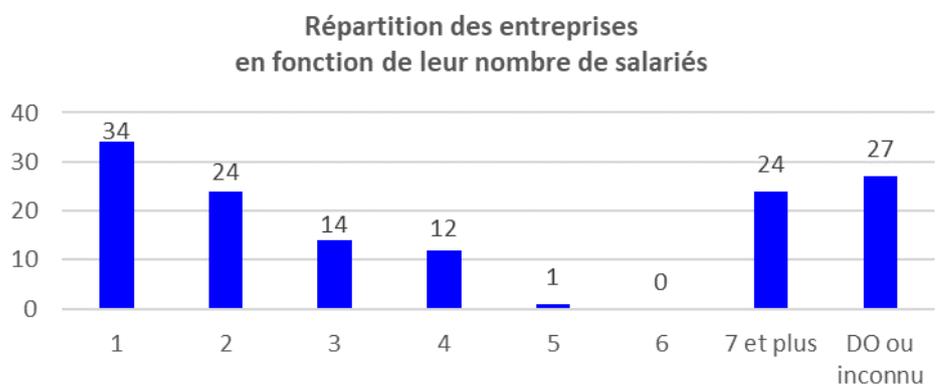
## 1- Date de création des entreprises

En 2023, la date de création est connue pour 107 entreprises (hors dommages ouvrage). 26 décisions concernent des entreprises de moins de 2 ans (créées entre le 01/01/2022 et le 31/12/2023). La majorité des décisions concernent des entreprises créées avant 2019 (47).



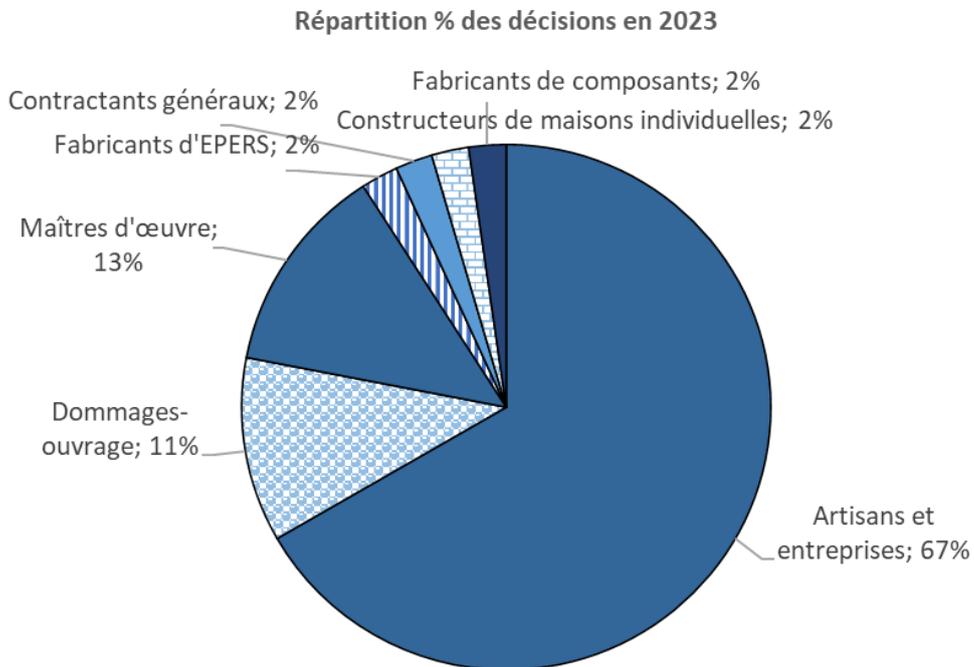
## 2- Taille des entreprises

En 2023, la plupart des entreprises qui ont fait l'objet d'une décision du BCT sont des entreprises de moins de 7 salariés (85 entreprises sur les 109 dont l'effectif est connu).



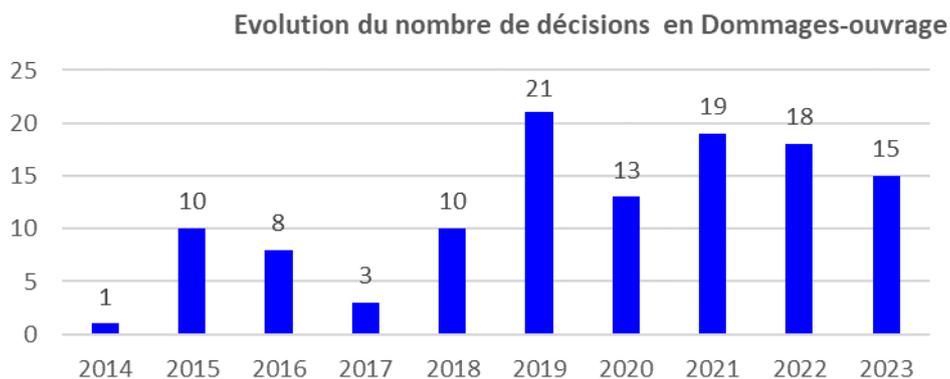
## ANALYSE PAR ACTIVITÉ

Le BCT Construction a rendu 132 décisions en 2023 qui se répartissent de la manière suivante.



### 1- Dommages-ouvrage

Le nombre des décisions a oscillé entre 1 et 10 sur la période 2014 – 2018 avant de repartir nettement à la hausse en 2019 en lien notamment avec le phénomène de défaillance des entreprises d'assurances opérant en LPS dans le secteur de la construction. Il avait retrouvé en 2021 et en 2022 son niveau de 2019. Il est de nouveau en repli en 2023.



### Répartition des décisions de dommages-ouvrage :

Le Bureau central de tarification distingue les décisions concernant des opérations destinées à la vente et les décisions émanant de particuliers pour des opérations à usage propre.

Sur 15 décisions en dommages ouvrage, les opérations à usage propre ont fait l'objet de 13 dossiers.

## La tarification

### 1) Les critères constants

Le BCT n'a pas modifié ses critères de tarification qui tiennent toujours compte des éléments suivants, afin de promouvoir une meilleure qualité :

- ▶ réalisation d'une étude de sol (ES) avec respect de ses préconisations ;
- ▶ intervention d'un contrôleur technique (CT) ;
- ▶ intervention d'un maître d'œuvre par contrat de louage d'ouvrage séparé avec mission complète (MOE).

Le BCT fixe un tarif différencié (3 taux différents) selon que ces conditions sont réunies ou non.

### 2) Les autres critères de tarification :

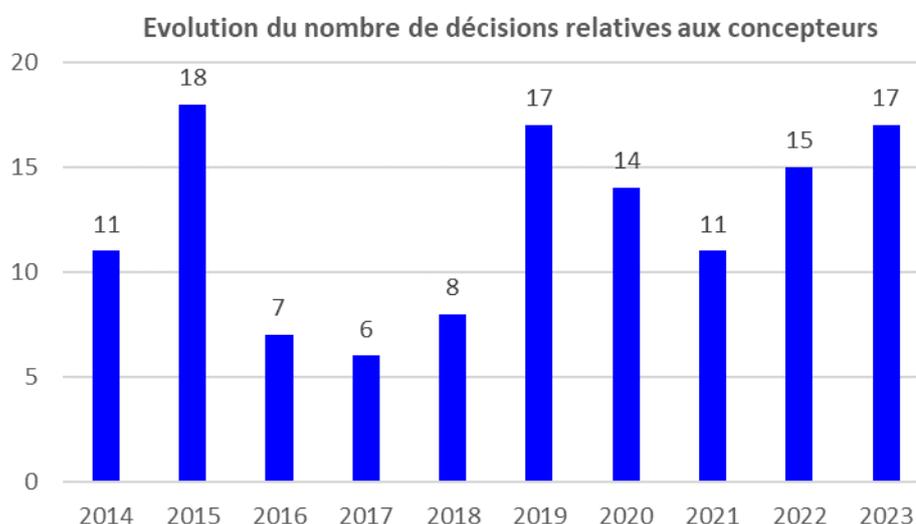
- **L'éventuelle immixtion du maître d'ouvrage** dans la conception ou la réalisation des travaux qui est considérée, en raison de l'absence de recours en résultant, comme une aggravation du risque justifiant un tarif plus élevé.
- **L'assurance des intervenants en capitalisation.** Le BCT prévoit une augmentation de 50% de la prime en cas d'attestations manquantes ou non conformes d'assurance RCD d'intervenants, lorsqu'elles concernent le gros œuvre, le clos, le couvert et la maîtrise d'œuvre. La prime est augmentée de 20 % lorsque les attestations manquantes ou non conformes portent sur les autres lots.
- **Prime forfaitaire ou taux ?** Le BCT continue à être confronté au problème de l'augmentation du coût des travaux en cours de chantier. Lorsque la situation le justifie, il impose donc parfois un taux pour éviter les inconvénients qui en résultent.
- **L'assurance des travaux déjà terminés :** le BCT reçoit toujours régulièrement des demandes de garanties parvenant après la réalisation de l'ouvrage. On rappellera que par un arrêt du 19 janvier 1998, le Conseil d'Etat a considéré que le BCT devait statuer, même si la demande était postérieure à la DROC. Par un arrêt du 29 janvier 2003 il a toutefois considéré que le BCT était, dans une telle hypothèse, fondé à demander à l'assujetti de lui fournir un rapport établi par un expert (contrôleur technique ou autre) afin de s'assurer qu'il n'imposait pas à un assureur un risque déjà réalisé. Le BCT peut être amené à exclure les conséquences d'une malfaçon qui aurait été ainsi décelée, voire à rejeter la demande pour défaut d'aléa si le dommage à venir apparaît certain.

## CNR ou pas CNR ?

S'agissant des DO sollicitées par des particuliers, pas toujours bien informés des risques qu'ils encourent, le BCT s'interroge sur l'opportunité d'ajouter à la garantie DO une garantie Constructeur Non Réalisateur (CNR). En effet, il ne fait aucun doute que si la construction est revendue avant l'expiration des 10 ans de garantie décennale, le vendeur, considéré comme un constructeur par la loi, sera tenu de la responsabilité civile décennale et devra être assuré à ce titre. Or il est rare que cette garantie soit expressément demandée. Après discussions le BCT, dans un souci de protection de l'assujetti particulier, a pris le parti de tarifer cette garantie au moins en option lorsqu'il estime qu'il y a possibilité de revente ultérieure.

## 2- Les maîtres d'œuvre

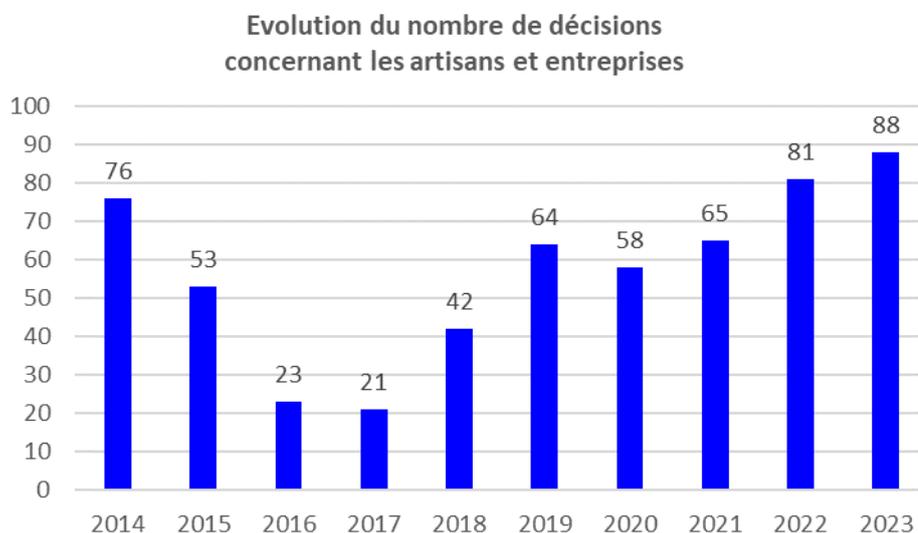
En 2023, le BCT a rendu 17 décisions concernant les maîtres d'œuvre, contre 15 en 2022 et 11 en 2021.



Sur ces 17 décisions, 13 donnent une précision sur l'activité du concepteur. 10 concernent les architectes, 2 portent sur un bureau d'études techniques et 1 sur une société d'ordonnancement, de pilotage et de coordination. Il convient de rappeler que le BCT ne se prononce que sur la garantie responsabilité décennale et en aucun cas sur les autres garanties obligatoires qui s'imposent à ces professionnels.

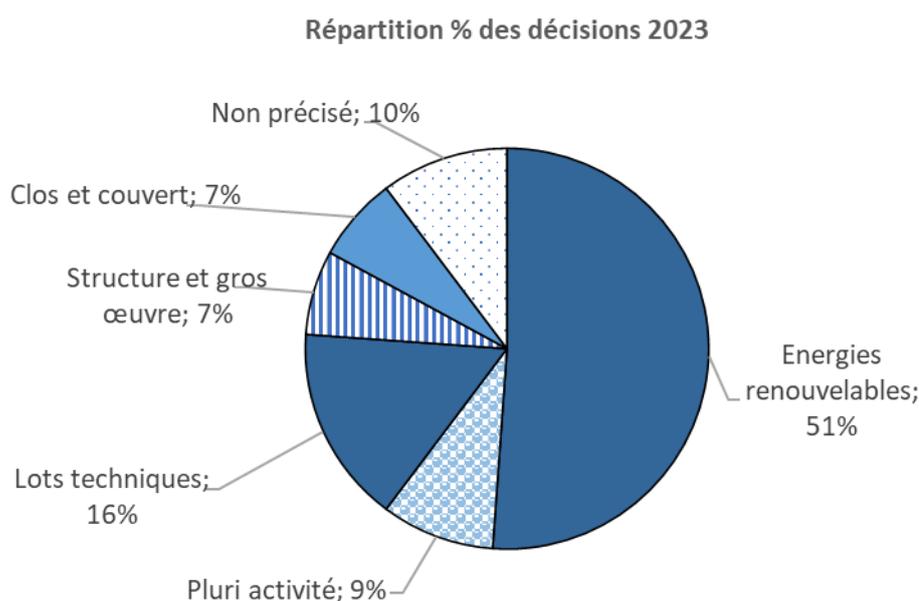
### 3- Les artisans et entreprises

Les deux tiers décisions prises par le BCT en 2023 concernent des artisans et entreprises. Leur nombre, qui avait fortement augmenté en 2022 reste orienté à la hausse en 2023.



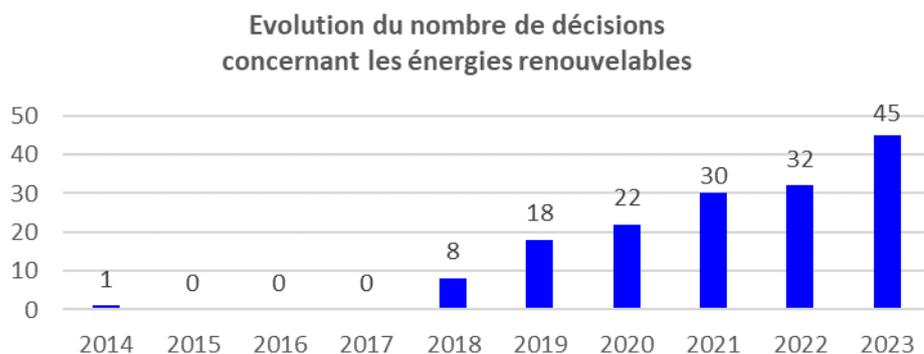
Il s'agit en général, comme indiqué précédemment, d'entreprises avec personnel d'exécution, le plus souvent de moins de 7 salariés.

Le logiciel de gestion des dossiers du BCT Construction a changé en milieu d'année 2023. En particulier la nomenclature des métiers a été modifiée et la description d'activités multiples, non prévue dans la précédente version, existe dans la version actuelle. Pour les dossiers gérés dans la nouvelle application, seule l'activité majoritaire a été retenue. En appliquant cette méthode, il est possible de répartir 79 des 88 décisions de 2023.



## Les énergies renouvelables

Le Bureau central de tarification classe dans les énergies renouvelables les activités portant sur de nouvelles technologies de production d'électricité et sur des systèmes de chauffage utilisant les énergies renouvelables telles que géothermie et aérothermie. Le BCT a rendu 45 décisions en 2023, soit 34% de l'ensemble de l'activité du BCT Construction.



**Rappel :** le BCT considère que lorsque les panneaux photovoltaïques sont posés sans fonction de couverture et sont destinés à la production d'électricité en vue de la vente, ils ne sont pas soumis à l'obligation d'assurance.

**Tarification :** De façon générale, en ce qui concerne la tarification afférente à ces nouvelles technologies, le BCT module le tarif en fonction de la technique utilisée, à savoir de technique courante ou non.

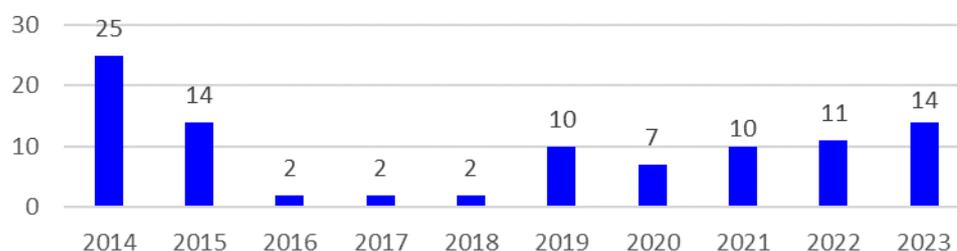
Il considère que les travaux sont de technique courante s'il s'agit :

- de travaux de construction traditionnels ;
- ou répondant à des normes homologuées, ou à des règles professionnelles ;
- ou réalisés avec des procédés ou produits bénéficiant d'un Agrément technique européen (ATE), d'un Document Technique d'Application (DTA), ou d'un avis technique ATec en état de validité, ou d'une Appréciation Technique d'Expérimentation (ATex) avec avis favorable, enfin d'un Pass innovation vert en état de validité.

## Les lots techniques

L'exercice 2023 est caractérisé par 14 décisions. La présence de deux nomenclatures rend difficile une analyse plus fine. L'activité du BCT, qui avait repris en 2021 et 2022 reste orientée à la hausse en 2023.

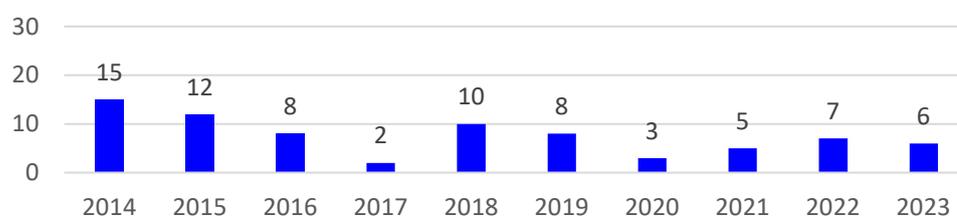
**Evolution du nombre de décisions  
concernant les lots techniques**



***La structure et de gros-œuvre***

Cette activité, qui était en réduction parmi les décisions du BCT sur la période 2014 – 2017, avait connu un pic d’activité en 2018. Depuis 2019 elle oscille entre 3 et 8 dossiers par an.

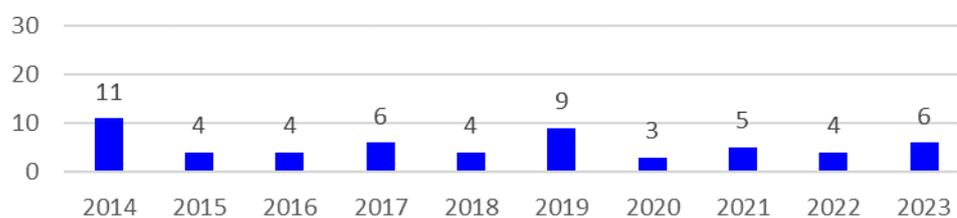
**Evolution du nombre de décisions  
concernant les activités de gros oeuvre**



***Les activités de clos et de couvert***

On inclut dans cette catégorie les couvertures par panneaux solaires. Il y a eu 6 décisions rendues en 2023 contre 4 en 2022.

**Evolution du nombre de décisions  
concernant les activités de clos et couvert**



#### **4- Les contractants généraux**

Dans cette rubrique, ont été regroupés les contractants généraux sans personnel d'exécution, soit sous-traitant la conception et les travaux, soit se réservant la conception et sous-traitant les travaux. Le BCT a rendu 3 décisions en 2023.

#### **5- Les constructeurs de maisons individuelles (loi de 1990)**

Le BCT a rendu 3 décisions en 2023.

#### **6- Les fabricants**

Le BCT a rendu 3 décisions en 2023.

La qualification des produits est un point délicat et le BCT est souvent contraint de faire des investigations poussées auprès des entreprises qui le saisissent pour se forger une opinion sur la nature exacte des produits fabriqués et sur le point de savoir si l'activité entre dans le champ de l'assurance obligatoire de responsabilité civile décennale.

En effet, l'article 1792-4 du code civil dispose que le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en l'état de service à des exigences précises et déterminées à l'avance est solidairement responsable des obligations mises par les articles 1792, 1792-1 et 1792-3 à la charge du locateur d'ouvrage qui a mis en œuvre sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou l'élément d'équipement considéré. La Cour de cassation a ajouté un autre critère en précisant que les produits vendus doivent en outre avoir fait l'objet d'une fabrication spécifique pour répondre aux besoins précis de l'ouvrage dans lequel ils sont intégrés. C'est ce point qui est souvent difficile à déterminer en l'état des informations fournies dans le dossier du demandeur. Le rapporteur est très souvent obligé de faire compléter ces données. Parfois il s'avère que la proportion des produits fabriqués sur mesure est infime, par rapport à l'activité générale, mais elle suffit pour que le BCT se déclare compétent.

## ACTIVITE DU BUREAU CENTRAL DE TARIFICATION STATUANT EN MATIÈRE DE CATASTROPHES NATURELLES

Le Bureau central de tarification, en matière de catastrophes naturelles, a statué sur 3 dossiers en 2023 contre 6 en 2022 et 10 en 2021. Il s'agit d'un nombre de dossiers qui reste extrêmement marginal par rapport au nombre de contrats dommages annuellement souscrits en France.

Les saisines du BCT catastrophes naturelles peuvent concerner différents types d'assujettis.

### Nombre de décisions du BCT Catastrophes naturelles par type d'assujetti

	Nombre de décisions				
	2019	2020	2021	2022	2023
Camping	1	2	2	1	0
Particuliers propriétaires	1	0	2	1	0
Syndicats de copropriétés	1	0	6	1	1
Collectivité	0	0	0	1	1
Commerce hors camping	0	0	0	2	1
<b>Ensemble</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>3</b>

Les saisines du BCT catastrophes naturelles se concentrent essentiellement dans le Sud de la France.

### Nombre de décisions du BCT Catastrophes naturelles par type département

Région	Département	Nombre de décisions				
		2019	2020	2021	2022	2023
Auvergne-Rhône-Alpes	03 - Allier	0	0	1	0	0
Corse	20 - Corse	1	0	0	0	0
Occitanie	11 - Aude	0	0	0	1	0
	30 - Gard	0	0	1	2	0
	65 - Hautes-Pyrénées	1	1	1	1	0
	81 - Tarn	1	0	0	0	0
Nouvelle Aquitaine	64 - Pyrénées atlantiques	0	0	0	0	1
Provence-Alpes-Côte d'Azur	05 - Hautes Alpes	0	0	1	0	0
	06 - Alpes maritimes	0	0	5	2	2
	83 - Var	0	1	1	0	0
<b>Ensemble</b>	<b>Ensemble</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>3</b>

## Sinistralité

Le sixième alinéa de l'article L.125-6 du Code des assurances dispose que « lorsqu'un assuré s'est vu refuser par une entreprise d'assurance, en raison de l'importance du risque de catastrophes naturelles auquel il est soumis, la souscription d'un des contrats mentionnés à l'article L. 125-1 du présent code, il peut saisir le bureau central de tarification, qui impose à l'entreprise d'assurance concernée la souscription du contrat demandé comprenant la garantie contre les effets des catastrophes naturelles ». Dès lors, l'intervention du bureau ne peut donc se comprendre que dans l'hypothèse où le refus d'une assurance de biens, au prétexte que celle-ci n'est pas obligatoire, ne peut en réalité s'expliquer que par le désir de l'assureur d'échapper ainsi à l'effort de solidarité nationale envers les effets des catastrophes naturelles qui inspire le dispositif instauré par la loi du 13 juillet 1982.

Ce raisonnement implique un historique de sinistralité pour chaque assujetti, objet de la résiliation de l'assureur. En effet, les décisions du BCT concernent des biens situés dans des zones particulièrement exposées au risque de catastrophes naturelles. L'une des trois saisines du BCT Catastrophes naturelles a fait l'objet d'une décision de rejet. Pour les deux autres, trois sinistres de catastrophes naturelles ont été déclarés et se répartissent de la manière suivante :

### **Nombre de sinistres de catastrophe naturelle parmi les dossiers examinés par le BCT catastrophes naturelles en 2023**

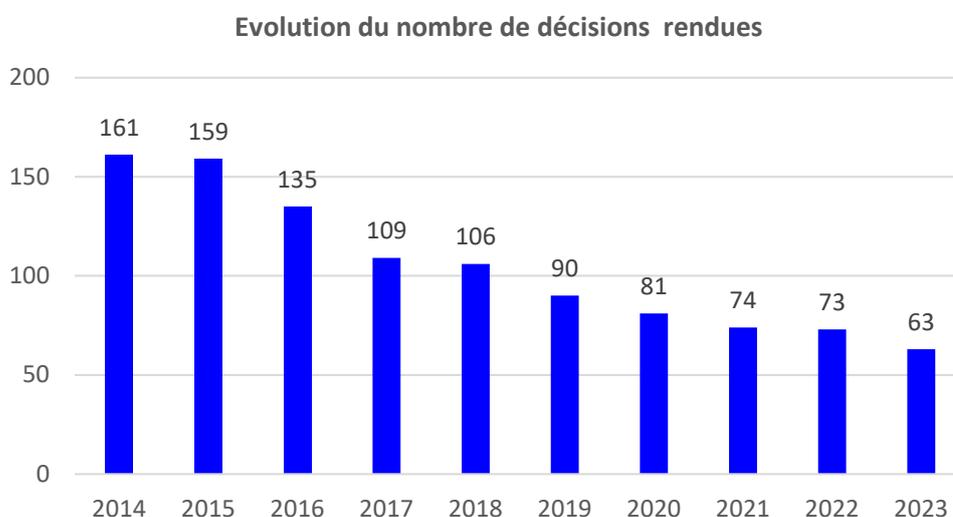
Année de l'arrêté de catastrophe naturelle	Nature de la catastrophe naturelle			
	Inondation	Glissement de terrain	Sécheresse	Ensemble
2020	2	0	0	2
Ensemble	2	0	0	2

L'examen des dossiers permet néanmoins de constater que la présence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) pour les risques inondation et mouvements de terrain réduit la vulnérabilité des personnes et des biens sur les zones directement ou indirectement exposées.

## ACTIVITE DU BUREAU CENTRAL DE TARIFICATION STATUANT EN MATIÈRE D'ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ MÉDICALE

Les conditions de saisine du BCT médical diffèrent légèrement de celles des autres BCT dans la mesure où il est nécessaire d'avoir deux refus (explicites ou implicites <sup>3</sup>) émanant d'entreprises d'assurance agréées<sup>4</sup> pour pratiquer la branche (ici la branche 13 « responsabilité générale », dans la mesure où il n'existe pas de branche spéciale à la RC médicale), et couvrant en France les risques de responsabilité civile mentionnés à l'article L.1142-2 du Code de la santé publique.

Le Bureau central de tarification médical a rendu en 2023 de 63 décisions dont une en deuxième délibération. Le nombre de décisions rendues qui s'était stabilisé en 2022 est de nouveau orienté à la baisse en 2023.



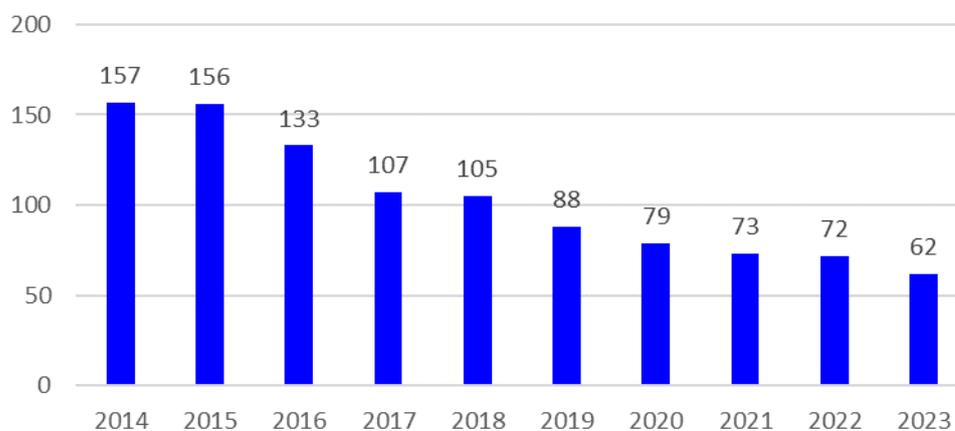
La quasi-totalité des décisions rendues en 2023 concerne des praticiens : 62 contre 72 en 2022 et 73 en 2021. Le BCT en 2023 a rendu 1 décision concernant 1 entreprise dont l'activité porte sur la production et l'importation de matériel médical.

<sup>3</sup> Est considérée comme un refus implicite l'absence de réponse de l'assureur dans les 15 jours suivant réception de la demande de souscription qui lui a été adressée par lettre recommandée avec avis de réception.

<sup>4</sup> L'Autorité de Contrôle Prudenciel et de Résolution (ACPR) délivre les agréments, nécessaires pour pratiquer les activités d'assurance en France.

## 1- Les professionnels de santé

Evolution du nombre de décisions rendues concernant les praticiens



La répartition des décisions entre les professionnels de santé s'est modifiée entre 2022 et 2023. En particulier, le nombre de dossiers concernant les anesthésistes, les obstétriciens et les chirurgiens a diminué et celui des autres spécialités est resté stable.

Répartition des décisions concernant les praticiens par activité

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anesthésistes	24	23	20	16	15	12	10	8	9	5
Chirurgiens hors obstétrique	44	61	48	39	35	29	22	22	23	20
Obstétriciens	42	39	32	31	31	22	16	12	8	5
Gynécologue médicaux	13	10	12	7	7	9	7	4	6	6
Autres spécialistes	34	23	21	14	17	16	24	27	26	26
Total	157	156	133	107	105	88	79	73	72	62

De manière plus précise, en 2022 et 2023, la répartition des décisions concernant les praticiens des autres spécialités se distingue de la manière suivante :

Répartition des décisions concernant les praticiens des autres spécialités

Spécialité	Nombre de dossiers	
	2022	2023
Médecine générale	9	13
Chirurgie dentaire	8	3
Autres spécialités	9	10

### *Rappels des principes de tarification*

✓ Le Bureau central de tarification applique une tarification au cas par cas. Si la proposition tarifaire de la compagnie sollicitée est adaptée par rapport aux spécificités du risque et au marché, elle est retenue.

✓ Rappelons que s'agissant des **gynécologues**, le BCT fait une distinction entre les gynécologues obstétriciens, les gynécologues médicaux qui pratiquent l'échographie obstétricale et ceux qui ne la pratiquent pas.

✓ En présence d'une sinistralité importante, le BCT tient compte dans la fixation du tarif des circonstances aggravantes du risque au cas par cas.

✓ En cas de discontinuité de garantie, c'est-à-dire lorsque des professionnels de santé ont tardé à renouveler leur assurance, ils se voient imposer une majoration.

Il y a quelques années, le BCT avait été conduit à se pencher sur ce problème. En effet, aux termes de l'article L.1142-2 du Code de la santé publique, les professionnels et établissements de santé sont tenus de souscrire une assurance destinée à les garantir pour leur responsabilité civile ou administrative susceptible d'être engagée en raison de dommages subis par des tiers et résultant d'atteintes à la personne survenant dans le cadre de l'ensemble de leur activité.

Lorsqu'il y a discontinuité de garantie, le contrat à venir s'accompagne d'une reprise du passé inconnu afférent à la période où l'assujetti n'avait pas souscrit de contrat. En effet, en vertu des dispositions de l'article L.251-2 du Code des assurances, l'assureur doit prendre en charge les réclamations survenues pendant la période de validité du contrat et pouvant se rapporter à des faits dommageables survenus pendant la période où le risque n'était pas garanti, dès lors du moins que ces faits dommageables n'étaient pas connus de l'assuré à la date de la souscription du contrat. Le Bureau central de tarification a donc estimé justifié d'en tenir compte dans sa tarification. Il impose ainsi aux assujettis négligents une majoration individualisée correspondant à cette reprise du passé inconnu.

Cette majoration est proportionnelle au temps pendant lequel le risque n'a pas été couvert, mais en tenant compte du fait que l'assureur ne supporte pas le risque dans son intégralité.

La situation s'est nettement améliorée de ce point de vue.

En outre, on observe que de nombreux praticiens, dont la demande d'assurance a fait l'objet d'une saisine puis d'une décision du BCT, voient leurs contrats non-reconduits par les entreprises d'assurance assez systématiquement à échéance, et ce, même en cas d'absence de sinistralité sur la période. A ce titre, le BCT est amené à statuer chaque année pour tarifier le renouvellement des garanties des mêmes praticiens. Ce phénomène est cependant en voie d'atténuation.

Par ailleurs, il est constaté que certains contrats sont résiliés à l'approche de la fin d'activité des praticiens, ce qui conduit à prendre en compte, dans la fixation du montant de la prime d'assurance dans le cas où l'assujetti se tourne vers un nouvel assureur, la garantie subséquente de 10 ans prévue par l'article L 251.2 du Code des assurances que le dernier assureur devra supporter et qui a nécessairement un coût.

➤ *Plafonds de garantie et création d'un fonds de garantie*

Rappelons que le BCT tient compte dans sa tarification des montants minima des plafonds de garanties règlementaires (conformément au décret n°2011-2030 du 29 décembre 2011), en l'espèce de 8 millions € au moins par sinistre et de 15 millions € au moins par année d'assurance.

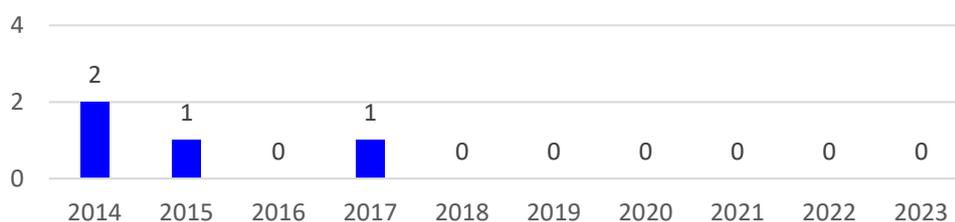
Par ailleurs, la loi de finances de 2012 a créé un fonds de garantie des dommages consécutifs à des actes de prévention, de diagnostic et de soins dispensés par les professionnels de santé exerçant à titre libéral. Il est financé par des contributions acquittées par ces professionnels. Elles s'échelonnent de 15 à 25 €. La tarification du BCT est fixée hors contribution à ce fonds, ce qui est rappelé dans toutes les décisions.

## **2- Les établissements de santé**

Depuis 2018, le BCT n'a pas rendu de décision concernant les établissements de santé.

La tarification du BCT se fait au cas par cas en fonction de l'activité de l'établissement (médecine, chirurgie, obstétrique, soins de suite). La tarification tient également compte de l'accréditation de l'établissement (avec levée des réserves et mise en place d'une démarche d'identification des risques).

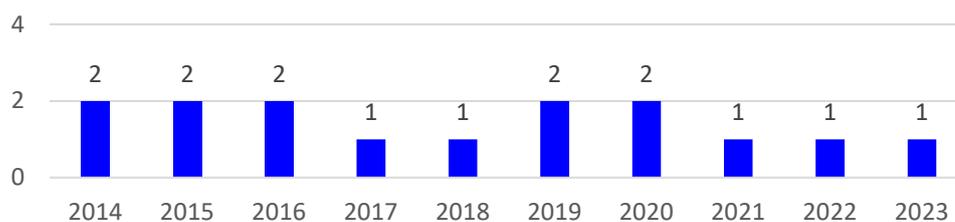
**Evolution du nombre de décisions rendues concernant les établissements de santé**



## **3- Les producteurs de produits de santé**

1 producteur a saisi le BCT en 2023. Celui-ci a fait l'objet d'une décision.

**Evolution du nombre de décisions rendues concernant les producteurs de produits de santé**

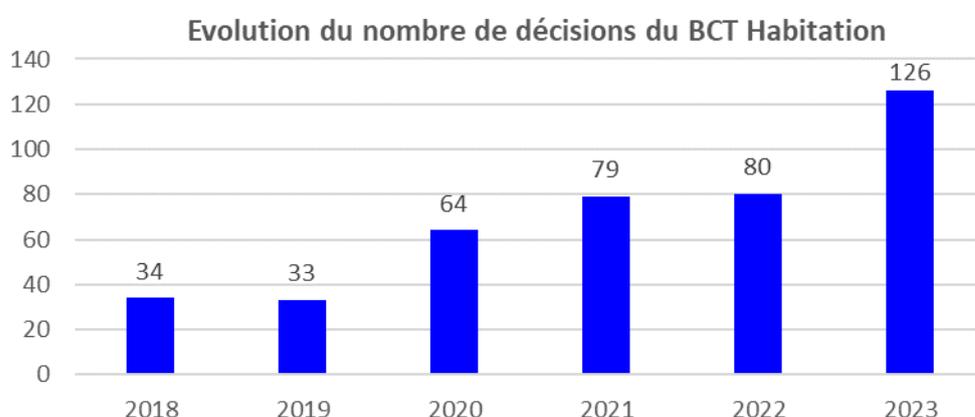


# ACTIVITE DU BUREAU CENTRAL DE TARIFICATION STATUANT EN MATIÈRE D'HABITATION

## 1 – Données clé du BCT « Habitation »

Depuis octobre 2017, un nouveau Bureau central de tarification, en matière de risque de responsabilité civile des locataires, des copropriétaires et des syndicats de copropriétaires, est constitué.

Pour l'année 2023, il est observé une augmentation importante du nombre de dossier du BCT Habitation, liée pour la grande majorité à des saisines de copropriétés très dégradées et pour, beaucoup d'entre eux, faisant l'objet d'arrêtés de mise en sécurité avec interdiction d'occupation.



En 2023, le BCT « Habitation » a statué sur 126 dossiers dont 109 concernent des syndicats de copropriétaires.

**Nombre de décisions du BCT Habitation par région et par catégories d'assujettis**

Région	2022				2023			
	Syndicat des copropriétaires	Copro-priétaires	Locataires	Ensemble	Syndicat des copropriétaires	Copro-priétaires	Locataires	Ensemble
Auvergne-Rhône-Alpes	4	2	1	7	4	0	1	5
Bourgogne-Franche-Comté	1	0	0	1	2	0	0	2
Bretagne	2	0	1	3	2	0	0	2
Centre Val de Loire	0	0	0	0	0	0	0	0
Corse	2	0	0	2	1	0	0	1
Grand-Est	6	0	0	6	6	0	0	6
Hauts-de-France	3	0	0	3	1	0	1	2
Ile-de-France	11	7	1	19	19	5	3	27
Normandie	4	0	0	4	3	0	0	3
Nouvelle Aquitaine	5	0	0	5	11	2	1	14
Occitanie	4	0	0	4	12	0	1	13
Pays-de-la-Loire	1	0	0	1	2	0	0	2
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	23	1	1	25	46	3	0	49
Outre-mer	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>66</b>	<b>10</b>	<b>4</b>	<b>80</b>	<b>109</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	<b>126</b>

Dans ce cadre, les régions pour lesquelles le nombre de saisines est le plus important sont la Provence-Alpes-Côte-d'Azur et l'Ile-de-France.

## 2 – Les syndicats de copropriété

Les syndicats de copropriété représentent 86,5% de l'activité de cette section du BCT en 2023 contre 82,5% en 2022. En 2022, 72 immeubles uniques, 32 groupes d'immeubles et 4 centres commerciaux et 1 parking ont fait l'objet d'une décision du BCT.

Attention, la saisine du BCT « Habitation », concernant la souscription d'une assurance de responsabilité civile du syndicat des copropriétaires, ne peut être faite que par le Syndic désigné (ou un administrateur judiciaire ayant été nommé par substitution) par le syndicat de copropriétaires conformément à l'article 18 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

### Présence d'un arrêté de péril

	Oui	Non	Sans objet	Total
2018	8	16	0	24
2019	9	10	2	21
2020	30	21	0	51
2021	31	36	0	67
2022	36	30	0	66
2023	75	34	0	109

Sur 109 décisions, 75 correspondent à des bâtiments qui font l'objet d'arrêtés de mise en sécurité. Ce nombre a plus que doublé par rapport à 2022.

Le taux d'occupation est connu pour 105 des 109 dossiers. Parmi eux, 48 sont totalement inoccupés et 4 sont majoritairement inoccupés.

### Nombre de lots de la copropriété

	Moins de 10	10 - 19	20 et plus	Inconnu	Total
2018	4	9	8	3	24
2019	7	5	7	2	21
2020	20	14	16	1	51
2021	20	17	30	0	67
2022	25	22	19	0	66
2023	34	40	35	0	109

Les demandes qui parviennent au BCT portent sur des copropriétés de toutes tailles en 2022 comme pour les années précédentes.

Les copropriétés examinées par le BCT portent majoritairement sur des immeubles à usage d'habitation. Sur les 108 dossiers pour lesquels l'usage

est connu en 2023, 39 sont uniquement à usage d'habitation et 62 sont majoritairement à usage d'habitation.

### Motif de résiliation des copropriétés

Motif de résiliation	Nombre de dossiers					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Non paiement de cotisation	4	3	5	6	7	10
Résiliation de l'assureur pour sinistralité importante	7	7	12	24	14	18
Résiliation de l'assureur pour autres motifs	3	7	22	28	35	51
Résiliation de l'assuré	1	0	2	0	1	2
Pas d'antécédent d'assurance	9	4	10	9	9	28
Total	24	21	51	67	66	109

En 2023, 81 des 109 syndicats de copropriétaires auteurs de saisines étaient assurés pendant les 36 derniers mois avant la saisine du BCT.

Le principal motif de résiliation invoqué par l'assureur est celui « autre », souvent associé à un arrêté de mise en sécurité (63%). Les résiliations pour une sinistralité importante arrivent en deuxième position (22%) et les non-paiements de cotisation en troisième position (12%). Les résiliations du fait de l'assuré restent très rares.

En 2023, les 28 autres saisines du BCT portent sur des copropriétés qui n'étaient pas assurées jusque-là.

#### Sinistralité des copropriétés

Nombre de sinistres au cours des 36 derniers mois	Nombre de dossiers					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Aucun	6	8	16	14	22	32
Un	4	6	9	17	12	20
Deux ou plus	3	3	15	25	22	24
Non précisé	2	0	0	2	1	5
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>17</b>	<b>40</b>	<b>58</b>	<b>57</b>	<b>81</b>

En 2023, sur les 81 dossiers pour lesquels l'assujetti était assuré au cours des derniers mois, 32 ont fait l'objet de résiliation sans sinistralité (vraisemblablement à la suite d'un arrêté de péril), 20 ont déclaré un sinistre et 24 plusieurs sinistres.

161 sinistres sont dénombrés parmi ces 44 dossiers. Pour 105 d'entre eux le type de sinistre est connu. Les 2 principales garanties impactées sont le dégât des eaux (80) et l'incendie (15).

### 3 – Les copropriétaires

Les copropriétaires représentent 8,0% de l'activité de cette section du BCT en 2023 contre 12,5% en 2022. Il y a parmi eux, 4 copropriétaires occupants et 6 propriétaires non occupants. 9 copropriétaires sur 10 sont des personnes physiques à la recherche d'une assurance de responsabilité civile.

#### Antécédents d'assurance des copropriétaires

Motif de résiliation	Nombre de dossiers				Nombre de sinistres au cours des 36 derniers mois	Nombre de dossiers			
	2020	2021	2022	2023		2020	2021	2022	2023
Non paiement de cotisation	0	0	0	0	Aucun	0	2	1	1
Résiliation de l'assureur pour sinistralité importante	3	5	8	3	Un	0	1	2	2
Résiliation de l'assureur pour autres motifs	0	3	2	4	Deux ou plus	3	5	7	4
Résiliation de l'assuré	0	0	0	1	Non précisé	1	0	0	2
Pas d'antécédent d'assurance	1	0	0	0	Non assuré	0	0	0	1
Motif inconnu	0	0	0	2	<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>10</b>					

En 2023, les antécédents sont connus pour 9 copropriétaires : 7 d'entre eux étaient assurés pendant les 36 derniers mois avant la saisine du BCT. Sur 7 dossiers, 3 ne comporte aucune

déclaration de sinistre sur les 3 dernières années, dont 1 a déclaré un seul sinistre et 3 plusieurs sinistres.

12 sinistres sont dénombrés dont 9 sont des dégâts des eaux.

#### 4 – Les locataires

Motif de résiliation	Nombre de dossiers				Nombre de sinistres au cours des 36 derniers mois	Nombre de dossiers			
	2020	2021	2022	2023		2020	2021	2022	2023
Non paiement de cotisation	5	0	1	1	Aucun	3	0	1	0
Résiliation de l'assureur pour sinistralité importante	4	4	3	4	Un	1	0	0	1
Résiliation de l'assureur pour autres motifs	0	0	0	2	Deux ou plus	4	4	2	6
Résiliation de l'assuré	0	0	0	0	Non précisé	1	0	1	0
Pas d'antécédent d'assurance	0	0	0	0	Total	9	4	4	7
Total	9	4	4	7					

Les locataires représentent 5% de l'activité de cette section du BCT en 2023 comme en 2022.

Les 7 locataires étaient assurés pendant les 36 derniers mois avant la saisine du BCT.

En 2023, les antécédents sont connus pour les 7 locataires : 4 d'entre eux se sont vus résiliés pour sinistralité, 1 pour non-paiement des cotisations et 2 pour « autres motifs ».

Concernant la responsabilité civile du locataire, il est à noter que seuls les locaux à usage « d'habitation » ou à usage mixte « professionnel et d'habitation » peuvent faire l'objet d'une saisine. En effet, il résulte de la combinaison des articles L.215-1 du code des assurances et de l'article 7, de la Loi n° 89-462 le 6 juillet 1989, que le Bureau central de tarification n'est pas compétent pour connaître du refus d'une société d'assurer le risque de responsabilité lié à la location de locaux à usage exclusivement professionnel.