



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

*Je certifie que la réquisition présentée le 2016-12-07 à 11:55 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Laval
sous le numéro 22 785 731.*

Le fichier de signature électronique ECACL22_785_731.sig, qui accompagne ce document, émis par **M^e 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 décontamination
Nom des parties : Requérant Immeuble 1965 ADL, s.e.c., (propriétaire)

2016 -12- 07

22 785 731

AVIS DE DÉCONTAMINATION
(article 31.59 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*)

Circonscription foncière de Laval

Montréal, ce 6 décembre 2016

COMPARAÎT:

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 décontamination concernant le terrain désigné ci-après, faisant état de l'absence ou de la présence des contaminants dans le terrain en-deçà 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* et le cas échéant, d'une mention des restrictions à l'utilisation du terrain inscrites sur le registre foncier devenues caduques du fait de la décontamination.

1. Désignation

Le lot UN MILLION SEPT CENT TRENTÉ-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. Déclaration préalable

Immeuble 1965 ADL, s.e.c. a déposé auprès du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (« MDDELCC ») un plan de réhabilitation environnementale préparé par GHD N/Réf. n° 11118188-E2, rapport n° 5, daté du 14 juillet 2016 suite à l'autorisation reçue du MDDELCC le 29 septembre 2016.

5. Résumé de l'étude de caractérisation

Le résumé ci-joint de l'étude de caractérisation portant le numéro de rapport 11118188-E4(7) en date du 3 novembre 2016 contresigné par la Comparante, fait partie intégrante du présent avis et contient :

- 5.1 un énoncé de la nature des contaminants enlevés, éliminés ou présents dans le terrain et dont la concentration n'excède pas les valeurs limites réglementaires applicables;
- 5.2 un énoncé des catégories d'usages permis sur le terrain en fonction des valeurs limites réglementaires;

- 5.3 un résumé des travaux de décontamination qui ont eu lieu sur l'immeuble;
- 5.4 la superficie du terrain occupée par les sols qui contiennent des contaminants dont la concentration a été ramenée en deçà des valeurs limites réglementaires ainsi que la localisation et les volumes de ces sols en surface et en profondeur;
- 5.5 un énoncé de la nature et de l'importance des contaminants présents dans l'eau souterraine, s'il en est;
- 5.6 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.

Ce résumé est attesté par Raymond Morel en date du 25 novembre 2016, dont copie conforme du formulaire d'attestation est jointe.

6. Modalité particulière à l'avis de décontamination

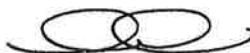
Le cas échéant, mention est faite que les restrictions à l'utilisation du terrain inscrites sur le registre foncier sont devenues caduques du fait de la décontamination : les sols du site sont acceptables d'un point de vue environnemental pour un zonage commercial, industriel ou institutionnel non sensible.

Le présent avis demeure en vigueur tant et aussi longtemps qu'un nouvel avis de contamination 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, cc 6 décembre 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

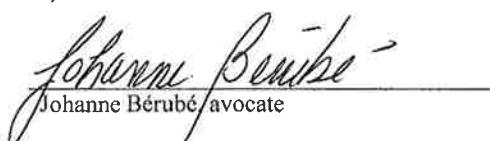
ATTESTATION

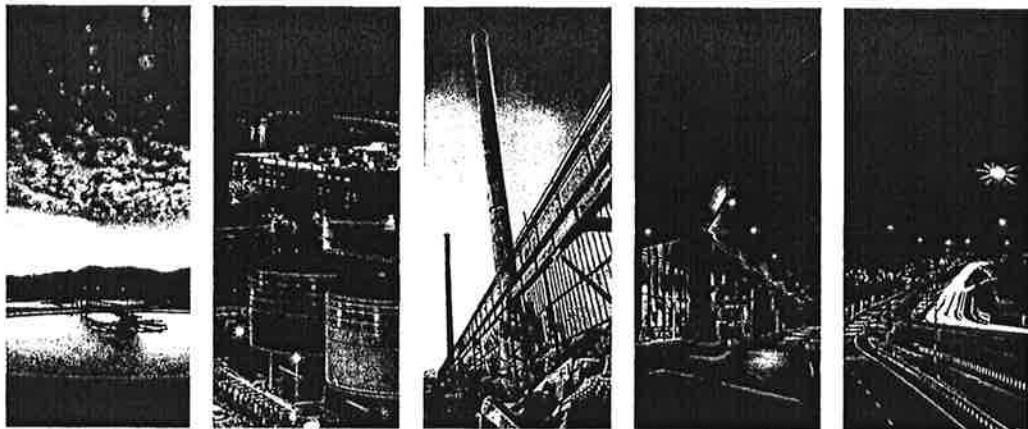
Je soussignée, Johanne Bérubé, avocate à Montréal, province de Québec, atteste que :

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 6 décembre 2016

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


Johanne Bérubé, avocate



Résumé de l'étude de caractérisation

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

Alter Ego Immobilier

GHD | 4600, boul. de la Côte-Vertu, Montréal, Québec, H4S 1C7
11118188 E4 | Rapport n° 7 | 3 novembre 2016



Alter Ego Immobilier

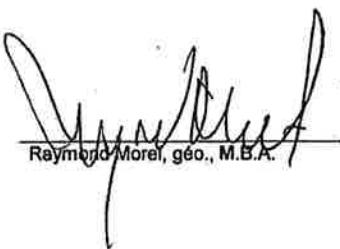
2170, boulevard René-Lévesque Ouest, bureau 401
Montréal, Québec
H3H 2T8

Résumé de l'étude de caractérisation

Propriété commerciale
1985, autoroute des Laurentides
Laval, Québec

N/Réf. : 11118188-E4 (7)

3 novembre 2016



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Raymond Morel". Below the signature, there is a horizontal line and the text "Raymond Morel, géo., M.B.A." written in a smaller font.

RM/hs

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 no 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 supervision de la réhabilitation environnementale des sols 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 réhabilitation environnementale était d'excaver tous les sols qui excédaient le critère applicable et d'en disposer dans des lieux autorisés par le MDDELCC. Par la suite, des échantillons ont été prélevés afin de confirmer que les sols demeurant en place rencontraient les critères d'usage pour un site qui sera utilisé à des fins commerciaux.

L'ensemble des travaux a été réalisé conformément au plan de réhabilitation environnementale préparé par GHD (N/Réf. no 11118188-E2, Rapport no 5, daté du 14 juillet 2016) suite à l'autorisation écrite reçue du MDDELCC (référence no 7610-13-01-00958-10 / 401391153, 29 septembre 2016) et en conformité avec les prescriptions du Guide de caractérisation des terrains du MDDELCC.

Les travaux de chantier ont été effectués entre le 12 octobre 2016 et 26 octobre 2016. La compagnie Senterre Entrepreneur Général Inc. (l'Entrepreneur) a effectué l'excavation, la ségrégation, le chargement, le transport, la disposition des sols ainsi que le remblaiement de l'excavation. GHD a réalisé la supervision des travaux effectués par Senterre et elle a réalisé l'échantillonnage des sols dans les parois finales et du fond de l'excavation réalisée. Un suivi visuel et olfactif des excavations a été effectué par GHD afin d'excaver les sols par couches sélectives et de les ségréguer avant leur disposition hors site ou leur entreposage temporaire sur le site. Les critères de ségrégation étaient :

- La classification environnementale des sols selon les polygones et les profondeurs définis lors de la caractérisation environnementale de site – phase II (rapport no 11118188-E2, daté du 14 juillet 2016) de GHD.
- Les évidences organoleptiques de contamination notées lors des travaux ;
- Les résultats d'analyses des échantillons prélevés au cours des travaux ;
- La nature des matériaux rencontrés (sols, débris, etc.)

Durant les travaux de réhabilitation environnementale, il a été déterminé que l'étendue présumée de la contamination identifiée à l'emplacement de la paroi identifiée Exc-1 PA-4-1 sous la fondation du bâtiment de l'excavation 1, pourrait être plus grande que prévue en direction nord, que l'estimation initialement réalisée dans l'étude de caractérisation environnementale de 2016. Afin de mieux délimiter l'étendue de la contamination présumée de sols, GHD a procédé à la réalisation d'une caractérisation environnementale complémentaire du secteur mentionné parallèlement aux travaux de réhabilitation.



Les travaux de caractérisation environnementale complémentaire comprenaient la réalisation de deux (2) forages stratigraphiques (F-116 et F-117) au nord de la paroi Exc-1 PA-4-1 où des sols classés supérieurs de l'annexe II du RPRT ont été identifiés. En raison des évidences olfactives de contamination aux hydrocarbures identifiées lors de l'avancement, du forage no. F-117 ou troisième forage a été donc rajouté.

Au total, trente et un (31) échantillons ont été analysés soit : dix-neuf (19) échantillons de sols, soit un (1) ou deux (2) échantillons dans chacune des parois des excavations nommées no Exc-1 et Exc-2, ainsi que trois (3) échantillons provenant du fond des excavations, deux (2) échantillons de pile, trois (3) duplicates et quatre (4) échantillons provenant des forages F-116 à F-118 ont été prélevés 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, nickel, plomb, manganèse, molybdène et zinc). Selon le cas, les échantillons provenant des forages stratigraphiques ont été prélevés de façon ponctuelle afin d'éviter toute dilution de la contamination et ceux provenant des parois, de fonds d'excavation ou piles ont été prélevés d'un échantillon composite.

Les paramètres d'analyse étaient ceux qui excédaient le critère à atteindre lors des études de caractérisation ou ont été choisis en fonction des évidences organoleptiques notées lors des excavations.

L'inspecteur de chantier de GHD était responsable de la manipulation des divers échantillons. Une procédure rigoureuse de gestion conforme, entre autres, à la plus récente version du Cahier 1 – Généralités du Guide d'échantillonnage à des fins d'analyses environnementales (Guide d'échantillonnage) du MDDELCC, a été suivie lors du prélèvement, de l'identification, de l'entreposage temporaire et du transport des échantillons, de façon à assurer leur conservation et leur intégrité jusqu'à leur acheminement au laboratoire analytique retenu pour les fins du mandat.

Les analyses chimiques effectuées dans le cadre du présent mandat ont été réalisées par le laboratoire Maxxam Analytique inc. (Maxxam) qui est reconnu et accrédité par le MDDELCC. Elles ont été réalisées selon les prescriptions du document intitulé *Liste des méthodes suggérées pour la réalisation des analyses en laboratoire* du Centre d'expertise en analyse environnementale du Québec (CEAEQ).

Les résultats des analyses chimiques des échantillons de sols ont été comparés aux valeurs limites des annexes I et II du RPRT (correspondant respectivement au critère «B» et «C» de la Politique) selon l'article no 1 du RPRT, les valeurs de l'annexe I (critère «B» de la *Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés* (Politique) du MDDELCC) sont les limites acceptables pour des terrains dont l'usage est, entre autres, résidentiel ou institutionnel sensible et les valeurs de l'annexe II (critère « C » de la Politique) sont les limites acceptables pour des terrains dont le zonage est uniquement commercial, industriel ou institutionnel non sensible. Les travaux d'excavation ont été considérés complétés lorsque les limites de propriété ont été atteintes et que les valeurs limites «<ll» du RPRT ont été atteintes dans les parois et au fond des excavations et de sols empilés sur place.



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

Échantillon no	Profondeur (m)	Statut de l'échantillon	Paramètres analyses			
			HAP	C ₁₀ à C ₅₀	HAM	Métaux
26 octobre 2016						
Exc-1 PA-4-2	1,50 – 3,00	Final	--	I-II	--	--
17 octobre 2016						
Exc-2 PA-3-1	1,50 – 2,80	Final	--	I-II	--	--
Exc-1 PA-4-1	1,50 – 3,00	Intermédiaire	--	>II	--	--
Exc-1 PA-8-1	1,80 – 2,50	Final	--	I-II	--	--
Exc-1 PA-1-1A	1,20 – 2,20	Final	--	I-II	--	--
Exc-1 PA-1-1B	1,20 – 2,20	Final	--	<I	--	--
12 octobre 2016						
Exc-1 Fond 1	2,70	Final	--	<I	--	--
Exc-1 Fond 3	2,40	Final	--	<I	--	--
Exc-1 PA-1	1,80 – 2,50	Intermédiaire	--	>II	--	--
Exc-1 PA-2	0,60 – 1,90	Final	--	<I	--	--
Exc-1 PA-3	0,60 – 1,50	Final	--	<I	--	--
Exc-1 PA-4	1,80 – 2,70	Intermédiaire	--	>II	--	--
Exc-1 PA-5	1,80 – 2,70	Final	--	<I	--	--
Exc-1 PA-6	0,60 – 1,90	Final	--	<I	--	--
Exc-1 PA-7	1,80 – 2,40	Final	--	I-II	--	--
Exc-1 PA-8	1,80 – 2,40	Intermédiaire	--	>II	--	--
Exc-1 PA-9	1,80 – 2,50	Final	--	<I	--	--
Exc-1 Pile 1-1	--	Final	--	I-II	--	--
Exc-2 Fond-1	2,80	Final	--	<I	--	--
Exc-2 PA-1	1,50 – 2,50	Final	--	I-II	--	--
Exc-2 PA-2	1,50 – 2,50	Final	--	<I	--	--
Exc-2 PA-3	1,50 – 2,80	Intermédiaire	--	>II	--	--
Exc-2 PA-4	1,50 – 2,50	Final	--	<I	--	--
Exc-2 Pile 2-1	--	Final	--	<I	--	--
Caractérisation environnementale complémentaire (19 octobre 2016)						
F-116 CFE-3	1,31 – 1,96	Final	<I	<I	<I	<I
F-117 CFE-3B	1,59 – 1,98	Final	<I	<I	<I	<I
F-117 CFE-5	2,59 – 3,12	Final	<I	I-II	<I	<I
F-118 CFE-4B	2,13 – 2,98	Final	<I	<I	<I	<I ¹

-- : non analysé / non applicable

1 : Selon les lignes directrices sur l'évaluation des teneurs de fond naturelles dans les sols du MDDELCC, la concentration obtenue de 1300 mg/kg, peut être gérée sans restriction (comme dans le cas d'un sol ≤ A)



À la fin des travaux, l'excavation 1 (Exc-1) de forme rectangulaire mesurait environ 38 m de longueur (axe ouest-est) et 3 m de largeur (axe nord-sud) et une profondeur moyenne de 2,50 m ou sur le roc localisé entre 2,50 m et 3,00 m. L'aire de l'excavation, nommée Exc-2, avait une extension de 3,5 m de largeur (axe ouest-est) et 9 m de longueur (axe nord-sud) et une profondeur d'environ 2,80 m. Au total, afin de réhabiliter le site, un total de 130,11 t.m. de sols classés supérieurs aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT et 144,19 t.m. de sols classés supérieurs aux valeurs limites de l'annexe I du Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés (RESC) ont été excavés et disposés hors site chez Signaterre Environnement localisé au 175, chemin de la Cabane Ronde, Mascouche, Québec, lieu autorisé par le MDDELCC.

Le tableau suivant présente les quantités totales de sols qui ont été disposés, selon leur classification environnementale, dans des lieux accrédités par le MDDELCC:

Quantités des sols disposés hors site (t.m.)

Date	Site de disposition	
	>C	« RESC »
12 octobre 2016	38,72	144,19
17 octobre 2016	80,50	—
26 octobre 2016	10,89	—
TOTAL	130,11	144,19

Suite aux travaux de réhabilitation effectués, tous les sols contaminés au-delà des valeurs limites de l'annexe II du RPRT, c'est-à-dire, critère générique « C » et supérieurs aux limites de l'annexe I du RESC qui étaient localisés à l'intérieur du site ont été excavés et disposés hors site dans un lieu autorisé. Les sols du site sont donc conformes, d'une perspective environnementale, pour un zonage commercial, industriel ou institutionnel non sensible.

Aucune présence d'eau souterraine n'a été notée lors des travaux de réhabilitation. Il faut mentionner que les puits d'observation nos. PO-102 et PO-103 étaient installés dans une nappe d'eau souterraine perchée. Ceux-ci étaient secs pendant les travaux d'excavation des sols puisqu'aucune présence d'eau d'infiltration n'a été observée durant les travaux à travers le Site. Il est à noter que les puits d'observation ont été détruits lors des travaux de réhabilitation. Ainsi, aucun suivi de l'eau souterraine n'est recommandé.



FORMULAIRE D'ATTESTATION

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

1. LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse : 1965, Autoroute des Laurentides, Laval, Qc	
N° 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° de téléphone : 514 833 1177	N° de télécopieur :
3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ	
Titre : Résumé de l'étude de caractérisation – Propriété commerciale. 1965, Autoroute des Laurentides, Laval, Qc	
Firme : GHD Consultants Ltée	
Auteur : Ruben Sabogal et Raymond Morel	Date : 3 novembre 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

R. Morel
Nom de l'expert (en lettres moulées)

Signature de l'expert

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation

19 janvier 2015

156

Numéro d'identification
de l'expert

25 nov 2016

Date

Montréal, le 6 décembre 2016
Immeuble 1965 ADL, s.e.c. agissant
pour son commanditaire 1935 50 St-Canada
par Odette Madon, procureur