

Énergie et Ressources  
naturelles

Québec

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

*Je certifie que la réquisition présentée le 2016-02-15 à 10:19 a été inscrite au Livre  
foncier de la circonscription foncière de Laval  
sous le numéro 22 127 260.*

Le fichier de signature électronique ECACL22\_127\_260.sig, qui accompagne ce document, émis par M<sup>e</sup> Stéphanie Cashman-Pelletier, L'Officier de la publicité foncière du Québec, atteste que la transmission du document est sans altération et que celui-ci provient du Registre foncier.

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Avis	
Forme :	Sous seing privé	
Nature générale :	Avis de contamination	
Nom des parties :	Propriétaire	Gestion Immelin Inc.
	Requérant	Développement Industriel Laval Inc.

MIDDELCO

3 - MARS 2016

BUREAU DE LAVAL



Bordereau d'inscription



Pierre Dagenais, Notaire  
265, boulevard des Braves  
Terrebonne (Québec) J6W 3H6

2016-02-15

10:19  
heure-minute

22 127 260

Information sur le document

Circonscription foncière :	Laval
Date du document :	2016-02-12
Réquisition :	Droits (Acte au long)
Forme légale :	Sous seing privé
Nature :	Avis de contamination
Requérant :	Développement Industriel Laval Inc.
Date d'impression :	2016-02-12
Date limite de présentation :	2016-08-10

16 FEB 15 10:13

2016-02-15

10:19  
neuro-11-11-11

22 127 260

## AVIS DE CONTAMINATION

15D00050034

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

### CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE LAVAL

---

Terrebonne, ce douzième jour du mois de février deux mille seize (12-02-2016).

#### COMPARAÎT :

DÉVELOPPEMENT INDUSTRIEL LAVAL INC., société par actions constituée le 4 mai 2009 sous le régime de la Partie 1A de la *Loi sur les compagnies* (LRQ, c. C-38), maintenant régie par la *Loi sur les sociétés par actions* (LRQ, c. S-31.1) sous l'autorité de son article 716, immatriculée au registre des entreprises (Québec) sous le numéro 1165908295, ayant son siège social au 1100, place J.-Eudes-Blanchard, Laval, Québec, H7C 1S9, représentée par Jean-Guy HAMELIN, autorisé à agir en vertu d'une résolution du conseil d'administration, en date du deux juillet deux mille quinze (02-07-2015), laquelle est toujours en vigueur, n'ayant jamais été amendée ni révoquée.

(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. I-2, r.37), tel qu'il apparaît dans le résumé et l'addenda de l'étude de caractérisation présentés ci-dessous et attestés 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

Une propriété située à l'ouest de la rue Boisclerc et au nord de la Montée Masson connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS DEUX CENT TREIZE MILLE CENT DIX-NEUF (5 213 119) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Laval.

(Ci-après nommé l'"Immeuble")

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

La Compagnie Américaine de fer et métaux Inc. est propriétaire de l'Immeuble en vertu d'un acte de cession publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laval sous le numéro 15 939 149. Le siège social de La Compagnie Américaine de fer et métaux Inc. est situé au 9100 boulevard Henri-Bourassa Est, Montréal (Québec) H1E 2S4.

Cependant, Gestion Immelin Inc. est propriétaire de l'Immeuble pour l'avoir acquis de SNF Immeubles (Laval) Inc. aux termes d'un acte d'échange reçu devant Me Marc-André Théorêt, notaire, le 1<sup>er</sup> février 2008, sous le numéro 16 858 de ses minutes, lequel ne fût pas publié au registre foncier ; un jugement de la Cour supérieure de Montréal daté du 29 avril 2010 ainsi qu'un jugement de la Cour d'appel, greffe de Montréal, en date du 7 août 2012, ont reconnu le droit de propriété de Gestion Immelin Inc. Le siège social de Gestion Immelin Inc. est situé au 1100, place J.-Eudes-Blanchard, Laval, Québec, H7C 1S9.

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

Le terrain est situé dans la ville de Laval et l'utilisation suivante, soit l'utilisation pour des fins industrielles.

## 4. RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION - LOT 5 213 119 ET ADDENDA AU RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

Le(s) titre(s), numéro(s) de référence et date(s) de(s) l'étude(s) de caractérisation du terrain. WSP 2015. Caractérisation environnementale du lot 5 213 119 – Propriété située à l'ouest de la rue Boisclerc et au nord de la Montée Masson à Laval (Québec). Rapport-lettre de WSP Inc. à Développement industriel Laval. 13 p. et figures et annexes. Dossier 101-52424-00-500 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 ;
- 4.2 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 Ginette PAQUIN, chimiste (expert #257) en date du 14 juillet 2015, et l'addenda est attesté en date du 25 novembre 2015, dont copies conformes des formulaires d'attestation sont annexées.

#### 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 À TERREBONNE, À LA DATE PLUS HAUT MENTIONNÉE.

DÉVELOPPEMENT INDUSTRIEL LAVAL INC.

Par :

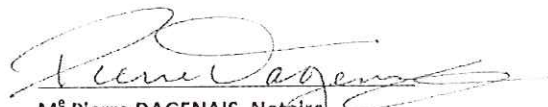
M. Jean-Guy HAMELIN, Président

#### ATTESTATION

Je, soussigné, Pierre Dagenais, Notaire, exerçant au 265, Boulevard Des Braves, Terrebonne (Québec) J6W 3H6, atteste que :

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

Attesté à Terrebonne,  
Le 12 février deux mille seize  
(12-02-2016).

  
M<sup>e</sup> Pierre DAGENAI, Notaire

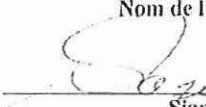


## FORMULAIRE D'ATTESTATION

### RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

<b>1. LOCALISATION DU TERRAIN</b>	
Adresse : Propriété située à l'ouest de la rue Boisclerc et au nord de la Montée Masson à Laval (Québec)	
N <sup>os</sup> de lots : 5 213 119	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45.66257° (45° 39' 45" N) Longitude : -73.64027° (73° 38' 25" O)
Nom du cadastre : Cadastre du Québec, circonscription foncière de Laval	
<b>2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>OU DU LOCATAIRE</b> <input type="checkbox"/>	
Nom : Jean-Guy Hamelin	
Nom de l'entreprise : GESTION IMMELIN INC.	
Adresse : 1100, place Jean-Eudes-Blanchard, Laval (Québec)	Code postal : H7C 1S9
N <sup>o</sup> de téléphone : 450-664-1331	N <sup>o</sup> de télécopieur : 450-664-7351
<b>3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ</b>	
Titre : RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION ENVIRONNEMENTALE Lot 5 213 119 - Propriété située à l'ouest de la rue Boisclerc et au nord de la Montée Masson à Laval (Québec), Dossier 101-52424-00-500	
Firme : WSP Canada inc.	
Auteur : Ginette Paquin	Date : 15 juillet 2015

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 de la Lutte contre les changements climatiques.

GINETTE PAQUIN  
\_\_\_\_\_  
Nom de l'expert (en lettres moulées)  
  
\_\_\_\_\_  
Signature de l'expert

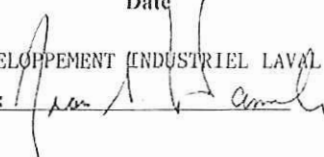
257  
\_\_\_\_\_  
Numéro d'identification  
de l'expert  
15 juillet 2015  
\_\_\_\_\_  
Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation

DEVELOPPEMENT INDUSTRIEL LAVAL INC.

(form. att. 19 janvier 2015)

par :





## RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION ENVIRONNEMENTALE

### Lot 5 213 119 - Propriété située à l'ouest de la rue Boisclerc et au nord de la Montée Masson à Laval (Québec)

Le site à l'étude est le lot 5 213 119 du Cadastre du Québec, soit un terrain vacant d'une superficie de 28 431,9 mètres carrés appartenant, selon les registres publics, à SNF-GP inc. (maintenant La Compagnie Américaine de fer et métaux inc.), mais dont la propriété légale est celle de GESTION IMMELIN INC. en vertu des jugements de la Cour Supérieure et de la Cour d'Appel.

Le terrain est situé à l'ouest de la rue Boisclerc et au nord de la Montée Masson à Laval (Québec). Les coordonnées de son centre (NAD 83) sont approximativement 45.66257° de latitude nord (45° 39' 45" N) et 73.64027° de longitude ouest (73° 38' 25" O). Le site à l'étude est localisé dans la zone agricole AC-137, mais il bénéficie d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec pour des activités autres qu'agricoles. Selon, le Règlement municipal L-2000 (article 23), les seuls usages autorisés sur ce site sont de type industriel.

Historiquement, des activités de Grossistes-distributeurs de métaux recyclables (Code SCIAN 41811) ou activités apparentées à ces dernières ont eu lieu sur ce site depuis 1980, et ce, jusqu'en 2012. Ces activités sont listées à l'Annexe III du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (RPR7)*. Présentement, le site est vacant.

À l'été 2013, la firme Genivar, maintenant WSP Canada inc., a été mandatée par Développement industriel Laval (société affiliée à GESTION IMMELIN INC.) pour réaliser une caractérisation environnementale de Phase II<sup>1</sup> sur le site à l'étude. Un total de soixante-douze (72) sondages a été réalisé, pour un ratio d'un sondage par 395 m<sup>2</sup>, répartis ainsi :

- Dix-sept (17) tranchées (TE-01 à TE-10 et TE-04A à TE-10A) ont été réalisées dans le secteur recouvert par la pile de sols de remblai et dans lesquels des échantillons ont été prélevés jusqu'à des profondeurs variant entre 1,00 et 3,00 mètres.
- Quinze (15) tranchées (TE-14 à TE-19 et TE-35 à TE-43) ont été réalisées dans le secteur central recouvert par les sols de remblai à des profondeurs variant entre 1,30 et 3,80 mètres.
- Afin de mieux définir les zones ayant révélé une contamination dans la plage « C-D » en métaux, en HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub> et en HAP ou contaminées au-delà des valeurs limites du *Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés (RESC)* en HAP dans des sols de remblai des sondages TE-14, TE-17, TE-19, TE-38 et TE-39, treize (13) tranchées d'exploration supplémentaires (TE-60 à TE-72) ont été réalisées à des profondeurs variant entre 1,30 et 2,30 mètres.
- Dix-sept (17) tranchées de surface (TE-20 à TE-23, TE-28 à TE-34, TE-44 à TE-48 et TE-52) ont été réalisées dans le secteur couvert par les sols naturels probables (secteurs est et sud) à des profondeurs variant entre 0,50 et 0,60 mètre.
- Deux (2) sondages manuels de surface (SM-05 et SM-06) ont été réalisés dans les sols de remblai formant le fossé de drainage orienté nord-sud et un (1) à l'ouest du fossé de drainage est-ouest (SM-4), dans lesquels des échantillons de sols ont été prélevés à une profondeur de 0,15 mètre.
- Sept (7) tranchées d'exploration (TE-53 à TE-59) ont été réalisées dans le secteur nord à des profondeurs variant entre 0,80 et 1,50 mètre.

<sup>1</sup> WSP 2015. *Caractérisation environnementale du lot 5 213 119 – Propriété située à l'ouest de la rue Boisclerc et au nord de la Montée Masson à Laval (Québec)*. Rapport-livre de WSP inc. à Développement industriel Laval. 13 p. et figures et annexes. Dossier 101-52424-00-500.





Dans le cadre de ce projet, les résultats analytiques ont été comparés aux critères « C » (correspondant aux valeurs limites de l'Annexe II du *RPRT*) qui sont les limites acceptables pour une propriété à vocation industrielle.

Les résultats analytiques obtenus sur les échantillons de sols sont les suivants :

- **Hydrocarbures pétroliers (HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>)**  
De façon générale, pour ce paramètre, les résultats obtenus ont démontré des concentrations de la plage B-C ou mieux. Toutefois, le secteur central recouvert par les sols de remblai a démontré des concentrations dans la plage « C-D » pour les échantillons TE-14(0,00-0,60), TE-17(0,33-1,00), TE-39(0,00-1,46), TE-39(1,46-1,83) et TE-66(1,60-1,80).
- **Composés organiques volatils (COV)**  
Pour tous les échantillons de sols analysés, les résultats en COV (HAM et HAC) obtenus ont démontré des concentrations inférieures aux critères « B » (valeurs limites de l'Annexe I du *RPRT*).
- **Hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP)**  
De façon générale, pour ce paramètre, les résultats obtenus ont démontré des concentrations de la plage B-C ou mieux. Toutefois, certains échantillons prélevés dans le secteur des sols de remblai ont révélé des concentrations en HAP dans la plage « C-D », soit TE-38(0,30-1,80), TE-39(1,46-1,83), TE-65(0,90-1,50), TE-66(1,60-1,80) et TE-68(1,60-1,90).  
  
De plus, les échantillons TE-17(1,00-1,33) et TE-69(1,00-1,60) ont démontré des concentrations en HAP supérieures aux valeurs limites du *RESC*.
- **Métaux (14 éléments)**  
De façon générale, pour ce paramètre, les concentrations en métaux sont de la plage B-C ou mieux. Toutefois, pour certains métaux (cuivre et zinc), des concentrations dans la plage « C-D » ont été mesurées, précisément pour les échantillons TE-14(0,00-0,60), TE-17(0,33-1,00), TE-19(0,00-1,50), TE-37(0,00-0,91), TE-37(0,91-1,21), TE-37(1,21-1,37).

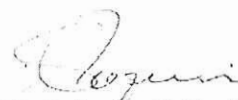
Somme toute, les résultats ont montré que la qualité des sols du lot 5 213 119 ne respecte pas les valeurs acceptables pour un site à vocation industrielle.

Le volume de sols contaminés en HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub> et/ou en métaux et/ou HAP dans la plage « C-D » sur le lot 5 213 119 a été estimé à 1 509 m<sup>3</sup>, sur une superficie estimée à 1 764 m<sup>2</sup> et des épaisseurs variables situées entre 0,00 et 1,90 mètre de profondeur. Le volume de sols contaminés en HAP au-delà des valeurs limites du *RESC* a été estimé à 180 m<sup>3</sup>, sur une superficie estimée à 355 m<sup>2</sup>, entre 1,00 à 1,33 mètre de profondeur.

Le volume et la superficie des sols se situant dans la plage B-C n'ont pas été estimés.

L'eau souterraine n'a pas été caractérisée au cours de ces travaux.

Finalement, l'étude a recommandé une réhabilitation des secteurs présentant des concentrations supérieures aux critères C.

  
Ginette Paquin, chimiste, M.Sc.A., Env.  
Expert #257

Développement Industriel Laval inc.  
101-52424-00-500

DEVELOPPEMENT INDUSTRIEL LAVAL INC.

par :  Date : 15 juillet 2015

WSP  
Page 2 de 2

## FORMULAIRE D'ATTESTATION

### RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

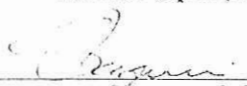
<b>1. LOCALISATION DU TERRAIN</b>	
Adresse : Propriété située à l'ouest de la rue Boisclerc et au nord de la Montée Masson à Laval (Québec)	
N <sup>o</sup> de lots : 5 213 119	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45.66257° (45° 39' 45" N) Longitude : -73.64027° (73° 38' 25" O)
Nom du cadastre : Cadastre du Québec, circonscription foncière de Laval	
<b>2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/></b>	
Nom : Jean-Guy Hamelin	
Nom de l'entreprise : GESTION IMMELIN INC.	
Adresse : 1100, place Jean-Eudes-Blanchard, Laval (Québec)	Code postal : H7C 1S9
N <sup>o</sup> de téléphone : 450-664-1331	N <sup>o</sup> de télécopieur : 450-664-7351
<b>3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ</b>	
Titre : ADDENDA AU RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION ENVIRONNEMENTALE Lot 5 213 119 - Propriété située à l'ouest de la rue Boisclerc et au nord de la Montée Masson à Laval (Québec), Dossier 101-52424-00-500	
Firme : WSP Canada inc.	
Auteur : Ginette Paquin	Date : 25 novembre 2015

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 de la Lutte contre les changements climatiques.

GINETTE PAQUIN

---

Nom de l'expert (en lettres moulées)



---

Signature de l'expert

257

---

Numéro d'identification  
de l'expert

13 janvier 2016

---

Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation

DEVELOPPEMENT INDUSTRIEL LAVAL INC.

par : 

(form. att. 19 janvier 2015)



## Addenda au Résumé de l'étude de caractérisation environnementale

### Lot 5 213 119 - Propriété située à l'ouest de la rue Boisclerc et au nord de la Montée Masson à Laval (Québec)

Le site à l'étude est le lot 5 213 119 du Cadastre du Québec, soit un terrain vacant d'une superficie de 28 431,9 mètres carrés appartenant, selon les registres publics, à SNF-GP inc. (maintenant La Compagnie Américaine de fer et métaux inc.), mais dont la propriété légale est celle de GESTION IMMELIN INC. en vertu des jugements de la Cour Supérieure et de la Cour d'Appel.

Le terrain est situé à l'ouest de la rue Boisclerc et au nord de la Montée Masson à Laval (Québec). Les coordonnées de son centre (NAD 83) sont approximativement 45.66257° de latitude nord (45°39'45" N) et 73.64027° de longitude ouest (73°38'25" O). Le site à l'étude est localisé dans la zone agricole AC-137, mais il bénéficie d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec pour des activités autres qu'agricoles. Selon, le Règlement municipal L-2000 (article 23), les seuls usages autorisés sur ce site sont de type industriel.

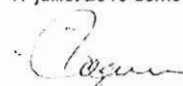
Historiquement, des activités de Grossistes-distributeurs de métaux recyclables (Code SCIAN 41811) ou activités apparentées à ces dernières ont eu lieu sur ce site depuis 1980, et ce, jusqu'en 2012. Ces activités sont listées à l'Annexe III du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (RPRT). Présentement, le site est vacant.

À l'été 2013, la firme Genivar, maintenant WSP Canada inc., a réalisé sur le site une caractérisation environnementale de Phase II<sup>1</sup> qui a montré la présence de sols excédant les valeurs limites de l'Annexe II du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (RPRT) qui sont les limites acceptables pour une propriété à vocation industrielle. Sur la base de ces résultats, un avis de contamination a été déposé au Registre foncier le 17 juillet 2015.

Lors de travaux de réhabilitation qui ont eu lieu entre décembre 2013 et septembre 2014, des sols montrant des niveaux de concentration en métaux excédant les valeurs limites de l'Annexe I du Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés (RESC) ont été découverts. Le présent addenda fournit les informations sur cette contamination supplémentaire.

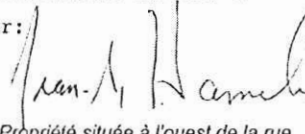
Les sols >RESC en métaux ont été trouvés sur les parois des excavations EXC-TE-19 et EXC-TE-17-TE-69 où des sols de la plage C-D en HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub> et/ou métaux et >RESC en HAP avaient été excavés, selon les résultats de la caractérisation de 2013. Il est alors apparu que la contamination était probablement reliée à l'importante quantité de matières résiduelles (matériaux secs) qui se trouvait parmi les sols et il a été décidé de tamiser les matériaux excavés et de gérer la portion sol restante selon le niveau de contamination le plus élevée, soit >RESC en HAP et métaux et C-RESC en HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>. Le volume ainsi géré s'élève à environ 100 m<sup>3</sup> provenant d'excavation de matériaux sur une superficie d'environ 600 m<sup>2</sup> et une épaisseur d'environ 1,5 mètre.

Les autres éléments du résumé de l'étude de caractérisation accompagnant l'avis de contamination du 17 juillet 2015 demeurent valables.

  
Ginette Paquin, chimiste, M.Sc.A., Env.  
Expert #257 Date : 25 novembre 2015

DEVELOPPEMENT INDUSTRIEL LAVAL INC.

par :



<sup>1</sup> WSP 2015. *Caractérisation environnementale du lot 5 213 119 – Propriété située à l'ouest de la rue Boisclerc et au nord de la Montée Masson à Laval (Québec)*. Rapport-lettre de WSP inc. à Développement industriel Laval. 13 p. et figures et annexes. Dossier 101-52424-00-500.

