



# Bureau de Tarification Construction

Rapport annuel 2024



## Table des Matières

I.	Introduction.....	3
II.	Composition du Bureau de Tarification.....	4
III.	Le fonctionnement du Bureau de Tarification .....	4
IV.	Statistiques .....	4
1.	Assurance RC 10 .....	4
2.	Assurance RC Pro.....	5
V.	Problèmes rencontrés par le BT .....	6
1.	Le demandeur est soumis à l'obligation d'assurance .....	6
2.	Chantiers entamés et/ou agréés .....	7
VI.	Analyse des conditions tarifaires des assureurs.....	8
1.	Assurance RC 10 .....	8
2.	Assurance RC Pro.....	11
VII.	Conclusion .....	13



## I. Introduction

La loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers (ci-après "Loi Assurance RC 10"<sup>1</sup>) prévoit à son article 10 que le Roi peut mettre en place un Bureau de tarification en vue de garantir la couverture des risques visés par cette loi aux personnes qui sont tenues de s'assurer en vertu de la présente loi mais qui ne parviennent pas à trouver de couverture sur le marché régulier

Le Roi a créé par l'arrêté du 4 février 2020<sup>2</sup> le Bureau de Tarification dont la mission consiste à établir la prime et les conditions auxquelles une entreprise d'assurance peut proposer une couverture à toute personne soumise à l'obligation d'assurance qui ne trouve pas de couverture sur le marché régulier.

Ce Bureau de Tarification exerce également les missions prévues par la loi du 9 mai 2019 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile professionnelle dans le secteur de la construction <sup>3</sup>(ci-après "Loi Assurance RC Pro ")<sup>4</sup>.

La loi Assurance RC 10<sup>5</sup> charge le Bureau de Tarification de rédiger un rapport annuel quant à son fonctionnement. La loi Assurance RC Pro ne mentionne pas cette tâche, mais il se déduit de l'article 10, §1<sup>er</sup>, de cette loi, qui stipule que le Bureau de Tarification visé par la loi Assurance RC 10 est également habilité à établir la prime et les conditions de toute personne soumise à l'obligation d'assurance en vertu de la loi Assurance RC Pro, que cette tâche complémentaire est également d'application.

Le présent rapport rend donc compte du fonctionnement du Bureau de Tarification en 2024 tant pour les demandes d'assurance en RC 10 que celles en RC Professionnelle qui lui ont été introduites par des prestataires soumis à l'obligation d'assurance qui ne trouvaient pas de couverture sur le marché régulier ou par leur intermédiaire.

---

<sup>1</sup> L'article 20/1 de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, stipule qu'elle est aussi dénommée « loi relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale dans le secteur de la construction ».

<sup>2</sup> Arrêté Royal du 4 février 2020 relatif au Bureau de Tarification "Construction" et à la Caisse de Compensation (dans le rapport "AR Bureau de Tarification Construction")

<sup>3</sup> L'article 31 de la loi du 9 mai 2019 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile professionnelle des architectes, des géomètres-experts, des coordinateurs de sécurité-santé et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de diverses dispositions légales en matière d'assurance de responsabilité civile dans le secteur de la construction, stipule qu'elle est aussi dénommée « loi relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile professionnelle dans le secteur de la construction ».

<sup>4</sup> Art. 10 §1 Loi Assurance RC Pro

<sup>5</sup> Art. 10 §4 Loi Assurance RC 10



Enfin, aux termes de la loi, ce rapport doit également comporter<sup>6</sup> une analyse des conditions tarifaires appliquées par les assureurs. Etant donné que ces informations figuraient déjà dans le rapport 2021-2022 et, que cette analyse s'applique également à l'exercice 2024, ces dernières sont reprises au point VI du présent rapport.

## II. Composition du Bureau de Tarification

Le Bureau de Tarification Construction se compose de cinq membres représentant les entreprises d'assurances, deux membres représentant les architectes, deux membres représentant les entrepreneurs et un membre représentant les consommateurs.

Le ministre ayant les assurances dans ses attributions peut également désigner un observateur au sein du Bureau de Tarification<sup>7</sup>.

## III. Le fonctionnement du Bureau de Tarification

Le Bureau de Tarification exerce ses activités au sein du Fonds Commun de Garantie Belge, qui en assure également le secrétariat.

Le rapport annuel 2021-2022 décrivait le modus operandi du Bureau de Tarification. Ce même modus operandi est toujours d'application en 2024.

## IV. Statistiques<sup>8</sup>

### 1. Assurance RC 10

- 23 demandes recevables introduites au Bureau de Tarification, dont 20 dossiers classés sans suite par manque de transmission d'informations requises et ce, même après plusieurs relances de la part du secrétariat aux candidats preneurs d'assurance.
- 28 demandes non-recevables ont fait l'objet d'un refus de la part du Bureau de Tarification. Ces refus ont été motivés par les deux raisons suivantes : (1) l'agrégation des travaux a déjà été effectuée et la RC 10 a déjà commencé à courir à partir de cette date ou (2) la demande d'assurance n'entrait pas dans le champ d'application de la loi Assurance RC 10 et n'est donc pas obligatoire.

---

<sup>6</sup> Article 10 §4 Loi Assurance RC10

<sup>7</sup> Article 10 §3, dernier alinéa Loi Assurance RC10

<sup>8</sup> Ces statistiques concernent les demandes introduites en 2023



- 1 demande a fait l'objet d'une offre restée sans suite.
- 2 contrats souscrits après acceptation par le preneur de la prime et des conditions d'assurance proposées.

Les raisons de refus du marché relatifs à l'assurance RC décennale se justifient dans la plupart des cas par l'introduction trop tardive de la demande, mais aussi le fait que certains risques ne relèvent pas de la politique de souscription de l'assureur concerné.

## 2. Assurance RC Pro

- 9 demandes introduites au Bureau de Tarification pour lesquelles 9 offres ont été transmises.
- 6 contrats ont fait l'objet d'une souscription. 3 d'entre-eux concernent un renouvellement. Ces preneurs d'assurance ont été assurés pendant un an par le biais du Bureau de Tarification et ont réintroduit une demande après résiliation annuelle effectuée par l'entreprise gestionnaire. Les contrats souscrits par le biais du Bureau de Tarification sont résiliés annuellement en vue d'inciter les prestataires du secteur de la construction à retourner sur le marché.
- 3 demandes ayant ainsi fait l'objet d'une offre se sont clôturées sans suite.

Les refus du marché relatifs à l'assurance RC Pro ne mentionnaient généralement aucun motif de refus. Néanmoins, les statistiques de sinistres transmises laissent fortement à penser dans la plupart des cas qu'elles pouvaient être au moins l'une des raisons du refus.

Le Bureau de Tarification n'a enregistré en 2024 aucune demande relative à une assurance RC Professionnelle après cessation d'activités.



## V. Problèmes rencontrés par le BT

### 1. Le demandeur est soumis à l'obligation d'assurance

Pour rappel, une demande n'est recevable que si elle émane d'un candidat preneur d'assurance (ou de son intermédiaire) soumis à l'obligation d'assurance.

Le Bureau de Tarification a été mandaté par le législateur pour analyser une demande lorsque le candidat preneur d'assurance ne peut remplir son obligation d'assurance.

Concernant l'assurance RC 10, l'article 5 de la loi Assurance RC 10 stipule que tout architecte, entrepreneur ou autre prestataire du secteur de la construction dont la responsabilité civile décennale peut être engagée en raison des actes qu'il accomplit sur des habitations situées en Belgique, à titre professionnel ou des actes de ses préposés, est obligatoirement couvert par une assurance.

Au cours des premières années de fonctionnement, le Bureau de Tarification a reçu un certain nombre de demandes pour une assurance RC 10 tant de la part d'entrepreneurs que d'architectes qui avaient effectué ces actes pour des habitations à titre personnel. Attendu qu'ils n'étaient pas soumis à l'obligation d'assurance, ces demandes ont essuyé un refus. En 2024, le Bureau de Tarification a de nouveau reçu 11 demandes pour des travaux effectués par un entrepreneur qui était également le maître d'ouvrage dudit chantier.

Le Bureau de Tarification a également reçu en 2024 une demande pour une RC Décennale de la part d'un architecte pour le dépôt d'une demande (de régularisation) d'un permis de construire. Un architecte est tenu de souscrire une assurance RC Décennale pour des travaux immobiliers pour lesquels une autorisation préalable de construction est requise. L'article 19/2 de la loi relative à l'assurance RC Décennale précise les données que doit contenir l'attestation à fournir par l'assureur. Les articles 16 et 17 prévoient que (1) les références au permis d'urbanisme et (2) la date de délivrance du permis d'urbanisme doivent figurer dans l'attestation. Compte tenu des éléments présentés, le Bureau de Tarification a statué que l'intéressé n'était pas encore soumis à l'obligation d'assurance.



## 2. Chantiers entamés et/ou agréés

Tout comme les années précédentes, la majorité des demandes pour une assurance RC 10 en 2024 concerne des travaux qui ont déjà commencé et, dans certains cas, sont déjà terminés. Plusieurs entreprises d'assurance ayant refusé la couverture de ces travaux ont explicitement justifié ce refus par le fait que les travaux avaient déjà commencé. Le Bureau de Tarification a reçu une demande pour un chantier qui n'avait pas encore débuté.

La loi Assurance RC 10 stipule en effet dans son article 12, §1<sup>er</sup>, qu'avant l'entame de tout travail immobilier, les entrepreneurs et autres prestataires doivent remettre une attestation d'assurance à l'architecte et au maître d'ouvrage.

Ces entrepreneurs et prestataires du secteur de la construction n'ont donc pas été refusés parce que leur risque est trop lourd, mais parce qu'ils n'ont pas rempli leur obligation de contracter une assurance dans les délais requis par le législateur.

Plusieurs entreprises d'assurance, représentées au Bureau de Tarification indiquent qu'elles octroient dans de nombreux cas une couverture pour des travaux déjà entamés pour différentes raisons propres à leur entreprise. Dans la plupart des cas, une assurance est proposée si le demandeur dispose déjà d'une police abonnement. Cette situation reste néanmoins compliquée dans ces cas, si la durée de la RC 10 est déjà en cours alors que la couverture est demandée ultérieurement.

Même si la loi relative à l'assurance RC10 est en vigueur depuis plusieurs années, les assureurs sont toujours confrontés à des demandes d'assurance introduites trop tardivement. Souvent, la demande d'assurance n'intervient que lorsque le notaire, lors de la vente d'un bien immobilier récemment construit, veille à ce que le vendeur remette l'attestation au cessionnaire. Si les assureurs refusent la demande de couverture, le dossier est alors transmis au Bureau de Tarification. Ce dernier a de nouveau enregistré en 2024 plusieurs demandes d'assurance pour des travaux déjà entamés.

Si ces travaux n'ont pas encore été agréés, le Bureau de Tarification peut demander à ce que le risque soit examiné par un organisme de contrôle<sup>9</sup> afin de mieux appréhender ce risque et d'évaluer l'assurabilité.

Si les travaux réalisés ont déjà été agréés par le maître d'ouvrage au moment où la demande est introduite, le délai pour la responsabilité décennale a commencé à courir. Dans de tels cas, il n'est plus possible, selon la technique de l'assurance, de conclure un contrat d'assurance qui donne couverture à partir du moment de l'agrément des travaux. Le Bureau de Tarification ne peut plus pour de telles demandes proposer une assurance qui respecte la loi Assurance

---

<sup>9</sup> Article 18 AR Bureau de Tarification Construction



RC 10. La loi stipule en effet à l'article 7 que la garantie d'assurance couvre les dommages survenus pendant la période de dix ans qui suit l'agrément des travaux. Ces demandes sont alors également considérées comme irrecevables.

Les demandes reçues par le Bureau de Tarification ont démontré qu'il n'est pas toujours évident de savoir si une agrément des travaux a déjà eu lieu. L'agrément des travaux est une question de fait, et donc de preuve, devant être évaluée in concreto.

## VI. Analyse des conditions tarifaires des assureurs

L'article 10, §4, de la Loi Assurance RC 10 stipule que le rapport du Bureau de Tarification (qui concerne également la RC Professionnelle) doit également inclure une analyse des conditions tarifaires appliquées par les assureurs. Cette section donne donc un aperçu des éléments pris en compte par les assureurs pour déterminer les garanties et les conditions tarifaires des polices d'assurance qu'ils proposent en RC 10 et RC Professionnelle.

### 1. Assurance RC 10

#### 1.1. Formules de couverture

- Assurance RC 10 pour une (ou plusieurs) personne(s) soumise(s) à l'obligation d'assurance pour un chantier particulier ;
- Assurance RC 10 souscrite annuellement pour une (ou plusieurs) personne(s) soumise(s) à l'obligation d'assurance pour l'ensemble des chantiers réalisés au cours d'une année (formule d'abonnement).

Ainsi, deux axes peuvent se combiner : 1 projet ou tous les projets d'une année d'une part et une (ou plusieurs) personne(s) soumise(s) à l'obligation d'assurance d'autre part.

Exemples :

- Assurance RC 10 pour toutes les personnes soumises à l'obligation d'assurance (tous les entrepreneurs, architectes et autres prestataires de services et leurs sous-traitants) pour un chantier particulier = police globale pour un projet.



- Assurance RC 10 de l'entrepreneur principal (et ses sous-traitants) pour couvrir tous les chantiers réalisés au cours d'une année (formule abonnement annuel) = police Assurance RC 10 rédigée selon le principe de la Police Responsabilité Civile Entreprise.
- Assurance RC 10 souscrite par une personne non-soumise à l'obligation d'assurance, par exemple un maître d'ouvrage – pour le compte de prestataires de services soumis à l'obligation d'assurance = assurance pour compte.

## 1.2. Critères d'acceptation

- Tous les critères prévus par la loi ;
- La qualité du candidat preneur d'assurance (entrepreneur, architecte, promoteur-vendeur, maître d'ouvrage individuel...) ;
- Entrepreneur : a-t-il souscrit auprès de l'entreprise d'assurance à qui il soumet une demande en RC 10, une assurance en RC entreprise ;
- Existe-t-il pour ce chantier une assurance tous risques chantier ;
- La valeur des travaux du projet de construction pour lequel l'assurance RC10 est demandée (au-delà d'un certain montant, l'assureur peut subordonner l'acceptation à un contrôle) ;
- La quote-part des travaux de l'entreprise qui sont confiés à des sous-traitants ;
- Travaux déjà entamés ou réceptionnés (et qui ne peuvent plus être contrôlés) et demande tardive d'attestation d'assurance ;
- Problèmes préalablement constatés sur le chantier

## 1.3. Critères de tarification

La tarification se base sur les critères d'acceptation susmentionnés et sur les éléments suivants :

- La formule d'assurance parmi les 2 axes susmentionnés : assurance Projet/Abonnement et une ou plusieurs personnes soumises à l'obligation d'assurance ;
- La nature du chantier : maison ou immeuble à appartement ou immeuble avec au moins 50% d'habitations ;
- La nature des travaux pour lesquels l'assurance est demandée :
  - ✓ Fondation, gros-œuvre complet, toiture, menuiserie extérieure, ravalement de façade, clé sur porte... ;
  - ✓ Nouvelle construction ou rénovation/transformation/extension ou combinaison des deux ou reprise d'un chantier à l'arrêt.



- Les éléments techniques et les spécifications du bâtiment :
  - ✓ Qualité du sous-sol, pente du terrain, nombre d'étages souterrains, nombre d'étages supérieurs ;
  - ✓ Construction à ossature bois ou non ;
  - ✓ Portées et porte-à-faux ;
  - ✓ Type de toit (toit plat, en pente, toit vert).
  - ✓ ...
- Type d'activité, telles que les études (par exemple, les plans d'architecte) ou les activités d'exécution (par exemple les travaux de fondation, du gros-œuvre, de la toiture, de la menuiserie extérieure).

#### 1.4. Extensions optionnelles de la couverture

- Montant assuré supérieur aux montants minimaux de la loi Assurance RC 10 ;
- Couverture de la responsabilité civile à l'égard des tiers et du maître d'ouvrage et couverture des troubles de voisinage pendant la durée de la RC 10 ;
- Couverture des défauts d'étanchéité ;
- Couverture des finitions et des équipements ;
- Couverture selon les normes de construction en vigueur au moment du sinistre.

#### 1.5. Conditions tarifaires

- Le tarif, déterminé en fonction des critères de tarification et des éventuelles couvertures extra-légales, s'applique sur le montant des travaux pour lesquels l'assurance RC 10 est demandée, soit la valeur totale - avec ou sans TVA – du gros œuvre, du gros œuvre fermé, du clé-sur-porte, ou la valeur totale des travaux en cas de rénovation/transformation/extension ;
- Sous certaines conditions, une franchise peut être proposée, pouvant dès lors permettre une réduction du tarif.



## 2. Assurance RC Pro

### 2.1 Formules de couverture

- Assurance RC Pro au sein d'une police annuelle basée sur les activités assurées. Il s'agit d'une formule d'abonnement dans laquelle le preneur d'assurance doit mentionner toutes les missions devant être assurées dans le cadre des activités couvertes, avec les honoraires et/ou la valeur des travaux effectués. Cette police annuelle inclut un montant assuré par sinistre, avec ou sans limite par année.
- Assurance RC Pro des assurés dans une police chantier unique basée sur les activités assurées. Il s'agit d'une police de projet pour un projet de construction bien défini et qui vise essentiellement à assurer la RC professionnelle des concepteurs travaillant en collaboration pour ce projet bien défini. Cette assurance peut également être souscrite par un client/preneur d'assurance qui souhaite des conditions spécifiques pour un chantier particulier qui diffèrent des conditions de sa police annuelle. La police chantier unique couvre généralement la RC professionnelle durant toute la durée de couverture, dès la signature du contrat jusqu'à la durée de vigueur de la RC décennale après la réception des travaux. Cette police chantier unique inclut un montant assuré par sinistre, avec ou sans limite, par année.
- Les conditions du marché prévoient généralement une couverture pour la RC Pro pour les activités assurées, comprenant un volet Assurance RC 10 tant pour les constructions résidentielles que non-résidentielles.

### 2.2 Critères d'acceptation

- Tous les critères prévus par la loi ;
- Capacité professionnelle : formation, diplômes requis, qualifications ou reconnaissances, expérience dans les activités à assurer ;
- Nature et étendue des activités à assurer : par ex. architecte, bureau d'étude, ingénieur en stabilité, organisme de contrôle, géomètre, chef de projet, rapporteur PEB, coordinateur de sécurité ... ;
- Type des donneurs d'ordre (particuliers, entreprises, promoteurs, promoteurs immobiliers, entreprises de construction, autorités publiques, travaux en sous-traitance...);
- Statistiques des sinistres.



### 2.3 Critères de tarification

- Nature des activités assurées :
  - ✓ Mission d'architecture ordinaire ou mission d'architecture comprenant des études de stabilité (risque plus élevé) ;
  - ✓ Une ou plusieurs activités assurées ;
  - ✓ Pour les géomètres-experts : activités limitées à un géomètre-expert ou également implantation de constructions ;
  - ✓ Les techniques spéciales ingénieurs peuvent se limiter par exemple à l'acoustique.
- Statistiques des sinistres (dans les assurances RC 10, RC Pro et RC Entreprise) ;
- Méthode de facturation des honoraires : par ex. honoraires basés sur le pourcentage de la valeur des travaux, montant forfaitaire, combinaison forfait + services gérés ;
- Montant sur lequel le taux de prime s'applique : honoraires ou valeur des travaux qui font l'objet de la mission du candidat preneur d'assurance ;
- Montants assurés.

### 2.4 Extensions optionnelles de la couverture

- Augmentation des montants assurés : dommages corporels, matériels et immatériels ;
- Activités ou missions spécifiques complémentaires :
  - ✓ Activités : études spécialisées telles que les études acoustiques, de drainage, énergétiques et environnementales ;
  - ✓ Missions : études de faisabilité, de sol et de terrain, de mesurage, assistance juridique, marchés publics, gestion de projet...
- Obligations contractuelles spécifiques, par ex. obligations de résultat sur des travaux réalisés par des entrepreneurs (qualité, rapidité, délai d'exécution), sans que les architectes n'aient de contrôle sur ce point ou d'abandon de recours contre le maître d'ouvrage ;
- Tous types de contrats intégrés sous la forme de Design, Build, Finance and Maintain-Contract (DBFM) où la responsabilité de toutes ces phases peut aussi incomber à l'architecte.



## 2.5 Conditions tarifaires

Le tarif déterminé en fonction des critères de tarification, des éventuelles couvertures optionnelles extra-légales, des montants assurés, d'une éventuelle franchise... s'applique aux honoraires de l'assuré ou à la valeur des travaux.

## VII. Conclusion

L'année 2024 a également enregistré un nombre limité de demandes. Le nombre d'entre-elles ayant donné lieu à l'élaboration d'une offre et à un contrat d'assurance est encore plus réduit. Pour plusieurs demandes, les renseignements demandés n'ont – comme pour les années précédentes - jamais été transmis, même après des relances répétées.

Ces mêmes questions posées par le Bureau de Tarification dans son rapport annuel 2023 restent d'actualité.

Le nombre limité de demandes introduites au Bureau de Tarification signifie-t-il que la plupart des personnes soumises à l'obligation d'assurance parviennent à s'assurer ou que les prestations de service restent non couvertes ?

Certains assureurs estiment que l'attestation d'assurance est beaucoup trop difficile à remplir. Les acteurs ne disposeraient pas de toutes les informations requises et ne pourraient dès lors demander l'attestation. Certains entrepreneurs disposent de trop peu de connaissances ou ne sont pas suffisamment forts administrativement pour effectuer la demande.

On peut se demander si l'objectif du législateur est atteint. Le Bureau de Tarification ne peut se prononcer quant aux chantiers pour lesquels la(es) assurance(s) obligatoire(s) n'a (ont) pas été souscrite(s). Le Bureau de Tarification n'a pas dans ses missions la tâche de contrôler l'assurance obligatoire dans le secteur de la construction, mais ce contrôle s'avère important. Tout comme dans ses deux rapports précédents, le Bureau de Tarification se doit de rappeler que le registre des contrats d'assurance obligatoire en responsabilité civile décennale (ci-après dénommé « registre ») n'a pas encore été utilisé dans la pratique et qu'il convient de noter que c'est toujours le cas en 2024.