

Projet éolien Saint-Paul-de-Montminy

Mémoire déposé à la commission du BAPE

Éoliennes et santé financière des résidents

Document préparé par

Yvan Fleurent

La Visitation-de-Yamaska, 29 juin 2025

TABLE DES MATIÈRES

1. Introduction.....	3
1.1 ccq-1991 - Code civil du Québec	4
2. Sommes-nous en territoire exproprié?.....	4
2.1 Vice caché.....	6
3. Les différents points de vue dans l'analyse de valeur d'un bien immobilier.....	7
3.1 Le modèle hédonique, définition.....	7
3.2 Les promoteurs et le modèle hédonique	7
3.3 Le modèle hédonique conclusion.....	8
3.4 Le propriétaire individuel et la juste valeur marchande	9
3.5 Opinions d'experts juste valeur marchande versus modèle hédonique.....	10
3.6 L'effet des infrastructures sur la valeur foncière des propriété	13
4. Judiciaire	13
4.1 France	13
4.2 États-Unis.....	14
4.3 Ontario	16
4.4 Australie	20
5. Conclusion.....	23

1. INTRODUCTION

Se loger sans s'appauvrir. « Avoir suffisamment d'argent pour couvrir ses dépenses, ses urgences et sa retraite sans craindre de se retrouver à court ». Les médias nous rappellent presque quotidiennement le grand défi du logement. Un des principaux investissements de notre vie qui constitue notre patrimoine.

Dans cette démarche d'évaluation pour se loger, sur une base individuelle, la subjectivité est au rendez-vous. L'acheteur en nous choisit un lieu, les services disponibles et autres facteurs qui définiront notre qualité de vie. Lorsque les mêmes critères d'évaluation, de prime abord, subjectifs se répètent à un ensemble d'individus alors ceux-ci deviennent objectifs. La juste valeur marchande d'un immeuble est basée sur une série de faits économiques motivés, reconnus comme étant objectifs.

Pour se convaincre face à la subjectivité, les arguments ne manquent pas. Le principal argument est financier. De là, les stratégies pour vous convaincre les uns et les autres.

Les attributs du droit de propriété sont les suivants :

L'usus; le droit d'user de la chose

Le fructus; le droit de **jouir** de la chose

L'abusus; le droit de disposer de la chose

Le fructus, c'est-à-dire le droit de **jouir de la chose**, s'en trouve sérieusement menacé si ce n'est de notre sécurité physique.

Par exemple, dans un milieu en transformation, avec l'implantation d'un parc éolien, n'est-il pas légitime d'anticiper un grand bouleversement de nos habitudes de vie, qui à l'origine était absent, lors de l'acquisition de notre propriété. Les éléments de notre motivation d'achat sont-ils toujours intacts? Le fructus prend ici tout son sens, comme, aux abords des lacs Colin et Gosselin. Une grande perte de valeur est anticipée par les propriétaires occupants. Au-delà des considérations financières, qu'advient-il de la santé comme la perte de sommeil, la dépression et autres maladies liées au sommeil¹? La santé humaine à préséance, vous en conviendrez, sur notre santé financière. **La santé n'a pas de prix.**

¹ La justice reconnaît le syndrome éolien, Cour d'appel de Toulouse, 3e ch, 8 juillet 2021, n° 20-01384

1.1 CCQ-1991 - CODE CIVIL DU QUÉBEC²

952. LE PROPRIÉTAIRE NE PEUT ÊTRE CONTRAINT DE CÉDER SA PROPRIÉTÉ, SI CE N'EST PAR VOIE D'EXPROPRIATION FAITE SUIVANT LA LOI POUR UNE CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE ET MOYENNANT UNE JUSTE ET PRÉALABLE INDEMNITÉ.

1991, c. 64, A. 952.

« Le concept d'expropriation déguisée découle du droit de propriété et de l'article 952 C.c.Q. .³ »

E-25 - Loi concernant l'expropriation⁴

C-19 - Loi sur les cités et villes⁵

A-19.1 - Loi sur l'aménagement et l'urbanisme⁶

2. SOMMES-NOUS EN TERRITOIRE EXPROPRIÉ?

« L'expropriation déguisée, c'est quand un pouvoir légal qui n'est pas un pouvoir d'expropriation est exercé de façon à réduire le droit de propriété de quelqu'un de manière tellement importante qu'il ne permet plus d'utilisation raisonnable du bien par son propriétaire, sans pour autant indemniser le propriétaire pour sa perte. La personne reste propriétaire du bien, mais elle s'en trouve expropriée parce qu'elle ne peut plus l'utiliser⁷. »

« L'expropriation déguisée est un argument qui est parfois utilisé devant les tribunaux afin de réclamer une indemnité à la suite de l'adoption de lois ou de règlements dans différents domaines. Ce type d'argument se fonde sur l'article 952 du *Code civil du Québec* qui prévoit que « le propriétaire ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est par voie d'expropriation faite suivant la loi pour une cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité. »

« Pourquoi les municipalités sont-elles poursuivies pour expropriation déguisée?

En raison, entre autres, de leur pouvoir de réglementer les usages d'une propriété par [règlement de zonage](#), les municipalités ont souvent été des cibles toutes désignées pour des recours en expropriation déguisée. Dans bien des cas, ce type de recours intervient lorsque les municipalités

² [CCQ-1991 - Code civil du Québec](#)

³ [Le recours en expropriation déguisée en droit québécois : où en sommes-nous? | Ressources | Fasken](#)

⁴ [E-25 - Loi concernant l'expropriation](#)

⁵ [C-19 - Loi sur les cités et villes](#)

⁶ [A-19.1 - Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#)

⁷ [L'expropriation déguisée, qu'est-ce que c'est? | Obiterre](#)

adoptent un règlement pour protéger l'environnement ou des milieux naturels et que cela anéantit l'utilisation possible de certains terrains⁸. »

« Expropriation déguisée: ce qu'ont dit les tribunaux

Jusqu'en décembre 2023, il n'existait aucune définition de l'expropriation déguisée dans la loi. Ce sont plutôt les tribunaux qui ont eu à développer les principes généraux qui s'appliquent quand un recours judiciaire est entrepris pour expropriation déguisée. Ils examinent alors l'atteinte au droit de propriété. En bref, les tribunaux se posent la question suivante : **quel est l'impact de la réglementation sur l'utilisation possible de la propriété**⁹? »

« Il est donc maintenant confirmé, par un texte législatif, qu'un acte d'une municipalité affectant l'usage d'un immeuble n'entraîne pas automatiquement l'obligation d'indemniser en vertu de l'article 952 du *Code civil du Québec* («**C.c.Q.**»).

Afin de permettre aux municipalités d'exercer leur rôle en matière de protection de l'environnement ainsi qu'en matière de santé et sécurité des personnes et des biens, la municipalité bénéficie maintenant de l'application d'une présomption en sa faveur voulant que l'atteinte au droit de propriété soit justifiée, et ce, dans l'unique mesure où elle est capable de satisfaire à l'une ou l'autre des conditions qui sont énumérées à l'alinéa 3 de l'article 245 *LAU*^{10,11}. La présomption s'applique ainsi lorsque l'expropriant démontre que l'acte vise :

- la protection d'un milieu humide et hydrique;
- la protection d'un milieu autre qui a une valeur écologique importante; où
- que l'acte est nécessaire pour assurer la santé ou la sécurité des personnes ou la sécurité des biens⁸. »

Le comportement de l'acheteur potentiel :

Aussitôt une réglementation mise en place favorisant la promotion d'un projet éolien, des options de servitude signées par les promoteurs et propriétaires terriens, même si ce projet n'est pas arrêté de façon contractuelle auprès des gouvernements ou de l'acheteur de la production éventuelle, **juste la rumeur créée contamine le marché** immobilier. Au moment des audiences d'un BAPE (bureau des

⁸ [Les étapes du changement de zonage - CQDE - Ensemble, pour un droit au service de l'environnement](#)

⁹ [L'encadrement de l'expropriation déguisée](#), Lavery 6 mai 2024, consulté le 29 mars 2025

¹⁰ [Projet de loi no 39](#), article 6

¹¹ [A-19.1 - Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#)

audiences publiques en environnement) la dépréciation économique de 20% fut considérée dans le secteur exposé de Saint-Valentin, même si une preuve restait à démontrer ¹². L'acheteur d'un bien immobilier anticipe ce marché à venir et ses perspectives, il s'agit d'un vice apparent qu'on doit déclarer.

2.1 VICE CACHÉ

CCQ-1991, Code civil du Québec¹³

1726. Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que **l'acheteur ne l'aurait pas acheté**, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent ; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

1991, c. 64, a. 1726.

1739. L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.

1991, c. 64, a. 1739

¹² [Projet de parc éolien de Saint-Valentin - BAPE - Documentation du dossier](#), pièce DB 76, pdf p.14, 2011

¹³ [ccq-1991 - Code civil du Québec](#)

3. LES DIFFÉRENTS POINTS DE VUE DANS L'ANALYSE DE VALEUR D'UN BIEN IMMOBILIER

3.1 LE MODÈLE HÉDONIQUE, DÉFINITION¹⁴

« En [économie](#), la [régression hédonique](#) ou théorie de la demande hédonique¹ est une méthode de [préférence révélée](#) pour l'estimation de la [demande](#) ou de l'analyse de la [valeur](#). Elle décompose l'objet analysé en ses constituants caractéristiques, et **fournit une estimation de la valeur contributive de chaque caractéristique**. Une condition nécessaire pour que le bien composite à valoriser puisse être réduit à ses constituants est que le marché valorise ces parties constituantes. Les modèles hédoniques sont généralement estimés en utilisant l'[analyse en régression](#), tandis que certains modèles généralisés, tels que les grilles de rajustement des ventes, sont des cas spécifiques du modèle hédonique.

Un vecteur d'attributs, qui peut être vide ou être constitué d'un ensemble de variables, est assigné à chaque caractéristique ou groupe de caractéristiques. Les modèles hédoniques peuvent s'accommoder de la non-linéarité, des interactions entre variables, ou d'autres situations d'évaluation complexes.

Les modèles hédoniques sont communément utilisés en [évaluation immobilière](#), en économie de l'immobilier, et dans l'évaluation d'[indices des prix à la consommation](#). Dans ce dernier domaine, la régression hédonique est utilisée pour contrôler les effets des évolutions de la qualité des produits. Les adaptations des prix dues aux effets de substitution sont sujettes aux rajustements de qualité hédonique. »

3.2 LES [PROMOTEURS](#) ET LE MODÈLE HÉDONIQUE

« Lors de la réalisation de projets de parcs éoliens, une inquiétude de la population est la baisse de la valeur immobilière des biens à proximité des éoliennes. Bien que certains témoignages fassent état de baisses pouvant aller jusqu'à 30 % de la valeur immobilière, aucune étude à grande échelle ne corrobore cette affirmation, de l'avis des promoteurs, comme l'UMQ¹⁵. Selon une étude menée en Ontario en 2016, les éoliennes n'ont pas d'influence significative sur la valeur des biens immobiliers¹⁶. Cependant, peu, ou pas, d'études à grande échelle ont été réalisées au Québec pour confirmer cette tendance. En revanche, une étude française menée par l'Agence de la transition écologique (ADEME) a statué que les éoliennes ont un impact négligeable sur les prix d'une maison (de l'ordre d'une **perte de 1,5 %** de la valeur immobilière)^{17,18}. »

¹⁴ [Insee, Les modèles hédoniques: le bonheur est dans le prix? 2017](#)

¹⁵ [Le développement de projets éoliens en terres agricoles](#), UMQ/Nergica, pdf Fiche technique, 2.3 p. 5

¹⁶ [MPAC, Impact of Industrial Wind Turbines on Residential Property Assessment In Ontario](#), 2012

¹⁷ [UMQ/Nergica, Le développement de projets éoliens en terres agricoles](#), fiche technique, pdf p.5

¹⁸ [L'Ademe en plein déni du risque de dévalorisation immobilière causé par l'éolien industriel. - Fédération Environnement Durable](#)

L'auteur de l'étude commandé par l'ADEME, IAC Partners, prend bien soin de spécifier en toute fin de son article, « Notre objectif est de venir combler les limites de la présente étude, qui n'a pas généré de résultats précis dans la frange **500 m – 2 km** des éoliennes, faute de quantités de données suffisantes. Ce chiffre est à mettre au regard des marges d'erreur des estimations immobilières, qui varient de +/-10 à 20 % sur un marché peu actif tel que le marché en zone rurale.¹⁹ »

En d'autres termes, après distribution de l'écart type, les résidents de proximité d'un parc éolien se retrouvent exclus de l'échantillonnage étant statistiquement non valide²⁰. C'est ce que nous dit IAC Partners du bout des lèvres.

3.3 LE MODÈLE HÉDONIQUE CONCLUSION

« L'approche hédonique se prête à l'analyse d'un grand nombre de thèmes en économie immobilière et présente de nombreux avantages pour les autorités publiques responsables de la fiscalité, de l'aide au logement ou de la gestion de territoires²¹. »

« Cependant, ces travaux s'appuient souvent sur des définitions et des approches statistiques différentes, mettant *de facto* en évidence l'absence de bases théoriques solides. Les bases théoriques n'étant pas clairement définies, les conséquences de la segmentation ne sont pas évidentes. La segmentation ne modifie-t-elle pas la fonction de prix hédonique et le prix implicite des caractéristiques? Quelles conséquences alors pour l'évaluation environnementale? La contribution de cet article est d'apporter des bases théoriques microéconomiques en démontrant comment la segmentation apparaît de manière endogène à l'équilibre du marché immobilier, et comment elle modifie qualitativement la fonction de prix implicite du bien environnemental. En cela, nos résultats remettent en question la méthode d'estimation à deux étapes des prix hédoniques²². »

« L'article met en évidence que l'hypothèse de continuité du prix implicite des caractéristiques des logements, ou d'un indice agrégé de ces caractéristiques, couramment posée dans les travaux empiriques d'évaluation environnementale s'appuyant sur la théorie des prix hédoniques est incompatible avec les tentatives d'introduction *ad hoc* d'aspects de segmentation du marché immobilier¹⁹. »

¹⁹ [IAC Partners Etude, éolien et immobilier ADEME](#), consulté le 29 mars 2025

²⁰ [Allo prof-l'écart type](#), consulté le 29 mars 2025

²¹ [Jean-Marie Halleux, Modélisation des marchés immobiliers, Université de Liège](#), pdf p. 3-4, 2009

²² [Baudry & Maslianskaïa-Pautrel, Une remise en cause de la méthode des prix hédoniques en présence d'une segmentation de marché](#), 2011

3.4 LE PROPRIÉTAIRE INDIVIDUEL ET LA JUSTE VALEUR MARCHANDE²³

« C'est le prix sincère le plus probable, de la vente réelle ou présumée d'un immeuble, à une date donnée, sur un marché libre et ouvert à la concurrence et répondant aux conditions suivantes :

- les parties sont bien informées ou bien avisées de l'état de l'immeuble, des conditions du marché et raisonnablement bien avisé de l'utilisation la plus probable de l'immeuble;
- l'immeuble a été mis en vente pendant une période suffisante, compte tenu de sa nature, de l'importance du prix et de la situation économique;
- le paiement est exprimé en argent comptant (dollars canadiens) ou équivalent à de l'argent comptant;
- le prix de vente doit faire abstraction de toute considération étrangère à l'immeuble lui-même et doit représenter la vraie considération épurée de l'impact des mesures incitatives, de conditions et de financement avantageux. »

« **Qu'est-ce qui différencie une modélisation hédonique d'une évaluation par la pratique des transactions comparables?**

En matière d'évaluation foncière et immobilière, les modélisations hédoniques et la pratique empirique des transactions comparables reposent donc sur le même principe. Il s'agit, dans les deux cas, de déduire la valeur d'un immeuble de l'analyse du prix enregistré lors de transactions relatives à des biens « comparables ». Si le principe est identique, la démarche méthodologique et les moyens mobilisés sont cependant différents. Le modèle hédonique repose sur de grands ensembles et l'évaluation à la juste valeur marchande vise sur un seul sujet comparé à des transactions récentes qui ont des caractéristiques semblables. La juste valeur marchande est encadrée, au Québec et ailleurs, par un ordre professionnel travaillant avec des normes de pratiques.

Alors que **la pratique des transactions comparables valorise une connaissance du terrain local**, les modèles hédoniques mobilisent des moyens techniques et statistiques relativement poussés de grand ensemble²⁴.

²³ [Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec, Norme de pratique professionnelle](#), P. Intro-10

²⁴ [Jean-Marie Halleux, Modélisation des marchés immobiliers, Université de Liège](#), pdf p. 2, 2009

3.5 OPINIONS D'EXPERTS JUSTE VALEUR MARCHANDE VERSUS MODÈLE HÉDONIQUE

Norris Wilson

Un article publié récemment prétend prouver que la présence d'éoliennes à l'échelle industrielle a peu ou pas d'effet sur la valeur des propriétés locales. Intitulé « L'effet visuel des éoliennes sur la valeur des propriétés est faible et diminue dans l'espace et dans le temps », l'article universitaire a été publié dans la revue Proceedings of the National Academy of Sciences ou PNAS²⁵.

« Nous constatons qu'avoir au moins une éolienne dans le champ de vision d'une maison (dans un rayon de 10 km) réduit le prix de vente d'une telle propriété en moyenne de 1,12 %, ce qui est statistiquement différent de zéro²³. »

Les auteurs affirment avoir utilisé les données de plus de 300 millions de ventes de maisons aux États-Unis, associées au parc de 60 000 éoliennes en activité aux États-Unis de 1997 à 2020.

Selon Wilson :

Mais attendez²⁶. Ils concoctent une estimation de l'effet économique de cette perte de valeur foncière (qui n'est pas nulle, bien sûr) et déclarent : « ...cela équivaut à une réduction de 24,5 milliards de dollars américains de la valeur foncière de toutes les maisons affectées par l'effet de désagrément de visibilité à l'échelle nationale. »

Cependant, ce n'est qu'une simple confusion lorsqu'on le prend dans son contexte, affirment-ils : « ... [la perte de valeur] est faible par rapport à la valeur totale des maisons américaines (≈ 45 000 milliards de dollars américains). »

« Ce qu'ils disent également, c'est qu'il n'y a eu que 250 000 ventes dans un rayon de 1,5 km des éoliennes aux États-Unis. En supposant que celles-ci aient supporté l'essentiel de la perte de valeur rapportée dans les données, on peut accepter la perspective suivante.

Une perte de valeur foncière de 25 milliards de dollars lorsqu'elle est appliquée à 60 000 éoliennes représente une perte de valeur foncière pour les particuliers de 416 666 dollars par éolienne. La majeure partie de la perte a dû être supportée par les 250 000 ventes dans un rayon de 1,5 km, ce qui représente 100 000 \$ par propriété, soit environ 25 % de la valeur d'une propriété en moyenne²³.

En conclusion, les résultats de cette étude s'ajoutent opportunément au lexique des raisons du lobby de l'énergie éolienne pour rejeter l'opposition à l'industrialisation communautaire par les éoliennes.

²⁵ [The visual effect of wind turbines on property values is small and diminishing in space and time](#), 18 mars 2024

²⁶ [Norris Wilson, AACI, Recent study proves property value loss results from proximity of industrial wind turbines](#), 2024

Bien que les auteurs emploient un certain nombre d'approches (qui toutes mettraient à la porte toute personne professionnellement impliquée dans l'évaluation d'une propriété), il n'en demeure pas moins qu'ils prouvent qu'une perte de valeur se produit bel et bien. » Et ce n'est pas anodin.

Norris Wilson est l'un des directeurs principaux fondateurs du groupe Altus, un fournisseur de renseignements sur les actifs et les fonds pour l'immobilier commercial²⁷. Les opinions exprimées dans cet article lui appartiennent et sont le résultat d'analyses et de recherches indépendantes²⁸.

« Michael McCann, de McCann Appraisal, LLC basé à Chicago, conclut que²⁹ : « la valeur des propriétés résidentielles est affectée de manière négative et mesurable par la proximité des projets d'éoliennes à l'échelle industrielle avec les propriétés résidentielles, **jusqu'à 2 milles et une fourchette de 25 % à environ 40 % de perte de valeur.** »

Recommandations de Michael McCann:

1. « Une garantie de valeur de propriété (PVG / Property Value Guarantee) devrait être exigée du ou des promoteurs, sensiblement similaire à la PVG jointe aux présentes en annexe A³⁰. Un fonds contrôlé par le comté ou une caution du promoteur devrait être exigé pour garantir l'absence de retard injustifié dans le paiement de la PVG aux propriétaires légitimement concernés, et/ou pour racheter les propriétaires situés à moins de **2 milles (3.2 km)** de toute éolienne s'ils choisissent de déménager loin du ou des projets d'éoliennes et ne peuvent pas vendre à la valeur marchande de leurs propriétés avant le projet. Une telle garantie est nominale en termes de coût, par rapport aux coûts totaux du projet, et est utilisée pour conditionner les approbations d'utilisation des terres à fort impact telles que les décharges et même les carrières de calcaire, ainsi que d'autres développements d'énergie éolienne (c'est-à-dire le comté de DeKalb, l'Illinois, etc.)
2. Une alternative à l'élément de cautionnement de la recommandation n° 1 serait d'exiger que le ou les promoteurs obtiennent une police d'assurance spécialisée auprès d'une compagnie d'assurance à haut risque ou d'un assureur légitime, comme Lloyds of London, s'ils veulent

²⁷ [Groupe Altus | Technologie immobilière basée sur les données, analyse et expertise sectorielle](#)

²⁸ <https://www.aicanada.ca/about-aic/canadian-property-valuation-magazine/>

²⁹ [Témoignage de Michael McCann sur les impacts de la valeur des propriétés dans le comté d'Adams, IL](#), pdf p. 5, 8 juin 2010

³⁰ [Témoignage de Michael McCann New Hampshire Site Evaluation Committee, Groton NH](#), pdf p. 39, 31 août 2010

s'assurer contre de tels impacts³¹. **Cependant, si Lloyds n'était pas disposée à fournir une telle assurance, cela devrait convaincre le comté que les actuaires professionnels de la gestion des risques trouvent ces projets trop risqués pour qu'ils puissent les assurer.** Dans ces circonstances possibles, **la charge du risque** est équitablement placée sur le promoteur, plutôt que **sur les occupants résidentiels**, qui sont entourés ou autrement directement touchés par la proximité des projets. »

3.6 L'EFFET DES INFRASTRUCTURES SUR LA VALEUR FONCIÈRE DES PROPRIÉTÉS

« Ce guide méthodologique vise à faciliter l'élaboration d'une étude d'impact des effets potentiels des externalités d'une infrastructure sur la valeur foncière des propriétés. Il présente une méthodologie structurée, transparente et éprouvée, et peut également être utile pour l'analyse d'études existantes. Ce guide s'adresse ainsi à toute personne qui a un intérêt dans ce domaine, tant les mandants (les municipalités, les citoyens, les promoteurs, le gouvernement, etc.) que les mandataires (les évaluateurs agréés)³². »

« Les trois grandes approches présentées sont les suivantes :

- 1- approche par comparaison,
- 2- approche par la revue de littérature et
- 3- approche par le sondage d'opinion.

À l'annexe 1 du document « Guide méthodologique sur l'élaboration d'une étude d'impact », sommaire des études analysées de la page 29 à 40, on dénombre plusieurs analyses de type infrastructure et leur conclusion³⁵. »

³¹ [Lloyds world's insurance and reinsurance marketplace](#)

³² [MAMH. Guide méthodologique avril 2022](#)

4. JUDICIAIRE

4.1 FRANCE

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 24 mars 2016), que Marie-Thérèse X...a vendu une maison à M. Y..., par l'entremise de la société Bain immobilier conseil ; qu'invoquant la découverte, peu après la vente, de l'existence d'un projet d'implantation d'éoliennes à proximité de l'immeuble, lequel a été mis en œuvre, M. Y... a assigné Marie-Thérèse X... **en nullité de la vente pour vice du consentement** et en remboursement du prix et de la commission d'agence ; que Marie-Thérèse X..., aux droits de laquelle viennent M. Z... et Mme A..., a appelé en garantie le liquidateur judiciaire de la société Bain immobilier conseil et l'assureur de celle-ci, la société Covea risks ;

Mais attendu qu'ayant souverainement retenu, qu'à supposer que M. Y... **ait été avisé du projet d'installation d'éoliennes, il ne pouvait pas, antérieurement à leur construction, anticiper l'existence du bruit continu** relevé le 12 octobre 2010 par l'huissier de justice, comparable à une lessiveuse ou un gros ventilateur, audible à l'intérieur de la maison et que cette erreur était excusable compte tenu de l'évolution récente du parc éolien et du manque d'information dont disposaient les particuliers sur l'impact sonore d'une telle installation, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de s'expliquer sur les éléments de preuve qu'elle décidait d'écarter, a légalement justifié sa décision³³ ; »

Audience publique du jeudi 29 juin 2017, les étapes;

13 novembre 2006	enquête publique préalable à un projet d'implantation d'un groupe de quatre éoliennes
14 février 2007	permis de construction du parc éolien affiché
26 octobre 2007	transaction immobilière
12 octobre 2010	constat par huissier de justice existence du bruit
15 novembre 2011	Tribunal de grande instance de Rennes annulation contrat du 26 octobre 2007
29 juin 2017	Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement rendu le 15 novembre 2011

Distance des éoliennes de la maison litigieuse, **1 012 mètres** et **1 297 mètres**.

³³ [Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 29 juin 2017, 16-19.337, Inédit](#)

Le Monde

« Il précise que « l'erreur [de l'acheteur] était excusable, compte tenu de l'évolution récente du parc éolien et du **manque d'information dont disposaient les particuliers sur l'impact sonore d'une telle installation**.

Toutes les conditions sont réunies pour prononcer la nullité de la vente. Le tribunal le fait, le 15 novembre 2011, **et ordonne la restitution du prix de vente**. La Cour d'appel de Rennes, saisie par Mme R. confirme, le 24 mars 2016. La Cour de cassation, saisie par les héritiers de Mme R., rejette leur pourvoi le 29 juin (no Z **16-19.337**)³⁴. »



COUR DE CASSATION

[Santé. Le "syndrome éolien" reconnu : "une décision fondamentale" pour les associations](#)

La Cour d'appel de Toulouse a reconnu que des éoliennes installées près d'une habitation étaient nocives pour la santé et constituaient un trouble anormal du voisinage. Les associations se félicitent de cette décision et espèrent que celle-ci va déboucher sur une modification de la législation.

En 2015, le Sénat avait déposé un amendement dans ce sens. Il n'a pas été adopté. En 2017, une proposition de loi avait également été déposée pour instaurer une distance minimale de 1000 mètres entre les éoliennes et les habitations.

Dans le contexte d'un syndrome dépressif décelé dans le courant de l'année 2009, Mme [K] [E] a été suivie jusqu'au mois de novembre 2013 par le docteur [O] [RF], médecin psychiatre et par Mme [PI] [V], psychologue.

[La justice reconnaît le syndrome éolien, Décision - RG n°17-03.596 | Cour de cassation, Décision - RG n°20-01.384 | Cour de cassation](#)

4.2 ÉTATS-UNIS

CAPE COD TIMES

« Après des années d'incertitude, les éoliennes de Falmouth seront démolies³⁵. »

« La saga du plus grand projet d'énergie renouvelable de Falmouth semble enfin toucher à sa fin, maintenant que la ville a engagé Atlantic Coast Dismantling LLC pour démolir deux éoliennes.

³⁴ [Le bruit des éoliennes fait annuler la vente \(lemonde.fr\), 2017](#)

³⁵ [State Publications and Regulations, William Francis Galvin, Secretary of the Commonwealth, 2022](#)

Les travaux coûteront 39 950 \$, mais la ville devra peut-être payer plus en raison des travaux électriques et de la restauration du site, a déclaré le directeur municipal Peter Johnson Staub.

Le Massachusetts Clean Water Trust a également accepté un paiement minimum de 975 000 \$ de la ville pour régler son prêt. Le prêt initial accordé par le Massachusetts Clean Water Trust à la ville pour construire les turbines s'élevait à 4 865 000 \$.

« C'est une question controversée depuis longtemps et nous sommes heureux d'y mettre un terme », a déclaré Johnson-Staub.

Une histoire mouvementée

Connues sous les noms de Wind 1 et Wind 2, les éoliennes ont été installées respectivement en 2010 et 2013 dans l'installation de traitement des eaux usées de Blacksmith Shop Road pour soutenir les initiatives en matière d'énergie renouvelable. Cependant, une fois les turbines opérationnelles, **les voisins ont commencé à intenter des poursuites** pour les faire fermer en raison du bruit et de ce qu'ils prétendaient être des problèmes de santé liés aux turbines, tels que des maux de tête, de l'anxiété et des problèmes de sommeil.

Après des années de batailles juridiques et de débats municipaux, le Select Board a voté en juillet 2017 la fermeture des éoliennes³⁶. »

Town of Falmouth vs Falmouth Zoning Board of Appeals et al, conclusion de fait³⁷;

2004	5. La ville informe les résidents de l'installation potentielle d'éoliennes
Mars 2010	8. 1ere éolienne V-82 1.6 MW, installé à 506 m de la résidence Funfar
11 mars 2013	39. plainte des Funfar , nuisance bruit, infrason perte de qualité de vie et santé
3 décembre 2013	50. témoignage expert perte de valeur propriété approximativement 20%
19 juin 2017	Décision du tribunal de cesser l'opération des turbines Wind 1 et Wind 2 Distance des éoliennes de la maison litigieuse, 506 mètres et 800 mètres.

³⁶ [Wind turbines in Falmouth will be demolished after years of struggle](#), 2022

³⁷ [Judgment, Hon. Cornelius J Moriarty II](#), 2017

4.3 ONTARIO

« La décision du tribunal ouvre la voie à de futurs procès contre les sociétés d'éoliennes et les titulaires de baux.³⁸ »

« Par Amanda Brodhagen, Farms.com

Une Cour supérieure de justice de l'Ontario a déterminé que les propriétaires fonciers vivant à proximité de projets d'éoliennes industrielles **subissent** effectivement **une diminution de la valeur** de leurs propriétés. La cour reconnaît que la perte de valeur des propriétés se situe entre **22 et 55 %** aujourd'hui. Bien que la cour ait conclu que les résidences peuvent souffrir d'une diminution de la valeur de leurs propriétés à proximité des parcs éoliens, la juge S.E. Healey a rejeté les réclamations des propriétaires fonciers de la région de Collingwood qui ont poursuivi la société éolienne – Canada Corp. et les titulaires de bail, car le projet de huit éoliennes n'a pas encore reçu l'approbation du gouvernement provincial. La réclamation a été formulée par Sylvia et John **Wiggins**, qui ont intenté une action en justice pour 2 millions de dollars et ont fait valoir que personne n'achèterait leur ferme équestre de 48 acres une fois que le projet éolien aurait été annoncé pour la région. Le couple a également été rejoint par d'autres propriétaires fonciers. La décision stipule que si les résidents de Clearview Township ne peuvent pas intenter une action en justice pour une diminution de la valeur de leurs propriétés avant l'approbation du projet, ils pourraient le faire plus tard. La décision stipule que « sans préjudice des droits des plaignants d'entamer une action en justice pour obtenir une réparation identique ou similaire lorsque et si le projet éolien Fairview reçoit les approbations nécessaires pour être construit ». Eric Gillespie, l'avocat représentant les propriétaires fonciers affirme que **la décision ouvrira la voie à des actions contre les promoteurs éoliens et les titulaires de baux. « Il semble désormais clair que dès qu'un projet est approuvé, les résidents peuvent introduire une réclamation.** Cela semble être un grand pas en avant pour les personnes préoccupées par les projets éoliens industriels en Ontario », a déclaré Gillespie. »

Wiggins v. WPD Canada Corporation, 2013 ONSC 2350 (CanLII)³⁹
COURT FILE NO.: CV-11-1152, DATE: 20130422

³⁸ [Ontario court says wind turbines reduce property values | Farms.com](#), 2013

³⁹ [2013 ONSC 2350 \(CanLII\) | Wiggins v. WPD Canada Corporation | CanLII](#)

Décision

[5] Pour les raisons qui suivent, la Cour ordonne qu'un jugement sommaire soit rendu pour rejeter toutes les demandes dans chaque action, car les demandeurs ne sont pas en mesure de démontrer qu'un procès est nécessaire pour déterminer s'ils ont une cause d'action à ce stade. Les demandeurs n'ont pas non plus démontré qu'il existe une véritable question nécessitant un procès pour savoir s'ils ont satisfait au critère d'une injonction quia timet.

[6] Cette ordonnance est rendue sans préjudice des droits des demandeurs d'engager une action pour une réparation identique ou similaire lorsque et si le projet éolien Fairview reçoit les approbations nécessaires pour être construit.

[9] En résumé, **les preuves des demandeurs montrent qu'ils ont déjà subi un préjudice en raison d'une perte de valeur de leurs propriétés et d'une interférence correspondante avec l'utilisation et la jouissance de leurs propriétés.** Ils ont fourni des preuves acoustiques et médicales d'experts commentant les effets néfastes sur la santé à prévoir du projet éolien Fairview proposé.

[29] L'action de Wiggins et al. a été engagée environ cinq mois après la publication du deuxième avis public, et c'est la publication de cet avis qui a été à l'origine des deux actions. **L'allégation principale des plaignants est que la publication par WPD du projet éolien Fairview en juin 2011 a entraîné une baisse de la valeur de leurs propriétés.**

Les preuves des plaignants

[31] En réponse aux requêtes, les plaignants ont déposé des preuves d'évaluation d'expert indiquant que **leurs propriétés sont probablement actuellement dévaluées de 22 à 50 pour cent ou plus**, sur la base de la proposition telle que présentée. Dans un rapport d'évaluation préparé par Ben Lansink, qui a étudié la tendance à la baisse de la valeur des propriétés dans le voisinage des éoliennes, il estime que : [i] existe de solides preuves que l'annonce de WPD du 23 juin 2010, WPD - Avis de proposition d'engagement dans un projet d'énergie renouvelable, a entraîné l'incapacité de nombreux propriétaires fonciers à Clearview à vendre leur propriété. Il est également probable que la valeur du bien diminuera.

[32] De plus, les demandeurs ont déposé de nombreux éléments de preuve médicaux d'experts démontrant qu'il existe une forte probabilité que le projet ait de nombreux effets néfastes sur la santé. **Les demandeurs ont de sérieuses inquiétudes quant aux effets indésirables sur la santé de vivre à proximité d'une éolienne, notamment les troubles du sommeil, les désagréments, les maux de tête, les acouphènes, la pression dans les oreilles, les étourdissements, les vertiges, les nausées, la vision floue, la tachycardie, l'irritabilité, les problèmes de concentration et de mémoire et/ou les épisodes de panique.** Les demandeurs ont déclaré qu'ils n'ont jamais été avertis par les défendeurs

de risques pour la santé. En plus des effets néfastes sur la santé, les demandeurs ont déposé des éléments de preuve indiquant que la présence d'éoliennes dans le quartier peut réduire la qualité de vie physique et environnementale des individus. [33] Les demandeurs ont également déposé des éléments de preuve techniques d'expert d'un acousticien. Il estime qu'il existe une très forte probabilité que le projet ne puisse pas fonctionner conformément aux normes réglementaires, car il dépassera le seuil de 40 dBA du MOE pour le bruit des éoliennes, exposant ainsi les plaignants à des niveaux sonores plus élevés que ceux considérés comme sûrs pour les personnes vivantes dans des structures résidentielles, éducatives ou autres structures habitées de manière constante. En conséquence, le projet présente des risques directs importants pour la santé. Les plaignants ont présenté des preuves selon lesquelles WPD a été averti par son avocat qu'il n'a pas décrit de manière complète et précise les effets potentiels du projet sur la santé, comme l'exige le processus d'évaluation environnementale régionale. Bien qu'une réponse ait été donnée par WPD selon laquelle il était en train de rechercher et de recueillir des informations, **WPD n'a fourni aucune autre information concernant les impacts potentiels du projet sur la santé.**

Analyse

[34] La raison pour laquelle chacune des réclamations est rejetée est que notre loi n'accorde pas de dommages-intérêts sans preuve d'une faute pouvant donner lieu à une action en justice donnant lieu à une responsabilité. Même si une personne peut subir des pertes causées par le comportement d'une autre personne, toutes les pertes ne sont pas indemnisables en vertu de notre common law. Il s'agit d'un principe fondamental du droit de la responsabilité délictuelle selon lequel des dommages-intérêts ne seront accordés que si le plaignant est en mesure de démontrer qu'il y a eu un comportement délictuel – dans ce cas, fondé sur la négligence, la nuisance, l'intrusion ou la responsabilité stricte – pour lequel une indemnisation doit être accordée aux personnes lésées. **Même si dans ce cas, le tribunal accepte que les plaignants aient subi, et subissent actuellement, des pertes aboutissant à une diminution de la valeur des biens**, les plaignants ne sont pas en mesure de prouver qu'ils ont été lésés par les défendeurs dans l'état actuel des preuves. Ils n'ont présenté aucune preuve reliant la diminution de la valeur des biens à une conduite délictuelle.

Négligence

[51] Les allégations des demandeurs concernant la négligence portent sur la décision de WPD d'annoncer le projet éolien Fairview avant d'effectuer les études nécessaires pour déterminer les effets du projet sur l'environnement et sur la santé des demandeurs en tant que propriétaires fonciers voisins. La base de la réclamation des demandeurs pour négligence est le défaut d'effectuer les études

nécessaires et de les avertir des risques du projet. Il est allégué que ces deux manquements ont causé aux demandeurs la perte actuelle de valeur de leur propriété et qu'à l'avenir, ils continueront d'avoir un impact sur leur utilisation et leur jouissance, tant sur le plan financier que sur celui des problèmes de santé. C'est l'annonce publique du projet, dans des circonstances où il y a eu manquement au devoir de diligence, qui a déclenché les dommages des demandeurs, selon les réclamations.

[53] En ce qui concerne chaque demandeur, les réclamations allèguent que la réduction de valeur qui a suivi l'annonce du projet éolien Fairview proposé a été immédiate et substantielle. Selon la Cour, les demandeurs soutiennent que si le défendeur avait effectué les études nécessaires, le projet éolien Fairview n'aurait jamais été développé au point d'être publié et que, par conséquent, la valeur des propriétés n'aurait pas été affectée négativement par la publication de l'avis de plan d'implantation provisoire. Le manquement allégué à l'obligation d'avertir et le lien entre ce manquement et une baisse de la valeur des propriétés sont plus difficiles à comprendre.

[55] L'obligation de diligence, telle qu'elle est alléguée, est que les défendeurs auraient dû effectuer les études de santé avant d'annoncer le projet et, en outre, qu'ils auraient dû avertir les demandeurs des risques pour la santé posée par le projet avant de l'annoncer.

[61] Outre la proximité, les demandeurs doivent démontrer la prévisibilité. Dans le cas présent, les demandeurs doivent démontrer qu'il était prévisible que la publication de l'avis de plan d'implantation provisoire pourrait entraîner des conséquences négatives immédiates sur la valeur des terrains des personnes tenues de recevoir cet avis. Sur la base de la pléthore d'études présentées par les demandeurs, il serait possible pour un tribunal de déterminer que WPD aurait eu connaissance de ces études ou d'études similaires et aurait dû prévoir que les propriétaires fonciers environnants, c'est-à-dire les demandeurs, seraient victimes de la perception publique selon laquelle les propriétés à proximité d'une éolienne sont moins désirables que des propriétés comparables non situées à proximité d'une éolienne.

[71] De plus, je considère que la réclamation des demandeurs ne relève d'aucune des cinq catégories reconnues qui peuvent permettre une indemnisation en responsabilité délictuelle pour pertes économiques : Norsk, au paragraphe 31. Il s'agit de : 1. la responsabilité indépendante des autorités publiques statutaires ; 2. la déclaration inexacte faite par négligence ; 3. l'exécution négligente du service ; 4. la fourniture négligente de biens ou de structures de mauvaise qualité ; et, 5. la perte économique relationnelle.

La demande d'injonction

[86] Les demandes visent à obtenir contre WPD une injonction provisoire, interlocutoire et permanente empêchant la construction et l'exploitation de tout ou partie du projet éolien Fairview. Les demandeurs demandent une injonction quia timet fondée sur la nuisance alléguée parce qu'ils cherchent à empêcher la construction du projet avant qu'il ne commence.

[91] Les demandeurs ont fait valoir tout au long de l'affaire que leurs demandes de common law peuvent être traitées indépendamment du processus REA et qu'ils n'ont pas à attendre l'issue du processus réglementaire pour demander réparation. **Bien que ce tribunal soit d'accord avec cette proposition de droit**, attendre la réponse du directeur à la demande est une nécessité pratique dans le contexte de cette action en justice pour toutes les raisons énoncées ci-dessus.

[92] Les demandeurs ont présenté deux affaires américaines : Sowers v. Forest Hills Subdivision, [2013] 129 Nev. No. 58609 (Sup. Ct. Nev.) et Burch v. Nedpower Mount Storm, LLC, 647 S.E. 2d 879 (Sup. Ct. W. Va). Dans l'affaire Sowers, la cour d'appel a confirmé l'ordonnance du juge de première instance d'une **injonction permanente interdisant la construction d'une éolienne** proposée au motif qu'elle constituait une nuisance, **estimant qu'elle interférerait considérablement avec la jouissance** et l'utilisation de la propriété des résidents voisins. Pour rendre sa décision, le juge de première instance a pu effectuer une visite du site où se trouvait une éolienne comparable. **Sur la base de cette évaluation, le juge de première instance a pu tirer des conclusions fondées sur la forme finale du projet, conclusions avec lesquelles la cour d'appel a souscrit. La présente cour n'est pas dans la même situation ; comme indiqué ci-dessus, il n'est pas encore possible de connaître les spécifications finales de ce projet et leur impact sur toute réclamation pour nuisance.**

4.4 AUSTRALIE

Une affaire de nuisance historique contre un parc éolien crée de l'incertitude et des risques pour les opérateurs d'énergie renouvelable et les projets fonctionnant avec des limites d'émissions.

« Une décision récente de la Cour suprême de l'État de Victoria, qui a jugé le parc éolien de Bald Hills responsable des nuisances sonores, a un certain nombre d'implications pour les opérateurs d'énergie renouvelable et d'autres grands projets fonctionnant avec des limites d'émissions et faisant face à l'opposition de la communauté⁴⁰. »

⁴⁰ [Uren c. Bald Hills Wind Farm Pty Ltd \[2022\] VSC 145 \(25 mars 2022\)](#)

Examen juridique et examen par les pairs de la preuve d'expert

« La décision *Uren* souligne également l'importance d'une preuve juridique fiable et d'une preuve d'expert évaluée par des pairs pour déterminer la conformité réglementaire et les mesures correctives, le cas échéant, qui devraient être prises pour remédier aux sources présumées de nuisance.

Dans l'affaire *Uren*, la Cour a tenu compte d'un nombre considérable d'évaluations et de rapports acoustiques, ainsi que des témoignages de trois experts en acoustique. L'une des questions examinées par la Cour était la manière dont les experts avaient appliqué la norme néo-zélandaise pour évaluer la conformité des limites de bruit.

La Cour a critiqué à la fois les preuves acoustiques d'expert et de consultant sur lesquelles le parc éolien s'est appuyé, estimant que l'expert en acoustique du parc éolien n'avait pas suivi la méthodologie prescrite dans la norme néo-zélandaise. De plus, la Cour a dénoncé le fait que le parc éolien s'était appuyé sur les conclusions des rapports acoustiques fournis par ses consultants en acoustique et les avait acceptées, qui était « *manifestement insoutenable* », « *manifestement non solide* » [14] et contenait des « *conclusions manifestement absurdes selon lesquelles il était plus silencieux sur les deux propriétés après la mise en service du parc éolien* ». [15]

« Lorsqu'un projet est avisé d'une nuisance potentielle, il faut obtenir des conseils juridiques pour s'assurer que les mesures correctives prises soient suffisantes pour démontrer que toutes les *précautions raisonnables* ont été prises. **Dans l'affaire *Uren*, la Cour a conclu que le parc éolien n'avait pas pris toutes les *précautions raisonnables* pour éviter de créer la nuisance et a identifié au moins deux autres *précautions* que le parc éolien aurait raisonnablement pu prendre pour réduire les niveaux de bruit. »**

Il s'agira d'un moyen de défense contre la nuisance s'il peut être démontré que toutes les *précautions raisonnables* ont été prises pour éviter le brouillage, ou si l'utilité *sociale* d'un projet justifie le brouillage. Dans l'affaire *Uren*, la valeur énergétique propre des activités du parc éolien n'a pas été jugée suffisante pour « justifier » l'interférence avec le sommeil des plaignants et répondre à la défense d'« utilité sociale » de nuisance. **Par conséquent, la seule défense viable pour le parc éolien était de démontrer qu'il avait agi raisonnablement et qu'il avait pris des mesures raisonnables pour atténuer le bruit, ce qu'il n'avait pas fait.**

Les mesures correctives prises en réponse aux plaintes de nuisance doivent satisfaire à la norme juridique de la décision raisonnable pour constituer un moyen de défense contre la nuisance. Il est donc crucial d'obtenir des conseils juridiques à un stade précoce pour tout projet traitant avec des membres de la communauté ou des opposants qui allèguent une ingérence dans leurs droits de propriété.

« *Uren* reflète la réticence générale du pouvoir judiciaire à usurper les droits de propriété de common law – même lorsque les activités interférant avec ces droits sont entreprises conformément aux approbations légales et fournissent une source importante d'énergie renouvelable. En l'absence de protections législatives, **les projets qui génèrent du bruit ou d'autres impacts sur les propriétés privées seront confrontés à un niveau continu d'incertitude et de risque de poursuites pour nuisance**⁴¹.

[1] L'approbation du parc éolien a d'abord été refusée en vertu de la *loi de 1999 sur la protection de l'environnement et la conservation de la biodiversité* en raison d'une menace présumée pour le perroquet à ventre orange, une espèce en voie de disparition⁴². »

« Question 23 – Mesure appropriée des pertes et dommages

393 En résumé, la juste mesure de la perte et du dommage de M. Zakula est de 168 000 \$, dont 84 000 \$ pour la perte d'agrément passée et 84 000 \$ supplémentaires pour les dommages aggravés. Si je n'avais pas décidé d'accorder une injonction obligeant Bald Hills à réduire la nuisance, j'aurais également accordé à M. Zakula 200 000 \$ à titre de compensation pour la réduction de la valeur de sa propriété résultant de la nuisance.

394 La juste mesure de la perte et du dommage de M. Uren est de 92 000 \$, dont 46 000 \$ pour la perte d'agrément passée et 46 000 \$ supplémentaires pour les dommages aggravés⁴³. »

19 août 2004	5. permis de construction d'un parc éolien de 52 turbines de 110 mètres
2015	8. plaintes à l'exploitant du bruit des turbines
12 février 2020	12. débuts des poursuites
	19. Les nuisances sonores des éoliennes, si elles devaient perdurer, réduiraient la valeur de la propriété de M. Zakula de 200 000 \$.
	366. 1 km de distance séparatrice recommandée, attrait de la propriété diminuée
	367. dépréciations des ventes comparables de 5.5% à 50%
25 mars 2022	395. jugement en faveur des demandeurs, Uren 92 000 \$, Zakula 168 000 \$

⁴¹ [Bald Hills wind farm ordered to stop emitting night-time noise, pay neighbours damages in landmark ruling](#), 2022 Australie

⁴² [Une affaire de nuisance historique contre un parc éolien crée de l'incertitude et des risques pour les opérateurs d'énergie renouvelable et les projets fonctionnant avec des limites d'émissions - Botten Levinson Lawyers](#)

⁴³ [Uren v Bald Hills Wind Farm Pty Ltd \[2022\] VSC 145 \(25 March 2022\)](#)

5. CONCLUSION

Revenons à un des attributs du droit de propriété, **le fructus**, le droit de jouir de la chose. Les risques pourraient fort dépasser les bénéfices anticipés. **Placer la charge du risque sur le promoteur et non sur les occupants résidentiels du territoire sollicité**, comme recommandé par McCann à la page 12 aux points 1 et 2⁴⁴. Les propriétés avoisinantes les éoliennes étant moins désirables, **les promoteurs s'engageront-ils à dédommager les citoyens propriétaires?** Le principe du pollueur payeur s'applique-t-il⁴⁵?

Nous avons d'un côté les promoteurs représentés par trois paliers de gouvernement, Québec, les MRC et les municipalités tous ensemble unis. La force de persuasion est convaincante et les moyens à leur disposition immenses face aux citoyens *enclavés* dans leur territoire qui du jour au lendemain n'est plus simplement industrialisé par l'agriculture ou l'agroforesterie, mais par une couche additionnelle qu'est la production d'énergie à tout prix. Les territoires ruraux habités sont réquisitionnés tout comme nous avons harnaché des rivières.

Les uns parlent d'enrichissement, les autres d'appauvrissement. Les promoteurs pour nous convaincre de la non-dépréciation des immeubles à proximité de parcs éoliens nous appâtent avec l'évaluation municipale et le model hédonique où le poisson est noyé dans l'immensité de la mer tranquille.

Pour se défendre, le simple citoyen propriétaire devra-t-il construire une preuve et la présenter au tribunal? Les experts devront présenter des évaluations de type, juste valeur marchande, qui placent le sujet à l'avant-plan et non plaider selon la valeur municipale comme le font les promoteurs⁴⁶. Une bataille judiciaire devant le Tribunal Administratif du Québec [TAQ] se dessine-t-elle? Qui voudra ou pourra engager des frais pouvant s'étendre sur plus d'une dizaine d'années?

Le sujet des parcs éoliens en milieux agricole ou agroforestier habités polarise. D'un côté le modèle municipal ou hédonique et les promoteurs, de l'autre le citoyen et la juste valeur marchande. À quel type de poursuite envers les promoteurs, pourrait-on croire? Sachant qu'il n'y a pas seulement notre santé

⁴⁴ [Témoignage de Michael McCann sur les impacts de la valeur des propriétés dans le comté d'Adams, IL](#), 2010

⁴⁵ [Guide explicatif de la Loi canadienne sur la protection de l'environnement : chapitre 3 - Canada.ca](#)

⁴⁶ [Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec, Norme de pratique professionnelle](#)

financière qui est en jeu, mais aussi la santé humaine, le syndrome éolien étant maintenant reconnu⁴⁷,

48, 49, 50?

⁴⁷ [Le retentissement du fonctionnement des éoliennes sur la santé de l'homme – Académie nationale de médecine | Une institution dans son temps](#), 14 mars 2006

⁴⁸ [La justice reconnaît le syndrome éolien](#), *Cour d'appel de Toulouse, 3e ch, 8 juillet 2021, n° 20-01384*

⁴⁹ [Décision - RG n°20-01.384 | Cour de cassation, 7 juin 2023](#)

⁵⁰ [Décision - RG n°17-03.596 | Cour de cassation](#), 12 mars 2024