

C A N A D A

Recours collectif
COUR SUPÉRIEUREPROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE ST-FRANÇOIS

NO.: 450-06-000001-986

Le 6 novembre 2001

JUGE SUZANNE MIREAULT,
j.c.s.

LOUIS ROBERGE, domicilié et
résidant au 1043, rue Baron,
Fleurimont, district de St-
François, province de Québec,
J1E 1C8

DEMANDEUR/Représentant

c.

LA VILLE DE SHERBROOKE,
personne morale de droit public,
ayant sa principale place
d'affaires au 191, rue du Palais,
Sherbrooke, district de St-
François, province de Québec,
J1H 4R1

DÉFENDERESSE

JUGEMENT

Il s'agit d'un recours collectif intenté par *L. Roberge*, contre
Sherbrooke, en tant que représentant des propriétaires, au 30

septembre 1997, des immeubles situés dans un quartier de la ville de Fleurimont, connu sous le nom de <Développement Dubreuil>.

L. Roberge réclame \$18,660,000.00 pour des dommages qui auraient été causés auxdites propriétés suite à la migration de biogaz générés par le site d'enfouissement sanitaire appartenant à Sherbrooke.

En outre, il requiert l'émission d'une injonction permanente à l'encontre de cette municipalité alléguant, entre autres, une mauvaise gestion de ce site par cette dernière.

Cette procédure a été autorisée, le 8 octobre 1998, par l'honorable juge Thomas Tôth.

Toute la question du quantum est vivement contestée.

Certains éléments relatifs à la responsabilité le sont aussi.

LES FAITS

Le 27 juin 1955, *Sherbrooke* achète une partie du lot 22-J du Rang VII du canton d'Ascot.

Vers la même époque, elle commence à y exploiter un lieu d'enfouissement sanitaire.

Le 2 août 1957, un certificat de conformité y relatif lui est octroyé par le ministère de la Santé:

"...

Ce terrain est situé sur le lot 22-J, Rang VII, Ascot et d'après le plan que vous nous avez adressé, ce dernier serait situé à une distance minimum d'environ 600' des maisons les plus rapprochées.

... Les autorités municipales de votre cité utilisaient auparavant une partie du même terrain; cependant, plus à l'est;

...

... L'honorable Ministre de la Santé ... permet l'enfouissement sanitaire sur le lot désigné ci-dessus.

..."

La validité de ce certificat, pièce P-4, n'est pas contestée.

Le 17 août 1962, Gabriel Dubreuil acquiert un terrain d'environ 100 acres, au nord du lieu d'enfouissement. Il veut en faire un développement résidentiel.

En 1963, les premières maisons y sont construites.

Les 14 octobre 1965 et 1^{er} avril 1970 respectivement, Sherbrooke achète des parties du lot 22-1 du Rang VII du canton d'Ascot.

Par la suite, au cours des ans, elle enfouit des déchets sur une parcelle dudit lot.

Le développement résidentiel se continue dans le secteur Dubreuil.

Entre 1972 et 1974, plus de 200 maisons unifamiliales y sont bâties annuellement.

Ce quartier atteint sa maturité vers 1985.

Il s'y trouve alors à peu près 550 résidences.

Aujourd'hui, il y en a 569 réparties sur les rues suivantes, à savoir:

- Aéronka, Aéroport, Apache, Apollo, Baron, Caravelle, Cesna, Concorde, Debonair, Des Jeunes, Des Pèlerins, Dornier, Lindberg et Vénus.

Entre-temps, le 27 février 1981, le ministère de l'Environnement accorde un autre certificat de conformité à *Sherbrooke* concernant son lieu d'enfouissement sanitaire.

Ce document stipule, notamment, que:

"... Le projet d'établir un lieu d'enfouissement sanitaire dans le territoire de la corporation municipale de la ville de Sherbrooke est conforme aux normes prévues par le règlement relatif à la gestion des déchets solides.

Ce projet consiste à éliminer les déchets solides par enfouissement sanitaire sur une partie des lots 22-I et 22-J du Rang 7 du cadastre officiel du canton d'Ascot ...

Ledit projet ... doit être réalisé suivant les renseignements fournis en vue d'obtenir le présent certificat ..."

La validité de ce certificat, pièce P-19, n'est pas contestée.

Les 7 juillet 1995 et 3 novembre 1995, *Sherbrooke* obtient deux nouveaux certificats de conformité du ministère de l'Environnement.

L'aire d'exploitation du lieu d'enfouissement n'y est pas modifiée.

La capacité d'enfouissement autorisée de ce site ne l'est pas non plus.

Seules les dimensions de celui-ci sont légèrement réduites.

Encore là, la validité de ces certificats, pièce D-3, n'est pas contestée.

Vers la fin de septembre 1997, *Sherbrooke* découvre qu'il y a eu migration latérale de biogaz, provenant de son lieu d'enfouissement, dans le sous-sol du <Développement Dubreuil>.

Cinquante-quatre résidences de ce secteur sont évacuées le 30 septembre 1997.

Ses occupants réintègrent leurs foyers au début d'octobre 1997.

Dans l'intervalle, des détecteurs de gaz ont été installés dans ces résidences. Ultérieurement, d'autres le seront également dans des maisons situées ailleurs dans le quartier.

Le 1^{er} octobre 1997, avec l'assentiment du ministère de l'Environnement, *Sherbrooke* commence à creuser et à installer une ligne de puits de sécurisation, afin d'empêcher la migration de biogaz du site d'enfouissement au <Développement Dubreuil>.

Trente-sept puits sont implantés en 1997.

Pendant ce temps, d'autres évacuations ont lieu et ce, jusqu'au 28 mars 1998, soit:

- le 2 novembre 1997: 1 résidence;
- le 8 novembre 1997: 1 résidence;
- le 25 novembre 1997: 1 résidence;
- le 26 novembre 1997: 8 résidences;

- le 27 novembre 1997: 1 résidence;
- le 30 décembre 1997: 20 résidences;
- le 12 février 1998: 2 résidences;
- le 9 mars 1998: 2 résidences;
- le 10 mars 1998: 8 résidences;
- le 28 mars 1998: 2 résidences.

Les résidents de ces propriétés les réintègrent dans les heures ou les jours qui suivent.

Quelques immeubles ont été évacués en de nombreuses occasions mais la majorité d'entre eux ne l'ont été qu'une fois.

En 1998, 29 autres puits de sécurisation sont creusés, avec l'approbation du ministère de l'Environnement, ce qui en porte le nombre total à 66.

La ligne de sécurisation (PS-1 à PS-66) est située à la limite nord et nord-ouest de l'aire d'exploitation du site d'enfouissement.

Toujours en 1998, 28 puits de dégazage sont creusés à l'intérieur dudit site.

La même année, 5 puits d'observation M (M-1 à M-5) sont installés. Ils sont implantés parallèlement à la ligne de sécurisation et à environ 30 à 50 mètres au nord de celle-ci.

Comme la présence de biogaz est détectée à certains de ces puits M dans des strates graveleuses localisées en profondeur,

une nouvelle ligne de 7 puits d'observation G (G-1 à G-7) est creusée dans le <Développement Dubreuil>.

Tant les puits M que les puits G sont implantés avec l'assentiment du ministère de l'Environnement.

En novembre 1998, le puits de pompage de biogaz PR-1 est installé dans le quartier Dubreuil, sur la rue Baron, à environ 30 mètres au nord du puits M-3. Le pompage de ce puits est interrompu le 25 novembre 1999.

Entre octobre 1999 et janvier 2000, 22 nouveaux puits de dégazage sont creusés à l'intérieur du lieu d'enfouissement, ce qui en porte le nombre total à 50 (PD-1 à PD-50).

Le 28 février 2001, le ministère de l'Environnement octroie un autre certificat d'autorisation à *Sherbrooke* relativement à son site.

Il y est indiqué, notamment, que:

"...

... autorise, ..., ... à réaliser le projet décrit ci-dessous:

- la mise en place d'une ligne de sécurisation composée de 66 puits de captage de biogaz localisée à la limite nord du lieu d'enfouissement sanitaire.

...

- l'aménagement d'une première ligne de points de suivi à l'aval de la ligne de sécurisation numérotés M-1 à M-5 et d'un groupe de huit points d'observation localisés plus au nord dans le quartier Dubreuil numérotés G-1 à G-8.

- l'instauration d'un programme de suivi de la ligne de sécurisation incluant la transmission au ministère de l'Environnement d'un rapport trimestriel qui représente les résultats des mesures de concentration de CH₄ dans les sondes M-3-C, M-4-C et M-5-B, les graphiques de l'ajustement de la ligne, les tableaux sommaires des données journalières prises

pour la gestion de la ligne et le graphique de la concentration de méthane à la sortie de la cheminée de dilution.

..."

La validité de ce certificat, pièce D-81, n'est pas contestée.

LA RESPONSABILITÉ

Le 2 avril 2001, *Sherbrooke*, pendant l'enquête et audition sur le recours collectif, a déposé la déclaration judiciaire suivante. pièce D-82:

"...

1. La ville de Sherbrooke déclare que les biogaz qui ont été détectés dans le sous-sol du quartier Dubreuil à Fleurimont, à compter de la fin du mois de septembre 1997, provenaient du lieu d'enfouissement sanitaire voisin, appartenant à la ville de Sherbrooke.

2. La ville de Sherbrooke renonce à renverser la présomption stipulée à l'article 1465 du Code civil du Québec.

..."

Conséquemment, seuls quelques points restent à éclaircir.

i) La migration de biogaz

Comme l'a dit le juge Tôth, dans son jugement en autorisation du recours collectif, *«d'envahissement des propriétés ... par le biogaz, chose sous la garde de l'intimée [Sherbrooke], est une interférence et une violation du droit de propriété ... qui dépassent les inconvénients normaux du voisinage. D'ailleurs, permettre que le biogaz produit par l'activité de l'intimée envahisse*

les propriétés voisines de son lieu d'enfouissement constitue un quasi délit ...>¹.

ii) L'utilité de la ligne de sécurisation

Les parties conviennent que la ligne de sécurisation est étanche et efficace comme barrière à 100%; elle empêche désormais toute migration de biogaz du site d'enfouissement au <Développement Dubreuil>.

iii) L'emplacement de la ligne de sécurisation

Grand cas a été fait par *L. Roberge* de l'emplacement de la ligne de sécurisation.

Selon lui, elle aurait dû être implantée ailleurs.

Cependant, il reconnaît qu'il ne saurait être question de la déplacer.

Ceci étant admis, il n'existe aucune norme réglementaire, au Québec, concernant la localisation d'une telle ligne.

Sherbrooke pouvait, par conséquent, l'installer où bon lui semblait sur son terrain, sous réserve de l'obligation de ne pas nuire à ses voisins et de les indemniser des dommages que l'exercice de ce droit de propriété leur causerait, si dommages il y avait.

¹ Louis Roberge c. Ville de Sherbrooke, C.S. St-François, 450-06-000001-986, 8 octobre 1998, p. 6

iv) Les biogaz, un contaminant

Environ 90,000 tonnes de déchets sont enfouis, chaque année, au lieu d'enfouissement sanitaire de *Sherbrooke*.

Or, ces détritrus génèrent des biogaz.

Les biogaz sont composés principalement de méthane et de dioxyde de carbone. On y retrouve aussi généralement de l'hydrogène sulfurée ainsi que plusieurs autres gaz appelés <gaz traces> dû à leur faible concentration.

La nature et la composition des gaz qui sont émis par un site d'enfouissement sanitaire sont fonction du type de déchets qui s'y retrouvent.

Celui de *Sherbrooke* a servi, presque exclusivement, à recevoir des déchets domestiques.

Les biogaz provenant de ce site sont donc composés en majorité de méthane, de dioxyde de carbone et, en moindre quantité, de sulfure d'hydrogène. Les autres substances chimiques sont présentes à l'état de traces uniquement.

La toxicité du méthane se limite à déplacer l'oxygène de l'air ambiant; il ne possède aucune autre propriété physiologique; il n'est pas irritant pour les yeux, le nez ou la gorge.

Au surcroît, vu que la ligne de sécurisation fonctionne à 100%, il ne peut plus y avoir de potentiel pour ce gaz combustible qu'est le méthane de migrer, à partir du site, dans les résidences et le sous-sol du <Développement Dubreuil> et de créer ainsi un environnement explosif.

D'ailleurs, dans le cas actuel, la concentration de méthane détectée dans l'air ambiant des sous-sols de quelques immeubles de ce quartier était inférieure au seuil d'explosivité. En conséquence, quoiqu'il y ait eu un risque minime pour les occupants de ces maisons, ces derniers n'ont jamais été en réel danger bien qu'ils aient pu percevoir l'être, surtout en raison des évacuations qui ont eu lieu.

Néanmoins, un tel risque, même infime, était, en soi, inacceptable.

Quant aux autres gaz entrant, ici, dans la composition des biogaz produits par ledit site, rien, dans la preuve, ne permet de croire que les personnes résidant à proximité de celui-ci auraient subi, dans le passé, des effets toxiques imputables auxdits biogaz² ou en subiront dans le futur, eu égard à l'étanchéité de la ligne de sécurisation. Leur vie, leur santé et leur sécurité n'ont donc jamais été menacées ou mises en péril, de quelque façon que ce soit, bien qu'elles aient pu présumer le contraire à cause du rapport alarmiste de Steica, basé sur des données inapplicables au site de *Sherbrooke*.

v) Le gaz résiduel

L. Roberge soutient qu'il y a possiblement toujours du gaz résiduel dans le sous-sol du <Développement Dubreuil>, sans fournir de preuve scientifique à cet effet.

D'après *Sherbrooke*, ledit gaz s'est dissipé.

² Rapport du Dr. Albert J. Nantel, produit sous la cote D-60, p. 3

Or, il a été établi que, depuis la fin mars 1999, les puits d'observation M et G indiquent qu'il y a absence de méthane dans ces puits. Pour le puits de pompage PR-1, on n'en retrouve plus depuis juin 1999.

Plus encore, le témoignage d'Anthony James Crutcher, un ingénieur spécialisé en matières environnementales, est particulièrement éloquent sur le sujet:

"...

... it clearly demonstrates that that line is operating and dealing with the remnant gas and the remnant gas has dissipated and so it would be very unlikely that you would ever find gas, least origin from the landfill, that would evidence itself in the residential neighbourhood, given the high level of operation and redundancy of that control line, not to mention the recovery system as well.

...³

"...

Q- While we're talking about this remnant gas, there is another question I would like to ask you. If we make the hypothesis that some levels of landfill gas was at one point read, and houses located a few hundred metres north of the G well series on Debonair, on Concord, if we take that for granted, as we speak, does that mean that there could be, as of today, remnant gas in those areas?

A- The gas -- well, I'm going to take that, accept the hypothesis that there was gas there; I don't know that for a fact, but if I accept that as a basis, the means of that gas getting there, one would presume was the migration from the landfill. I would first of all want to confirm that there were no other sources, but I'll also presume that there's a migration from the landfill.

That migration did not occur any more, so we would be just looking at its ability to disperse. And we have seen where we have deeper soil, in a much deeper system, that the gas is readily dispersed, well, not readily, it is dispersed over time, and therefore that same dispersion, it would apply to that area as well, so I would not be concerned of any remnant gas in that area because of time has allowed it to disperse.

Q- Is there a need ...

³ Transcription de l'interrogatoire en chef d'Anthony James Crutcher du 7 mai 2001, p. 78, l. 21 à 25 et p. 79, l. 1 à 3

THE COURT:

...

Me CHARLES OUELLET:

Q- *In your opinion, Mr. Crutcher, is there a need, as of today, to proceed with the installation order drilling of some additional monitoring wells in the Dubreuil sector?*

A- *For what purpose?*

Q- *To insure that -- to monitor the migration of gas or the presence of gas.*

A- *I can see no purpose or need for wells. I think it's been very clearly demonstrated that the gas is dissipated. We have a wealth of data to do that and we have a wealth of data demonstrating the effectiveness of the control line, so I see no need for additional wells associated with monitoring in the residential area.*

...⁴

Le rapport d'Inspec-Sol/CRA, dont il est l'un des co-auteurs, réitère cette conclusion:

"...

Monitoring of the Dubreuil neighbourhood confirms that there is no longer LFG [gaz résiduel] present in the probes which had previously shown concentrations of LFG.

From this monitoring, it can be concluded that there is no longer concerns of the presence of LFG in the soil underlying the Dubreuil neighbourhood and no concerns with respect to potentially hazardous conditions.

...

Monitoring in M and G-series has confirmed that there is no longer LFG presence in the areas where it has been previously detected. The City will continue to conduct LFG monitoring at these probe locations, as required.

Since there is no longer LFG present at these locations, it can be concluded that subsurface migration is being controlled by the

⁴ Transcription de l'interrogatoire en chef d'Anthony James Crutcher du 7 mai 2001, p. 83, l. 12 à 25, p. 84, l. 1 à 25 et p. 85, l. 1 à 4

safety line, and the remnant LFG has recovered or naturally dissipated. There is no current data available to demonstrate that further investigation of the area is warranted.

Provided that the hydraulic barrier is operated and maintained, subsurface LFG migration is not a concern in this area.

...⁵

Guy Fouquet, un ingénieur à l'emploi du Groupe S.M., est aussi de cet avis.

Compte tenu de ce qui précède, la soussignée considère qu'il n'y a plus de gaz résiduel dans le sous-sol du <Développement Dubreuil>.

vi) Les études d'impact

Pour solutionner ce litige, il n'est pas nécessaire de se prononcer sur cette question.

vii) La distance réglementaire

L. Roberge avance que les textes de loi pertinents, en cette affaire, sont les articles 23 et 27 du Règlement sur les déchets solides⁶.

Ils se lisent ainsi:

"Art. 23: Zonage et plaines de débordement: il est interdit d'établir un lieu d'enfouissement sanitaire dans une plaine de débordement ou dans tout territoire zoné par l'autorité municipale pour fins résidentielles, commerciales ou mixtes (résidentielles-commerciales) et à moins de 150 mètres d'un tel territoire.

⁵ Rapport de la firme Inspect-Sol/CRA, produit sous la cote D-74, pp. 31-32

⁶ R.R.Q., 1978, c. Q-2, R.3.2

Art. 27: Distance de certains immeubles: l'aire d'exploitation d'un lieu d'enfouissement sanitaire doit être située à plus de 200 mètres de toute habitation ..."

Sherbrooke et le ministère de l'Environnement affirment, quant à eux, que les dispositions réglementaires appropriées sont les articles 39 et 132 de ce même règlement:

"Art. 39: Zone-tampon: tout lieu d'enfouissement sanitaire doit être pourvu d'une zone-tampon d'une largeur d'au moins 10 mètres entre les limites de l'aire d'enfouissement des déchets solides et tout terrain voisin occupé par une personne autre que l'exploitant du lieu d'enfouissement sanitaire.

...

Art. 132: Lieux d'élimination existants: sauf en ce qui concerne les normes de localisation, les sections I, III, IV, V, VI, IX, X et XV à XVII s'appliquent aux lieux d'élimination déjà établis avant le 10 mai 1978."

De part et d'autre, ce point a été vivement débattu car il a été établi qu'au cours des années, *Sherbrooke* a enfoui des déchets à plus de 30 mètres de ses voisins mais à moins de 200 mètres du <Développement Dubreuil>.

Dans les circonstances, le tribunal en vient à la conclusion que les prétentions de *Sherbrooke* et du ministère de l'Environnement sont bien fondées.

En effet, la Ville a commencé à exploiter son lieu d'enfouissement sanitaire en 1954-1955.

Les premières maisons ont été construites, dans le quartier Dubreuil, en 1963.

En 1978, lorsqu'est entré en vigueur le règlement précité, *Sherbrooke* enfouissait ses déchets sur une partie des lots 22-J et 22-I.

Elle avait une reconnaissance officielle pour ce faire, pour le lot 22-J, du ministère de l'Environnement et une tolérance officieuse de leur part, pour le lot 22-I.

À l'époque, ce ministère a déterminé que ce site était un lieu d'élimination déjà établi avant le 10 mai 1978 et, en conséquence, il n'a jamais exigé de cette municipalité le respect des normes de localisation prévues aux articles 23 et 27 mentionnés ci-haut.

Il a maintenu cette ligne de pensée jusqu'à ce jour.

Entre-temps, le certificat de conformité de 1981 a concrétisé cette position prise par le ministère en 1978, à tort ou à raison, sur l'étendue de l'aire d'exploitation autorisée de ce lieu d'enfouissement sanitaire⁷.

Or, la validité de ce certificat n'est pas contestée.

L. Roberge ne peut donc invoquer cet argument à bon droit.

viii) La santé des résidents

Plusieurs personnes habitant le quartier Dubreuil ont déclaré avoir ressenti des ennuis de santé, dans le passé, qu'elles attribuent à la problématique des biogaz.

Toutefois, aucun dommage à ce titre n'est réclamé dans le recours collectif.

⁷ Voir le plan produit sous la cote D-96

Conséquemment, un autre forum devra, s'il y a lieu, rendre une décision sur cette question.

ix) L'injonction

L. Roberge n'exige plus la fermeture du site d'enfouissement.

Sa demande d'injonction permanente porte désormais sur ce qui suit:

a) interdire à *Sherbrooke* d'enfouir des déchets dans une zone-tampon de 200 mètres de toute résidence du <Développement Dubreuil>;

b) ordonner que les puits PS-1 à PS-66, PD-1 à PD-50 et M-1 à M-5 soient maintenus opérationnels et que des lectures moyennes de méthane soient prises, une fois par semaine, dans ces puits et que la moyenne de ces lectures ainsi que les plus hautes lectures enregistrées soient publiées, deux fois l'an, dans un quotidien local;

c) ordonner que les équipements de captage des biogaz mis en place par *Sherbrooke* éliminent les odeurs générées par lesdits biogaz;

d) ordonner à cette municipalité de prendre des mesures pour empêcher la propagation, dans l'atmosphère, des matériaux de recouvrement des déchets, tels sable ou autres matières volatiles.

Pour obtenir cette ordonnance, *L. Roberge* allègue notamment:

i) l'absence d'études d'impact avant l'obtention des certificats de 1995 et de 2001 malgré l'agrandissement, selon lui, du lieu d'enfouissement;

ii) une mauvaise gestion de son site par *Sherbrooke*, ayant entraîné la migration de biogaz dans le quartier Dubreuil;

iii) un non-respect des engagements pris par cette dernière lors de ses demandes d'octroi de certificats de conformité, en ce qui concerne les normes de distance réglementaires;

-et-

iv) l'abus de droit et les troubles de voisinage.

i) Les études d'impact

La soussignée s'est déjà exprimée là-dessus.

ii) La mauvaise gestion

Que *Sherbrooke* ait mal géré ou non son site d'enfouissement sanitaire, il n'en demeure pas moins qu':

- elle avait l'obligation de contrôler les évacuations de biogaz produits par ledit site et d'empêcher la migration de ceux-ci au <Développement Dubreuil>;

-et-

- elle n'a pas pris les moyens appropriés pour ce faire, avant octobre 1997.

Par ailleurs, cette migration est définitivement stoppée puisque la ligne de sécurisation constitue une barrière efficace à 100%.

iii) Les normes de distance réglementaires

L. Roberge avance que *Sherbrooke* n'a pas respecté les obligations qu'elle a contractées, lors de ses demandes d'octroi de certificats de conformité, en ce qui a trait aux normes de distance réglementaires.

Qu'en est-il?

Comme le tribunal l'a déjà précisé antérieurement, pour ce qui est de l'emplacement de la ligne de sécurisation, il n'existe aucune norme réglementaire de localisation au Québec.

De plus, il est clair de la preuve faite en l'instance que le ministère de l'Environnement était parfaitement au courant de l'endroit choisi par *Sherbrooke* pour installer ladite ligne et qu'il ne s'y est pas objecté.

D'ailleurs, il a émis un certificat de conformité à cet effet en 2001 et, en aucune façon, *Sherbrooke* n'y a dérogé.

Enfin, la validité de ce certificat n'est pas contestée.

Aucun reproche ne peut donc être formulé, à l'égard de *Sherbrooke*, sur ce point.

L. Roberge soutient aussi qu'en 1980, dans sa demande d'un certificat de conformité (celui de 1981), *Sherbrooke* s'était engagée à ne pas enfouir de déchets à moins de 200 mètres de toute habitation de son quartier.

Or, il a été démontré qu'elle en a enfouis, au cours des années, à une distance inférieure à cela.

Même si le devis technique et d'exploitation de 1980, pièce D-25, renferme des ambiguïtés et des imprécisions, la soussignée ne peut souscrire à l'interprétation qu'en fait L. Roberge.

Ce document spécifie, entre autres, que:

"...

1.3 Normes principales de base relatives à l'établissement d'un lieu d'élimination

1.3.1 Normes de localisation

a) Zonage et plaines de débordement:

Il est interdit d'établir un lieu d'enfouissement sanitaire ... dans tout territoire zoné par l'unité municipale pour fins résidentielles ... et à moins de 150 mètres d'un tel territoire.

...

e) Distance de certains immeubles

L'aire d'exploitation d'un lieu d'enfouissement sanitaire doit être située à plus de 200 mètres de toute habitation ...

..."⁸

"1.4 Contraintes sélectives

Le site d'enfouissement sanitaire actuel est en opération depuis 1954. Les normes actuelles relatives au règlement s'appliquent plus précisément pour l'aménagement d'un nouveau site de disposition des déchets solides.

À cette fin, nous devons considérer plusieurs contraintes d'ordre économique, législatif et environnemental, relatives au caractère particulier de notre site. Les limites de l'aire d'enfouissement et l'aménagement final, doivent donc tenir compte des points suivants:

⁸ Devis technique et d'exploitation de la ville de Sherbrooke, produit sous la cote D-25, pp. 5-6

...
 ... Application si possible, de toutes les normes actuelles relatives au règlement, ...

...
 Ces dernières contraintes ou encore buts précis, seront élaborés au fur et à mesure tout au long du présent devis technique d'opération ainsi que d'exploitation du site d'enfouissement.⁹

[Les soulignements ne sont pas de la soussignée.]

"1.5 Rétrospective et perspective

...

1.5.1 Développement Dubreuil

Le site étant opérationnel depuis 1954, le développement Dubreuil vint s'extensionner jusqu'aux abords Nord du lieu d'élimination, faute de règlement existant concernant quelque distance minimum d'un tel lieu à respecter. Ainsi, tous les résidents concernés savaient en toute connaissance de cause, dans quel secteur ainsi que dans quelles conditions ils aménageaient en périphérie du site d'enfouissement.

...¹⁰

"1.5.2 Réglementation

En relation avec les normes principales de base définies à la section 1.3 et les contraintes sélectives des sections 1.4, 1.5 et 1.5.1, il y a lieu de considérer la flexibilité de certaines normes d'ordre général en fonction des perspectives logiques des besoins ou orientations à court, moyen et long termes, définis au présent rapport. À cette fin, la norme générale de localisation du lieu d'enfouissement par rapport aux maisons situées au Sud du développement Dubreuil à proximité des limites Nord du lieu, occasionne un très grand handicap sur la vie utile du site même. ... Le développement a progressé continuellement jusqu'à la limite du site, tout en considérant que la Ville même n'avait aucune juridiction en vue de contrôler la situation. Vis-à-vis ce fait, la Ville se trouve pénalisée et nous démontrerons, au long de ce rapport, que les perspectives à long terme d'exploitation, permettent à priori, de contourner cette norme [les soulignements sont de la soussignée], surtout en considérant qu'un aménagement progressif optimum puisse s'effectuer de différentes façons mais non de toutes.

...¹¹

⁹ Id., p. 11

¹⁰ Id., pp. 11-12

¹¹ Id., p. 22

Il est impossible d'y voir là un quelconque engagement de *Sherbrooke* de ne pas enfouir de déchets à moins de 200 mètres de toute résidence du secteur Dubreuil.

En outre, par le certificat de conformité de 1981, le ministère de l'Environnement a permis, à la Ville, d'enfouir des déchets en deçà de la limite de 200 mètres.

Le plan, pièce D-96, illustre bien, à ce titre, l'aire d'exploitation du site autorisée par le ministère, à compter de 1981.

Or, comme le souligne fréquemment le tribunal, la validité de ce certificat n'est pas contestée.

Enfin, depuis 1981, l'aire d'exploitation dudit site n'a pas été modifiée et il n'y a eu aucune demande de *Sherbrooke*, à cet effet, au ministère.

iv) L'abus de droit et les troubles de voisinage

Il est indéniable que la migration de biogaz dans le <Développement Dubreuil> a été une interférence majeure et une violation du droit de propriété des résidents de ce quartier qui dépassait les inconvénients normaux du voisinage.

Nul n'avait à tolérer cela.

Dans les circonstances, l'injonction doit-elle être accordée?

a) L'enfouissement des déchets

Il y a déjà des déchets enfouis à moins de 200 mètres de certaines résidences du quartier Dubreuil.

Il ne saurait être question de les déterrer et de les enfouir ailleurs.

Ceci causerait un trop grave préjudice (les odeurs, la vermine) aux habitants de ce secteur et pourrait être dangereux pour leur santé et/ou celle des employés de *Sherbrooke* qui auraient à effectuer le travail.

D'autre part, la municipalité a le droit d'enfouir ainsi, d'après le certificat de conformité de 1981.

Au surcroît, suite à la mise en place de la ligne de sécurisation, la migration de biogaz a cessé.

Il n'existe donc aucun motif d'ordre légal justifiant d'émettre une telle interdiction.

b) Les puits PS-1 à PS-66, PD-1 à PD-50 et M-1 à M-5

Il est fort peu probable que ces puits ne soient pas conservés opérationnels aussi longtemps que cela s'avèrera nécessaire.

Néanmoins, dans le respect des règles de bon voisinage, il est approprié qu'une ordonnance soit émise et ce, afin d'assurer les résidents du <Développement Dubreuil> que toutes les mesures utiles pour préserver leur santé, leur bien-être, leur confort et leur sécurité seront maintenues.

c) Les odeurs

Selon A.J. Crutcher, le système de récupération des biogaz mis en place par *Sherbrooke* capte approximativement 70% des odeurs.

Conformément au Règlement sur les déchets solides¹² et, plus particulièrement, à son article 4viii), ce système destiné à prévenir ou à contrôler la migration dans le sol ou l'émission dans l'atmosphère des gaz produits par la décomposition des déchets solides a été soumis à l'approbation du ministère de l'Environnement qui l'a autorisé, en partie, par son certificat de conformité de juillet 1995 et, en partie, par celui de 2001.

Or, la validité de ces certificats n'est pas contestée et *L. Roberge* n'a pas prouvé que *Sherbrooke* aurait contrevenu sur ce point, de quelque façon que ce soit, aux engagements qu'elle avait contractés pour les obtenir.

Au reste, ledit système ne pouvant éliminer qu'environ 70% des odeurs, le tribunal ne peut ordonner à *Sherbrooke* qu'elle en fasse disparaître plus avec cet équipement puisqu'il en est incapable.

Certes, la proximité du site, en ce qui a trait aux odeurs, défavorise le <Développement Dubreuil> mais là n'est pas le propos de cette affaire.

Cette demande est, en conséquence, rejetée.

¹² Précité, note 6

d) Les matières volatiles

Bien que cet aspect du dossier n'ait, à première vue, aucun lien avec le présent recours collectif qui traite de la migration de biogaz, le juge Tôth a autorisé *L. Roberge*, par son jugement du 8 octobre 1998, à présenter cette revendication.

Il a été établi que du sable de recouvrement provenant du lieu d'enfouissement sanitaire se répandait un peu partout dans certains coins du quartier Dubreuil.

Par conséquent, *Sherbrooke* devra s'assurer du respect des articles 42 et 48 du Règlement sur les déchets solides¹³ qui prévoient que:

"Art. 42: Opérations journalières: Les déchets solides déposés dans un lieu d'enfouissement sanitaire doivent être compactés mécaniquement en couches uniformes dont l'épaisseur ne doit pas excéder 2 mètres et la surface de chaque couche ainsi compactée doit être recouverte d'au moins 20 centimètres d'un matériau de recouvrement visé à l'article 48 au fur et à mesure de la progression de la couche de déchets solides compactés.

Le front de la couche de déchets solides doit être également compacté et recouvert de 20 centimètres du même matériau de recouvrement après chaque journée d'opération dans le cas où on interrompt les opérations d'enfouissement pour une durée supérieure à 8 heures et au moins une fois par jour dans le cas d'opérations d'enfouissement continues. Toute opération interrompue pour une durée égale ou inférieure à 8 heures est réputée une opération d'enfouissement continue.

Art. 48: Matériaux de recouvrement: Les matériaux de recouvrement requis selon l'article 42 doivent être constitués de terre contenant moins de 30% d'argile ou être constitués de sable, de mâchefer, de laitiers ou de gravier dont le diamètre moyen est inférieur à 1 centimètre.

Les résidus d'incinération des déchets solides contenant moins de 5% (en poids) d'imbrûlés et dont la ferraille a été retirée peuvent également servir de matériau de recouvrement.

¹³ Précité, note 6

Les résidus de déchetage de carcasses de véhicules automobiles peuvent aussi servir de matériau de recouvrement, à la condition toutefois que les eaux de lixiviation provenant du lieu où ces résidus seront déposés soient captées et traitées de façon à respecter les normes prévues à l'article 30.

Les matériaux de recouvrement visés au présent article ne doivent contenir aucune substance susceptible d'être diffusée dans l'atmosphère par l'effet du vent."

[Les soulignements sont de la soussignée.]

LE QUANTUM

Bien que la réclamation de *L. Roberge*, concernant les dommages et intérêts, ait été modifiée à plusieurs reprises, par son procureur et l'évaluateur Réjean Guay, la soussignée en retient, plus particulièrement, ceci:

a) i) Zone 1

Pour chaque membre du groupe dont la résidence est située à moins de 200 mètres du lieu d'enfouissement sanitaire, un montant équivalant à 48% de l'évaluation municipale de son immeuble au 30 septembre 1997.

ii) Zone 2

Pour chaque membre du groupe dont la résidence est située à plus de 200 mètres mais en deçà de 500 mètres du lieu d'enfouissement sanitaire, un montant équivalant à 25.7% de l'évaluation municipale de son immeuble au 30 septembre 1997.

iii) Zone 3

Pour chaque membre du groupe dont la résidence est située à plus de 500 mètres du lieu d'enfouissement sanitaire, un

montant équivalant à 6.5% de l'évaluation municipale de son immeuble au 30 septembre 1997.

b) Zones 1, 2 et 3

Pour chaque membre du groupe, une somme de \$5,000.00 représentant les troubles et inconvénients résultant de la dépréciation permanente de valeur de son immeuble.

Pour chaque zone, cette demande de compensation se détaille ainsi:

i) Zone 1

Perte permanente due à:

- la diminution de la valeur marchande de l'immeuble:

7.5%;

- l'absence d'augmentation de la valeur marchande de

l'immeuble:

5.5%;

- la contamination de l'immeuble:

5%;

- le non-respect des distances réglementaires:

20%;

- l'évacuation (si applicable):

10%;

Total: 48%

ii) Zone 2

Perte permanente due à:

- la diminution de la valeur marchande de

l'immeuble:

5.2%;

- l'absence d'augmentation de la valeur marchande de

l'immeuble:

5.5%;

- la contamination de l'immeuble:

5%;

- l'évacuation (si applicable):

10%;

Total: 25.7%

iii) Zone 3

Perte permanente due à:

- la diminution de la valeur marchande de l'immeuble:

1%;

- l'absence d'augmentation de la valeur marchande de

l'immeuble:

5.5%.

Total: 6.5%

L. Roberge argumente également que la localisation de la ligne de sécurisation contribue, elle aussi, à abaisser, de façon permanente, la valeur marchande des résidences sises dans la zone 1. Toutefois, aucune somme d'argent, autres que celles déjà demandées, n'est exigée à ce chapitre.

Par ailleurs, *L. Roberge* ne prétend plus que la localisation des puits M et G a provoqué une dépréciation permanente de la valeur marchande des propriétés situées dans la zone 1.

Sherbrooke affirme, quant à elle, suite à l'étude des transactions immobilières négociées dans le <Développement Dubreuil> depuis le 1^{er} janvier 1993, qu'il n'y a pas eu, depuis le 30 septembre 1997, de baisse marquée, généralisée, persistante, répandue et permanente de la valeur marchande des maisons construites dans ce quartier.

Avant d'aller plus loin, le tribunal tient à souligner la piètre performance de l'évaluateur R. Guay. Ses multiples volte-face ont complètement entaché sa crédibilité.

Pour ce qui est des rapports confectionnés et du témoignage rendu par l'évaluateur agréé Réjean Dugré, la soussignée y a dénoté, fréquemment, un profond manque de sérieux, de réflexion et d'application.

Le contraste entre ces experts présentés par *L. Roberge* et ceux produits par *Sherbrooke*, Norman Roy et Michel Girard, était frappant.

Or, le fardeau de prouver leurs dommages appartenait aux membres du groupe dont *L. Roberge* était le représentant.

Au surcroît, pour que ces derniers puissent être indemnisés, ces dommages, présents et futurs, devaient être permanents.

Enfin, il ne suffisait pas, pour ces personnes, d'établir en avoir subis. Encore fallait-il que ce préjudice permanent ait un lien de causalité avec la migration de biogaz dans le <Développement Dubreuil>.

Que révèle la preuve?

Après analyse de celle-ci, le tribunal constate que:

- a) La proximité du lieu d'enfouissement a toujours influé sur le prix des maisons sises dans le quartier Dubreuil et continue à le faire. Par contre, cela n'a rien à voir avec la problématique des biogaz.
- b) *Sherbrooke* a mis fin à la pollution en érigeant la ligne de sécurisation.
- c) La localisation de cette ligne ne constitue pas un inconvénient qui excède les limites de la tolérance.

d) Il n'y a plus de gaz résiduel dans le secteur; donc, il n'y a plus de contamination.

e) La municipalité a respecté les distances réglementaires auxquelles elle était astreinte en vertu de l'article 39 du Règlement sur les déchets solides¹⁴.

f) Les propriétés n'ont subi aucune détérioration physique.

g) Plusieurs résidents du développement ont déclaré avoir procédé à des rénovations de leurs maisons; toutefois, ils n'ont pas démontré que ces travaux avaient donné une plus-value à celles-ci.

h) Vu leurs caractéristiques, des immeubles se vendront plus facilement ou plus difficilement que d'autres.

i) Le fait de vendre en bas ou en haut de l'évaluation municipale est un phénomène répandu et régulièrement observé dans le marché de l'immobilier.

j) Au moins depuis 1993, l'évolution de ce marché, dans le secteur Dubreuil, a été différente de celle du Sherbrooke métropolitain; par conséquent, une comparaison entre eux n'est pas judicieuse.

k) Des hausses et des baisses, dans la valeur marchande des maisons de ce développement, se sont déjà produites, entre janvier 1993 et septembre 1997; naturellement, ces écarts n'étaient pas imputables aux biogaz.

¹⁴ Précité, note 6

l) En 1998, il y a eu, dans ce quartier, un fléchissement du prix de vente des propriétés attribuable à plusieurs facteurs, dont celui des biogaz. Contre toute attente, aucune preuve n'a été présentée par *L. Roberge* dans le but de départager ces éléments et de formellement identifier dans quelle proportion cette diminution était due aux biogaz.

m) En 1999, il y a eu une chute importante de l'activité immobilière dans ce secteur.

Néanmoins, sa réputation n'est pas irrémédiablement atteinte puisque 24 ventes d'immeubles y ont été conclues entre le 1^{er} janvier 2001 et le 17 mai 2001.

n) Ces ventes, en 2001, se sont finalisées dans des délais moyens raisonnables.

o) Aucun témoin n'a mentionné avoir eu des difficultés à se voir octroyer un financement hypothécaire.

p) Au niveau de l'assurance-hypothèque, seule la compagnie <Les Assurances générales des caisses Desjardins> refuse une nouvelle couverture en certaines circonstances précises.

Par contre, nul n'a déclaré avoir enduré des tracas ou des inconvénients à ce chapitre ou que cette assurance lui avait coûté ou lui coûtait plus cher que la normalité en ce domaine, à cause de la migration de biogaz.

q) Plus l'emplacement d'une résidence est éloigné du site d'enfouissement, plus le préjudice s'estompe rapidement.

r) L'évaluateur agréé de Fleurimont, Denis Brazeau, a estimé que les maisons évacuées et quelques-unes qui leur étaient contiguës avaient été soumises à une désuétude économique de 15% due à la migration de biogaz¹⁵.

Il a appliqué cette dépréciation au Rôle d'évaluation foncière triennal de Fleurimont, pour les années 2001, 2002 et 2003.

D'autre part, il est incapable de confirmer que cette désuétude économique persistera après l'an 2003:

"...

Q. Donc y'a pas d'effets permanents au fait d'avoir attribué une désuétude de quinze pour cent (15%) à ces propriétés-là?

R. Ça, je peux pas en témoigner. Ça, je peux vraiment pas en témoigner. J'ai un effet maintenant. Est-ce qu'il est permanent, est-ce qu'il est ponctuel? Ça, je peux pas en témoigner.

Q. Vous pouvez pas prédire l'avenir?

R. Exactement, boule de cristal pas question.

...¹⁶

s) À part cet élément et un volume moindre de transactions immobilières en 1999, le secteur Dubreuil semble évoluer sensiblement, de façon globale, dans la même proportion que le reste du territoire de Fleurimont:

"...

Q. Comment vous qualifieriez le comportement du marché, vous l'avez étudié durant une période assez longue là?

R. Le marché du ...

¹⁵ Voir le plan produit sous la cote D-79A (idb-4)

¹⁶ Transcription de l'interrogatoire au préalable de Denis Brazeau du 9 février 2001, p. 58, l. 18 à 27

Q. Secteur Dubreuil?

R. ... secteur Dubreuil?

Q. Oui.

R. Il me semble évoluer sensiblement, de façon globale, dans la même proportion que le reste du territoire. La seule différence notable qu'on a pu observer, c'est en quatre-vingt-dix-neuf (99), il y a eu une chute relativement importante de l'activité immobilière. Alors qu'on pouvait se retrouver au fil des ans, mettons, avec une moyenne de vingt-cinq (25), variable là, de vingt-cinq (25) à trente-cinq (35) transactions dans le développement Dubreuil, en mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (1999), il n'y en a pas eu dix (10), quels qu'en soient les motifs. C'est la seule note discordante par opposition à l'évolution qu'on a pu observer. Mais pour autant, les transactions qui sont intervenues, même si en nombre inférieur à ce qu'on voyait, nous indiquaient sensiblement la même tendance de valeur. Il n'y a pas de récession importante des valeurs comme y'a pas d'augmentation ou de croissance importante des valeurs dans le développement Dubreuil, puis c'est le même phénomène qu'on observe dans le grand Fleurimont aussi là. On n'est plus à l'ère de l'inflation galopante puis les évaluateurs qui ont un bon niveau de crédibilité vont vous dire qu'on n'est pas à l'ère de la récession non plus.

Q. Alors outre la chute au niveau du nombre de transactions en quatre-vingt-dix-neuf (99), vous dites vous avez rien remarqué de typique au développement Dubreuil dans le marché?

R. Oui, on a remarqué que dans les cas des propriétés évacuées ...

Q. O.K., ça je vais y arriver.

...¹⁷

t) Il y a eu un battage médiatique important provoqué, souvent, par les résidents du développement.

Heureusement, selon M. Girard, cette médiatisation n'a pas causé de dommages mesurables et persistants.

u) Par ailleurs, on retrouve de plus en plus fréquemment dans les promesses d'achat et/ou les contrats de vente de ces propriétés une mention spécifique sur les biogaz. La soussignée

¹⁷ Transcription de l'interrogatoire au préalable de Denis Brazeau du 9 février 2001, p. 26, l. 20 à 28; p. 27, l. 1 à 28; p. 28, l. 1 à 5

ne parle pas ici de la clause relative aux indemnités découlant du présent recours judiciaire.

v) Les membres du groupe n'ont demandé aucune indemnité, pour une dépréciation temporaire de la valeur marchande des résidences de ce quartier.

Compte tenu de ce qui précède et de la preuve présentée en l'instance, le tribunal décide que:

1) Il y a eu un fléchissement de la valeur marchande d'un certain nombre de maisons situées dans le <Développement Dubreuil> suite à la migration de biogaz.

Par contre, cette dépréciation a été ponctuelle et est en voie de se résorber.

Le préjudice encouru par les membres du groupe n'a donc pas été permanent mais momentané. Or, aucune réclamation n'a été faite à ce titre.

2) Les biogaz ne pouvant plus atteindre le secteur, la tendance vers le rétablissement du marché immobilier va se maintenir.

3) Aucune demande ne peut être accueillie concernant:

- les distances réglementaires;
- la contamination;
- la localisation de la ligne de sécurisation.

4) Pour ce qui est des évacuations de plusieurs maisons du quartier, aucune preuve prépondérante n'a établi que ces

évacuations avaient engendré une désuétude économique permanente de ces résidences.

5) Cependant, à l'avenir, les propriétaires de ce développement, lorsqu'ils mettront en vente leurs propriétés, devront obligatoirement aviser les acquéreurs potentiels de la problématique des biogaz.

Cela s'avèrera particulièrement nécessaire pour les détenteurs d'immeubles évacués. En effet, un pareil événement insécurise ou, même, affole certaines personnes.

Malheureusement, *L. Roberge* n'a pas démontré à la soussignée que cette mise en garde avait entraîné ou entraînerait une baisse permanente de la valeur marchande desdites propriétés.

6) Dans les circonstances, le tribunal n'est pas justifié d'accorder un montant d'argent à titre de troubles et inconvénients découlant d'une dévaluation permanente de la valeur marchande des résidences du <Développement Dubreuil>, puisqu'il n'y a pas eu une telle dévaluation.

Eu égard aux conclusions auxquelles la soussignée en arrive, la réclamation en dommages est rejetée.

LES DÉPENS

Me Ouellette, un des procureurs de *Sherbrooke*, argumente, pour divers motifs, que sa cliente ne devrait pas être condamnée aux frais du rapport d'expertise émanant de *Steica*.

En l'espèce, sa demande est bien fondée.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

ACCUEILLE partiellement la présente action;

ÉMET une injonction permanente à l'égard de la défenderesse;

ORDONNE à la défenderesse de maintenir opérationnels, aussi longtemps que cela s'avèrera nécessaire, les puits PS-1 à PS-66, PD-1 à PD-50 et M-1 à M-5;

ORDONNE à la défenderesse que des lectures de méthane soient prises, une fois par semaine, dans ces puits et que la moyenne de ces lectures, ainsi que les plus hautes lectures enregistrées, soient publiées, deux fois l'an, dans un quotidien local;

ORDONNE à la défenderesse de respecter les articles 42 et 48 du *Règlement sur les déchets solides*, relativement à la diffusion dans l'atmosphère, par l'effet du vent, des matériaux de recouvrement;

LE TOUT avec dépens, y compris les frais d'expertises, sauf celle émanant de Steica;

SUZANNE MIREAULT, j.c.s.

Me François Gérin
Procureur du demandeur/représentant

Me Charles Ouellet
Me Guy Achim

Procureurs de la défenderesse

Me Marc Dion
Procureur du ministère de l'Environnement

Me Marc-André Martel
Procureur de la Ville de Fleurimont