

AVIS DE CONTAMINATION

(Article 31.58 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (chapitre Q-2))

COMPARAÎT:

9538-6413 QUÉBEC INC., compagnie légalement constituée sous la *Loi sur les sociétés par actions (L.R.Q., c. S-31.1) (Québec)*, tel qu'il appert du certificat de constitution daté le quatre avril deux mille vingt-cinq (2025-04-04) et immatriculée au registre des entreprises (Québec) sous le numéro 11180786171, ayant son siège social au 5967 rue Jean-Talon Est, bureau 304, Montréal, Québec, H1S 1M5, Canada, dûment représentée par Isabella ARDUINI, dûment autorisée tel qu'elle le déclare.

(ci-après le « comparant »)

LEQUEL DONNE LE PRÉSENT AVIS et demande à l'officier du bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laval d'inscrire sur le registre le présent avis de contamination concernant le terrain désigné ci-après, soit l'exposé de la nature des contaminants présents dans le terrain au-delà des valeurs limites de l'annexe 1 du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* (chapitre Q-2, r.37), tel qu'il apparaît dans le résumé de l'étude de caractérisation présenté ci-dessous et attesté par un expert visé par l'article 31.65 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (chapitre Q-2).

1. DÉSIGNATION DU TERRAIN

Un terrain ou emplacement connu et désigné comme étant :

1.1 Le lot **UN MILLION SIX CENT CINQUANTE-TROIS MILLE HUIT CENT QUARANTE ET UN (1 653 841)** du "**CADASTRE DU QUÉBEC**", dans la circonscription foncière de Laval, portant l'adresse civique **1448 boulevard des Laurentides, Laval, Québec, H7N 4Y6**.

(ci-après « l'immeuble »)

2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE ET PERSONNE VISÉE PAR L'AVIS

9538-6413 QUÉBEC INC. est propriétaire de l'immeuble en vertu d'un titre de propriété publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laval sous le numéro 29 430 710 et son adresse est 5967 rue Jean-Talon Est, bureau 304, Montréal, Québec, H1S 1M5, Canada.

3. DÉSIGNATION DE LA MUNICIPALITÉ ET DE L'UTILISATION AUTORISÉE

Le terrain est situé dans la municipalité de Laval et est situé dans la zone T5.1 – Urbain compact selon le Code de l'urbanisme de la Ville de Laval. L'usage actuel du bien est : immeuble résidentiel, immeuble commercial, usage mixte.

4. RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

Le résumé ci-joint de l'étude de caractérisation « **RÉSUMÉ DES ÉTUDES POUR LE DÉPÔT D'UN AVIS DE CONTAMINATION - ÉTUDE ENVIRONNEMENTALS DE SITE PHASE I ET II 9538 - 6413 QUÉBEC INC.** », portant le numéro de référence

19750, daté du quatre décembre deux mille vingt-cinq (2025-12-04) contresigné par le comparant, fait partie intégrante du présent avis et contient :

- 4.1 un énoncé de la nature des contaminants présents dans le terrain et dont la concentration excède les valeurs limites de l'annexe 1 du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains*;
- 4.2 un énoncé des catégories d'usages permis sur le terrain, le cas échéant, en fonction des valeurs limites réglementaires applicables;
- 4.3 un bref historique des activités qui ont eu lieu sur l'immeuble;
- 4.4 la superficie du terrain occupée par les sols contaminés ainsi que la localisation et les volumes de ces sols en surface et en profondeur;
- 4.5 un énoncé de la nature et de l'importance des contaminants présents dans l'eau souterraine, s'il en est;
- 4.6 une indication de la présence d'une installation de captage d'eau destinée à la consommation humaine à moins d'un kilomètre ainsi que la proximité d'un cours ou un plan d'eau de surface, le cas échéant.

Ce résumé est attesté par Pascal FHIMA, ingénieur (numéro d'identification: 127917), en date du neuf décembre deux mille vingt-cinq (2025-12-09) dont copie conforme du formulaire d'attestation est annexée.

5. MODALITÉ PARTICULIÈRE À L'AVIS DE CONTAMINATION

Le présent avis demeure en vigueur tant et aussi longtemps qu'un avis de décontamination n'a pas été inscrit sur le registre contre l'immeuble, ou partie de celui-ci.

EN FOI DE QUOI, LE COMPARANT A SIGNÉ à Laval le dix décembre deux mille vingt-cinq (2025-12-10).

9538-6413 QUÉBEC INC.

Par : 
Isabella ARDUINI

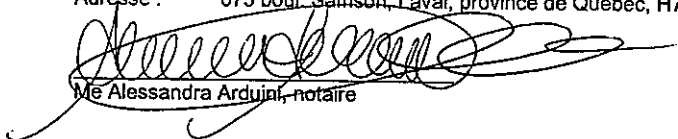
ATTESTATION

Je, soussigné, Alessandra ARDUINI, notaire, atteste que :

1. J'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité du comparant ;
2. Le document traduit la volonté exprimée par le comparant ;
3. Le document est valide quant à sa forme.

Attesté à Laval, province de Québec, ce dixième (10^e) jour de décembre de l'an deux mille vingt-cinq (2025)

Nom : Alessandra Arduini
Qualité : notaire
Adresse : 675 boul. Samson, Laval, province de Québec, H7X 4C7


Me Alessandra Arduini, notaire



RÉSUMÉ DES ÉTUDES POUR LE DÉPÔT D'UN AVIS DE CONTAMINATION

ÉTUDE ENVIRONNEMENTALS DE SITE PHASE I ET II
9538 - 6413 QUÉBEC INC.
(1448 Boulevard des Laurentides, Laval (QC))

Réf : 19750
Montréal, le 04 décembre 2025

Ce résumé se rapporte aux études suivantes :

- Évaluation Environnementale de Site Phase II, réalisée par SOLMATECH, rapport daté de novembre 2022 (Ref : 22E1074.02).
- Évaluation environnementale de Site (ÉES) – Phase I en vertu de la section IV de la LQE réalisée par ORTAM (N/Réf. : 19580, rapport daté d'octobre 2025).
- Évaluation environnementale de Site (ÉES) – Phase II en vertu de la section IV de la LQE réalisée par ORTAM (N/Réf. : 19750, rapport daté de décembre 2025).

Ces études environnementales ont été réalisées sur la propriété sise au 1448 Boulevard des Laurentides, Laval (QC). Le Site, couvre une superficie totale de 14 319,8 m² et repose sur le lot 1 653 841 du Cadastre Officiel du Québec. Le zonage prévu de la propriété est résidentiel. L'activité antérieurement pratiquée sur le Site (jusqu'en 2020) était la vente de pièces automobiles usagées (code SCIAN 41531). Cette activité est listée à l'Annexe III du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (RPRT). Étant donné la future construction prévue d'un bâtiment résidentiel (changement de vocation plus sensible), le Site est assujéti à l'article 31.53 (voir définition à l'annexe 10) de la LQE et le propriétaire doit se conformer aux exigences de la section IV de la Loi sur la qualité de l'environnement.

En octobre 2025, une Évaluation Environnementale de Site (ÉES) Phase I a été réalisée par ORTAM (N/Réf. : 19580). Les informations recueillies pouvant potentiellement poser un risque environnemental étaient les suivantes :

- Le Site a été utilisé jusqu'en 2020 pour la vente de pièces automobiles usagées (SCIAN 41531), activité listée à l'Annexe III du RPRT et exploitée par plusieurs générations de compagnies. Suite



à la cessation de cette activité et au changement d'usage prévu, le site est assujéti aux articles 31.51 et 31.53 de la LQE, imposant une étude de caractérisation. Une caractérisation réalisée par SOLMATECH (N/Réf. : 22E1074.02) a révélé des sols contaminés dépassant le critère de l'annexe II. Étant donné l'usage futur résidentiel, les sols résiduels devront respecter les valeurs de l'annexe I du RPRT suite aux travaux de réhabilitation.

- Un plan d'assurance datant de 1972, indique la présence d'un réservoir souterrain localisé au coin nord-est du site. Cette problématique n'avait pas été relevée lors des anciennes études. Cela constitue une problématique environnementale.

Étant donné qu'un usage résidentiel est prévu sur le terrain, les sols ayant des concentrations supérieures aux limites de l'annexe I du RPRT (en HAP et/ou en Métaux Lourds et/ou en HP C₁₀-C₅₀ et/ou en COV et/ou en Ethylène Glycol) présentent une preuve de contamination réelle pour le Site. Il existe une problématique.

En décembre 2025, une Évaluation environnementale de Site (ÉES) – Phase II- en vertu de la section IV de la LQE a été réalisée par ORTAM (N/Réf. : 19750). Cette étude d'ÉES – Phase II comprenait la réalisation de quatorze (14) tranchées environnementales (TR1 à TR14). Les conclusions de cette étude se résument comme suit :

- ❖ La qualité environnementale des sols rencontrés au niveau des tranchées TR2, TR4, TR5, TR6, TR7, TR8, TR9, TR10, TR11, TR12, TR13 ET TR14 ne respectent pas les valeurs limites de l'Annexe I du RPRT pour un site à zonage résidentiel.

La qualité environnementale des sols rencontrés au niveau des tranchées tr1 et tr3 respectent les valeurs limites de l'Annexe I du RPRT pour un site à zonage résidentiel tel que stipulé dans la « POLITIQUE DE LA PROTECTION ET RÉHABILITATION DES TERRAINS CONTAMINÉS » du MELCCFP (2019).

ORTAM considère qu'une étude de réhabilitation des sols est nécessaire.

Les résultats ont démontré une contamination en **Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP) et/ou en Hydrocarbures Pétroliers (HP-C₁₀-C₅₀)**, supérieure aux valeurs de l'Annexe I du RESC située au niveau des tranchées TR8, TR9, TR10, TR11 et TR14. Les résultats ont démontré une contamination en **Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP) et/ou en Métaux lourds (ML)**, supérieure aux valeurs de l'Annexe II du RPRT située au niveau la tranchée TR6. Les résultats ont démontré une contamination en **Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP) et/ou en Hydrocarbures Pétroliers (HP-C₁₀-C₅₀)**, supérieure aux valeurs de l'Annexe I et inférieure aux valeurs de l'Annexe II du RPRT du RPRT située au



niveau des tranchées TR2, TR4, TR7, TR12 et TR13. Les résultats ont démontré une contamination en **Hydrocarbures Pétroliers (HP-C₁₀-C₅₀) et/ou en Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP) et/ou en Métaux lourds (ML) inférieure aux valeurs de l'Annexe I du RPRT** située au niveau des tranchées TR1 et TR3.

Une Évaluation Environnementale de Site Phase II, réalisée par SOLMATECH, rapport daté de novembre 2022 (Ref. : 22E1074.02) a également démontrée une contamination en Hydrocarbures Polycycliques Aromatiques (HAP) et/ou en Hydrocarbures pétroliers C₁₀ à C₅₀ **supérieure aux valeurs de l'Annexe I du RESC** au niveau des sondages (22TR01, 22TR02, 22TR04, 22TR06, 22TR07, 22TR08, 22TR09, 22TR12, 22TR15, 22TR16, 22F10, 22F12, 22F14, 22F18 22F03 ainsi que F8, F6, F2, F10, réalisée lors d'une ancienne étude de *Wesa Envir-eau* ÉES, phase II en mars 2010 (Réf. : MB8526-00-01). Aussi démontrée une contamination en Hydrocarbures Polycycliques Aromatiques (HAP) et/ou en Hydrocarbures pétroliers C₁₀ à C₅₀ et/ou en Métaux lourds (ML) **supérieure aux valeurs de l'Annexe II du RPRT** au niveau des sondages (22F15, 22F02, 22TR17, 22F08) et F5, F11 de ÉES, phase II réalisée par *Wesa Envir-eau en mars 2010* (Réf. : MB8526-00-01). Enfin, une contamination en Hydrocarbures Polycycliques Aromatiques (HAP) et/ou en Hydrocarbures pétroliers C₁₀ à C₅₀ et/ou en Métaux lourds (ML) **supérieure aux valeurs de l'Annexe I et inférieurs à l'Annexe II du RPRT** au niveau des sondages (22TR09, 22F13, 22TR10, 22TR11, 22F01, 22TR13, 22F05, 22F11, 22F20, 22F07, 22F17, 22F19, 22TR05 et 22TR03) et F7 de ÉES, phase II réalisée par *Wesa Envir-eau en mars 2010* (Réf. : MB8526-00-01).

Ainsi, du fait que l'usage futur de la propriété est à devenir résidentiel, les sols présentant une contamination supérieure aux valeurs de l'annexe I du RPRT situé au niveau des tranchées (TR2, TR4, TR5, TR6, TR7, TR8, TR9, TR10, TR11, TR12, TR13 ET TR14) réalisé par ORTAM en 2025) ainsi qu'au niveau des sondages et tranchées réalisés par SOLMATECH en 2022 (22TR01, 22TR02, 22TR04, 22TR03, 22F14, 22F15, TR-5, 22F03, 22TR07, 22TR08, 22TR09, 22F13, 22F12, TR-6, 22F02, 22F19, 22F10, 22TR17, 22TR11, 22TR10, 22TR12, 22F01, 22TR16, 22F18, 22F08, 22F17, 22F07, 22F05, 22TR13, 22F11, 22F20, 22TR15) et au niveau des forages réalisés par *Wesa Envir-eau* en mars 2010 (F10, F8, F7, F11, F6, F5) doivent être excavés et disposés dans un centre de traitement accrédité par MELCCFP. Un rapport de réhabilitation environnementale du site (phase IV) serait ensuite émis et sa version résumée devrait être soumise au notaire afin d'inscrire un avis de décontamination concernant les sols présentant une contamination supérieure aux valeurs de l'annexe I et inférieure aux valeurs de l'annexe II du RPRT.



Sur la base de l'étude précédente réalisée par SOLMATECH (Réf : 22E1074.02) et sur la zone estimée en HAP, HP C₁₀-C₅₀ dans la présente étude, les surfaces et volumes de sols contaminés sont trois (3) zones contaminées représentent des superficies d'environ 5162.70 m² (Zone 1, > Annexe I RESC), 1072 m² (Zone 2, > Annexe II (C-D)), 5738.70 m² (Zone 3) et des volumes d'environ 5 209.85 m³ (9 377.73 TM) (Zone 1, >Annexe I RESC), 1 061 m³ (1 909.80 TM) (Zone 2, > Annexe II (C-D)) et 6 301.70 m³ (11343.06 TM) (Zone 3, > Annexe I (B-C)).

Il est à noter qu'un avis de contamination doit être inscrit au registre foncier pour les sols supérieurs aux valeurs de l'Annexe I du RPRT.

Le tableau suivant (Tableau 1) résume les surfaces et les volumes des sols contaminés supérieures aux valeurs de l'Annexe I et de l'Annexe II du RPRT à être excavés ainsi que les sols démontrant une contamination supérieure aux valeurs de l'Annexe I du RESC présents dans chacune des trois (3) zones de contamination identifiées lors de l'étude d'ÉES – Phase II en vertu de la Section IV de la LQE (N/Réf. : 19750).

Tableau 1: Les superficies et les volumes des sols contaminés

Zone	Superficie (m ²)	> Annexe I RPRT			> Annexe II RPRT			> Annexe I RESC		
		Épaisseur moyenne (m)	Volume (m ³)	Contaminants	Épaisseur moyenne (m)	Volume (m ³)	Contaminants	Épaisseur moyenne (m)	Volume (m ³)	Contaminants
1	5 163	-	-	-	-	-	-	1,00	5 210	HAP/HP C ₁₀ -C ₅₀
2	1072	-	-	-	1,00	1 061	HAP/HP C ₁₀ -C ₅₀	-	-	-
3	5 739	1,00	6 302	HAP/HP C ₁₀ -C ₅₀	-	-	-	-	-	-
Total	11 974	1,00	6 302	HAP/ HP C ₁₀ -C ₅₀ /ML	1,00	1 061	HAP/ HP C ₁₀ -C ₅₀ /ML	1,00	5 210	HAP/ HP C ₁₀ -C ₅₀ /ML



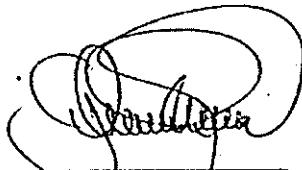
Ainsi, toutes les zones contaminées supérieures à l'annexe I du RPRT totalisent un volume de 12 573 m³.

Lors de l'étude de ÉES – Phase II réalisé par SOLMATECH en novembre 2022 (Réf.: 22E1074.02), un total de neuf (9) échantillons d'eau souterraine dont deux (2) duplicatas ont été prélevés et soumis pour fins d'analyses chimiques pour les paramètres suivants : Hydrocarbures Pétroliers (HP-C₁₀-C₅₀), Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP), Composés Organiques Volatiles (COV), Métaux Lourds (ML), et les sulfures. Aucun dépassement des seuils d'alertes de 50 % et 70 %, ni des critères de RESI, n'a été observé pour les paramètres analysés pour l'ensemble des puits. Ainsi, aucune analyse supplémentaire des eaux souterraines n'a été nécessaire.

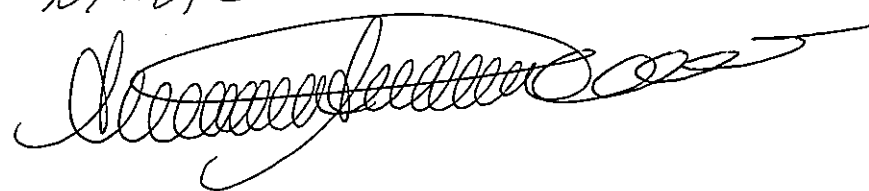
Par conséquent, un plan de réhabilitation devra être envoyé au MELCC pour approbation afin d'excaver les sols contaminés dans les zones contaminées et d'acheminer les sols vers un centre agréé par le MELCC.

Ce résumé est attesté par Pascal Fhima Ingénieur expert en date du 9 décembre 2025, dont la copie conforme du formulaire d'attestation est annexée.

GROUPE ORTAM



Pascal Fhima, Eng., P. Eng.
President and CEO


Annexé à l'avis de contamination
Lahiri




FORMULAIRE D'ATTESTATION 2 : RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

1. LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse : 1448 Boulevard des Laurentides, Laval (QC)	
N ^{os} de lots : 1 653 841	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45° 34' 42.06" Nord Longitude : 73° 42' 06.94" Ouest.
Nom du cadastre : Cadastre Officiel du Québec	
2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/>	
Nom : Jack, Arduini	
Nom de l'entreprise : 9538 - 6413 QUÉBEC INC.	
Adresse : 304 - 5967, rue Jean-Talon Est, Montréal (Québec)	Code postal: H1S 1M5
N ^o de téléphone : 514 253 4406	N ^o de télécopieur :
3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ	
Titre : Rapport (ÉES) Phase II, daté de novembre 2022 (Réf.: 22E1074.02), Rapport (ÉES) Phase I, daté de l'octobre 2025 (N/Réf. : 19580) et du rapport Phase II, daté du décembre 2025 (N/Réf. : 19750)	
Firme : ORTAM	
Auteur : Phase I: M. Ivan Ariston Guimmo Ndzeha, et Phase II: M. Tony Novembre	Date : 09 décembre 2025

Après vérification, j'atteste que le résumé représente bien le contenu de l'étude de caractérisation et est conforme aux exigences du *Guide de caractérisation des terrains* du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs.

Pascal Fhima	127917
_____ Nom de l'expert (en lettres moulées)	_____ Numéro d'identification de l'expert
 _____ signature de l'expert	2025-12-09 _____ Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation

Annexé à l'avis de contamination

