

## Ils vivent avec un sous-sol pollué de pétrole

Eau, fissure, pollution... C'est le bilan constaté dans le sous-sol de la résidence bauloise : Jardin des Ondines. Depuis six ans, les copropriétaires tirent la sonnette d'alarme, en vain.



Jean Danais examine le taux d'hydrocarbures présent dans le sous-sol de la résidence et visible à l'œil nu.



Jean Danais et Rémy Leduc, président et vice-président du conseil syndical des copropriétaires du Jardin des Ondines, à La Baule.

### L'histoire

« C'est un risque pour la santé des résidents ». Le ton est donné par le conseil syndical des copropriétaires du Jardin des Ondines. Cela fait six ans qu'il se bat pour faire reconnaître l'état de leur sous-sol pollué par des hydrocarbures, abîmé par des fissures, et fréquemment inondé.

#### « Aucune réponse »

Au premier abord, la résidence bauloise n'affiche rien de particulier. Le logement se trouve au 94, avenue des Ondines, au cœur de la station balnéaire. Cette grande façade abrite 60 foyers, dispose d'un ascenseur, d'un parking privé, et se trouve proche des commerces.

Le bâtiment a été livré il y a sept ans par le promoteur Omnium de Constructions Développements Locations (OCDL), du groupe Giboire. « La première année se passe bien, raconte Jean Danais, président du conseil syndical des copropriétaires. Mais plus pour longtemps. »

Un an plus tard, Jean Danais constate des premiers désordres dans le sous-sol tout neuf qui regroupe environ 80 places de parking et 14 caves. « C'était d'abord de l'eau dans plusieurs endroits ». Le copropriétaire mesure le dégât : « 10 cm d'eau. »

Le président alerte la compagnie d'assurances désignée par le promoteur : Allianz. « Aucune réponse ». Le syndicat engage alors une procédure judiciaire auprès du tribunal de grande instance de Saint-Nazaire. Un expert en techniques du bâtiment est désigné pour étudier ces dommages : l'été suivant.

L'expert fait appel à des entreprises spécialisées pour analyser la situation. « C'était plus grave qu'au début, affirme Jean Danais. Les analyses révèlent une pollution d'hydrocarbures. La cause ? Elles pro-

viennent certainement de l'ancien garage », sur lequel s'est construite la résidence. Une situation pourtant connue par l'acquéreur (OCDL).

#### « Des huiles de vidange et d'essence »

Le vendeur du terrain : la famille Richard, avait mentionné lors de la vente « qu'il y existait, à leur connaissance, plusieurs cuves d'huile de vidange et d'essence, indique Emmanuel Kierzkowski-Chantal, avocat du syndicat de copropriété et de 56 copropriétaires de la résidence. La dépollution était à la charge de l'acquéreur. Or aucun plan de dépollu-

tion n'a été envisagé. »

L'hypothèse est vite trouvée pour Jean Danais. Selon lui, une cuve aurait été percée lors de la construction de la résidence. « Ça a pollué la nappe phréatique qui, en grossissant sous l'influence des pluies, provoque cette remontée. »

Pour l'heure, Jean Danais doit se contenter d'appeler une entreprise spécialisée pour enlever ces hydrocarbures. « C'est un danger pour la santé des résidents ». Auquel s'ajoute la pollution de l'air générée par ce pétrole, constaté en octobre dernier par SEREA, société experte dans la gestion des sites et sols pol-

lués.

Sans compter les frais de ses interventions qui avoisineraient les 500 000 € au total, selon l'avocat des copropriétaires. « Qui va avancer l'argent si Giboire et Allianz refusent ? », s'inquiète Jean Danais. Le président souhaite des dommages et intérêts, et une prise en compte totale des dégâts.

Pour le moment, Jean Danais et la copropriété attendent la mise en état du dossier, le lundi 29 mai prochain, au tribunal de grande instance de Saint-Nazaire.

Juliette SELLIN.

### « Il y aura une solution »

Pour Emmanuel Kierzkowski-Chantal, le refus d'indemniser ces copropriétaires dépend d'abord d'Allianz. Cet assureur (désigné par OCDL) doit réaliser une expertise gratuite pendant dix ans (à compter de la date de livraison) s'il constate des problèmes suffisamment graves pour les résidents.

Problème : « Ils n'ont pas été jugés comme tels », explique l'avocat. C'est-à-dire pas suffisamment graves. Ni pour le sous-sol fréquemment inondé dans un premier temps, ni pour la présence d'hydrocarbures analysée par l'expert désigné par le tribunal de grande instance de Saint-

Nazaire. Selon l'assureur, il n'y aurait donc pas de dangers réels pour les habitants.

Pour Jean-Paul Martin, avocat saisi pour le promoteur OCDL-Giboire, son client ne se dérobe pas. Le promoteur ne refuse pas la procédure (toujours en cours), fournit tous les documents nécessaires, et assiste à toutes les opérations d'expertise. « C'est un puzzle qu'il faut résoudre. OCDL est une interface entre les acquéreurs et les entreprises qui ont réalisé l'immeuble. »

Tous les scénarios sont envisagés du côté de OCDL. « La réparation technique, les préjudices deman-

dés par tel ou tel copropriétaire, cite Jean-Paul Martin et qui assure qu'au bout de cette affaire il y aura une solution. »

Du côté de la justice, l'affaire est toujours en cours de procédure afin de recueillir tous les éléments et arguments de chacune des parties (soit une mise en état). Pour Emmanuel Kierzkowski-Chantal, « ça devient urgent ».

Du côté d'Allianz, Ouest-France a contacté l'avocat saisi pour représenter cet assureur : Christophe Bailly. Celui-ci n'a pas souhaité s'exprimer.