



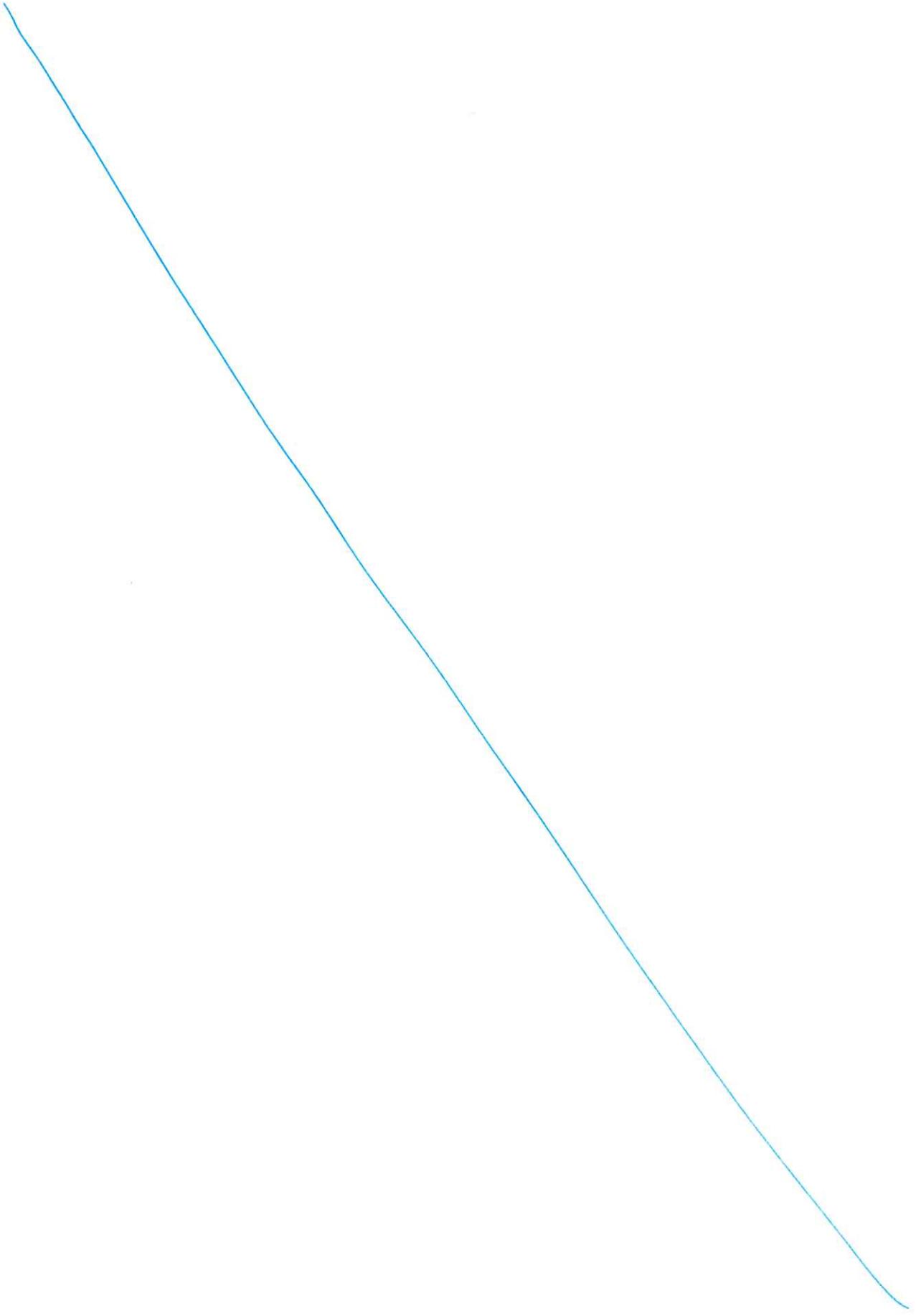
**ÉTAT CERTIFIÉ D'INSCRIPTION  
DE DROIT  
AU REGISTRE FONCIER DU QUÉBEC**

*Je certifie que la réquisition présentée le 2016-05-06 à 11:25 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Laval  
sous le numéro 22 287 199.*

Le fichier de signature électronique ECACL22\_287\_199.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.

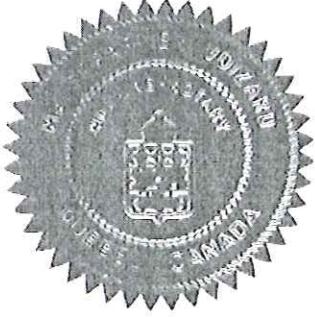
**Identification de la réquisition**

Mode de présentation :	Avis
Forme :	Notariée en minute
Notaire instrumentant :	M <sup>e</sup> Sébastien Voizard
Numéro de minute :	2849



**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**



L'AN DEUX MILLE SEIZE,

le douze avril

Devant Me Sébastien VOIZARD, notaire à Sainte-Adèle, Province de Québec

**COMPARAÎT :**

André Voizard notaire pratiquant au 1080 Valquette, Sainte-Adèle, Québec, J8B 2M3

ci-après désigné « **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 immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro **TROIS MILLIONS CENT CINQ MILLE HUIT CENT SIX (3 105 806)** du **CADASTRE DU QUÉBEC**, dans la circonscription foncière de Laval.

Avec bâtie dessus érigée portant le numéro **5530 rue Maurice-Cullen**, Ville de Laval, province de Québec, H7C 2T3.

(ci-après «l'immeuble»)

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

**8159041 CANADA 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 19 959 307 et son adresse est: **5530 rue Maurice-Cullen, Ville de Laval, province de Québec, H7C 2T3**.

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

Le terrain est situé dans la ville de **Laval** et l'utilisation commerciale et industrielle (construction et gestion de projet) est autorisée sur ce terrain en vertu de la réglementation de zonage de cette ville.

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

Le résumé ci-joint de l'étude de caractérisation suivante :

- Étude géotechnique et caractérisation environnementale (Phase II) par S.M. environnement (Numéro de référence: F522996-020, octobre 2015) et
- Évaluation environnementale de site (Phase I) par S.M. environnement (Numéro de référence: F522996-210, octobre 2015)

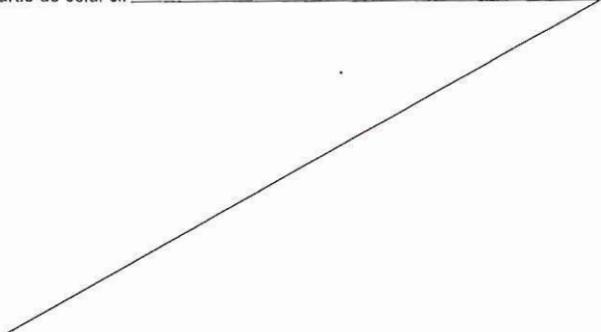
ET contresigné par le comparant, fait partie intégrante du présent avis et contient :

- 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 IAN GAGNON, expert (numéro d'identification 338), en date du 10 mars 2016, dont copie conforme du formulaire d'attestation est annexée aux présentes.

#### 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.



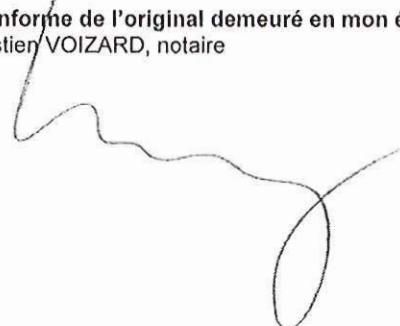
DONT ACTE à Sainte-Adèle, sous le numéro DEUX MILLE HUIT CENT QUARANTE-NEUF ( 2849 ) des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, le comparant signe en présence du notaire soussigné.

(signé) André VOIZARD, notaire

(signé) Me Sébastien VOIZARD, notaire

Copie conforme de l'original demeuré en mon étude.  
Me Sébastien VOIZARD, notaire



## FORMULAIRE D'ATTESTATION

### RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

<b>1. LOCALISATION DU TERRAIN</b>	
Adresse : 5330, rue Maurice-Cullen, Laval	
N°s de lots : 3 105 806	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45° 37' 30.08'' N Longitude : -73° 39' 2.47'' O
Nom du cadastre : Québec	
<b>2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/></b>	
Nom : Jérôme Dufour	
Nom de l'entreprise : 8159041 Canada inc.	
Adresse : 5330, rue Maurice-Cullen, Laval	Code postal : H7C 2T3
N° de téléphone : (450) 664-4590 POSTE 135	N° de télécopieur : (450) 664-4708
<b>3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ</b>	
Titre : 1. Évaluation environnementale de site (phase I). Lot 3 105 806 situé au 5330, rue Maurice-Cullen à Laval (Québec). S.M. Environnement, N.Réf. : F1522996-210, octobre 2015.	
2. Étude géotechnique et caractérisation environnementale (phase II). Projet de construction d'un agrandissement. Lot 3 105 806 situé au 5330, rue Maurice-Cullen à Laval (Québec). S.M. Environnement, N.Réf. : F1522996-020, octobre 2015.	
Firm : S.M. Environnement	
Auteur : 1. Jean-François Dion et Dominic Lafleur 2. Jean-François Dion et Manon Fortin	Date : 1. Octobre 2015 2. Octobre 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.

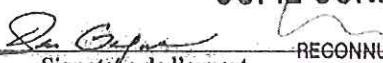
IAN GAGNON

338

Nom de l'expert

Numéro d'identification  
de l'expert

**COPIE CONFORME**

  
Signature de l'expert  
p. j. Résumé de l'étude de caractérisation

RECONNU VÉRITABLE ET CONSIGNÉ POUR  
IDENTIFICATION AVEC ET EN PRÉSENCE DU  
NOTAIRE ANNEXÉ À MINUTE NO.: 2849

19 janvier 2015

MIDDLELOG

13 MAI 2016  
Document numérisé et archivé en  
électrique par le greffe de Laval.  
Laval, Québec, Canada.



S.M. ENVIRONNEMENT  
Une division de  
Les Consultants S.M. inc.

Montréal, le 9 mars 2016

**Objet :** Résumé des études de caractérisation environnementale. Lot 3 105 806 situé au 5530, rue Maurice-Cullen, Laval (Qc).

**Titre des études :** Étude géotechnique et caractérisation environnementale (Phase II). Projet de construction d'un agrandissement. Lot 3 105 806 situé au 5530, rue Maurice-Cullen à Laval (Québec). S.M. Environnement, N.Réf. : F522996-020, octobre 2015.

Évaluation environnementale de site (Phase I). Lot 3 105 806 situé au 5530, rue Maurice-Cullen à Laval (Québec). S.M. Environnement, N.Réf. : F522996-210, octobre 2015.

---

Le présent résumé des études de caractérisation porte sur la propriété se référant au 5530, rue Maurice-Cullen à Laval, lequel est composé du lot 3 105 806 du cadastre du Québec dans la circonscription foncière de Laval.

#### *Historique du site*

- Jusqu'en 1999, le site correspond à une terre agricole;
- À partir de 2002, le site devient accessible par la construction de la rue Maurice-Cullen;
- Entre 2002 et 2004, les coins sud-est et sud du site ont été remblayés;
- Entre 2005 et 2010, le site est utilisé pour l'entreposage de véhicules et d'équipement. Aucun bâtiment n'est présent sur le site durant cette période;
- En 2007, une caractérisation environnementale de site (Phase II) a été réalisée sur le site. Cette étude a révélé la présence de remblai dans les coins sud et sud-est de même qu'un réservoir de produits pétroliers (diesel) utilisé comme poste de distribution de carburant. Les résultats de la caractérisation indiquent, pour les cinq (5) tranchées d'exploration réalisées, des résultats conformes pour une activité industrielle, soit des résultats dont les concentrations sont inférieures aux valeurs-limites de l'annexe II du RPRT;
- En 2008, une évaluation environnementale de site (Phase I) a été réalisée sur le site. Celle étude a identifié deux (2) risques environnementaux : la présence de remblai dans les coins sud et sud-est de même que l'activité d'entreposage de poutres d'acier sur le lot adjacent à l'est. L'étude de 2008 ne mentionne pas la présence d'un réservoir de produits pétroliers ni d'un poste de distribution d'essence. Cette étude mentionne un terrain vacant. Le site aurait donc fait l'objet d'une activité visée (poste de distribution) de 2005 à 2007 avant de cesser en 2008 ou 2009;
- L'analyse des photos et images disponibles a permis d'identifier des risques de contamination potentielle des sols en lien avec de l'entreposage de matériel inconnu en bordure du secteur sud du site entre 2007 et 2013;
- Le bâtiment actuel a été construit en 2010;

Certifié ISO 9001 : 2000

433, rue Chabanel Ouest, 12<sup>e</sup> étage, Montréal (Québec) H2N 2J8  
Tél. : 514-982-6001 Téléc. : 514-982-6106 groupesm.com

MDDLCG

13 Mai 2016  
Résumé des études de caractérisation environnementale et  
évaluation environnementale de site (Phase I).  
Lot 3 105 806, 5530, rue Maurice-Cullen, Laval,  
Québec, Canada  
S.M. Environnement, une division de Les Consultants S.M. inc.



S.M. ENVIRONNEMENT  
Une division de  
Les Consultants S.M. Inc.

- Entre 2010 et 2013, le bâtiment a été occupé par l'entreprise spécialisée en toitures et ferblanterie *Maurice Lachance inc.* Durant cette période, *Maurice Lachance inc.* n'a pas utilisé de réservoir de produits pétroliers ni de poste de distribution d'essence ou de diesel sur le site;
- En 2013, le site a été acheté par la société *8159041 Canada Inc.*, qui en est toujours propriétaire;
- La visite du site a révélé la présence de deux (2) réservoirs de produits pétroliers hors-sol dans le coin sud-est. Ces réservoirs sont utilisés comme poste de distribution d'essence et de diesel. L'activité de poste de distribution de carburant est une activité visée à l'annexe III du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains. Cette activité a donc été interrompue entre 2008-2009 et a repris en 2013.

#### *Description du terrain*

Le tableau ci-contre résume les éléments d'occupation du site, lequel constitue un terrain industriel destiné à des activités de construction, dont le zonage à la ville de Laval correspond à la zone IB (feuillet zonage 14-03) – activités industrielles.

Occupation du terrain (%)		
Bâtiment	1007	17 %
Stationnement asphalté	475	9 %
Aire réservée pour le poste d'utilisateur de carburant	50	1 %
Zone d'entreposage	1 600	29 %
Zone pour gestion des matériaux secs	255	5 %
Aire de circulation	1887	34 %
Zone végétalisée (gazon)	300	5 %
<b>TOTAL</b>	<b>5574</b>	<b>100 %</b>

#### *Analyse des risques environnementaux*

Les informations obtenues dans le cadre de l'évaluation environnementale de site (Phase I) ont permis d'identifier deux (2) zones à risque environnemental.



S.M. ENVIRONNEMENT  
Une division de  
Les Consultants S.M. Inc.

#### *Zone d'entreposage de matériaux au sol de nature inconnue (2007 à 2013)*

Le site à l'étude a été l'objet de quelques épisodes de remblayage depuis son aménagement au début des années 2000. Toutefois, la qualité environnementale du remblai a été vérifiée par la caractérisation de 2007. Les photos aériennes et les images satellite révèlent la présence d'une zone d'entreposage de matériaux au sol de nature inconnue entre 2007 et 2013, lesquels constituent un risque environnemental potentiel pour le site à l'étude. Cette zone couvre 1698 m<sup>2</sup>.

#### *Nouveaux postes de distribution de carburant*

De nouveaux postes de distribution d'essence sont présents sur le site depuis 2013. Ces réservoirs (essence et diesel) sont installés sur une dalle de béton sans mesures de confinement advenant un déversement. Compte tenu de ce facteur et du fait que les réservoirs sont fréquemment remplis, il y a un risque environnemental potentiel pour la propriété à cet endroit.

#### *Caractérisation environnementale préliminaire de site (Phase II)*

##### *Résultats pour les sols*

Afin de répondre aux risques identifiés dans le cadre de l'ÉES PI, trois (3) forages (TF-01-15 à TF-03-15) ont été positionnés stratégiquement dans les deux (2) zones à risque, lesquelles se chevauchent et totalisent 1698 m<sup>2</sup>. Ceci correspond à un rapport inférieur à 625 m<sup>2</sup> par forage, superficie maximale indiquée au *Guide de caractérisation des terrains*. Le forage TF-04-15 a également fait l'objet d'analyses afin d'obtenir des teneurs de référence pour les contaminants visés en amont présumé du site.

Les analyses ont porté en tout ou en partie dans chacun des forages en hydrocarbures pétroliers C<sub>10</sub> à C<sub>50</sub> (HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>), hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), en métaux et benzène, toluène, éthylbenzène et xylènes (BTEX).

Tous les échantillons de sol analysés (TF-01-15/CF1, TF-02-15/CF1, TF-03-15/CF2 et TF-04-15/CF1B), en tout ou en partie pour les métaux, les HAP, les HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub> et les BTEX ont révélé des concentrations inférieures au critère A de la Politique, sauf pour l'échantillon TF-01-15/CF1, qui a révélé des concentrations inférieures à l'annexe I du RPRT en HAP et entre les annexes I et II du RPRT en HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>.

Ainsi, il est estimé que la contamination en HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub> dans la plage BC de la Politique relevée dans le forage TF-01-15 représente une superficie préliminaire de 583 m<sup>2</sup>. Compte tenu que l'épaisseur du remblai analysé se situe entre 0 et 0,61 m de profondeur, le volume préliminaire de sols contaminés est estimé à 427 m<sup>3</sup>.

À la lumière de ces résultats, les sols analysés sont conformes pour un usage industriel, dans un zonage industriel.

Certifié ISO 9001 : 2000

433, rue Chabanel Ouest, 12<sup>e</sup> étage, Montréal (Québec) H2N 2J8

Tél. : 514-982-6001 Téléc. : 514-982-6106 groupesm.com



S.M. ENVIRONNEMENT  
Une division de  
Les Consultants S.M. Inc.

Cependant, un avis de contamination devra être inscrit au Bureau de la publicité des droits pour les sols BC présents au droit de TF-01-15, tel que prescrit à la page 2 du *Projet de règlement modifiant le Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains*, en vigueur depuis le 28 novembre 2011.

#### Résultats pour l'eau souterraine

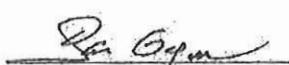
Des puits d'observation standards ont été installés à l'emplacement des forages en aval présumé (TF-01-15 et TF-02-15) et en amont présumé du site (TF-04-15). Les analyses ont porté sur les échantillons d'eau souterraine TF-01-15, TF-02-15 et TF-04-15 en tout ou en partie pour les HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>, HAP, métaux et BTEX. Le relevé des niveaux d'eau n'a pas été concluant, en ce sens que les relevés à jour indiquent un sens d'écoulement de l'eau souterraine qui va à l'encontre des données hydrographiques et topographiques sur le terrain.

Les résultats d'analyses indiquent, pour toutes les analyses effectuées sur tous les échantillons prélevés, des concentrations inférieures au seuil d'alerte du critère de RESIÉ sauf pour le cuivre, qui a été détecté en des concentrations légèrement au-dessus du seuil d'alerte du critère de RESIÉ dans le puits TF-01-15. Il est important de préciser que cette interprétation est basée sur une dureté de 400 mg CaCO<sub>3</sub>/L alors que la dureté réelle de l'échantillon était de 1100 mg CaCO<sub>3</sub>/L.

Sinon, les échantillons TF-01-15 et TF-02-15 ont révélé des traces en HAP en des concentrations nettement inférieures au seuil d'alerte du critère de RESIÉ. L'échantillon TF-04-15 a révélé des concentrations en HAP sous les limites de détection des appareils.

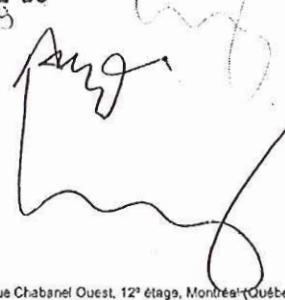
Considérant l'absence de contamination dans l'eau souterraine, il est jugé improbable que la contamination migre à l'extérieur du terrain.

Auteur du résumé :

  
Ian Gagnon, ing., M.Sc.A.  
Chef de service - Caractérisation et réhabilitation environnementale

RECONNUS VÉRITABLE ET CONTRESIGNÉ POUR  
IDENTIFICATION AVEC ET EN PRÉSENCE DU  
NOTAIRE ANNEXÉ À MINUTE NO.: 2849

**COPIE CONFORME**



Certifié ISO 9001 : 2000

433, rue Chabanel Ouest, 12<sup>e</sup> étage, Montréal (Québec) H2N 2J8  
Tél. : 514-982-6001 Téléc. : 514-982-8106 groupesm.com