

Ressources
naturelles

Québec

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

Je certifie que la réquisition présentée le 2014-02-27 à 10:10 a été inscrite au Livre
foncier de la circonscription foncière de Laval
sous le numéro 20 584 353.



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 :	Requérant	AUTO VANY S.E.N.C., (propriétaire)

AVIS DE CONTAMINATION

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

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE LAVAL

Ville de Sherbrooke, ce vingt-quatre février deux mille quatorze (24 février 2014).

COMPARAÎT :

AUTO VANY, société en nom collectif immatriculée sous le numéro 3348688451 ayant son domicile au 160, rue de la Station, Laval, Québec, H7M 3H7 représentée aux présentes par Yeghia Vanian et Khajack Vanian, étant les seuls associés formant ladite société, eux-mêmes ici représentés par Gabrielle Gagnon, biologiste du Groupe GER Environnement inc., dûment autorisé en vertu d'une procuration sous seing privé signée le vingt-quatre février deux mille quatorze (24 février 2014) dont copie demeure annexée aux présentes.

Ci-après nommé 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 une partie du 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 environnemental Phase II présentée ci-dessous et attestée 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.

Le vingt-neuf août deux mille treize (29 août 2013), un avis de contamination a été publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laval, sous le numéro 20 222 558.

Ledit avis de contamination comporte des erreurs et il aurait dû se lire comme suit:

1. DÉSIGNATION DU TERRAIN

1.1 Un terrain ou emplacement connu et désigné comme étant une partie du lot suivant :

- Un immeuble connu et désigné comme étant le lot UN MILLION QUATRE CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE NEUF CENT QUARANTE-SEPT (1 471 947) du Cadastre du Québec dans la circonscription foncière de Laval;

laquelle est décrite comme suit suivant une description technique de Stéphane Roy, arpenteur-géomètre, le 4 décembre 2013 :

" Borné :

Vers le Nord-Est par le lot 3 560 095;

Vers le Sud-Est et le Sud-Ouest par le lot 1 471 948;

Vers le Nord-Ouest par une partie du lot 1 471 947;

Partant du point de départ « A » ; De là, dans une direction sud-est le long d'un gisement de 168°01'45" sur une distance de 164,70 mètres jusqu'au point « B » ; De là, dans une direction sud-ouest le long d'un gisement de 255°44'45" sur une distance de 51,64 mètres jusqu'au point « C » ; De là, dans une direction nord-ouest le long d'un gisement de 344°13'50" sur une distance de 79,47 mètres jusqu'au point « D » ; De là, dans une direction nord-est le long d'un gisement de 62°47'08" sur une distance de 24,47 mètres jusqu'au point « E » ; De là, dans une direction nord-est le long d'un gisement de 61°45'53" sur une distance de 5,83 mètres jusqu'au point « F » ; De là, dans une direction nord-est le long d'un gisement de 59°13'15" sur une distance de 25,40 mètres jusqu'au point « G » ; De là, dans une direction nord-ouest le long d'un gisement de 347°37'41" sur une distance de 71,00 mètres jusqu'au point « H » ; De là, dans une direction nord-est le long d'un gisement de 75°14'38" sur une distance de 4,11 mètres jusqu'au point de départ « A ».

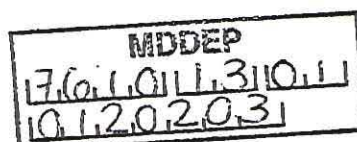
Contenant une superficie de 4 989,0 mètres carrés."

Le tout tel qu'il appert de la description technique faite par Stéphane Roy, arpenteur-géomètre, le 4 décembre 2013 sous le numéro 57 926 de ses minutes, laquelle est jointe à la présente.

Portant l'adresse civique:

160 rue de la station dans la ville de Laval (Québec) H7M 1P2

Ci-après nommé « l'Immeuble »



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

Messieurs Yeghia Vanian et Khajack Vanian, faisant affaire sous le nom *Auto Vany*, société en nom collectif, immatriculée sous le numéro 3348688451, 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 les numéros 959 382 et 980 700.

Les adresses des propriétaires sont les suivantes:

Yeghia Vanian, 39, rue de l'Escault, Laval, Québec, et Khajack Vanian, 1562, rue de Padoue, Laval, Québec, H7M 5K3.

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

Le terrain est situé dans la ville de Laval et l'utilisation industrielle 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 de l'étude de caractérisation *Evaluation environnementale Phase I et Caractérisation environnementale des sols Phase II (G12-07-011 PHI-II)* et *Addenda au rapport d'évaluation Environnementale Phase I et Caractérisation environnementale phase II (G12-11-020 AE)*, contresigné par le Comparant, fait partie intégrante du présent avis et contient :

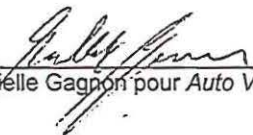
- 4.1 Un énoncé de la nature des contaminants présents dans le terrain et dont la concentration excède les valeurs limites de l'annexe 1 du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains*;
- 4.2 Un énoncé des catégories d'usages permis sur le terrain, le cas échéant, en fonction des valeurs 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.

Ce résumé est attesté par Monsieur Kévin Donovan (numéro expert 209) en date du 22 janvier 2014, 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 SHERBROOKE, LE VINGT-QUATRE FÉVRIER DEUX MILLE QUATORZE (24 février 2014)

Par : 
Gabrielle Gagnon pour *Auto Vany*

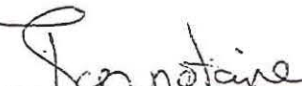
ATTESTATION

Je, soussignée, Me Isabelle Doyon, 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 Sherbrooke, province de Québec, ce vingt-quatre février deux mille quatorze (24 février 2014).

Nom : Isabelle Doyon
Qualité : Notaire
Adresse : 2984, rue des Chênes, bur. 205, Sherbrooke, Québec, J1L 1Y1


Isabelle Doyon, Notaire

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

27 FEV. 2014

BUREAU DE LAVAL

FORMULAIRE D'ATTESTATION

ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

1. LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse : 160, rue de la Station, Laval (Québec)	
N ^{os} de lots : 1 471 947ptie	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45.35.20 Longitude : 76.43.10
Nom du cadastre : Cadastre du Québec	
2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/>	
Nom : Yeghia Vanian et Khajack Vanian	
Nom de l'entreprise : AUTO VANY	
Adresse : 160, rue de la Station, Laval	Code postal : H7M 1P2
N ^o de téléphone : 450-669-0005	N ^o de télécopieur : N/A
3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ	
Titre : I- Évaluation Environnementale Phase I et Caractérisation Environnementale des sols Phase II. 160, rue de la Station, Laval, Québec (N/Réf : G-12-07-011 PHI-II); et, II- Addenda au rapport Évaluation Environnementale Phase I et Caractérisation Environnementale Phase II. Une propriété abritant un garage mécanique et une cour d'entreposage vacante. 160, rue de la Station, Laval (Québec) (N/Réf : G-12-11-020 AE)	
Firme : I et II : GER Environnement Inc.	
Auteur : I: Émilie Beaudoin et Joseph Youssel Regragui II : Josiane Alarie	Date : I: Juillet 2012 II: Novembre 2012

J'atteste que l'étude de caractérisation de ce terrain a été réalisée conformément aux exigences du *Guide de caractérisation des terrains* du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs.

KEVIN DONOVAN, ING.

Nom de l'expert (en lettres-motivées)

Signature de l'expert

209

Numéro d'identification
de l'expert

221/14

Date

p. j. Grille d'attestation pour une étude de caractérisation



DONOVAN EXPERTS-CONSEILS

149B, rue Principale
Saint-Sauveur, QC
J0R 1R6
Tel.: (450) 227-6177
Fax: (450) 227-5377
Courriel : info@decenviro.com

RÉSUMÉ DES ÉTUDES DE CARACTÉRISATION ENVIRONNEMENTALE PHASE II

AUTO VANY

(LOT 1 471 947PTIE Cadastre du Québec (Zone 2))
(Réf. G.E.R. : G-12-11-020 AE et G 12-07-11 PHI-II)

RÉSUMÉ DES ÉTUDES

La firme GROUPE G.E.R. ENVIRONNEMENT INC. (GER), a été mandatée par le propriétaire du site, AUTO VANY, afin d'effectuer une Évaluation Environnementale de Site – Phase I et une Caractérisation Environnementale - Phase II d'une propriété industrielle située au 160, rue de la Station, Laval (Site). La propriété, d'une superficie totale de 9 734.30m², repose sur le lot 1 471 947. Cependant, il importe de noter que seulement la portion arrière du lot 1 471 947 (lot 1 471 947PTIE), fait l'objet d'une cessation d'activité.

Plus spécifiquement, AUTO VANY projette de continuer leurs activités sur la portion avant du lot, tandis que la portion arrière du lot sera louée et/ou vendue à DYNAMAT, où il y aura changement d'activité. De par ce fait, afin de simplifier la compréhension des études, une «Description Technique», préparée par la firme d'arpenteur-géomètre Stéphane Roy et Ass. (Réf : S-57 048-1, minute 57 926, préparée le 4 décembre 2013) afin de définir clairement la portion du Site faisant l'objet d'une attestation. La portion Nord du Site (Zone 1), où il n'y a pas de cessation d'activité et ainsi qui n'est pas assujettie et la portion Sud du Site (Zone 2), où il y aura cessation d'activité lors de la vente/location à DYNAMAT. La Zone 2 a une superficie de 4 989.00m².

Lors l'étude de caractérisation environnementale de type - Phase I de GER, il a été identifié une activité à connotation polluante inscrite à l'annexe III du Règlement sur la Protection et la Réhabilitation des Terrains Contaminés (RPRTC) du MDDEFP, soit l'activité de grossistes-distributeurs de pièces et d'accessoires d'occasion pour véhicules automobiles (code SCIAN 41531). Compte tenu qu'il y a cessation de l'activité assujettie sur la portion arrière du Site (Zone 2), les exigences de la Section IV.2.1. de la Loi sur la Qualité de l'Environnement (LQE) s'appliquent à cette portion du Site.

L'étude de type Phase I a aussi permis d'identifier que les activités actuelles et/ou antérieures ayant eu lieu dans la Zone 2 présentaient un potentiel de contamination. De par ces faits, une étude de caractérisation des sols et/ou de l'eau souterraine a été entamée par GER.

D'ordre général, un total de vingt-trois (23) tranchées exploratoires, dont trois (3) transformés en puits d'observation, ont été réalisées par GER sur le lot 1 471 947 entre juillet 2012 et novembre 2013. De ce nombre, quatorze (14) tranchées, dont deux (2) puits d'observations, ont été réalisées à l'intérieur des limites de la Zone 2 et neuf (9) tranchées, dont un (1) puits, ont été réalisées à l'intérieur des limites de la Zone 1.

Au cours des trois (3) campagnes d'échantillonnages des sols, un total de seize (16) échantillons de sols provenant de la Zone 2, incluant deux (2) duplicatas, ont été soumis pour analyses chimiques pour leur teneur en HAP, C₁₀-C₅₀, Métaux Lourds, BTEX, Glycols, Composés Organiques Volatils (COV) et/ou pH.

Quant à la Zone 1, un total de dix (10) échantillons de sols, incluant un (1) duplicata, ont été soumis pour analyses chimiques pour leur teneur en HAP, C₁₀-C₅₀, Métaux Lourds, BTEX, Glycols, Composés Organiques Volatils (COV), pH et/ou BPC.

De plus, au cours des deux (2) campagnes d'échantillonnages de l'eau souterraine, un total de sept (7) échantillons d'eau, incluant un (1) duplicata, ont été prélevés à partir des trois (3) puits. De ce nombre, deux (2) échantillons ont été prélevés à partir du puits PO3, installé dans la Zone 1 et quatre (4) échantillons, plus un (1) duplicata, ont été prélevés à partir des puits PO1 et PO2, installés dans la Zone 2.

Selon les résultats obtenus provenant des sondages réalisés aux emplacements dévoilant les plus hauts potentiels de contamination, GER conclut que les sols entreposés sur la propriété, inclus dans les Zones 1 et 2, rencontraient les limites prescrites (Annexe II du RPRT) pour la vocation actuelle ou anticipée (commercial et/ou industrielle). Cependant, des sols contaminés au-delà de l'annexe I mais sous l'annexe II du RPRT (plage B-C) ont été identifiés aux sondages PO1 (zone 2), PO2 (zone 2) et PO3 (zone 1), et ce, selon le paramètre Métaux Lourds.

DONOVAN EXPERTS-CONSEILS

149B, rue Principale
Saint-Sauveur, QC
J0R 1R6
Tel.: (450) 227-5177
Fax: (450) 227-5377
Courriel : info@decenviro.com

Selon les calculs de GER :

- ZONE 1 :** Une superficie d'environ 22 m², représentant un volume de 40m³ est affectée passivement par la présence de sols contaminés en Métaux Lourds, dont la concentration est située au-delà de l'annexe I mais inférieure à l'annexe II du RPRT; et,
- ZONE 2 :** Une superficie d'environ 811m², représentant un volume d'environ 1460m³ est affectée passivement par la présence de sols contaminés en Métaux Lourds dont la concentration est située au-delà de l'annexe I mais inférieure à l'annexe II du RPRT.

De par ces faits, la gestion adéquate des sols affectés sera nécessaire dans l'éventualité où il y aurait changement de vocation vers un usage résidentielle ou institutionnelle ou lors de travaux d'excavation des sols pour gestion hors-Site.

Quant à l'eau souterraine, les résultats d'analyses chimiques prélevés en mars et en novembre 2013 ont dévoilé que l'eau respecte les critères d'usage de la *Politique de Protection et de Réhabilitation des Terrains* du MDDEFP, et ce, pour les paramètres Métaux Lourds, Hydrocarbures Aromatiques Monocycliques (HAM), C₁₀-C₅₀ et/ou sulfures.

Compte tenu du changement d'Activité dans la Zone 2, l'article 31.58 de la Loi sur la qualité de l'environnement exige l'inscription d'un avis de contamination au registre foncier confirmant la présence d'une contamination au-delà des valeurs limites réglementaires, soit les valeurs limites de l'annexe I du RPRT.

Cependant, en se basant sur les résultats des études ÉES - Phases I, II et de l'addenda réalisés par GER en 2012 et 2013 et en considérant qu'il n'y a aucun changement de vocation, le Site (Zone 2) rencontre les exigences réglementaires pour un site à vocation commerciale et/ou industrielle.

Ce résumé est attesté par Kevin Donovan, Ingénieur géologue en date du 22 janvier 2014, dont copie conforme du formulaire d'attestation est annexé.

DONOVAN EXPERTS-CONSEILS INC.

Kevin Donovan, ing.
P.j. Description Technique