

<https://www.observatoire-collectivites.org/spip.php?article9478>

Sécurisation des bâtiments désaffectés et interdiction d'accès aux sites dangereux

- Jurisprudence -



Publication date: vendredi 21 août 2026

Copyright © Observatoire Smacl des risques de la vie territoriale &
associative - Tous droits réservés

La commune peut-elle engager sa responsabilité en cas d'intrusion sur un site désaffecté signalé comme étant particulièrement dangereux et interdit d'accès ?

Oui, dès lors que le site crée une situation dangereuse pour la sécurité publique il appartient au maire d'ordonner les mesures indispensables pour faire cesser ce péril grave en usant de son pouvoir de police (articles L.2212-2 et L.2212-4 du code général des collectivités territoriales). Il est tenu notamment de signaler les dangers excédant ceux contre lesquels les intéressés doivent normalement, par leur prudence, se prémunir.

En l'espèce, **le maire a commis une faute en ne prenant pas les mesures indispensables pour sécuriser le site et faire cesser le péril représenté par les intrusions**. Ce site était particulièrement dangereux en raison notamment de l'état de délabrement de l'ensemble immobilier. La commune connaissait cette dangerosité ainsi que les très nombreuses intrusions dont le site faisait régulièrement l'objet. Les accès au lieu étaient facilités par l'absence de clôture et de grillage à plusieurs endroits. Les mesures prises par le maire (renforcement des contrôles des accès au site, creusement de tranchées pour empêcher le stationnement des véhicules, présence de panneaux « Danger de mort – Ne pas pénétrer ») ne sont pas jugées suffisantes au regard du danger.

Toutefois, le comportement imprudent de la victime qui s'est aventurée sur ce site qu'elle ne connaissait pas, en marchant rapidement dans l'obscurité et sous l'empire d'un état alcoolique caractérisé par la présence de 0,6 gramme d'alcool dans le sang, **est de nature à exonérer la commune de la moitié de sa responsabilité**.

Lors d'une fête d'anniversaire, un groupe de jeunes décide d'organiser une "chasse aux fantômes" sur un site désaffecté [\[1\]](#). Le bâtiment, racheté par la ville en 2013, était interdit d'accès. Des panneaux indiquaient « Propriété privée. Danger de mort ».

Malgré cet avertissement, les jeunes ont pénétré sur le site, en profitant d'un passage où le grillage était endommagé. Un des participants, âgé de 19 ans, s'est écarté du groupe et est tombé d'un escalier non muni d'une rambarde. Une chute de plus de 10 mètres, la tête en avant, lui a été fatale.

Ses parents et sa sœur recherchent la responsabilité de la commune propriétaire du site sur le fondement d'une carence du maire dans l'exercice de ses pouvoirs de police.

Les requérants réclament la condamnation de la commune à leur verser chacun la somme de 200 000 euros.

Une faute dans l'exercice des pouvoirs de police

Selon les parents, le site de l'ex-sanatorium est particulièrement dangereux et aucunement sécurisé. Ils reprochent

au maire d'avoir méconnu l'obligation de faire usage des pouvoirs qu'il tient de l'article L.2212-2 5^Â du Code général des collectivités territoriales.

Au contraire, la commune soutient que des mesures suffisantes ont été prises pour interdire l'accès de ce site et le sécuriser, dès son acquisition. Tel n'est pas l'avis du juge. Saisie en appel, la cour administrative d'appel de Versailles confirme l'analyse du tribunal administratif (Décision du 4 janvier 2024 : n^Â 2101377).

Un site dangereux pour la sécurité publique

La responsabilité d'une autorité détenant des pouvoirs de police, en particulier sur le fondement des dispositions des articles L.2212-2 et L.2212-4 du code général des collectivités territoriales, ne peut être engagée pour faute que dans le cas où, à raison de la gravité du péril résultant d'une situation particulièrement dangereuse pour le bon ordre, la sécurité ou la salubrité publique, elle n'a pas ordonné les mesures indispensables pour faire cesser ce péril grave et a ainsi méconnu ses obligations légales.

A cet égard, il appartient notamment au maire de signaler spécialement les dangers excédant ceux contre lesquels les intéressés doivent normalement, par leur prudence, se prémunir. » TA Orléans, 4 janvier 2024 : n^Â 2101377

Le juge considère que le site du sanatorium crée une situation dangereuse pour la sécurité publique :

- les immeubles du site sont en état de délabrement ;
- leur structure a pu être fragilisée par endroits par les exercices de simulation de tremblement de terre réalisés par la sécurité civile, dans le cadre d'une convention conclue avec la commune. Ces exercices avaient notamment occasionné des trous dans les planchers, les murs ou les cages d'escalier.
- une réunion avait été organisée en mars 2016 entre la commune et la sécurité civile afin de remédier à ces désordres, sans qu'il soit établi qu'elle ait été suivie d'effets.

Le danger était donc particulièrement grave et connu de la commune.

Des mesures de sécurité insuffisantes

Ce site, destiné à la démolition, nécessitait des mesures de sécurisation. D'autant plus que la commune n'ignorait pas que l'endroit était très fréquenté, de nombreuses intrusions ayant eu lieu les trois dernières années précédant l'accident. Certaines étaient relayées sur les réseaux sociaux et avaient été évoquées dans la presse. Le site constituait même un lieu de promenade pour des familles le week-end.

Or, l'existence d'un portail cadénassé comportant un panneau « propriété privée » au niveau de l'entrée du sanatorium ne suffit pas. Pas plus que le renforcement des contrôles de police des accès au site demandé par la commune, le creusement des tranchées destinées à empêcher le stationnement des véhicules ou encore l'édification de merlons pour empêcher l'accès des voitures ainsi que l'achat de panneaux « danger de mort – ne pas pénétrer ».

Ces mesures ne sont pas jugées proportionnées au danger susceptible d'être causé par l'accès à l'ensemble immobilier.

Le groupe dont faisait partie la victime avait pu accéder au site à proximité du terrain de cricket municipal, en passant de part et d'autre d'un portail qui n'était prolongé d'aucune clôture. Aucun panneau n'interdisait l'accès au public ou ne signalait le danger à cet endroit.

Plus généralement, la commune n'avait pas :

- mis en place et entretenu une clôture continue autour du site ;
- obstrué les accès aux bâtiments délabrés ;
- installé et entretenu une signalisation suffisante sur l'ensemble des accès ;
- pris, avant l'accident, un arrêté municipal interdisant l'accès du site au public.

Le bâtiment dans lequel l'accident s'est produit était lui-même dépourvu de toute obstruction préventive de ses accès ainsi que de tout panneau d'avertissement ou d'interdiction d'y pénétrer.

La cour souligne ainsi que la facilité d'accès au site avait permis au groupe de s'y introduire sans effort. La fréquentation habituelle et ancienne des lieux par le public, y compris par des familles, avait également pu conduire les visiteurs à relativiser, à tort, la réalité du danger.

Dès lors, en ne sécurisant pas suffisamment l'enceinte du site et ses bâtiments et en ne prenant pas les mesures adéquates et indispensables pour prévenir les risques d'accident, la commune a commis une faute de nature à engager sa responsabilité.



Une faute de la victime de nature à exonérer la commune à hauteur de la moitié de sa responsabilité

Pour la commune l'imprudence fautive de la victime est de nature à l'exonérer de sa responsabilité.

Le comportement du jeune homme caractérise effectivement une faute.

Malgré le refus de certaines personnes de suivre le groupe au motif que l'accès au site était interdit, la victime a pénétré dans les lieux avec plusieurs autres participants.

Le groupe est ensuite entré dans un bâtiment désaffecté et est monté sur son toit-terrasse.

Le jeune homme « a alors devancé le groupe et continué à avancer rapidement dans l'obscurité, sans aucun moyen d'éclairage suffisant et en dépit des appels à la prudence de ses camarades, ce alors qu'il ne connaissait pas les lieux ».

Le rapport d'autopsie révèle par ailleurs que la victime était alcoolisée (0,6 gramme d'alcool dans le sang).

Dans ces circonstances, la cour administrative d'appel estime que le tribunal administratif a justement apprécié la situation en considérant que le comportement particulièrement imprudent de la victime constituait une faute de nature à exonérer la commune de la moitié de sa responsabilité.

Compte tenu du partage de responsabilité, la commune est condamnée à verser 15 000 euros à chacun des parents et 7500 à la sœur de la victime au titre du préjudice moral et des troubles dans les conditions d'existence.

Responsabilité pénale du maire

Dans cette affaire, l'ancien maire de la commune a été condamné en première instance pour « homicide involontaire » à six mois de prison avec sursis et à 2.000 euros d'amende par le tribunal correctionnel de Chartres (décision du 1er décembre 2022 voir : [Intrusions sur des sites dangereux : quelles responsabilités pour les élus et les collectivités en cas d'accident ?](#)). Pour sa défense, l'élus indiquait avoir pris toutes les mesures qui lui paraissaient utiles pour interdire l'accès au site impossible à sécuriser à 100 % en raison de sa superficie (47 hectares) et soulignait que la victime était entrée en connaissance de cause et en infraction sur le site. En appel, le maire a été relaxé par la cour d'appel de Versailles le 10 septembre 2024.

[Cour administrative d'appel de Versailles, 16 avril 2026 : n°24VE00585](#)

[1] Il s'agit d'un ancien sanatorium d'un hôpital construit dans les années 1930 qui comporte huit corps de bâtiments sur une superficie de quarante hectares. Le site n'a plus été exploité à partir des années 1960 et il est devenu propriété de la commune en 2013