

Laval, le 10 octobre 2008

Monsieur Guy Collard, greffier
Service du greffe
Ville de Laval
1, Place du Souvenir
C.P. 422, succursale Saint-Martin
Laval (Québec) H7V 3Z4

N/Réf. : 7610-13-01-0043910

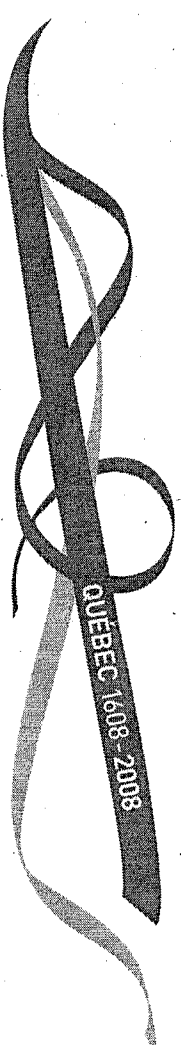
Objet : Réception d'un avis de contamination

Monsieur,

Nous vous avisons que nous avons reçu un avis de contamination enregistré au registre foncier conformément à l'article 31.58 de la Loi sur la qualité de l'environnement (LQE). Vous trouverez copie de cet avis en annexe. Ce dernier vise le terrain situé sur les lots 1 265 848 et 1 266 635 du cadastre du Québec à Laval.

Nous tenons à vous rappeler que la LQE prévoit à l'article 31.68 que :

Toute municipalité doit, sur la base des avis inscrits sur le registre foncier, en vertu des articles 31.44, 31.47, 31.58 et 31.59, constituer et tenir à jour une liste des terrains contaminés situés sur son territoire; cette obligation s'applique également, compte tenu des adaptations nécessaires, à tout organisme qui, en vertu des dispositions du deuxième alinéa de l'article 31.47 ou du troisième alinéa de l'article 31.58, reçoit du ministre copie de l'un des documents mentionnés dans ces dispositions. Les informations contenues dans cette liste ont un caractère public. La délivrance par la municipalité de permis de construction ou de lotissement relatifs à un terrain inscrit sur cette liste est subordonnée aux conditions mentionnées aux articles 120 et 121 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

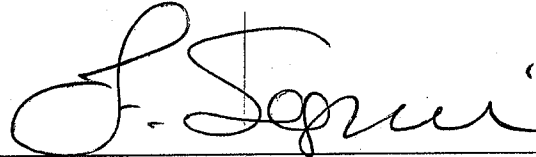


Ressources naturelles
et Faune

Québec 

ÉTAT CERTIFIÉ D'INSCRIPTION
DE DROIT
AU REGISTRE FONCIER DU QUÉBEC

Je certifie que la réquisition présentée le 2008-06-20 à 13:29 a été inscrite au Livre
foncier de la circonscription foncière de Laval
sous le numéro 15 336 911.



Officier adjoint de la publicité foncière

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Avis	
Forme :	Sous seing privé	
Nature générale :	Avis de contamination	
Nom des parties :	Propriétaire	4108973 Canada Inc.
	Requérant	Les Immeubles Dagenais Inc.

MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE,
DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PARCS

12 SEP. 2008

DIRECTION RÉGIONALE DE LAVAL

2 0 JUIN 2008 ^{13:29}
heure-minute

15 336911

AVIS DE CONTAMINATION

(Article 31.58 de la *Loi sur qualité de l'environnement*, L.R.Q. c. Q-2)

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE LAVAL

Terrebonne, ce vingtième jour du mois de juin de l'an deux mille huit
(20/06/2008).

COMPARAÎT : Les Immeubles Dagenais inc., personne morale légalement constituée ayant son siège social situé au 3036, rue Gisèle, Laval, (Québec), H7P 1Z1, agissant à la présente et représentée par Monsieur Pierre Dagenais.

(ci-après le «Comparant»)

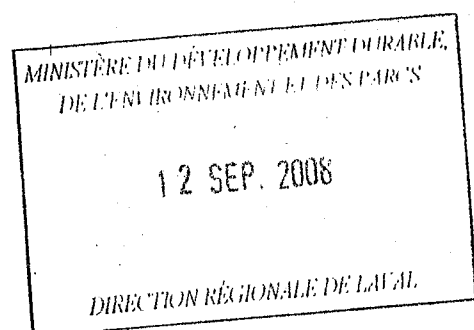
LEQUEL DONNE LE PRÉSENT AVIS et demande à l'officier du bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laval d'inscrire sur le registre le présent avis de contamination concernant le terrain désigné ci-après, soit l'exposé de la nature des contaminants présents dans le terrain au-delà des valeurs limites réglementaires, 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*, L.R.Q. c. Q-2.

1. DÉSIGNATION DU TERRAIN

Un terrain ou emplacement connu et désigné comme étant :

- 1.1 les lots 1 265 848 et 1 266 635 du cadastre du Québec, de la circonscription foncière de Laval; et
- 1.2 portant l'adresse civique 471, boulevard Curé-Labelle, dans la municipalité de Laval, (Québec).

(ci-après «l'Immeuble»)



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

L'entreprise 4108973 Canada inc. est propriétaire de l'Immeuble en vertu du titre de propriété publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laval sous le numéro 14 878 763. Cette entreprise est située au numéro civique 1250, boulevard René-Lévesque Ouest, suite 1400, Montréal, (Québec), H3B 5E9.

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

Le terrain est situé dans la Ville de Laval, et l'utilisation commerciale est autorisée sur ce terrain en vertu de la réglementation de zonage de cette municipalité.

4. RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

Le résumé ci-joint des études de caractérisation:

Document no 1 : Caractérisation préliminaire phase I, 471, boulevard Curé-Labelle, Laval, (Québec). Quéformat ltée, dossier 13620-E1, 1^{er} février 2007.

Document no 2 : Caractérisation complémentaire phase II, 471, boulevard Curé-Labelle, Laval, (Québec). Quéformat ltée, dossier 50373-E2, 22 mai 2008.

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 réglementaires;
- 4.2 un bref historique des activités qui ont eu lieu sur l'Immeuble;
- 4.3 la superficie du terrain occupée par les sols contaminés ainsi que la localisation et les volumes de ces sols en surface et en profondeur;
- 4.4 un énoncé de la nature et de l'importance des contaminants présents dans l'eau souterraine, s'il en est;
- 4.5 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.

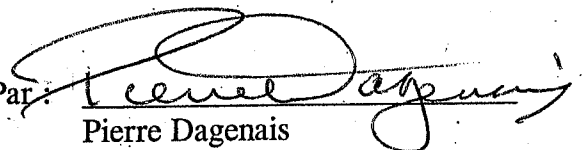
Ce résumé est attesté par Nancy Suzanne Berranger, géologue en date du 12 juin 2008, dont copie conforme du formulaire d'attestation est annexée.

5. MODALITÉ PARTICULIÈRE DE 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

Signature du Comparant :

Par : 
Pierre Dagenais
Les Immeubles Dagenais inc.

Terrebonne, le 20 juin 2008
Lieu et date

ATTESTATION

Je, soussigné, Me Rielle Dagenais, notaire, atteste que :

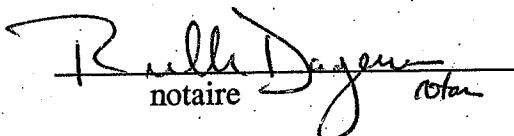
1. J'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité du Comparant;
2. Le document traduit la volonté exprimée par le Comparant;
3. Le document est valide quant à sa forme;

Attesté à Terrebonne, province de Québec, ce 20^e jour du mois de juin de l'an deux mille huit (2008).

Nom : Rielle Dagenais

Qualité : notaire

Adresse : 227 boul. des Braves, bureau 104, Terrebonne, Québec, J6W 3H6


notaire

FORMULAIRE D'ATTESTATION 12 SEP. 2008

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

DIRECTION RÉGIONALE DE LAVAL

1. LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse : 471, boulevard Curé-Labelle, Laval, (Québec).	
N ^{os} de lots : 1 265 848 et 1 266 635	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45°34'44,7"N Longitude : 73°47' 21,4"O
Nom du cadastre : du Québec	
2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/>	
Nom : Maître Steven Chaimberg	
Nom de l'entreprise : 4108973 Canada inc.	
Adresse : 1250, boul.René-Lévesque O., suite 1400, Montréal	Code postal : H3B 5E9
N ^o de téléphone : (514) 925-6342	N ^o de télécopieur : (514) 925-5042
3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ	
Titre : Résumé des études de caractérisation	
Firme : Quéformat ltée	
Auteur : Nancy S. Berranger, géologue, ÉESA	Date : 12 juin 2008

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.

NANCY SUZANNE BERRANGER

Nom de l'expert (en lettres moulées)


Signature de l'expert

218

Numéro d'identification
de l'expert

le 17 juin 2008
Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation

RÉSUMÉ DES ÉTUDES DE CARACTÉRISATION

1. Localisation du site à l'étude :

Adresse : 471, boulevard Curé-Labelle
Laval, (Québec)
Lot : 1 265 848 et 1 266 635, cadastre du Québec
Circonscription foncière de Laval
Coordonnées : DEG.MIN.SEC.NAD 83
- Latitude : 45°34'44,7" N
- Longitude : 73°47'21,4" O

2. Études de caractérisation :

- Document no 1 : Caractérisation préliminaire phase I, 471, boulevard Curé-Labelle, Laval, (Québec). Quéformat ltée, dossier 13620-E1, 1^{er} février 2007.
- Document no 2 : Caractérisation complémentaire phase II, 471, boulevard Curé-Labelle, Laval, (Québec). Quéformat ltée, dossier 50373-E2, 22 mai 2008.

3. Bref historique des activités qui ont eu lieu sur le site à l'étude :

Le site à l'étude est occupé par un bâtiment depuis au moins 1942. Celui-ci a été occupé par un concessionnaire de tracteurs de ferme jusqu'à environ 1980, puis par un concessionnaire de camions avec un garage de mécanique associé entre 1980 et 2006. Le bâtiment est vacant depuis 2006.

La portion non construite du site est asphaltée et était utilisée comme espace de stationnement des camions.

Plusieurs réservoirs de produits pétroliers ont été présents sur le site, soit : un réservoir hors-sol d'huiles usées à l'intérieur du bâtiment, deux réservoirs souterrains d'huiles usées d'une capacité respective de 2 275 et 4 546 litres situés à l'ouest et au nord du bâtiment et un réservoir souterrain de mazout d'une capacité de 2 275 litres. De plus, un séparateur d'huile est présent dans la partie nord du bâtiment.

Les réservoirs souterrains de produits pétroliers ont été démantelés en 1994, alors que le réservoir hors-sol d'huiles usées situé à l'intérieur du bâtiment était toujours présent en 2007, lors de la visite de la propriété.

RÉSUMÉ DES ÉTUDES DE CARACTÉRISATION (suite)

4. Description du site à l'étude :

Vocation actuelle du site : terrain et bâtiment actuellement vacants

Dimension du terrain : 6 713,9 mètres carrés

Zonage actuel : commercial

5. Résultats des travaux de caractérisation :

La caractérisation préliminaire phase I a identifié les sources potentielles de contamination suivantes :

- les activités de mécanique générale impliquant notamment l'utilisation de produits pétroliers et de solvants;
- la présence d'un réservoir hors-sol d'huiles usées entreposé dans le bâtiment;
- la présence antérieure de trois réservoirs souterrains d'huiles usées et de mazout sur la propriété;
- la présence d'un séparateur d'huile dans la partie nord du bâtiment;
- la présence d'une station-service depuis au moins 25 ans directement au nord-est du site à l'étude, au droit de laquelle une contamination des sols a été répertoriée;
- la présence d'une ancienne station-service en amont hydrogéologique du site à l'étude.

Les travaux de caractérisation préliminaire phase II effectués par Quéformat ltée en juin et juillet 2007 ont consisté en la réalisation de dix forages dont trois ont été aménagés en puits d'observation. Les analyses chimiques effectuées sur les échantillons de sols sélectionnés ont indiqué des teneurs, pour les paramètres sélectionnés, inférieures aux valeurs limites applicables. De plus, les échantillons d'eau souterraine prélevés au droit des trois puits d'observation avaient des teneurs pour les paramètres des hydrocarbures pétroliers (C₁₀ à C₅₀), des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et des composés organiques volatils (COV) respectant le critère *Eau de surface et égout* du MDDEP. Cependant, des dépassements de ce critère ont été notés pour le cuivre, au droit de chacun des puits d'observation.

RÉSUMÉ DES ÉTUDES DE CARACTÉRISATION (suite)

5. Résultats des travaux de caractérisation (suite) :

Un total de cinq forages a été réalisé par la firme ESI dans le cadre de travaux de caractérisation en novembre 2007. Localement, des sols dont les teneurs en HAP excédaient les valeurs limites applicables pour un usage commercial ont été identifiés au droit d'un de leurs forages (F-4), situé dans le secteur d'un ancien réservoir d'huile à chauffage.

Enfin, un total de huit forages dont un aménagé en puits d'observation a été réalisé en janvier 2008 par Quéformat ltée. L'ensemble des résultats d'analyses chimiques des sols effectuées dans le cadre de ce mandat a indiqué des teneurs respectant la valeur « C » pour les paramètres analysés. Cependant, l'eau souterraine analysée au droit du puits d'observation PO-18 avait des teneurs en hydrocarbures pétroliers (C₁₀ à C₅₀) et en HAP supérieures au critère *Eau de surface et égouts* du MDDEP.

Sommairement, il a été estimé qu'une superficie de l'ordre de 46 mètres carrés et qu'un volume de sols de l'ordre de 32 mètres cubes devront faire l'objet de travaux de réhabilitation.

6. Contamination de l'eau souterraine :

La qualité de l'eau souterraine respecte le critère d'usage *Eaux de surface et égouts* du MDDEP au droit des puits PO-01, PO-02 et PO-09 pour les paramètres des hydrocarbures pétroliers (C₁₀ à C₅₀), des HAP et des composés organiques volatils (COV). Des dépassements de ce critère ont toutefois été obtenus pour le cuivre au droit de ces trois puits. Ces dépassements peuvent toutefois vraisemblablement être associés à des teneurs naturelles. Par contre, l'eau souterraine au droit du puits d'observation PO-18 à l'emplacement de la contamination des sols en HAP, identifiée en novembre 2007, excède le critère applicable pour les paramètres des hydrocarbures pétroliers (C₁₀ à C₅₀) et des HAP.

7. Migration de la contamination :

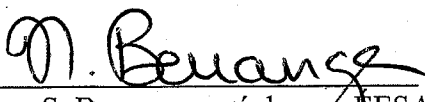
Une migration des contaminants associés aux produits pétroliers hors site n'est pas soupçonnée, car les sondages à proximité des limites de propriété n'ont indiqué aucun dépassement du critère « C », et que la qualité de l'eau souterraine des puits d'observation réalisés à proximité des limites du site respectait le critère *Eau de surface et égouts* pour les paramètres associés aux produits pétroliers. De plus, il est estimé que suite à l'enlèvement des sols contaminés, la contamination locale de l'eau souterraine s'atténuera.

RÉSUMÉ DES ÉTUDES DE CARACTÉRISATION (suite)**8. Installation de captage et cours d'eau :**

Aucun puits utilisé pour l'alimentation en eau potable n'est répertorié dans un rayon d'un kilomètre du site à l'étude.

Aucun cours d'eau n'est présent dans un rayon d'un kilomètre du site.

Préparé par :

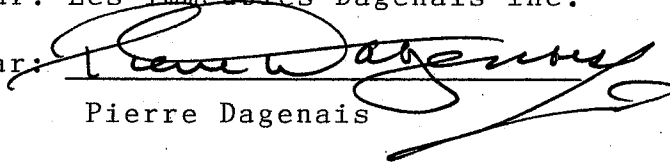

Nancy S. Berranger, géologue, EESA
Quéformat ltée

Date : 12 juin 2008

Dossier : 50373-D

Contre signé par: Les Immeubles Dagenais Inc.

par:


Pierre Dagenais