



# RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

TRIBUNAL CANTONAL

COUR ADMINISTRATIVE

---

**ADM 17 / 2025**

Présidente : Sylviane Liniger Odiet  
Juges : Jean Crevoisier et Carmen Bossart Steulet  
Greffière : Julia Friche-Werdenberg

## ARRET DU 3 SEPTEMBRE 2025

A. \_\_\_\_\_,

**recourant,**

et

**ECA JURA Etablissement cantonal d'assurance immobilière et de prévention**, rue de la Gare 14, case postale 371, 2350 Saignelégier,

**intimé,**

**relative à la décision sur opposition de l'intimé du 10 janvier 2025.**

### CONSIDÉRANT

#### En fait :

- A. A. \_\_\_\_\_ (ci-après : le recourant), propriétaire du bâtiment sis rue B. \_\_\_\_\_ à U1. \_\_\_\_\_, a conclu un contrat de bail avec C. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_ portant sur un local commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment précité (PJ 2 recourant).
- B. Le 20 novembre 2024, le ramoneur d'arrondissement a procédé à une visite de l'installation de chauffage fonctionnant au gaz dont est équipé ledit local. Il a en constaté la non-conformité ainsi qu'un défaut lié au tuyau d'évacuation des fumées et a exigé la visite de l'ECA.

L'ECA Jura (ci-après : l'intimé) a effectué une visite sur place le 28 novembre 2024. E. \_\_\_\_\_, expert en protection incendie auprès de l'intimé et F. \_\_\_\_\_, maître ramoneur d'arrondissement, ont constaté la non-conformité de l'installation et formulé plusieurs recommandations afin de permettre une mise en conformité, notamment la création de deux ouvertures destinées à assurer une arrivée d'air frais. Lors de la visite, l'intimé, par l'intermédiaire de E. \_\_\_\_\_, s'est adressé au recourant et à ses

locataires et leur a annoncé, de manière orale, l'interdiction d'utilisation de l'appareil en question.

- C. Par décision du 3 décembre 2024, l'intimé a interdit l'utilisation de l'appareil de chauffage à gaz, se fondant sur les constats effectués le 28 novembre 2024. L'installation n'est pas conforme aux Directives de protection incendie (DPI) quant à la distance de sécurité relative au fourneau fonctionnant au gaz situé dans le local commercial. L'interdiction ne pourra être levée que par voie de décision, après constatation de la conformité par l'autorité compétente (PJ 1 intimé).

Le recourant a transmis une copie de cette décision à ses locataires par courrier du 4 décembre 2024. Il y indique que le bon fonctionnement de l'installation serait entravé par l'aménagement d'une paroi interne construite par les locataires. Il ne conteste pas les constats opérés respectivement les 20 et 28 novembre 2024. Il rend ses locataires attentives à l'interdiction prononcée et les invite à remettre l'installation en état (PJ 2 intimé).

- D. Par courrier du 9 décembre 2024, le recourant a formé opposition contre la décision du 3 décembre 2024. Il soutient en substance que l'installation était conforme depuis le 19 janvier 2018 et que les défauts constatés sont imputables à une paroi érigée par ses locataires sans son accord. Il indique que les experts avaient envisagé une ouverture de 25 cm et la pose d'une bride comme solution, et que les locataires avaient donné leur accord. Il reproche en outre à l'intimé de ne pas avoir notifié la décision aux locataires. L'opposition vise à obtenir un délai pour procéder aux travaux requis (PJ 4 intimé).
- E. Par décision sur opposition du 10 janvier 2025, l'intimé a confirmé l'interdiction d'utiliser l'installation. Quant aux responsabilités liées à la remise en état conforme, elles relèvent de la relation contractuelle entre bailleur et locataires et échappent à la compétence de l'intimé (PJ 5 intimé).
- F. Par mémoire du 12 février 2025, le recourant a déféré cette décision auprès de la Cour administrative. Il a pris les conclusions suivantes qui diffèrent entre le début de son recours et la fin de mémoire, à savoir :

*I. Conclusions*

*1. dire le droit ;*

*2. modifier la décision rendue sur opposition en date du 10 janvier 2025 et par incidence implicite la décision du 3 décembre 2024 ;*

*3. notifier la décision du 3 décembre 2024 d'interdiction de faire du feu aux locataires du magasin du rez-de-chaussée donnant sur la B.\_\_\_\_\_, à savoir Mesdames C.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_, exploitantes des raisons individuelles, à savoir l'entreprise de nettoyage G.\_\_\_\_\_ pour Madame C.\_\_\_\_\_ et l'agence immobilière H.\_\_\_\_\_ pour Madame D.\_\_\_\_\_ ;*

4. à défaut annuler la décision et la renvoyer à l'ECA Jura pour nouvelle décision à notifier aux deux locataires ;
5. à titre subsidiaire, statuer sur la demande de maintien des prestations d'assurance et l'intégralité de la couverture d'assurance de l'ECA en raison du défaut de responsabilité du propriétaire dans les agissements des locataires à l'origine de la situation et de la décision d'interdiction de faire du feu ;
6. sous suite de frais, à mettre à charge des auteurs de la situation à risques et de l'imbroglio juridique.

#### IV. Conclusions

1. Dire le droit ;
2. Notifier la décision d'interdiction de faire du feu aux deux exploitantes du local commercial, à savoir du bureau et du magasin du rez-de-chaussée de la B.\_\_\_\_\_ ;
3. Ordonner la fixation d'un délai pour la remise en conformité du système de chauffage existant dans le local commercial ;
4. A défaut de respect du délai, ordonner la destruction de la paroi installée sans l'accord préalable formel du propriétaire et recourant ;
5. Maintenir l'intégralité des prestations d'assurance par l'ECA Jura jusqu'à la remise en conformité de l'installation de chauffage ;
6. Mettre les frais d'intervention de l'ECA Jura, du traitement du dossier ainsi que les éventuels frais de réparation par substitution à la charge des auteurs de la situation à risque, soit des deux locataires, et à défaut à charge de l'ECA.
7. Sous suite de frais et dépens.

Dans une argumentation portant sur différentes problématiques sans lien direct avec l'objet du litige, le recourant affirme ne pas être responsable des défauts constatés. Les frais liés aux démarches entreprises doivent être supportés par les locataires ou l'intimé. Plus particulièrement, le recours a pour but de rétablir le bon fonctionnement du système de chauffage. Le recourant informe des démarches effectuées auprès des ... afin de faire vérifier la conformité de l'installation en question.

- G. Par courrier du 13 février 2025, le recourant a produit le bordereau manquant de 15 pièces justificatives annexé à son mémoire du 12 février 2025.
- H. Par courrier du 24 mars 2025, le recourant a produit différentes pièces (PJ 16 à 33), dont notamment deux rapports du 10 mars 2025, l'un émanant des ... et l'autre de l'entreprise I.\_\_\_\_\_.... Il sollicite notamment que l'intimé notifie une décision aux locataires leur expliquant les mesures à prendre afin de rétablir la situation et qu'un délai leur soit fixé pour procéder à la remise en conformité, qu'un contrôle final soit organisé, et subsidiairement, que la paroi intérieure litigieuse soit démontée aux frais des locataires.
- I. Dans sa réponse du 9 avril 2025, l'intimé conclut à la confirmation de sa décision, soutenant que l'installation présente un danger justifiant l'interdiction. Il a agi de

manière conforme au droit et proportionnée et l'octroi d'un délai pour éliminer les défauts n'était pas envisageable. Il relève que le recourant ne conteste pas les défauts de protection constatés. Les griefs invoqués relèvent des relations contractuelles entre le bailleur et les locataires, et non de la compétence de l'intimé. Aucun nouveau contrôle n'ayant été effectué, l'interdiction est maintenue.

- J. Par courrier du 17 avril 2025, le recourant a produit une pièce déjà produite le 24 mars 2025, tendant à démontrer la conformité de l'installation selon les normes applicables suite au contrôle effectué par les SID.
- K. Par courrier du 30 avril 2025, l'intimé a confirmé ses conclusions. Les contrôles réalisés par les SID ne portent pas sur les mêmes aspects que ceux relevant de sa compétence. La non-conformité de l'installation, constatée le 28 novembre 2024, concerne la distance entre le canal de raccordement de l'appareil de chauffage au conduit de fumée, trop proche de la paroi réalisée postérieurement par les locataires. L'intimé n'a reçu aucune information relative à la réalisation de travaux de mise en conformité ni aucune sollicitation pour procéder à un nouveau contrôle.
- L. Il sera revenu ci-après et dans la mesure utile sur les autres éléments du dossier.

### **En droit :**

- 1. La Cour administrative est compétente en vertu de l'art. 160 let. f Cpa (Code de procédure administrative ; RSJU 175.1) et 37 de la loi sur la protection contre les incendies et les dangers naturels (RSJU 871.1).

Pour le surplus, interjeté dans les formes et délai légaux par une personne disposant manifestement de la qualité pour recourir, le recours est recevable et il y a lieu d'entrer en matière.

- 2.
  - 2.1 Les conclusions doivent être rédigées avec soin, dès lors qu'elles définissent l'objet du litige. Toutefois, la jurisprudence admet qu'il n'y a pas lieu de se montrer trop strict sur la manière dont elles sont formulées, pour autant que l'autorité de recours et la partie adverse puissent comprendre avec certitude ce que vise le recourant (BROGLIN / WINKLER DOCOURT / MORITZ, Procédure administrative et juridiction constitutionnelle, 2<sup>e</sup> éd., Genève/Zurich, 2021, No 436).

La décision que rend l'autorité détermine l'objet de la contestation. L'objet d'une procédure ne peut pas s'étendre ou qualitativement se modifier au fil des instances. Dès lors, le recourant ne peut pas prendre de conclusions qui sortent du cadre défini par l'objet de la procédure, à savoir par la décision attaquée. Seules des prétentions tranchées par celle-ci dans son dispositif ou qui auraient dû l'être pourront être examinées (BROGLIN / WINKLER DOCOURT / MORITZ, *op.cit.*, No 412 et 437).

- 2.2 En l'espèce, bien que le recourant formule des conclusions à deux reprises et de manière différente dans son mémoire de recours, la Cour de céans parvient à comprendre ce que conteste le recourant ou non. Il en va de même pour l'intimé qui a pu répondre au recours par mémoire de réponse du 9 avril 2025.

Le recourant ne conteste pas, en tant que telle, l'interdiction d'utiliser l'installation à gaz non conforme, ni les constatations matérielles relatives à la non-conformité de celle-ci mentionnées dans la décision du 3 décembre 2024 et confirmée par la décision litigieuse du 10 janvier 2025. Il persiste en revanche, dans ses conclusions comme dans ses griefs, à dénoncer le comportement de ses locataires, occupant les locaux concernés par ladite interdiction, dans la mesure où ces dernières ont réalisé des aménagements à l'intérieur du volume commercial, sans son autorisation, provoquant ainsi les défauts constatés de la protection contre les incendies. Ces griefs sortent toutefois de l'objet du litige. Ils relèvent du partage de responsabilités entre propriétaire et locataires, soit du droit du bail, domaine qui ne relève pas de la compétence de l'intimé, autorité compétente en matière de protection des constructions contre les incendies et les dangers naturels (art. 7 al. 1 et 2 de la loi sur la protection des incendies et des dangers naturels). Il lui incombe en particulier de procéder à des contrôles périodiques des constructions et de fixer des mesures de protection. Il ne lui appartient pas de déterminer qui du propriétaire ou du locataire doit prendre les mesures de protection permettant la levée de l'interdiction prononcée. Cette question relève du droit privé. Ainsi, la prise en charge par les locataires des frais d'intervention de l'intimé et des frais de remise en conformité (conclusion IV. 6), l'ordre aux locataires de supprimer la paroi (conclusion IV.4) ou encore le maintien à l'avenir de la couverture d'assurance en raison du défaut de responsabilité du propriétaire (conclusions I.5 et IV.5) doivent être déclarés irrecevables.

- 2.3 En revanche, les conclusions par lesquelles le recourant demande à ce que la Cour administrative « dise le droit » (conclusions I.1 et IV.1) doivent être interprétées comme une volonté du recourant, tel que cela ressort de sa motivation, que la Cour administrative statue sur la légalité de la décision, notamment sur la proportionnalité et l'absence de délai imparti (conclusion IV.3) ainsi que sur la question de la notification de la décision aux locataires (conclusions I.3, I.4, IV.2). Ces conclusions sont, elles, recevables.

3. Le recourant fait valoir que la décision d'interdiction devait également être notifiée aux locataires du local commercial.

- 3.1 En vertu de l'art. 11 let. a de la loi sur la protection contre les incendies et les dangers naturels, les mesures de protection incombent : a) aux propriétaires, exploitants et utilisateurs de constructions ; b) à toute personne qui s'occupe de la conception, de la réalisation, de l'exploitation et de l'entretien des constructions.

- 3.2 Au cas d'espèce, la décision entreprise indique le recourant comme étant la seule partie concernée. C'est donc à lui que l'intimé a notifié ladite décision. Cela étant,

même si l'art. 11 let. a de la loi sur la protection contre les incendies et les dangers naturels ne règle pas la question de la notification, il détermine à qui incombent les mesures, à savoir aux propriétaires mais également aux locataires. Dans la mesure où le recourant est seul propriétaire du bâtiment et qu'il ressort du dossier que ce dernier a informé ses locataires de la décision, notamment par envoi recommandé et par courriel (PJ 2 et 3 intimé), la connaissance effective de la décision par les locataires est donc établie, comme l'a retenu l'intimé dans sa décision sur opposition (PJ 5 intimé). Les locataires ne sauraient par conséquent ignorer que leur responsabilité serait engagée si elles outrepassaient l'interdiction d'utiliser l'installation et qu'un sinistre survenait. Pour le reste, et comme mentionné ci-dessus, il n'appartient pas à l'intimé de déterminer qui du propriétaire ou des locataires doit entreprendre les mesures pour lever l'interdiction d'utiliser l'installation litigieuse. Au vu de ce qui précède, le grief tiré d'une absence de notification formelle aux locataires doit être écarté.

4. Reste à examiner la validité de l'interdiction prononcée, sans octroi de délai supplémentaire au recourant pour remédier aux défauts.

4.1 L'art. 22 de la loi sur la protection contre les incendies et les dangers naturels prévoit que pour remédier aux déficiences, des délais raisonnables sont consentis, sauf si des mesures urgentes sont requises en raison d'un danger majeur.

En vertu de l'art. 23 de la loi sur la protection contre les incendies et les dangers naturels, l'autorité compétente peut, lorsqu'une construction n'est pas conforme aux mesures de protection ou représente un danger imminent, ordonner les mesures suivantes : a) la suspension des travaux ; b) l'interdiction d'utiliser ou la mise hors service des installations ; c) l'interdiction d'occuper, d'utiliser ou d'exploiter tout ou partie d'une construction ; d) l'évacuation de tout ou partie d'une construction ; e) les réparations, les transformations, les améliorations et les entretiens jugés nécessaires ; f) la démolition ou la suppression d'une construction. Selon l'art. 34 al. 3 de la loi, les maîtres ramoneurs d'arrondissement sont tenus de signifier au propriétaire et à l'autorité compétente les déficiences qu'ils constatent en matière de protection incendie.

L'art. 16 de l'ordonnance sur la protection contre les incendies et les dangers naturels et sur le ramonage prévoit que si le ramoneur constate qu'une installation ne respecte pas les mesures de protection contre les incendies, il en informe immédiatement par écrit le propriétaire et l'exploitant ainsi que, si nécessaire, l'ECA Jura. Il fixe un délai raisonnable pour remédier aux déficiences constatées (al. 1). En cas de danger particulièrement grand, l'autorité compétente de même que le maître ramoneur d'arrondissement peuvent ordonner des mesures urgentes conformément aux articles 22 et 23 de la loi. L'exécution par substitution demeure réservée (al. 2).

4.2 Dans l'exercice de ses compétences, l'autorité administrative doit respecter le principe de la proportionnalité. Exprimé à l'art. 5 al. 2 Cst., et en tant que la mesure

entre dans le champ d'application d'un droit fondamental, à l'art. 36 al. 3 Cst, il commande que la mesure étatique soit nécessaire et apte à atteindre le but prévu et raisonnablement exigible de la part de la personne concernée (ATF 140 I 257 consid. 6.3.1 ; 140 II 194 consid. 5.8.2 ; TF 2C\_1013/2015 du 28 avril 2016 consid. 4.1). Le principe de la proportionnalité exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés (règle de l'aptitude) et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive (règle de la nécessité). En outre, il interdit toute limitation allant au-delà du but visé et il exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts ; ATF 140 I 168 consid. 4.2.1 ; 136 IV 97 consid. 5.2.2 ; 135 I 176 consid. 8.1).

- 4.3 En l'espèce, il ressort du dossier que l'installation de chauffage à gaz ne respecte pas les distances de sécurité requises, en raison notamment d'une paroi construite postérieurement par les locataires, réduisant ainsi l'aération et augmentant le risque d'incendie. Les constats techniques opérés les 20 et 28 novembre 2024 par les spécialistes font état de la non-conformité aux Directives de protection incendie constatée d'abord le 20 novembre 2024 par le maître ramoneur d'arrondissement, puis le 28 novembre 2024 par E. \_\_\_\_\_, spécialiste en protection incendie de l'intimé, accompagné du maître ramoneur. Ces défauts ne sont pas contestés par le recourant.

Compte tenu des recommandations des experts, l'interdiction prononcée par l'intimé le 3 décembre 2024, confirmée le 10 janvier 2025, s'avérait apte à écarter un danger concret et suffisamment important d'incendie, nécessaire en l'absence d'une autre solution instantanée, et proportionnée au vu des risques encourus pour la sécurité des personnes vivant dans ledit immeuble et des biens y étant entreposés. En ordonnant l'interdiction d'utilisation de l'installation litigieuse sans accorder de délai pour remédier aux défauts, l'intimé n'a pas excédé ni abusé de son pouvoir d'appréciation. On ne voit par ailleurs pas quelle autre solution s'avérerait apte à limiter le danger d'incendie autre que l'interdiction d'utiliser l'installation jusqu'à sa mise en conformité. Dans ce cadre, on ne saurait suivre le recourant lorsqu'il estime qu'un délai aurait dû être imparti pour remédier aux non-conformités. Seule l'interdiction d'utilisation était apte à réduire le risque d'incendie.

S'agissant des contrôles réalisés par les SID (pièces, dans le dossier, produites le 17 avril 2025 par le recourant), lesquels concluent à la conformité de l'installation « selon les normes en vigueur de la directive G1 SSIGE pour les installations de gaz naturel dans les immeubles », ils ne portent en principe pas sur les aspects liés à la protection d'incendie, qui sont de la compétence de l'intimé. La non-conformité de l'installation litigieuse concerne la distance entre le canal de raccordement de l'appareil de chauffage au conduit de fumée, trop proche d'une paroi réalisée après coup. Dans ces conditions, cette installation ne respecte plus les prescriptions de la protection incendie. En tout état de cause, en tant que le recourant invoque que des travaux sur l'installation en question auraient eu lieu, il ne résulte toutefois pas du dossier que

l'intimé aurait été informé de ces éventuels travaux ni contacté pour procéder à un nouveau contrôle afin de pouvoir lever l'interdiction prononcée.

5. Il résulte de ce qui précède que la décision sur opposition du 10 janvier 2025 ne prête pas le flanc à la critique et doit être confirmée.
6. Au vu de l'issue du litige, les frais sont mis à la charge du recourant qui succombe (art. 219 al. 1 Cpa). Il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens, ce dernier n'étant par ailleurs pas représenté par un avocat (art. 227 al. 1 Cpa), ni d'en allouer non plus à l'intimé (art. 230 al. 1 Cpa).

**PAR CES MOTIFS**

**LA COUR ADMINISTRATIVE**

**rejette**

le recours ;

**met**

les frais de la procédure, par CHF 2'000.-, à la charge du recourant, à prélever sur son avance ;

**dit**

qu'il n'est pas alloué de dépens ;

**informe**

les parties des voie et délai de recours selon avis ci-après ;

**ordonne**

la notification du présent arrêt :

- au recourant, A. \_\_\_\_\_ ;
- à l'intimé, ECA JURA Etablissement cantonal d'assurance immobilière et de prévention, rue de la Gare 14, case postale 371, 2350 Saignelégier ;

Porrentruy, le 3 septembre 2025

**AU NOM DE LA COUR ADMINISTRATIVE****La présidente :****La greffière :**

Sylviane Liniger Odiet

Julia Friche-Werdenberg

**Communication concernant les moyens de recours :**

*Le présent arrêt peut faire l'objet, dans les trente jours suivants sa notification, d'un recours au Tribunal fédéral. Le recours en matière de droit public s'exerce aux conditions des articles 82 ss de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF - RS 173.110), le recours constitutionnel subsidiaire aux conditions des articles 113 ss LTF. Le mémoire de recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14 ; il doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Les motifs doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit. Si le recours n'est recevable que s'il soulève une question juridique de principe, il faut exposer en quoi l'affaire remplit cette condition. Les pièces invoquées comme moyens de preuve doivent être jointes au mémoire, pour autant qu'elles soient en mains de la partie ; il en va de même de la décision attaquée.*

*Les mémoires doivent être remis au plus tard le dernier jour du délai, soit au Tribunal fédéral, soit, à l'attention de ce dernier, à la Poste **Suisse** ou à une représentation diplomatique ou consulaire **suisse** (art. 48 al. 1 LTF).*