

Énergie et Ressources
naturelles

Québec 

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

*Je certifie que la réquisition présentée le 2016-08-05 à 10:46 a été inscrite au Livre
foncier de la circonscription foncière de Laval
sous le numéro 22 527 676.*

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Avis	
Forme :	Sous seing privé	
Nature générale :	Avis de contamination	
Nom des parties :	Requérant	Immeuble 1965 ADL,s.e.c.

AVIS DE CONTAMINATION
(article 31.58 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*)

2016 -08- 0 5

10:46
heure-minute

22 527676

Circonscription foncière de Laval

Montréal , ce 4 août 2016

COMPARAIT:

Immeuble 1965 ADL, s.e.c., société en commandite ayant son domicile au 2170, boulevard René-Lévesque ouest, bureau 401, à Montréal, province de Québec, H3H 2T8 agissant par son commandité 9355081 Canada Inc. elle-même agissant aux présentes par Me Odette Nadon, son procureur.

(ci-après la « Comparante »)

LAQUELLE 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*.

1. Désignation

Le lot UN MILLION SEPT CENT TRENTE-ET-UN MILLE HUIT (1 731 008) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Laval; et portant l'adresse civique 1965, autoroute des Laurentides à Laval, province de Québec.

2. Identification du propriétaire et personne visée par l'Avis

Immeuble 1965 ADL, s.e.c., est le propriétaire de l'immeuble en vertu d'un acte de vente publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laval sous le numéro 22 459 353 et son adresse est telle que mentionnée à la comparution.

3. Désignation de la municipalité et de l'autorisation autorisée

Le terrain est situé dans la municipalité de Laval et l'autorisation autorisée sur ce terrain en vertu de la réglementation de zonage de cette municipalité est usage industriel.

4. **Résumé de l'étude de caractérisation**

Le résumé ci-joint de l'étude de caractérisation portant le numéro de rapport 11118188-E2(4) en date du 14 juillet 2016 contresigné par la comparante, 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 Raymond Morel en date du 14 juillet 2016, 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 la Comparante, ci-après représentée par Me Odette Nadon, a signé à Montréal, ce 4 août 2016

Immeuble 1965 ADL, s.e.c. agissant par son commandité 9355081 Canada Inc. elle-même agissant aux présentes par Me Odette Nadon, son procureur

Par: 

Odette Nadon, procureur

ATTESTATION

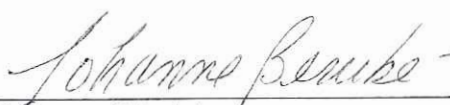
Je soussignée, Johanne Bérubé, avocate à Montréal, province de Québec, atteste que :

- 1. J'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité de la personne donnant l'avis.
- 2. Le présent avis traduit la volonté exprimée par la personne donnant l'avis.

3. Le présent avis est valide quant à sa forme.

ATTESTÉ à Montréal, le 4 août 2016

Nom : Johanne Bérubé
Qualité : Avocate
Adresse : 1100, boulevard René-Lévesque Ouest
Bureau 2500
Montréal (Québec) H3B 5C9



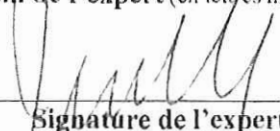
Johanne Bérubé, avocate

FORMULAIRE D'ATTESTATION

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

1. LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse : 1965, Autoroute des Laurentides, Laval, Qc	
N ^{os} de lots : 1 731 008	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83
	Latitude : 45° 34'02.25" nord
	Longitude : 73° 44'22.00" ouest
Nom du cadastre : cadastre du Québec	
2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/>	
Nom : Jean-Pierre Tremblay	
Nom de l'entreprise : Immeuble 1965 ADL, S.E.C	
Adresse : 2170 René-Lévesque Ouest, Bureau 401	Code postal : H3H 2T8
N ^o de téléphone : 514 833 1177	N ^o de télécopieur :
3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ	
Titre : Évaluation environnementale de site – phase I et Caractérisation environnementale de site – phase II – Propriété commerciale. 1965, Autoroute des Laurentides, Laval, Qc	
Firme : GHD Consultants Ltée	
Auteur : Carl Abillama, Mario Dahdah, Ruben Sabogal et Raymond Morel	Date : 14 juillet 2016

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.

RAYMOND MOREL _____ Nom de l'expert (en lettres moulées)	156 _____ Numéro d'identification de l'expert
 _____ Signature de l'expert	14 juillet 2016 _____ Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation

19 janvier 2015

Montréal, le 4 août 2016

Immeuble 1965 ADL S.E.C. agissant par
par son mandataire 935 5081 Canada Inc.

ODETTE MADON, PROCUREUR

Alter Ego Immobilier

1801, avenue McGill College
Montréal, Québec
H3A 2N4

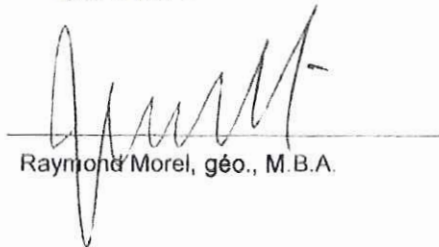
Résumé de l'étude de caractérisation

Propriété commerciale
Lot n° 1 731 008 du cadastre du Québec
1965, autoroute des Laurentides
Laval, Québec

N/Réf. : 11118188-E2 (4)

14 juillet 2016

Préparé par :



Raymond Morel, géo., M.B.A.

Distribution: Alter Ego Immobilier – M. Jean-Pierre Tremblay
(Copie par courriel : jptremblay@aeimmo.ca et poste)

*Résumé de l'étude de caractérisation
Propriété commerciale
Lot n° 1 731 008 du cadastre du Québec
1965, Autoroute des Laurentides, Laval, Québec*

Les services techniques GHD Consultants Ltée (GHD), ont été retenus par la compagnie Alter Ego Immobilier (Client) représentée par Monsieur Jean-Pierre Tremblay, président, afin d'effectuer la caractérisation environnementale de site – Phase II des sols et de l'eau souterraine de la propriété commerciale correspondant au lot n° 1 731 008 du cadastre du Québec, localisé au 1965, autoroute des Laurentides, Laval, Québec (Site ou Propriété). Selon les informations obtenues du Plan de zonage de la ville de Laval, le Site se trouve dans la catégorie de zonage IA-09, usage industriel, et les propriétés voisines sont situées dans un secteur commercial, industriel et résidentiel. Les coordonnées du centre approximatif du Site sont 73° 4422.00 de longitude ouest et 45° 3402.25" de latitude nord.

La propriété est localisée à Laval, à l'est de l'autoroute des Laurentides Le Site est actuellement borné par les propriétés ou les structures suivantes :

- Nord : propriété commerciale (motel, Hôtel Quality Suites), suivie d'une autre propriété commerciale (Hôtel Comfort Inn) portant les adresses municipales 2035 et 2055 autoroute des Laurentides;
- Est : stationnements et arrières cours d'une rangée d'édifices résidentiels multi-locataires qui ont accès via le boulevard Tessier. Ces édifices sont suivis par d'autres propriétés résidentielles multi-locataires ou commerciales qui longent le boulevard Le Corbusier;
- Sud : propriétés commerciales portant les adresses municipales 1895 and 1945, rue Maurice-Gauvin, suivie de la rue Maurice-Gauvin;
- Ouest : voie de service de l'autoroute suivie de l'autoroute des Laurentides.

La propriété est de forme généralement rectangulaire et couvre une surface totale d'environ 17 270,5 m² et est localisée dans un secteur développé pour un usage résidentiel, commercial et industriel. Un bâtiment commercial de deux (2) étages avec mezzanine et un sous-sol et localisé sur le site, occupant environ 30 % de la superficie totale. Les deux étages sont utilisés soit pour les bureaux administratifs, salle de montre et/ou comme entrepôt. Le sous-sol est une partie restreinte de l'édifice composé de deux locaux, la salle à dîner pour les employés et la salle mécanique.

Le reste de la Propriété est constitué d'aires de stationnement pavées au nord, à l'ouest, au sud et au sud-ouest du bâtiment, une aire de chargement pavée à l'est du bâtiment et une aire de stationnement recouverte de gravier et une zone boisée dans la portion nord-est et est du site respectivement.

Les activités antérieures effectuées sur le Site « Ateliers d'usinage » [code SCIAN 33271] et « Autres services de réparation et d'entretien de véhicules automobiles » [code SCIAN 811199], soient des catégories d'activités industrielle et/ou commerciale désignées à l'Annexe III du « Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains » RPRT.

La section IV.2.1 du chapitre I de la Loi sur la qualité de l'environnement du Québec (L.Q.E.) impose certaines obligations lors de la cessation d'une activité désignée (article n° 31.51) ou du changement d'activité d'un site où s'est effectuée une activité désignée (article n° 31.53).

Tel que requis par l'article 31.67 de la L.Q.E., les rapports d'étude phase I et II ont été attestés par un expert habilité à le faire en vertu de l'article 31.65 de la L.Q.E.

L'objectif de la caractérisation environnementale – phase II était d'évaluer la qualité environnementale des sols et de l'eau souterraine aux emplacements présentant des risques environnementaux potentiels identifiés lors de la phase I.

Les études de caractérisation environnementales suivantes ont été réalisées entre 2005 et 2015 sur l'ensemble ou sur une partie du site :

- Évaluation environnementale de site – phase I (réf. n° 04-2056A, janvier 2005), Propriété commerciale, 1965, autoroute des Laurentides, Laval, PQ, réalisée par D&G Enviro-Group Inc., pour Philippe Dagenais Mobilier Conseil.
- Évaluation environnementale de site – phase II (réf. n° 13-3724, septembre 2013), Propriété commerciale, 1965, autoroute des Laurentides, Laval, PQ, réalisée par D&G Enviro-Group Inc., pour 9150-6402 Québec Inc..
- Réhabilitation environnementale des sols (réf. n° 14-0266, avril 2015), propriété commerciale, 1965, autoroute des Laurentides, réalisée par MultiSciences Expertises Inc. (MSEI), pour Mobilier Phillippe Dagenais.

Les travaux de chantier ont été effectués entre le 24 mai et le 9 juin 2016, sous la supervision constante d'un inspecteur de chantier de GHD. Ces travaux comprenaient l'exécution de quinze (15) forages stratigraphiques (F-101 à F-115), l'installation de trois (3) puits d'observation de l'eau souterraine (PO-101, PO-102 et PO-103), l'échantillonnage des sols, de l'eau souterraine et des sols en pile et la réalisation d'un essai hydrogéologique et d'un relevé d'arpentage.

Au cours du présent mandat, au total vingt-six (26) échantillons de sols, soit un ou deux échantillons provenant de chacun des sondages et deux (2) duplicata, ont été sélectionnés et soumis à des analyses chimiques pour le dépistage de l'un ou de plusieurs des paramètres suivants: hydrocarbures pétroliers (C_{10} à C_{50}), hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), hydrocarbures aromatiques monocycliques (HAM) et 13 métaux (argent, arsenic, baryum, cadmium, cobalt, chrome, cuivre, étain, manganèse, molybdène, nickel, plomb et zinc).

Le tableau suivant présente la classification environnementale des sols des échantillons en fonction des résultats des analyses chimiques réalisées et des valeurs limites des annexes I et II du Règlement sur la protection et la réhabilitation de terrains (RPRT).

Classification environnementale de sols

Forage / Pile no	Échantillon no	Profondeur (m)	Paramètres analyses			
			HAP	C ₁₀ à C ₃₀	HAM	Métaux
F-101	CFE-4	1,83 – 2,44	<I	<I	<I	<I
F-102	CFE-3	1,22 – 1,83	I-II	>II	<I	<I
F-103	CFE-4	1,83 – 2,44	I-II	>II*	<I	I-II
	CFE-6A	3,05 – 3,10	<I	I-II	<I	<I
F-104	CFE-3	1,22 – 1,83	<I	<I	---	---
	CFE-6	3,05 – 3,28	<I	<I	---	---
F-105	CFE-4	1,83 – 1,95	<I	<I	---	---
	CFE-6	3,03 – 3,66	<I	<I	---	---
F-106	CFE-5	2,44 – 3,49	<I	<I	---	---
F-107	CFE-5	2,44 – 2,88	<I	<I	---	---
F-108	CFE-4	1,83 – 2,44	<I	<I	---	---
F-109	CFE-4	1,83 – 2,44	<I	<I	---	---
F-110	TEE-2B	1,83 – 2,44	<I	I-II	---	---
	TEE-3A	2,44 – 3,05	<I	<I	---	---
F-111	TEE-2B	1,83 – 2,44	<I	I-II	---	---
	TEE-4A	3,66 – 4,27	<I	<I	---	---
F-112	TEE-2B	1,60 – 2,44	<I	I-II	---	---
	TEE-3A	2,44 – 3,30	<I	<I	---	---
F-113	CFE-4	2,01 – 2,62	<I	<I	---	---
	CFE-5	2,62 – 3,23	<I	<I	---	---
F-114	TEE-2B	1,47 – 1,78	<I	<I	---	---
F-115	TEE-3A	2,44 – 2,98	<I	<I	---	---
Pile	CFE-1A	0,00 – 0,61	<I	I-II	---	---
	CFE-3	1,22 – 1,37	<I	<I	---	---

--- : non analysé / non applicable

* : les concentrations mesurées excèdent les valeurs limites du « RESC »

Selon le RPRT, les valeurs-limites de l'annexe II sont les limites acceptables pour des terrains dont le zonage est commercial et industriel, tel le site à l'étude. Selon les résultats d'analyses chimiques des sols, des concentrations supérieures aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT ont été obtenues aux emplacements suivants :

- sols « >II » à l'endroit du forage no. F-102
- sols « >II » à l'endroit du forage no F-103. Ces sols sont aussi classés supérieurs aux valeurs limites du RESC.

Compte tenu de leur classification environnementale, les sols sur le site, situé sur le lot no 1 731 008, ne sont pas compatibles pour un zonage ou un usage résidentiel, institutionnel sensible, commercial, industriel ou institutionnel non sensible.