



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

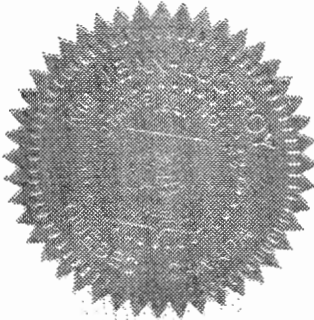
Je certifie que la réquisition présentée le 2020-11-06 à 09:05 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Laval sous le numéro 25 827 866.

Le fichier de signature électronique ECACL25_827_866.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 :	Notariée en minute
Notaire instrumentant :	M ^e Jean-Luc Roy
Numéro de minute :	13600

06 NOV. 2020 9⁰⁵
25 827 866



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

L'AN DEUX MILLE VINGT
Le trois novembre

DEVANT M^r Jean-Luc ROY, notaire à Montréal, province de Québec.

COMPARAÏT :

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE 20 LABELLE, société en commandite dûment constituée, immatriculée sous le numéro 3375313460, ayant son siège au 1850, 32^e Avenue, Montréal, province de Québec, H8T 3J7, représentée aux présentes par **9415-2964 QUÉBEC INC.**, son commandité, société par actions dûment constituée sous le régime de la *Loi sur les sociétés par actions* (RLRQ, c. S-31.1) tel qu'il appert du certificat de constitution daté du 12 mars 2020, immatriculée au registre des entreprises (Québec) sous le numéro 1175306597, ayant son siège au 1850, 32^e Avenue, Montréal, province de Québec, H8T 3J7, elle-même représentée aux présentes par **Christian DUSABLON**, son représentant autorisé, dûment autorisé à agir en vertu d'une résolution du conseil d'administration adoptée en date du 2 novembre 2020 dont une copie de cette résolution est annexé aux présentes après avoir été reconnu véritable et signé par le représentant et le notaire pour identification.

--et--

9381-2337 QUÉBEC INC., société constituée sous le régime de la *Loi sur les sociétés par actions* (RLRQ, c. S-31.1) tel qu'il appert du certificat de constitution daté du 3 juillet 2018, immatriculée au registre des entreprises (Québec) sous le numéro 1173798506, ayant son siège au 1850, 32^e Avenue, Montréal, province de Québec, H8T 3J7, ici représentée par **Christian DUSABLON**, sa secrétaire, dûment autorisé aux termes d'une résolution de son conseil d'administration en date du 2 novembre 2020 une copie de cette résolution est annexé aux présentes après avoir été reconnu véritable et signé par le représentant et le notaire pour identification.

ci-après nommée «**le comparant**»

LAQUELLE donne le présent avis et demande à l'officier du Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laval d'écrire sur le registre foncier le présent Avis de contamination concernant les terrains ci-après décrits, soit l'exposé de la nature des contaminants présents dans les terrains 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, dont une copie demeurera annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par le Comparant en présence du notaire soussigné.

DÉSIGNATION

IMMEUBLE I

Un immeuble connu et désigné comme étant les lots numéros **UN MILLION SIX CENT QUARANTE-DEUX MILLE QUARANTE (1 642 040)** et **UN MILLION SEPT CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-ONZE (1 776 891)** du cadastre du Québec, circonscription foncière de **Laval**.

Avec toutes les bâtisses y érigées et notamment celle portant le numéro **20, rue Labelle, Laval, province de Québec, H7N 2R4**.

Avec et sujet à toutes les servitudes inhérentes audit immeuble, notamment une servitude de vue publiée sous le numéro 1 048 412 et sujet à un avis de réserve pour fins publiques publié sous le numéro 24 472 293.

IMMEUBLE II

Un terrain vacant connu et désigné comme étant le lot numéro **UN MILLION SEPT CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-TROIS (1 776 863)** du cadastre du Québec, circonscription foncière de **Laval**.

Avec et sujet à toutes les servitudes inhérentes audit immeuble, notamment les servitudes suivantes :

- Servitudes de vue, accès au bâtiment et utilisation des gicleurs automatiques, publiée sous le numéro 490 253;et
- Servitude de vue, publiées sous les numéros 490 252 et 80 718;

IMMEUBLE III

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro **UN MILLION SIX CENT QUARANTE-DEUX MILLE CINQUANTE-TROIS (1 642 053)**, cadastre du Québec, circonscription foncière de **Laval**.

Avec toutes les bâtisses y érigées et notamment celle portant le numéro **18A, rue Labelle, Laval, province de Québec, H7N 2R4**.

Avec et sujet à toutes les servitudes inhérentes audit immeuble, notamment les servitudes suivantes :

- Servitudes de vue, publiée sous le numéro 1 048 412;
- Servitude d'utilité publique par règlement 634;

IMMEUBLE IV

Un terrain vacant connu et désigné comme étant le lot numéro **UN MILLION SIX CENT QUARANTE-DEUX MILLE QUATRE-VINGT-DIX-SEPT (1 642 097)** du cadastre du Québec, circonscription foncière de **Laval**.

Avec et sujet à toutes les servitudes inhérentes audit immeuble, notamment les servitudes suivantes :

- Servitudes de vue, accès au bâtiment et utilisation des gicleurs automatiques, publiée sous le numéro 490 253;et
- Servitude de vue, publiées sous les numéros 490 252 et 80 718;

IMMEUBLE V

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro **UN MILLION SIX CENT QUARANTE-DEUX MILLE QUATRE-VINGT-SEPT (1 642 087)** du cadastre du Québec, circonscription foncière de **Laval**.

Avec toutes les bâtisses y érigées et notamment celle portant le numéro **3, rue de Dinan, Laval, province de Québec, H7N 2X5**.

Ledit immeuble n'est l'objet d'aucune servitude.

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

Le comparant est propriétaire des immeubles ci-dessus décrit pour les avoir acquis des manières suivantes et son siège est le 1850, 32^e Avenue, Montréal, province de Québec, H8T 3J7 :

IMMEUBLE I

- de Johanne BEAULIEU et Mario MALOUIN aux termes d'un acte de vente fait et passé devant Me Chloé BÉRUBÉ, notaire, le 18 mars 2020, dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laval, sous le numéro 25 274 067;

IMMEUBLE II

- d'INVESTISSEMENTS CARBON INC. aux termes d'un acte de vente fait et passé devant Me Jean-Luc ROY, notaire, le 12 septembre 2018, dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laval, sous le numéro 24 127 152;

IMMEUBLE III et IV

- d'INVESTISSEMENTS CARBON INC. aux termes d'un acte de vente fait et passé devant Me Jean-Luc ROY, notaire, le 12 septembre 2018, dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laval, sous le numéro 24 127 151;

IMMEUBLE V

- de SUCCESSION DE JAMES SOLKIN aux termes d'un acte de vente fait et passé devant Me Chloé BÉRUBÉ, notaire, le 10 février 2020, dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laval, sous le numéro 25 201 336;

**DÉSIGNATION DE LA MUNICIPALITÉ ET
DE L'UTILISATION AUTORISÉE**

Les terrains sont situés sur le territoire de la Ville de Laval, est zoné résidentiel aux termes de la réglementation dudit arrondissement et compte cinq (5) bâtisses.

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

Le résumé de l'étude de caractérisation fait et préparé par Alexis MAILLARD, expert, en date du 28 octobre 2020, contresigné par le Comparant, dont l'original sera produit lors de la publication du présent avis audit Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laval et dont une copie demeurera annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par le Comparant en présence du notaire soussigné, fait partie intégrante du présent avis et contient :

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;
2. Un résumé des travaux de décontamination qui ont eu lieu sur l'immeuble;
3. 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;

- 4 Un énoncé de la nature et de l'importance des contaminants présents dans l'eau souterraine, s'il en est;
5. Et 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.

MODALITÉ PARTICULIÈRE À L'AVIS DE CONTAMINATION

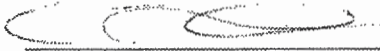
Le présent avis demeure en vigueur tant et aussi longtemps qu'un Avis de décontamination n'a pas été inscrit sur le registre contre l'immeuble ci-dessus décrit ou partie de celui-ci.


DONT ACTE à Montréal, sous le numéro TREIZE MILLE SIX CENT

(13 600) des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE. les parties signent en présence du notaire.

(SIGNÉ)


SOCIÉTÉ EN COMMANDITE 20 LABELLE
représenté par 9415-2964 QUÉBEC INC.
représenté par : Christian DUSABLON, représentant autorisé


9381-2337 QUÉBEC INC.
par : Christian DUSABLON, représentant autorisé


M° Jean-Luc ROY, notaire

COPIE CONFORME à l'original des présentes demeuré en mon étude.

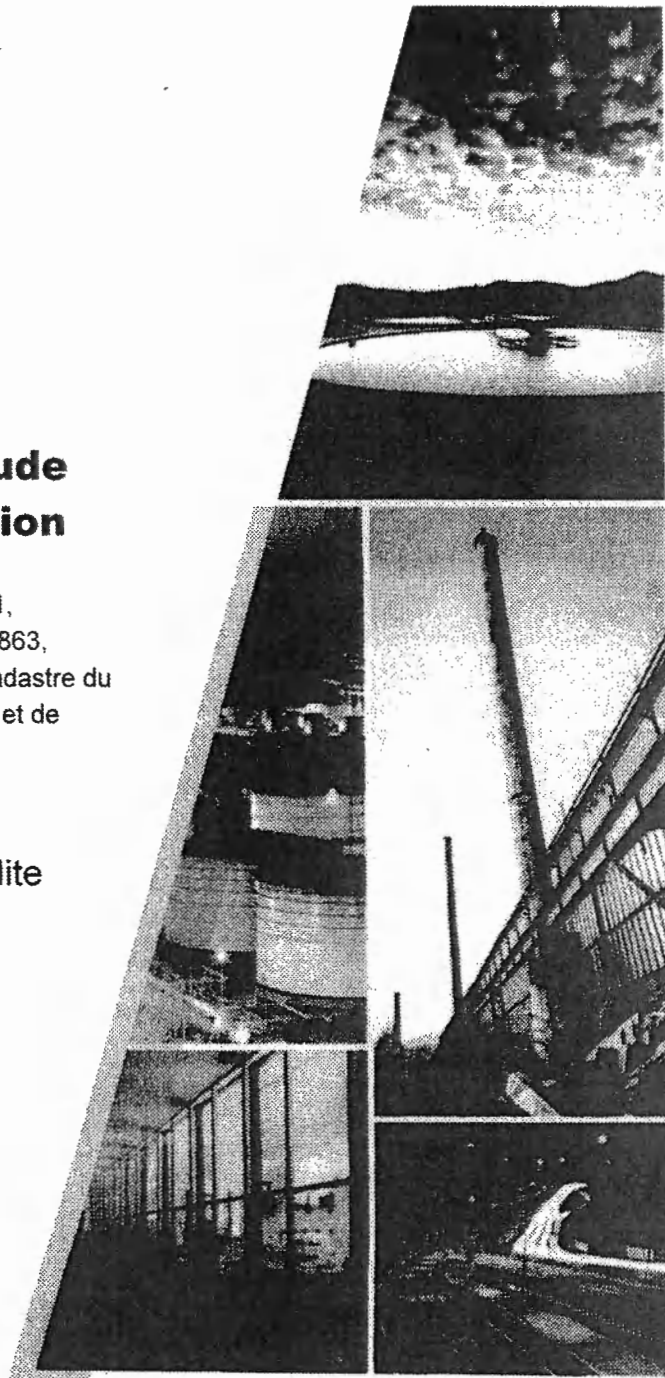




Attestation – Résumé de l'étude de caractérisation

Développement résidentiel
Lots n°s 1 642 040, 1 776 891,
1 642 053, 1 642 097, 1 776 863,
1 642 085 et 1 642 087 du cadastre du
Québec, rues Labelle, d'Orly et de
Dinan
Laval, Québec

Société en commandite
20 Labelle



RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

1. LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse : 18A, 20 et 20A, rue Labelle, 14-20, rue D'Orly et 3, rue de Dinan, Laval, Québec	
Numéro de lots : 1 642 040, 1 776 891, 1 642 053, 1 642 097, 1 776 863, 1 642 085 et 1 642 087	Coordonnées : DEG. DEC. NAD83 Latitude : 45.558544° nord ° Longitude : -73.681218° Ouest
Nom du cadastre : Cadastre du Québec	
2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/>	
Nom : Christian Dusablon	
Nom de l'entreprise, le cas échéant : Société en commandite 20 Labelle	
Adresse : 70, boulevard des Laurentides, suite 122	Code postal : H7G 0A9
N° de téléphone : 514 299-2674	Adresse courriel : cdusablon@devtod.com
3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ	
Titre : •Évaluation environnementale de site - phase II; lots rénovés n ^{os} 1 642 040, 1 776 891, 1 642 053, 1 642 097, 1 776 863, 1 642 085 et 1 642 087 du cadastre du Québec, (rue Labelle, d'Orly et de Dinan), Laval, Québec, pour monsieur Marc-André Baulne, Enviro-Experts réf. : 3088-2, 23 juillet 2020	
Firme : Enviro-Expert inc.	
Auteur de l'étude : Rabih Saad et Oscar Ayed	Date : 23 juillet 2020
Auteur du résumé : Alexis Maillard	Date : 28 octobre 2020

Étude avant réhabilitation

Étude post-réhabilitation¹

Après vérification, j'atteste que le résumé représente bien le contenu de l'étude de caractérisation et qu'il est conforme aux exigences de l'annexe VII du *Guide de caractérisation des terrains* du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques.

Alexis Maillard	330
-----------------	-----

Nom de l'expert (en lettres moulées)

Numéro d'identification de l'expert

	28 octobre 2020
---	-----------------

Signature de l'expert

Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation

¹ L'attestation du résumé d'une étude post-réhabilitation accompagnant un avis de décontamination porte sur les éléments de l'annexe VII du *Guide de caractérisation des terrains*, en y apportant les adaptations nécessaires.



Résumé de l'étude

Le présent document résume l'étude suivante, réalisée par Enviro-Experts inc. :

- *Évaluation environnementale de site - phase II; lots rénovés n^{os} 1 642 040, 1 776 891, 1 642 053, 1 642 097, 1 776 863, 1 642 085 et 1 642 087 du cadastre du Québec (rue Labelle, d'Orly et de Dinan), Laval, Québec, pour monsieur Marc-André Baulne, Enviro-Experts réf. : 3088-2, 23 juillet 2020.*

Enviro-Experts a été mandatée par monsieur Marc André Baulne afin de réaliser une caractérisation environnementale - phase II sur les propriétés sises aux 18A, 20 et 20A, rue Labelle (lots rénovés n^{os} 1 642 053, 1 642 040 et 1 776 891), sur les lots rénovés adjacents n^o 1 642 097 et 1 776 863, ainsi qu'aux 14-20, rue D'Orly (lot rénové n^o 1 642 085) et 3, rue de Dinan (lot n^o 1 642 087), Laval, Québec.

Le Site, d'une superficie totale de 5 126,8 m², comporte quatre bâtiments résidentiels, ainsi qu'une partie vacante non entretenue. Le terrain est relativement plat et au même niveau que les rues adjacentes

Les lots n^{os} 1 642 040, 1 776 891, 1 642 053, 1 642 085 et 1 642 087 du cadastre du Québec ont toujours été à usage résidentiel, alors que les lots n^{os} 1 642 097, 1 776 863 du cadastre du Québec ont déjà supporté des activités de fabrication de boîtes de carton et d'imprimerie entre 1958 et 2004. Un poste de distribution de carburant était également présent.

Les activités « usine de carton » (Code SCIAN 32213) et de « poste de distribution de carburant » (aucun code SCIAN) sont des activités désignées à l'annexe III du « Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains » (RPRT) du « ministère de l'Environnement et de la lutte contre les changements climatiques » (MELCC).

L'évaluation environnementale de site - phase I avait identifié les préoccupations environnementales suivantes :

- la présence de sols contaminés par des hydrocarbures pétroliers C₁₀-C₅₀ (HP C₁₀-C₅₀), des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et en métaux;
- l'activité antérieure d'une usine de carton et d'un poste de distribution de carburant;
- l'activité antérieure d'imprimerie et de lithographie;
- la présence de remblai d'origine et de qualité inconnues et de débris de démolition;
- la présence antérieure de trois réservoirs souterrains d'hydrocarbures pétroliers;
- les anciens et actuels réservoirs de produits pétroliers pour les systèmes de chauffage des propriétés résidentielles.

Les travaux de caractérisation environnementale des sols et de l'eau souterraine ont consisté en la réalisation de 11 forages sur les lots n^{os} 1 642 040, 1 776 891, 1 642 085, et 1 642 087, dont trois aménagés en puits d'observation afin de prélever des échantillons représentatifs de sols et d'eau souterraine. Lors d'une caractérisation antérieure réalisée par GHD (Réf. : n^o 11127970-E1-1) sur les



lots n°s 1 642 053, 1 642 097, 1 776 863, 10 tranchées de reconnaissance ainsi que trois forages, aménagés en puits d'observation, avaient été réalisés.

Les résultats d'analyses chimiques ont été comparés aux valeurs limites du RPRT et des critères génériques du « Guide d'intervention - Protection des sols et réhabilitation des terrains contaminés » (« Guide d'intervention ») établis par le MELCC.

Compte tenu de l'usage résidentiel projeté sur le Site, les valeurs limites de l'Annexe I du RPRT, soit l'équivalent de façon générale du niveau « B » des critères génériques du « Guide d'intervention », ont été considérées par Enviro-Conseil comme étant le seuil à partir duquel des travaux de réhabilitation seraient requis. Les valeurs limites du « Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés » (RESC) ont aussi été considérées, lorsqu'applicables.

La majorité des résultats d'analyses chimiques pour les sols a montré des concentrations inférieures aux valeurs limites de l'Annexe I du RPRT, respectant ainsi les exigences réglementaires pour une propriété dont l'usage projeté est résidentiel.

Toutefois, des concentrations supérieures aux valeurs limites de l'Annexe I du RPRT ont été obtenues en HP C₁₀-C₅₀, en HAP ou en Métaux, à l'endroit des tranchées TR-104, TR-105, TR-106, TR-107, TR-109 et des forages F3 et F9. Les résultats obtenus pour les sols des tranchées TR-105, TR-106 et le forage F3 sont d'ailleurs supérieurs aux valeurs limites de l'Annexe II du RPRT, les résultats sont d'ailleurs supérieurs aux valeurs limite de l'Annexe I du RESC pour les sols de la tranchée TR-106 et du forage F3.

Le tableau suivant présente les superficies, profondeurs et volumes estimés de sols dont les concentrations sont supérieures aux valeurs limites de l'Annexe I du RPRT.

Tableau 1 Volume de sols contaminés estimé

Sondage	contaminant	Aire d'influence estimée (m ²)	Intervalle de profondeur (m)	Volume estimé (m ³)		
				>VL-AI <VL-AII	>VL-AII	>RESC
TR-104	HAP	362	1,20-2,20	362	--	--
TR-105	HAP	276	0,15-1,20	--	289	--
TR-106	HP C ₁₀ -C ₅₀	125	0,65-1,40	--	--	96
TR-107	Métaux	230	0,80-2,50	391	--	--
TR-109	HP C ₁₀ -C ₅₀	166	0,25-1,20	158	--	--
	HAP et Métaux					
F3	HAP	81	0,00-1,7	--	--	138
F9	HAP	400	0,00-1,7	680	--	--
Volume total estimé (m³)				1 591	289	233

Notes :

- RESC : Valeurs limites de l'Annexe I du RESC
- VL-AI : Valeurs limites de l'Annexe I du RPRT
- VL-AII : Valeurs limites de l'Annexe II du RPRT



Concernant l'eau souterraine, selon le Système d'Information Hydrogéologique (SIH), parmi les trois sites de captage d'eau souterraine se trouvant dans un rayon de 1 km, aucun ne se situe en aval hydraulique. Toutefois, la rivière des Prairies, se situant à seulement 0,3 km en aval hydraulique (sud-est du site), constitue un récepteur potentiel considérable.

Tous les résultats d'analyses chimiques obtenus pour les échantillons prélevés dans les puits d'observation ont révélé des concentrations inférieures aux critères Résurgence dans l'eau de surface (RES) du « Guide d'intervention ». Tous les résultats d'analyses chimiques pour l'eau souterraine sont également inférieurs aux seuils d'alerte applicables. Ces résultats respectent donc les recommandations du MELCC et aucun impact n'est appréhendé pour l'eau souterraine sur le Site

Veuillez agréer nos salutations distinguées.

GHD

Alexis Maillard, biol. M. Env.

J'ai pris connaissance du résumé des études de caractérisation environnementale.

Signature du comparant

RECONNU VÉRITABLE ET SIGNÉ
PAR LE REPRÉSENTANT POUR
ÊTRE ANNEXÉ À LA MINUTE
NO.13... DU NOTAIRE
SOUSSIGNÉ.

COPIE CONFORME