

# BGer 1C\_366/2025 vom 19. Februar 2026

Bundesgericht, 2026-02-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_366\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_366_2025)

FR: TF 1C\_366/2025 du 19 février 2026

IT: TF 1C\_366/2025 del 19 febbraio 2026

## Erwägungen

### E. 1

Dirigé contre une décision finale ( art. 90 LTF ) rendue en dernière instance cantonale ( art. 86 al. 1 let. d LTF ) dans le domaine du droit public ( art. 82 let. a LTF ), le recours en matière de droit public est en principe recevable, aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. Les recourantes ont pris part à la procédure devant le Tribunal cantonal. En tant que propriétaires actuelles du bâtiment visé par l'ordre de mise en conformité, assorti d'une menace d'exécution par substitution, elles sont particulièrement touchées par l'arrêt attaqué et peuvent ainsi se prévaloir d'un intérêt digne de protection à sa modification ou annulation. Elles ont donc qualité pour agir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF . Les autres conditions de recevabilité étant au surplus réunies, il y a lieu d'entrer en matière.

### E. 2

Invoquant la garantie de la propriété ( art. 26 Cst. ), les recourantes considèrent que l'obligation systématique de procéder à une révision générale de l'installation sprinklers tous les 20 ans serait disproportionnée lorsque le bâtiment n'a pas subi d'agrandissement ou de transformation. Les recourantes admettent la nécessité d'un entretien et d'une mise "à l'état reconnu de la technique", notamment en cas de changement de technologie. En revanche, seule une transformation "essentielle" (selon le texte allemand de la norme AEAI 2015; art. 2 al. 2 let. a: "wesentliche") du bâtiment justifierait une mise en état, ce qui ne serait pas le cas en l'occurrence. Il serait également contraire à la garantie de la propriété d'exiger une adaptation à des normes édictées après coup, en dehors des cas où il existe un danger effectif, ce qui ne serait pas démontré en l'espèce. Les recourantes estiment également que la demande du 23 juin 2014 serait dépourvue de base légale dès lors que la directive de l'époque (19-03, applicable selon le droit cantonal) n'exigeait qu'un contrôle périodique en fonction des caractéristiques du bâtiment. L'arrêt attaqué ne tiendrait pas compte de l'importance des voies de fuite, ni du fait que la protection des biens ne nécessiterait pas les mêmes mesures que la protection des personnes. Les recourantes relèvent que les voies de fuite sont toutes signalées et fonctionnelles dans leur bâtiment, et que celui-ci est compartimenté avec des murs et portes coupe-feu. L'installation sprinklers ne serait plus nécessaire pour un compartiment inférieur à 2'400 m<sup>2</sup>. Aucun intérêt public ne justifierait l'application systématique des dispositions les plus restrictives.

### E. 2.1

Le recours au Tribunal fédéral peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 s. LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ) mais, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , la partie recourante doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit ( ATF 143 II 283 consid. 1.2.2; 142 I

99 consid. 1.7.1). Le Tribunal fédéral ne connaît par ailleurs de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été expressément invoqué et motivé de façon claire et détaillée ("principe d'allégation", art. 106 al. 2 LTF ; ATF 148 I 127 consid. 4.3; 147 IV 453 consid. 1). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables ( ATF 150 I 50 consid. 3.3.1; 148 IV 409 consid. 2.2). Par ailleurs, si la partie recourante peut, dans sa réplique, se prononcer sur les arguments présentés dans la réponse au recours, éventuellement en complétant ses explications, elle ne peut en revanche pas formuler pour la première fois des griefs qu'elle aurait déjà pu présenter dans le délai de recours ( ATF 147 I 478 consid. 2.4).

## **E. 2.2**

La garantie de la propriété est ancrée à l' art. 26 al. 1 Cst. Elle n'est toutefois pas absolue. Comme tout droit fondamental, elle peut être restreinte aux conditions fixées à l' art. 36 Cst. La restriction doit ainsi reposer sur une base légale (al. 1), être justifiée par un intérêt public (al. 2) et respecter le principe de la proportionnalité (al. 3). Ce dernier principe exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés - règle de l'aptitude -, que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive - règle de la nécessité -, et qu'il existe un rapport raisonnable entre le but visé et les intérêts publics ou privés compromis - règle de la proportionnalité au sens étroit (cf. ATF 151 I 257 consid. 7.1; 140 I 168 consid. 4.2.1).

## **E. 2.3**

La réglementation relative à la prévention des incendies est rappelée dans l'arrêt attaqué. La loi cantonale sur la prévention des incendies et des dangers résultant des éléments naturels (LPIEN, BLV 963.11) prévoit que l'ECA assume de manière générale l'exécution des lois et des règlements concernant la prévention des incendies ou la limitation de leurs effets (art. 5 LPIEN), et qu'il prescrit les mesures de construction, d'exploitation et d'entretien propres à prévenir notamment les dangers d'incendie (art. 14 LPIEN). Il dispose en outre de pouvoirs étendus d'inspection (art. 17 et 18 LPIEN), d'injonction, d'intervention et d'interdiction (art. 19 et 20 LPIEN). Sous le titre "autorisations", la loi précise que les bâtiments, ouvrages et installations doivent présenter toutes les garanties de sécurité imposées par leurs conditions de situation, de construction et d'exploitation ou d'utilisation (art. 11 LPIEN). L'art. 3 LPIEN délègue au Conseil d'État le droit d'arrêter les prescriptions d'exécution concernant la construction, la transformation, l'entretien et l'exploitation des bâtiments, les mesures générales et spéciales de prévention (art. 3 al. 1 LPIEN); il peut déclarer applicable avec force de loi les normes techniques admises par les autorités fédérales, la Caisse nationale suisse d'assurance en cas d'accidents, ou des organisations professionnelles (art. 3 al. 2 LPIEN). Il en découle que le Conseil d'État bénéficie d'une délégation législative suffisante non seulement pour adopter la réglementation, mais aussi pour renvoyer aux directives AEAI, ce qu'il a fait dans son règlement concernant les prescriptions sur la prévention des incendies (RPPI, BLV 963.11.2), en renvoyant à la norme de protection incendie AEAI 1-15fr, ainsi qu'aux directives de la même association, notamment celle relative aux installations sprinklers (19-5fr; art. 1 al. 1 let. b ch. 10 RPPI).

La jurisprudence considère que les prescriptions de protection incendie AEAI sont directement applicables à titre de droit intercantonal (arrêts 1C\_121/2025 du 17 septembre 2025 consid. 4.3; 1C\_536/2023 du 15 janvier 2025 consid. 4.2.4 et les arrêts cités). En vertu de l' art. 95 let . e LTF, le recours peut être formé pour violation de telles normes. Le pouvoir d'examen du Tribunal fédéral n'est certes pas limité à l'arbitraire, mais la motivation

du recours doit toutefois satisfaire aux exigences accrues de l' art. 106 al. 2 LTF . Il appartient alors à la partie recourante de citer les prescriptions de protection incendie qui auraient été appliquées soit arbitrairement, soit d'une autre manière non conforme au droit.

#### **E. 2.4**

Au chapitre général "Buts et principes" de la norme AEAI 2015 (1 -15fr), l'art. 2 intitulé "Champ d'application" prévoit que les prescriptions de protection incendie s'appliquent aux bâtiments et autres ouvrages à construire (al. 1), et que les bâtiments et les autres ouvrages existants seront rendus conformes aux prescription de protection incendie, suivant un principe de proportionnalité (al. 2) : en cas de transformation, d'agrandissement ou de changement d'affectation importants de la construction (let. a) ou lorsque le danger est particulièrement important pour les personnes (let. b). Les recourantes font grand cas de la différence entre les textes allemand et français de cette disposition, mais perdent de vue que le renvoi opéré par le règlement cantonal concerne exclusivement le texte français, désigné par l'abréviation "fr". Par ailleurs, les recourantes ont tort lorsqu'elles estiment que le terme "important" de la version française de cette disposition serait beaucoup plus restrictif que le terme "wesentliche" de sa version allemande. Quoi qu'il en soit, l'art. 2 de la norme AEAI 2015 constitue une disposition toute générale posant le principe de proportionnalité. Intitulé "Révision générale", le ch. 5.4 de la directive sprinklers prévoit que les installations sprinklers doivent être soumises à une révision générale tous les 20 ans (al. 1). elles doivent en outre être adaptées à l'état actuel de la technique ainsi qu'à une éventuelle modification des dangers d'incendie (al. 2). L'entreprise sprinklers reconnue par l'AEAI doit annoncer la révision générale à l'autorité de protection incendie pour approbation, avant le début des travaux d'exécution (al. 3). Dans la mesure où un domaine particulier fait l'objet d'une directive spécifique, comme cela est le cas pour les installations sprinklers, celle-ci doit s'appliquer à titre de

lex specialis (cf. art. 5 et 6 de la norme AEAI 2015). C'est dès lors à tort que les recourantes invoquent le principe général de proportionnalité posé à l'art. 2 de la norme AEAI 2015, en soutenant notamment - et de manière appellatoire - que la protection des personnes devrait être assurée en priorité. Les recourantes ne sauraient dès lors contester l'obligation de se soumettre tous les 20 ans à une révision générale, cette obligation étant indépendante d'un agrandissement ou d'une transformation du bâtiment.

Les recourantes contestent également l'application de la directive sprinklers de 2015. Elles relèvent qu'avant le 1er janvier 2015, le RPPI se référait à la directive de 2003 (et non pas à celle de 2011), et que celle-ci prévoyait un contrôle périodique, mais pas une révision générale tous les 20 ans. La décision du 23 juin 2014, ferait ainsi faussement référence à la directive de 2011. Les recourantes perdent de vue que la décision attaquée n'est pas celle du 23 juin 2014, mais celle du 19 septembre 2023, pour laquelle il existait une base réglementaire suffisante, ainsi qu'un renvoi valable à la directive de 2015. Au demeurant, en présence d'un état de choses durable existant au moment du changement de réglementation, le nouveau droit est en règle générale applicable, sauf disposition transitoire contraire (rétroactivité improprement dite, ATF 150 I 144 consid. 6.1; 148 II 1 consid. 5.1 et les références). Les recourantes n'indiquent nullement en vertu de quelle règle de droit transitoire ce principe ne pourrait pas être appliqué. L'atteinte dont elles se plaignent repose ainsi quoi qu'il en soit sur une base légale suffisante.

#### **E. 2.5**

Elle est en outre justifiée par un intérêt public évident qui est de s'assurer régulièrement que l'installation existante est toujours efficace et prête à fonctionner en tout temps et correspond encore à l'état de la technique (ch. 3 directive sprinklers), indépendamment de toute modification apportée au bâtiment. Comme le relève la cour cantonale, le propriétaire a choisi de conserver l'installation et celle-ci a donc toujours été prise en compte, lors de l'octroi des divers permis de construire, dans le concept de protection incendie de l'immeuble. Les recourantes ne le contestent d'ailleurs pas, même si elle prétendent, de manière appellatoire et donc irrecevable, que les voies de fuite seraient aménagées de façon suffisante. Il s'agit donc, d'une, part de procéder aux vérifications nécessaires et, d'autre part, de définir les mises à jour qui doivent être effectuées afin d'assurer la sécurité des usagers du bâtiment.

#### **E. 2.6**

Sous l'angle de la proportionnalité, les recourantes n'indiquent pas dans quelle mesure les corrections ordonnées dans la lettre du 27 juillet 2017 - à laquelle se réfère la décision du 19 septembre 2023 - seraient inutiles, impropres à parvenir au but recherché ou - notamment par leur coût - sans rapport suffisant avec ce but. La cour cantonale s'est prononcée sur les divers griefs soulevés à cet égard, en particulier l'obligation de remplacer les buses existantes. Les recourantes ne reprennent pas leurs griefs devant le Tribunal fédéral. Elles prétendent que les voies de fuite et le compartimentage seraient suffisants, mais se contentent d'affirmations appellatoires, alors que les instances précédentes ont toutes retenu que l'installation sprinklers faisait toujours partie intégrante du concept de protection incendie du bâtiment.

L'argumentation fondée sur la garantie de la propriété doit ainsi être rejetée, dans la mesure où elle est recevable.

#### **E. 3**

Les recourantes invoquent enfin une entrave technique au commerce. Elles estiment que la cause devrait être suspendue jusqu'à ce que le Tribunal administratif fédéral se soit prononcé sur cette question. Comme cela a déjà été relevé dans l'ordonnance présidentielle du 24 juillet 2025, les recourantes ne donnent aucune précision sur l'existence et l'état d'une telle procédure, de sorte que le grief, insuffisamment motivé, est irrecevable.

#### **E. 4**

Sur le vu de ce qui précède, le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable. Les frais judiciaires sont mis à la charge des recourantes qui succombent ( art. 66 al. 1 LTF ). L'ECA, organisation chargée de tâches publiques ayant agi dans le cadre de ses attributions officielles, n'a pas droit à des dépens ( art. 68 al. 3 LTF ; arrêt 1C\_176/2019 du 13 novembre 2019 consid. 8).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.