

NT 1822  
Avis de Contamination  
Minute 11,478  
1ière copie

**AVIS DE CONTAMINATION**

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

**CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE MONTRÉAL**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ**, le vingt-troisième jour d’avril.  
(2025-04-23)

**D E V A N T:** Me **JOSEPH TUTINO**, soussigné notaire pour la province de Québec, exerçant en la ville et le district de Montréal.

**COMPARAIT:**

**14387244 CANADA INC.**, une société par actions régie par la Loi canadienne sur les sociétés par actions (L.R.C., 1985, c. C-44), immatriculée au registre des entreprises (Québec) sous le numéro 1178028974, ayant son siège social au 225, boulevard Bellerose Ouest, en la ville de Laval, province de Québec, H7L 6A1, ici agissant et représentée par monsieur Stello TUTINO, son président, dûment autorisé aux fins des présentes par et en vertu d'une résolution de conseil d'administration de ladite société adoptée le vingt-deuxième jour d’avril deux mille vingt-cinq (2025), dont une copie certifiée de ladite résolution demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit représentant avec et en présence du notaire soussigné;

(ci-après nommée 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* (R. R. Q., c. Q-2, r.37), tel qu’il apparaît dans le résumé de l’étude de caractérisation ci-après mentionné et attesté par un expert visé par 31.65 de la *Loi sur la qualité de l’environnement* (L.R.Q., c. Q-2); dont une copie demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit représentant avec et en présence du notaire soussigné.

**1. DÉSIGNATION DU TERRAIN**

Un emplacement ayant front sur le boulevard Arthur-Sauvé, en la ville de Laval, province de Québec, et connu et désigné comme composé par le lot suivant, à savoir:

- 1.1 Le lot **SIX MILLIONS SIX CENT SOIXANTE-TROIS MILLE ET SOIXANTE-NEUF (6 663 069) au cadastre du Québec, circonscription foncière de Laval**, lequel, avant la modification cadastrale, était connue comme étant composé, entre autres, du lot un million deux cent cinquante-sept mille deux cent quarante-deux (1 257 242) au cadastre du Québec, circonscription foncière de Laval (le « terrain »); et
- 1.2 Avec la bâtisse y érigée portant les numéros civiques 240 et 240A, boulevard Arthur-Sauvé, en la ville de Laval, province de Québec, H7R 3V1.

(ci-après « l’Immeuble »)

- 2 -

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

**14387244 CANADA INC.** est propriétaire de l'Immeuble en vertu d'un acte de vente par Jeannine GAGNIER en faveur de 14387244 Canada Inc., signé devant Joseph Tutino, notaire, le sixième jour d'octobre deux mille vingt-deux (2022), et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laval sous le numéro 27 611 553 et son siège social est situé au 225, boulevard Bellerose Ouest, en la ville de Laval, province de Québec, H7L 6A1.

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

Le terrain est situé dans la municipalité de Laval et le terrain est situé dans un secteur à vocation résidentielle. Selon le Règlement de zonage de la ville de Laval (CDU-1), la catégorie d'usage autorisé pour le terrain à l'étude ainsi que les propriétés adjacentes sont le T4.4 – 1666, laquelle permet les usages résidentiels H1, H2 et H3, ainsi que les usages de récréation extensive (R1) et d'équipement de service public léger (E1).

**4. RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION**

Le résumé de l'étude de caractérisation, soit l'**Évaluation Environnementale de Site – Phase II, de la propriété située au 240-240A, boulevard Arthur-Sauvé, à Laval**, en date du troisième jour d'avril deux mille vingt-cinq (2025), par **Ouarda MEDINI, Ing, DESS (env) ÉESA**, de la firme **Le Groupe SCP Environnement Inc.**, sous le numéro **8584**, 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 le terrain;
- 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.

- 3 -


**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.

**DONT ACTE** à Montréal sous le numéro onze mille quatre cent soixante-dix-huit (11,478) des minutes du notaire soussigné.

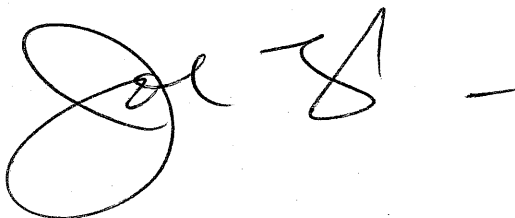
**LECTURE FAITE** le Comparant a signé en présence dudit notaire.

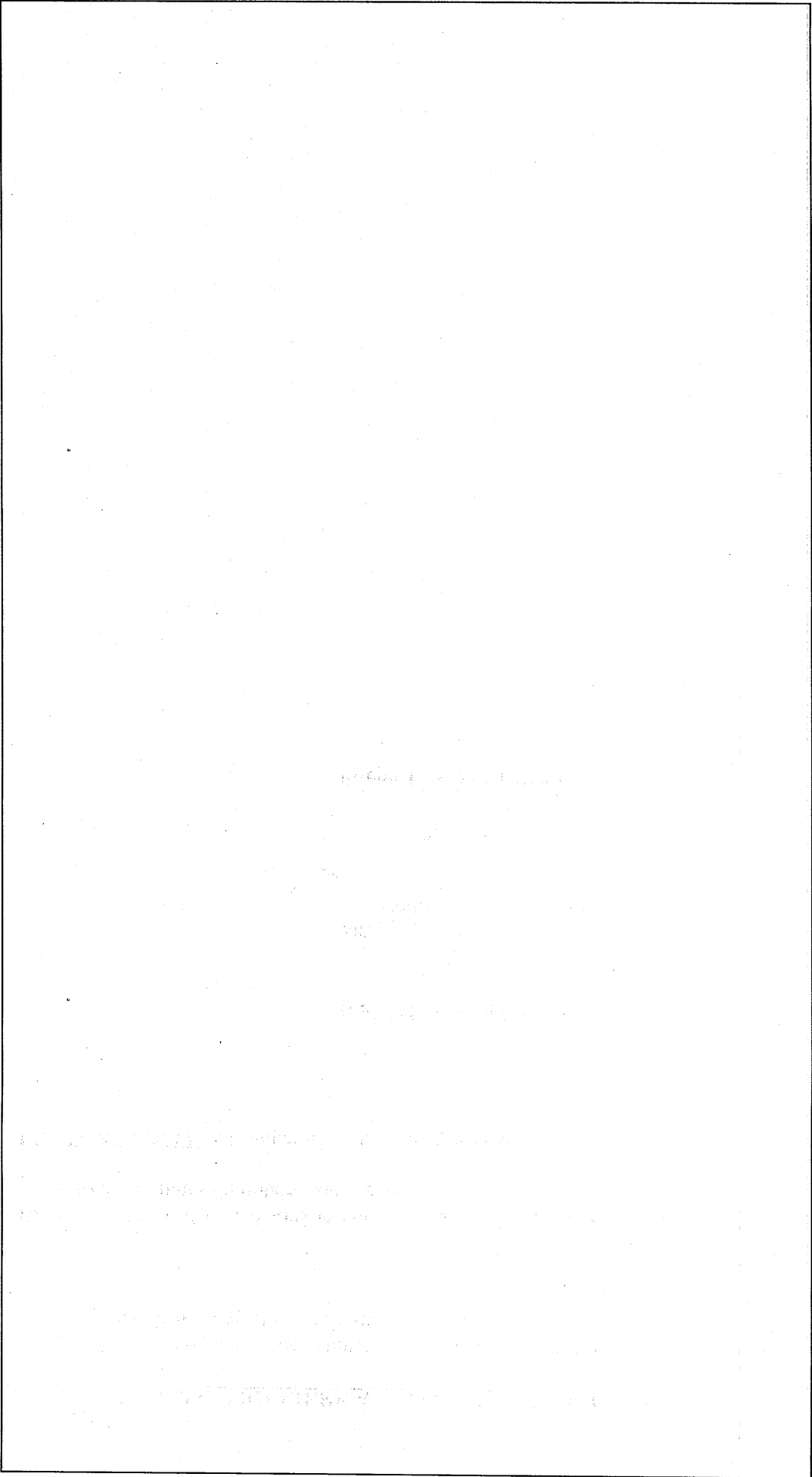
**14387244 CANADA INC.**

par:   
Stello TUTINO, président à 11:00

  
Joseph TUTINO, notaire à 11:00

**COPIE CONFORME** de la Minute des présentes conservée en mon étude.







1505, rue Dickson  
Montréal (Québec) H1N 3T4  
Tél. : 514 722-1451  
Fax : 514 879-8367



## RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE

### MISE À JOUR

**Évaluation environnementale de site - phase II**  
**Propriété située aux 240-240A, boulevard Arthur-Sauvé, Laval-Ouest**  
**GROUPE SCP ENVIRONNEMENT INC. 3 AVRIL 2025 (N/Réf. 8584)**

Le Groupe SCP Environnement inc. a été mandaté par l'entreprise 14387244 Canada inc., représentée par monsieur Jesse Tutino, propriétaire du site à l'étude, afin de réaliser une évaluation environnementale de site (ÉES) phase II située au 240-240A, boulevard Arthur-Sauvé à Laval. Ce site correspond au lot 1 257 242 du cadastre du Québec et couvre une superficie de 1 092,8 m<sup>2</sup>.

Cette étude est réalisée dans le cadre d'une cessation définitive d'une activité industrielle répertoriée à l'annexe III du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (RPRT) qui est exercé sur le site, sous la catégorie Ateliers d'usinage (Code SCIAN ; 33271). Cette activité rend la propriété assujettie à des dispositions particulières de la Loi sur la qualité de l'environnement (LQE). Ainsi, des études de caractérisation selon les exigences du *Guide de caractérisation des terrains* (2024) doivent être réalisées en vertu de l'article 31.51 de la LQE et être signées par un professionnel visé à l'article 31.42 de la LQE.

La propriété est située dans un secteur à vocation résidentielle. Selon le Règlement de zonage de la Ville de Laval (CDU-1), la catégorie d'usage autorisé pour le lot à l'étude ainsi que les propriétés adjacentes sont le T4.4 - 1666, laquelle permet les usages résidentiels H1, H2 et H3, ainsi que les usages de récréation extensive (R1) et d'équipement de service public léger (E1). Actuellement, un bâtiment de deux étages sans sous-sol à vocation mixte est érigé sur la propriété. Ce bâtiment est occupé par un logement et un atelier d'usinage (activité répertoriée à l'annexe III du RPRT).

La propriété et le secteur environnant sont desservis par le réseau d'aqueduc municipal et les eaux sanitaires et pluviales sont acheminées au système d'égout municipal. Aucune installation de captage d'eau destinée à la consommation humaine n'est présente dans un rayon de 1 km du site. La rivière des Mille-Îles est située à 40 m au nord du site à l'étude.

Sur la base des informations issues de l'ÉES phase I réalisée par nos services en juillet 2022 (N.Réf ; 8486), plusieurs préoccupations environnementales potentiels ou réels ont été soulevés sur la propriété à l'étude. Ces préoccupations sont en lien avec les opérations ayant lieu sur le site même. Plus spécifiquement :

- La présence de remblai d'origine et qualité inconnues;
- La présence historique d'un système de chauffage à l'huile de chauffage;
- La présence d'activités d'un atelier d'usinage depuis 1963 jusqu'aujourd'hui;
- La présence d'entreposage de voitures et matériaux de toutes sortes pendant plusieurs années.



Les travaux de caractérisation ont été réalisés dans l'objectif de vérifier la qualité environnementale des sols et de l'eau souterraine de la propriété, en lien avec les préoccupations environnementales identifiées lors de l'ÉES phase I. Les travaux de chantier ont été réalisés le 27 juillet et le 12 août 2022 par l'entreprise Forages Liégeois, sous la supervision du personnel de Groupe SCP Environnement inc. Les travaux ont consisté en la réalisation de trois forages, deux tranchées exploratoires et trois puits d'observation.

L'emplacement des forages a été déterminé de manière à sonder les emplacements les plus susceptibles d'être contaminés en lien avec les usages historiques. La localisation des forages a également tenu compte de la présence d'infrastructures souterraines et des contraintes physiques présentes sur la propriété à l'étude. L'emplacement des puits d'observation, quant à eux, a été déterminé en prenant en considération le sens présumé de l'écoulement régional de l'eau souterraine (un puits en amont et deux puits en aval), de l'identification des récepteurs des eaux souterraines de la propriété à l'étude et le plan de caractérisation environnemental commenté par le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP).

Lors de ces travaux, aucune odeur d'hydrocarbures ni de matières résiduelles n'a été observée dans les sols à l'endroit des sondages. Le programme analytique retenu pour les sols et l'eau souterraine de ce site a consisté en la combinaison des paramètres suivants : hydrocarbures pétroliers (HP) C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>, hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), métaux, composés organiques volatils (COV) et le pH.

Les résultats des analyses chimiques réalisées sur les échantillons de sols ont été comparés avec les critères génériques A, B et C du *Guide d'intervention – PSRTC* du MELCCFP, ainsi qu'avec les valeurs limites de l'annexe I du *Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés* (RESC). Notons que les critères B et C du *Guide d'intervention* réfèrent respectivement aux annexes I et II du RPRT. Les valeurs du critère A utilisées pour l'interprétation des concentrations en métaux correspondent à celles suggérées pour la province géologique des Basses-terres du Saint-Laurent. Compte tenu de la cessation définitive de l'activité visée, du zonage et de l'usage projeté du site, les valeurs limites de l'annexe I du RPRT représente le niveau de contamination maximale acceptable pour les sols de ce terrain.

Quant à l'eau souterraine, étant donné que le secteur est localisé dans une zone urbaine desservie par les réseaux d'égout et d'aqueduc municipal observables sur le boulevard Arthur Sauvé et la 2<sup>ème</sup> rue, les résultats des analyses chimiques réalisées sur les échantillons d'eau souterraine ont été comparés aux normes de rejet à l'égout du Règlement numéro 2008-47 sur l'assainissement des eaux de la CMM (avril 2009, modifié en août 2013) et aux critères de Résurgence dans les eaux de surface (RES) du MELCCFP. Un seuil d'alerte de 50 % a été utilisé pour les critères du règlement de la CMM.

La caractérisation environnementale a permis de détecter la présence de sols contaminés au-delà des valeurs limites de l'annexe I du RPRT, soit entre 0,30 et 0,66 m sous la surface actuelle de la dalle de béton. Cette contamination des sols en métaux ou en HAP a été obtenue à l'endroit des tranchées TR4 et TR5. La surface totale du site à l'étude affectée par les sols contaminés est de l'ordre 180 m<sup>2</sup> et la modélisation obtenue a permis d'estimer un volume d'environ 100 m<sup>3</sup>.

Toutes les concentrations mesurées dans l'eau souterraine respectent les critères applicables. De plus, aucune phase libre d'hydrocarbure liquide immiscible léger (phase flottante) ni liquide immiscible dense



(phase dense) n'a été observée lors des travaux. En tenant compte des résultats obtenus, l'eau souterraine provenant du site ne présente pas de risque réel de même qu'appréhendé sur la santé, les usages et l'environnement.

La firme 14387244 Canada inc., a mandaté nos services une seconde fois pour la réalisation de la mise à jour de l'ÉES phase I qui a été complétée en mars 2025 (N/Réf. : 12807).

Cette mise à jour de l'ÉES de phase I de la propriété n'a identifié aucun nouveau risque environnemental sur le site à l'étude depuis la dernière étude réalisée en juillet 2022. Ainsi, d'après les informations obtenues, les documents consultés et les observations de terrain, aucune étude complémentaire visant à vérifier la qualité des sols et de l'eau souterraine sur la propriété n'est requise.

La conclusion de l'ÉES phase II réalisée en août 2022 demeure effective, soit que les sols des secteurs investigués, constitués de remblais, ne respectent pas les valeurs limites de l'Annexe I du RPRT pour un usage résidentiel projeté. Ainsi, nous recommandons d'entreprendre les travaux de réhabilitation en tenant compte du Guide de caractérisation des terrains (2024).

Dans le cadre de la cessation de l'activité visée suivie d'un changement d'utilisation sur le site, le présent rapport doit être signé par un professionnel visé à l'article 31.42 de la LQE et un avis de contamination devra être inscrit au Registre foncier du Québec en vertu de l'article 31.58.

**Le Groupe SCP Environnement inc.**

Ouarda Medini, Ing, DESS (env) ÉESA®  
Chargée de projet

Reconnu véritable, signe pour  
identification et annexé à  
l'acte No. 11, 478 du réper-  
toire du notaire.

J'atteste que le présent résumé est une copie conforme.



Formulaire de documentation pour la numérisation d’une réquisition et/ou des documents qui l’accompagnent effectuée selon l’article 2982.1 C.c.Q et dont l’original est conservé sur support papier<sup>1</sup>.

Note : tous les champs doivent être remplis.

Parties ou requérant à la réquisition, selon le type de réquisition <sup>2</sup> :	14387244 Canada Inc.
Date de réception de la signature de la dernière partie à la réquisition d’inscription (excluant l’attestation, le cas échéant) (AAAA-MM-JJ) :	2025-04-23
Lieu de réception de la signature de la dernière partie à la réquisition d’inscription (excluant l’attestation, le cas échéant) :	Montréal
Nom de la nature de chacun des documents joints numérisés devant accompagner la réquisition, le cas échéant :	<div><input checked="" type="checkbox"/> Ne s'applique pas    <input type="checkbox"/> Avis d'exécution</div> <div><input type="checkbox"/> Certificat de dépôt judiciaire ou récépissé    <input type="checkbox"/> Certificat de divorce</div> <div><input type="checkbox"/> Certificat de non-appel    <input type="checkbox"/> Certificat de non-annulation    <input type="checkbox"/> Certificat du greffier</div> <div><input type="checkbox"/> Copie authentique de l'acte autorisant la réserve</div> <div><input type="checkbox"/> Déclaration attestée de la liquidation    <input type="checkbox"/> Déclaration sous serment</div> <div><input type="checkbox"/> Description technique    <input type="checkbox"/> Document résumé par le sommaire    <input type="checkbox"/> Jugement</div> <div><input type="checkbox"/> Pièces - versement ou dépôt indemnité provisionnelle    <input type="checkbox"/> Plan</div> <div><input type="checkbox"/> Preuve de décès    <input type="checkbox"/> Preuve de signification    <input type="checkbox"/> Résolution</div> <div><input checked="" type="checkbox"/> Autre - Précisez:    <u>résumé de l'étude de caractérisation</u></div>
Renseignements sur la numérisation	
<input checked="" type="checkbox"/> Numérisation de la réquisition <input type="checkbox"/> Numérisation des documents qui l’accompagnent	
Date de la numérisation (AAAA-MM-JJ) : 2025-04-24	
Numériseur utilisé (marque, modèle) : Sharp MX-M465	
Logiciel de numérisation utilisé : <div><input checked="" type="radio"/> Par défaut    <input type="radio"/> Autre, précisez: _____</div>	
Garanties du procédé quant à la préservation de l’intégrité* : <div><input checked="" type="radio"/> Par défaut    <input type="radio"/> Autres (colorimétrie, résolution, qualité)</div>	

Je soussigné(e) certifie que :

- J’ai effectué le transfert d’information que porte la réquisition d’inscription présentée et/ou les documents qui l’accompagnent, le cas échéant, à un support technologique;
- Si la réquisition principale a été numérisée, elle est originale ou certifiée conforme<sup>3</sup>. Elle est reproduite dans sa totalité. Elle comporte la même information que le document source (papier) et son intégrité est assurée;
- Les documents qui accompagnent la réquisition indiqués ci-dessus sont originaux ou certifiés conformes<sup>3</sup>. Ils sont reproduits en totalité. Ils comportent la même information que le document source (papier) et leur intégrité est assurée;
- Les informations fournies dans ce formulaire sont exactes;
- J’ai été formellement habilité(e) à effectuer la manipulation sur les documents indiqués ci-dessus;
- Je m’engage à conserver le guide d’utilisation de mon numériseur et du logiciel de numérisation utilisé.

Je reconnais que le fait d'indiquer mon nom ci-dessous et d’apposer ma signature conformément aux règlements pris en application du livre neuvième du Code civil du Québec a la même valeur juridique que si j'avais apposé ma signature manuscrite sur le formulaire.

Date (AAAA-MM-JJ) : 2025-04-24  
Prénom, nom, profession : Joseph TUTINO, notaire

1 Article 17, Loi concernant le cadre juridique des technologies de l’information (RLRQ), chapitre C-1.1  
2 Indiquez le nom de toutes les parties ou de tous les requérants figurant dans la réquisition d’inscription, même si la numérisation ne concerne que les documents joints à cette réquisition.  
3 La numérisation d’une copie certifiée conforme est possible seulement pour un document authentique autre que notarié en brevet.

\* Assurez-vous que le matériel et les logiciels utilisés sont au minimum de qualité standard et que vous avez utilisé les options par défaut pour garantir que vos reproductions sont de la meilleure qualité possible.