

# Projet éolien Saint-Paul-de-Montminy

**Yvan Fleurent**

392 P  NP  DM17.1

Projet de construction du parc éolien Saint-Paul-de-Montminy

6211-24-097



**9 juillet 2025**

# Attributs du droit de propriété

## CHAPITRE PREMIER

### DE LA NATURE ET DE L'ÉTENDUE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

🕒 **947.** La propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer librement et complètement d'un bien, sous réserve des limites et des conditions d'exercice fixées par la loi.

Elle est susceptible de modalités et de démembrements.

---

1991, c. 64, a. 947.

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

🕒 **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.

# Avis de projet 16 novembre

Environnement,  
Lutte contre  
les changements  
climatiques,  
Faune et Parcs

Québec 

## Formulaire d'avis de projet

PR1.1 - Avis de projet

Titre du projet : Projet éolien Saint-Paul-de-Montminy

Nom de l'initiateur du projet : Kruger Énergie Saint-Paul-de-Montminy s.e.c.

---

**juste la rumeur créée contamine le marché immobilier**

# Anticipation du marché

## 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.

**Vous êtes un acheteur avisé**

**Choix # 1**

**Perte de valeur**



**Vous êtes un acheteur avisé**

**Choix # 2**



[Source image: File:Wind turbine.gif - Wikimedia Commons](#)



[Lac Banque d'images et photos libres de droit - iStock](#)

**Perte de valeur**



[Maison Individuelle Campagne Banque d'images et photos libres de droit - iStock](#)

# Étude éolien et immobilier ADEME

- **L'impact sur les prix de l'immobilier est de l'ordre de -1,5 %** dans un rayon de 5 km autour d'une éolienne, et nul au-delà.
- 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.
- L'impact mesuré est comparable à celui d'autres infrastructures industrielles essentielles (antennes téléphoniques, centrales thermiques, lignes haute tension...).
- Les biens immobiliers situés à proximité des parcs éoliens restent des actifs
- Nous envisageons également explorer d'autres méthodes quantitatives (certainement de nature plus académique).
- 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 quantité de données suffisante

**Michael McCann, of McCann Appraisal**, LLC based in Chicago, concludes that: "Residential property values are adversely and measurably impacted by close proximity of industrial-scale wind energy turbine projects to the residential properties," up to 2 miles and **a range of 25% to approximately 40% of value loss**.

## Recommandations:

1. Une **garantie de valeur de propriété** (PVG) devrait être exigée du ou des promoteurs, sensiblement similaire à la PVG jointe aux présentes en annexe A. 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 miles** 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 s'assurer contre de tels impacts. **Cependant, si Lloyds n'était pas disposé 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.

# Garantie valeur de propriété

**Les promoteurs affirment qu'il n'y a pas de baisse des valeurs immobilières,  
pourquoi ne peuvent-ils pas le garantir?**

**Alors, ne pouvez-vous pas vous engager à garantir une valeur de propriété pour  
les citoyens propriétaires en cas de perte de valeur [PVG]?**

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

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**).

**Merci de votre attention**