

Les tribunaux de l'Ontario continuent de clarifier la portée de l'article 99 de la Loi sur la protection de l'environnement et le pouvoir qu'il confère

20 MARS 2017 13 MIN DE LECTURE

Expertises Connexes

- [Construction](#)
- [Environnement](#)
- [Gouvernance d'entreprise](#)
- [Immobilier](#)
- [Immobilier commercial](#)
- [Litiges en droit des sociétés et en droit commercial](#)

Auteurs(trice): [Jennifer Fairfax](#), [Evan Barz](#), Evan Barz, Rebecca Hall-McGuire, Patrick G. Welsh

Dans le présent bulletin d'Actualités :

Le présent bulletin d'Actualités analyse les indications fournies par la Cour dans *Huang c Fraser Hillary's Limited*, 2017 ONSC 1500 (*Huang*) à l'égard de ce qui suit :

- la façon dont l'application de l'article 99 de la *Loi sur la protection de l'environnement* (LPE) peut, dans certaines circonstances, constituer un outil puissant pour ceux qui ont subi des dommages à la suite d'un déversement;
- la portée et les limitations possibles de la législation sur la soi-disant « intervention en cas de déversement »;
- la définition de « déversement » en vertu du paragraphe 91(1) de la LPE;
- les dommages-intérêts dans les cas de nuisance;
- les limites imposées par le législateur aux causes d'action aux termes de l'article 99.

Dans *Huang c Fraser Hillary's Limited*, 2017 ONSC 1500 (*Huang*), la Cour supérieure de justice de l'Ontario (CSJO) a confirmé que les demandeurs peuvent s'appuyer sur l'article 99 de la *Loi sur la protection de l'environnement*, L.R.O. 1990, ch. E19 (LPE) (article promulgué en 1985) pour réclamer des dommages-intérêts à l'égard de déversements survenus avant la promulgation de l'article 99. L'analyse de la Cour, dans cette affaire, fournit de précieuses indications sur la portée et les limitations possibles de la législation sur la soi-disant « intervention en cas de déversement ».

Contexte

Le demandeur, Eddy Huang (Huang), a intenté une action contre Fraser Hillary's Limited (FHL) et un défendeur individuel, David Hillary (Hillary), pour les coûts de réparation et les frais d'expertise relativement à la contamination par le tétrachloroéthylène (PCE) et le trichloroéthylène (TCE) sur les propriétés de Huang situées aux 1255 et 1263 rue Bank, à Ottawa (1255 et 1263, rue Bank). La source alléguée de la contamination était située au 1235, rue Bank (1235, rue Bank), une propriété adjacente appartenant à FHL où un établissement de nettoyage à sec était exploité (et continuait de l'être) depuis 1960. Le défendeur

individuel, Hillary, était propriétaire d'une propriété intermédiaire, adjacente à la propriété de Huang. Même si Hillary était l'unique actionnaire, administrateur et dirigeant de FHL, ce n'est pas en ces qualités qu'il a été poursuivi. Les réclamations visaient les années comprises entre 1960 et 1974, au cours desquelles on savait que des déversements de PCE/TCE avaient eu lieu à la propriété source de FHL, au 1235, rue Bank, avant l'installation d'un nouvel établissement de nettoyage à sec, ce qui éliminait essentiellement la possibilité d'autres déversements.

La preuve a établi que Huang avait fait des démarches auprès de sa banque en 2002, en vue de réaménager les propriétés des 1255 et 1263, rue Bank. À l'époque, le conseiller hypothécaire de Huang avait recommandé que celui-ci procède à une évaluation environnementale de site de phase I (EES) afin d'établir l'état de la propriété, au point de vue environnemental. L'EES de phase I a confirmé la présence possible d'une contamination sur le site. Huang a alors fait réaliser une EES de phase II, qui a permis d'établir que les deux propriétés de Huang contenaient en fait des niveaux de TCE supérieurs aux normes autorisées par le ministère de l'Environnement et de l'Action en matière de changement climatique (MEACC). À la suite de cette contamination, la banque de Huang a refusé de lui avancer des fonds ou de renouveler le prêt hypothécaire existant. De plus, d'après un témoin du MEACC, Huang aurait été dans l'incapacité d'obtenir un permis de construction pour aménager ses propriétés alors que des contaminants en phase libre y étaient toujours présents.

Huang a fondé ses réclamations à l'encontre de FHL et de Hillary sur cinq chefs de responsabilité distincts : (i) l'intrusion; (ii) la responsabilité stricte, selon la règle appliquée dans *Rylands c Fletcher*; (iii) le paragraphe 99(2) de la LPE; (iv) la nuisance; et (v) la négligence. Les défendeurs n'ont pas contesté le fait que les solvants pour nettoyage à sec étaient la source de la contamination, mais ils ont soutenu qu'au cours des années 1960 à 1974, on ignorait que les solvants étaient dangereux et que de toute façon, on les éliminait selon ce qui était recommandé. Par ailleurs, les défendeurs ont soutenu que Huang n'avait pas établi adéquatement les dommages ou les perturbations subis par ses propriétés.

Finalement, dans la décision qu'il a rendue le 6 mars 2017, le juge Roger a accueilli la demande à l'encontre de FHL en vertu du paragraphe 99(2) de la LPE et des règles sur la nuisance, mais il a rejeté les demandes fondées sur l'intrusion, la responsabilité stricte et la négligence. Le juge Roger a rejeté toutes les réclamations à l'encontre d'Hillary.

Paragraphe 99(2) de la LPE

L'article 99 de la LPE a été adopté par l'Assemblée législative de l'Ontario en 1985, en raison de ce qui était perçu comme le caractère inadéquat de la common law en matière d'indemnisation des propriétaires fonciers pour les perturbations subies par leurs terrains à la suite de l'action (ou de l'inaction) d'un pollueur. Dans le cas de particuliers, le paragraphe 99(2) peut être un outil particulièrement puissant, car il prévoit un droit distinct à une indemnisation en faveur d'un propriétaire foncier dont la propriété a subi les effets du déversement, sans égard à la faute ou à la négligence du pollueur.

Plus particulièrement, le paragraphe 99(2) prévoit un droit à l'indemnisation « en ce qui concerne une perte ou un dommage subis directement à la suite du déversement d'un polluant qui a ou aura vraisemblablement une conséquence préjudiciable », ce qui donne droit au demandeur de recouvrer des dommages-intérêts « du propriétaire du polluant et de la personne qui exerce un contrôle sur le polluant », qui est définie comme la personne qui avait le contrôle de ce polluant « avant son premier rejet ». Aux termes du paragraphe 91(1) de la LPE, « déversement » s'entend du rejet d'un polluant qui satisfait à l'ensemble des conditions suivantes : a) il se fait dans l'environnement naturel; b) il se fait à partir d'un ouvrage, d'un véhicule ou d'un autre contenant ou hors de ceux-ci; c) il est d'une quantité ou

d'une intensité anormales compte tenu de l'ensemble des circonstances qui ont trait à ce rejet ».

En appliquant le paragraphe 99(2) aux faits dans l'affaire *Huang*, le juge Roger a statué qu'il n'y avait aucune controverse quant au fait que les « déversements » provenaient des activités de nettoyage à sec de FHL, au 1235, rue Bank. Par conséquent, FHL, en tant que propriétaire du 1235, rue Bank et exploitant de l'entreprise de nettoyage à sec qui s'y trouvait, était le « propriétaire du polluant » et « la personne qui exerce un contrôle sur le polluant ». Cependant, FHL a contesté l'applicabilité de la loi dans les circonstances, en soutenant que les déversements avaient eu lieu avant l'adoption de l'article 99 de la LPE, en 1985. Les défendeurs ont fait valoir que la loi n'est pas censée être rétroactive et qu'étant donné que la LPE ne réfutait pas expressément cette présomption, le paragraphe 99(2) de la LPE était inapplicable.

En rejetant les arguments des défendeurs, le juge Roger a statué que l'application du paragraphe 99(2) ne constituait pas une application rétroactive de la loi. Le juge Roger a plutôt qualifié l'application du paragraphe 99(2) de « prospective », étant donné qu'« elle permet un droit à l'indemnisation dans le présent ou dans le futur, pour des pertes ou des dommages subis directement à la suite de ces déversements ». De toute façon, il a conclu que la présomption à l'encontre de la rétroactivité ne s'appliquait pas dans les circonstances, car l'objet du régime législatif était de protéger le public, et non de sanctionner des événements passés. À l'appui de cette conclusion, le juge Roger a souligné que le paragraphe 3(1) de la LPE établit clairement que cette loi [traduction] « a pour objet d'assurer la préservation de l'environnement naturel ». Qui plus est, même si la présomption à l'encontre de la rétroactivité était applicable, le juge Roger a statué que la présomption était réfutée par les dispositions claires de la LPE, qui prévoient que le paragraphe 99(2) « s'applique même si les mesures ont été prises avant son entrée en vigueur ». En conséquence, le juge Roger a conclu que Huang avait droit à une indemnisation de FHL, en vertu du paragraphe 99(2).

Cependant, il convient de noter qu'Hillary n'a pas été tenu responsable de la contamination à titre personnel. Le juge Roger a conclu que la preuve établissait qu'Hillary, tant en sa qualité d'unique actionnaire, d'administrateur et de dirigeant de FHL qu'en sa qualité de propriétaire adjacent, n'avait jamais été le propriétaire du polluant ni la personne exerçant le contrôle sur le polluant au moment du premier rejet de celui-ci, selon la définition de ces termes dans la LPE.

Un mot sur la nuisance

Par ailleurs, le juge Roger a conclu à la responsabilité de FHL fondée sur la nuisance, statuant que le dérangement de l'usage et de la jouissance des propriétés de Huang sises aux 1255 et 1263, rue Bank, était à la fois important et déraisonnable. Le dérangement était important, car la contamination dépassait les normes du MEACC, elle se poursuivait et pouvait s'étendre encore davantage aux propriétés adjacentes. De plus, la gravité du dérangement causé était amplifiée dans les circonstances, car Huang était dans l'impossibilité de réaménager ses propriétés tant qu'elles n'étaient pas décontaminées. Le dérangement était déraisonnable, car, en plus des motifs susmentionnés, le témoignage du MEACC établissait que la contamination continue empêcherait probablement Huang d'obtenir une évaluation du risque pour les propriétés du 1255 et du 1263, rue Bank. Par surcroît, les agissements de FHL à la suite de la contamination ont eux-mêmes été déraisonnables, car l'entreprise a omis de procéder à des travaux d'assainissement sur les propriétés, même si le MEACC lui avait enjoint de le faire à maintes reprises.

Domages-intérêts accordés

En ce qui a trait aux dommages-intérêts, le juge Roger a noté que, dans les affaires relatives à l'environnement, les tribunaux sont habilités à accorder des dommages-intérêts (i) pour une diminution de valeur, ou (ii) fondés sur les frais de remise en état. Bien que l'objet général de placer le demandeur dans la position où il se serait trouvé si le préjudice ne lui avait pas été infligé soit le même, la Cour a souligné que les dommages-intérêts accordés en fonction de travaux de remise en état des terrains touchés [traduction] « peuvent, dans certaines circonstances, être supérieurs », car ils peuvent financer plus adéquatement les travaux d'assainissement. Mais la Cour a souligné que les dommages-intérêts accordés [traduction] « doivent néanmoins être fondés sur le caractère raisonnable, en tenant compte des faits de chaque affaire ».

Dans l'affaire *Huang*, la Cour a ordonné que FHL verse un montant total de 1 834 226,71 \$ à Huang, soit 1 632 500 \$ pour les coûts d'assainissement, et 201 726,71 \$ pour les frais d'expertise qui avaient été engagés, jusque là, par Huang.

Discussion

Depuis la décision de la Cour d'appel relativement à l'article 99 dans *Midwest* (voir notre précédent bulletin d'Actualités Osler [ici](#)), tant les demandeurs que les défendeurs se sont demandé si les tribunaux appliqueraient l'article 99 à des déversements survenus avant l'adoption de cet article. La décision de la Cour dans l'affaire *Huang* représente la première fois qu'un tribunal de l'Ontario a confirmé qu'une cause d'action fondée sur l'article 99 de la LPE existe pour des déversements survenus avant 1985. Cette conclusion, et l'attribution de dommages-intérêts à l'encontre de la société défenderesse, soulignent le fait que l'article 99 de la LPE peut constituer un outil puissant pour ceux qui ont subi des dommages à la suite d'un déversement.

Cependant, l'affaire *Huang* illustre aussi l'importance des limites imposées par le législateur aux causes d'action aux termes de l'article 99. C'est-à-dire que les définitions de « déversement », de « propriétaire du polluant » et de « personne qui exerce un contrôle sur un polluant » sont des éléments cruciaux pour une cause d'action fondée sur l'article 99. Dans cette affaire, la Cour a conclu que le flux de contamination sous la propriété source située au 1235, rue Bank vers les propriétés avoisinantes n'était pas un « déversement », car le contaminant se trouvait « déjà dans l'environnement naturel » et « qu'il n'était pas un rejet fait à partir d'un ouvrage, d'un véhicule ou d'un autre contenant ». De plus, le fait que le demandeur n'ait pas pu établir qu'Hillary était le « propriétaire du polluant » ou une « personne qui exerce un contrôle sur un polluant » au moment du premier rejet signifiait que l'article 99 ne pouvait pas être invoqué à l'encontre d'Hillary.

On se demande dans quelle mesure la récente décision de la Cour dans l'affaire *Huang* sera comparée ou opposée à la décision rendue il y a déjà 16 ans par le juge Nordheimer dans l'affaire *Pearson c. Inco*, [2001] O.J. n° 4950, dans laquelle le juge Nordheimer concluait que l'article 99, ainsi que d'autres lois en question dans cette affaire, et en l'absence d'une analyse individuelle de l'article 99 et de la LPE, ne pouvait pas être appliquée rétroactivement. Étant donné l'interprétation plus large que les tribunaux ont récemment donnée à la LPE, il sera intéressant de voir si les tribunaux sont d'avis que la décision dans l'affaire *Huang* s'harmonise davantage avec la jurisprudence actuelle.