

## AVIS DE CONTAMINATION

(Article 31.58 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (chapitre Q-2))

### CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE MONTRÉAL

Montréal, ce vingt-quatrième (24<sup>e</sup>) jour de mars de l'an deux mille vingt-et-un (2021).

COMPARAÎT :

**CORPORATION DE CAPITAL TRIAD / TRIAD CAPITAL CORPORATION**, société par actions constituée le quinze (15) octobre mille neuf cent quatre-vingt-treize (1993) sous le régime de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* (L.R.C. (1985), c. C-44), immatriculée au registre des entreprises (Québec) sous le numéro 1143289768, ayant son siège au 100-245 avenue Victoria, Westmount, province de Québec, H3Z 2M6, Canada, ici agissant et représentée par **Daniel PERREAULT**, représentant, dûment autorisé par une résolution du conseil d'administration signée le vingt-trois (23) mars deux mille vingt-et-un (2021);

(ci-après 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* (chapitre Q-2, r.37), 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* (chapitre Q-2).

#### 1. DÉSIGNATION DU TERRAIN

Un terrain ou emplacement connu et désigné comme étant :

- 1.1 Le lot **UN MILLION TROIS CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DIX-SEPT (1 391 277)** du Cadastre du Québec, de la circonscription foncière de Laval; et
- 1.2 portant l'adresse civique **1150 Montée Masson, Laval, province de Québec, H7E 4P2, Canada.**

(ci-après « l'immeuble »)

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

**9436-7638 QUÉBEC 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 26 146 238 et son adresse (siège social) est 440-800 Place Victoria, CP 284, Montréal, Québec, H4Z 1E8, Canada.

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

Le terrain est situé dans la municipalité de **Laval** et l'utilisation commerciale et industrielle est autorisée sur ce terrain en vertu de la réglementation de zonage de cette municipalité.

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

Le résumé ci-joint de l'étude de caractérisation intitulée « **Évaluation environnementale de site – Phase II** », 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 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;
- 4.3 un bref historique des activités qui ont eu lieu sur l'Immeuble;
- 4.4 la superficie du terrain occupée par les sols contaminés ainsi que la localisation et les volumes de ces sols en surface et en profondeur;
- 4.5 un énoncé de la nature et de l'importance des contaminants présents dans l'eau souterraine, s'il en est;
- 4.6 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 **Robert JOYAL** en date du dix-huit (18) décembre deux mille vingt (2020), 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 publié sur le registre contre l'Immeuble, ou partie de celui-ci.

**EN FOI DE QUOI, LE COMPARANT A SIGNÉ**

**Signature du comparant :**

**CORPORATION DE CAPITAL  
TRIAD / TRIAD CAPITAL  
CORPORATION**



Par : **Daniel PERREAULT**

Lieu de signature : Montréal  
Date de signature le 24 mars 2021

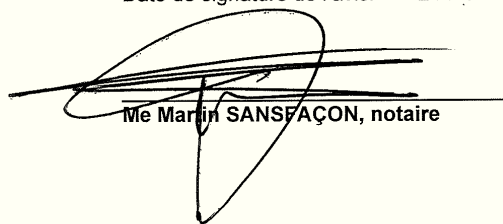
### ATTESTATION

Je, soussigné, **Me Martin SANSFAÇON, notaire**, atteste que :

1. J'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité du comparant ;
2. Le document traduit la volonté exprimée par le comparant ;
3. Le document est valide quant à sa forme.

Attesté à Montréal, province de Québec, Canada, ce vingt-quatrième (24<sup>e</sup>) jour de mars de l'an deux mille vingt-et-un (2021).

Nom :	Martin SANSFAÇON
Qualité :	notaire
Adresse :	8780 Henri-Julien, Montréal (Québec) H2M 1M4
Nature :	avis de contamination
Nom de la partie :	<b>CORPORATION DE CAPITAL TRIAD / TRIAD CAPITAL CORPORATION</b>
Lieu de signature de l'avis :	Montréal
Date de signature de l'avis :	24 mars 2021



Me Martin SANSFAÇON, notaire

## RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE

Le Groupe SCP Environnement inc. a été mandaté par Triad Capital Corporation, représentée par monsieur Ben Cohen, acquéreur potentiel du site à l'étude, afin de réaliser une évaluation environnementale de site (ÉES) - phase II de la propriété située au 1150, montée Masson à Laval. La propriété est désignée par le lot 1 391 277 du Cadastre rénové du Québec et couvre une superficie de 15 985,0 m<sup>2</sup>. Les coordonnées géographiques centrales de la propriété à l'étude sont 45° 37' 56.79" de latitude nord et 73° 38' 25.30" de longitude ouest. La propriété est située dans un secteur à vocation commerciale et industrielle. L'usage en cours et projeté sont compatibles avec le *Règlement d'urbanisme de la Ville de Laval* (L-2000).

L'objectif du mandat consistait à vérifier la qualité environnementale des sols et de l'eau souterraine de la propriété, en lien avec les conclusions de l'ÉES phase I réalisée par le Groupe SCP Environnement inc. en novembre 2020 (N/Réf. :6480). Cette étude fait mention d'une cessation des activités de la compagnie Metrobec Laval inc., spécialisée dans le recyclage, commerce et transformations de ferraille. Étant donné que les activités de ladite compagnie font partie de la liste des activités désignées du *Règlement sur la protection et réhabilitation des terrains* (RPRT) du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MELCC), répertoriée sous le code SCIAN 41811 (Grossistes-distributeurs de métaux recyclables) et que le présent rapport est réalisé dans le cadre d'une cessation d'activité, les dispositions de l'article 31.51 de la Loi sur la qualité de l'environnement (LQE) s'appliquent, à savoir :

*« Celui qui cesse définitivement d'exercer une activité industrielle ou commerciale appartenant à l'une des catégories désignées par règlement du gouvernement est tenu de procéder à une étude de caractérisation du terrain où elle s'est exercée, dans les six mois de cette cessation d'activité ou dans tout délai supplémentaire n'excédant pas dix-huit mois que peut accorder le ministre, aux conditions qu'il fixe, dans l'éventualité d'une reprise d'activités. L'étude doit, sitôt complétée, être communiquée au ministre et au propriétaire du terrain. Un avis de la cessation de l'activité doit être transmis au ministre dans le délai déterminé par règlement du gouvernement.*

*Si l'étude de caractérisation révèle la présence de contaminants dont la concentration excède les valeurs limites réglementaires, celui qui a exercé l'activité concernée est tenu, dans les meilleurs délais après en avoir été informé, de transmettre au ministre, pour approbation, un plan de réhabilitation énonçant les mesures qui seront mises en œuvre pour protéger la qualité de l'environnement et pour éviter de porter atteinte à la vie, à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort de l'être humain, aux écosystèmes, aux espèces vivantes ou aux biens, accompagné d'un calendrier d'exécution et, le cas échéant, d'un plan de démantèlement des installations présentes sur le terrain »*

Les études de caractérisation environnementale seront donc réalisées en conformité avec le *Guide de caractérisation des terrains* (Guide) du MELCC et seront attestées par un expert habilité en vertu de la LQE.

L'étude de phase I avait également révélé la présence historique d'activités industrielles visées par l'annexe III du RPRT, soit une fonderie de métaux non-ferreux, répertoriée sous le code SCIAN 33152, et une usine de production et de transformation d'alumine et d'aluminium, répertoriée sous le code SCIAN 331313.

Des travaux de caractérisation environnementale des sols et de l'eau souterraine ont été effectués dans les principales zones jugées à risque. L'emplacement des sondages a été déterminé de manière à sonder les emplacements les plus susceptibles d'être contaminés en lien avec les usages historiques. La localisation des sondages a également tenu compte de la présence d'infrastructures souterraines et des contraintes physiques présentes sur la propriété. L'emplacement des puits d'observation, quant à lui, a été déterminé en prenant en considération le sens présumé de l'écoulement régional de l'eau souterraine et de l'identification des récepteurs des eaux souterraines de la propriété. Il importe de préciser que des puits d'observation antérieures ont été utilisés lors de cette étude, après vérification de leur conformité. Ces derniers ont été choisis selon leur emplacement de façon à avoir un minimum de deux puits en aval et un puits en amont de la propriété.

Les travaux de caractérisation environnementale des sols actuels et antérieurs, combinés aux observations effectuées sur la propriété, et aux résultats analytiques obtenus et interprétés, ont permis d'évaluer l'étendue de la contamination par la méthode des polygones simples. L'étendue horizontale de la contamination a été utilisée en traçant une ligne à la mi-distance entre les forages de niveaux de contamination différents. L'étendue verticale de la contamination a été évaluée sur la base des résultats obtenus pour les horizons soumis aux analyses chimiques, ainsi que pour les horizons sous-jacents et sus-jacents non analysés, mais présentant les indices organoleptiques et stratigraphiques similaires. Les polygones d'influence ont été extrapolés jusqu'aux limites de la propriété.

Les travaux de la présente caractérisation environnementale n'ont pas permis de révéler la présence sur le site de sols dont le niveau de contamination se situerait au-delà des valeurs limites de l'annexe II du RPRT. Toutefois, une contamination antérieure en métaux, plus précisément en cuivre, supérieure à l'annexe II du RPRT mais inférieures à l'annexe I du *Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés* (RESC), située entre 0 et 0,6 m de profondeur sous la surface actuelle des sols, a été dévoilée par les travaux de la firme Golder en février 2020. Cette contamination est localisée dans la portion est du site, soit dans le secteur du puits d'observation MW-19-02.

Par ailleurs, les résultats analytiques ont révélé des concentrations supérieures à l'annexe I du RPRT mais inférieures à l'annexe II du RPRT, soit des concentrations comprises dans la plage B-C du Guide du MELCC aux emplacements suivants :

- Dans le secteur du forage F2, où une contamination en HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub> est observée en surface, jusqu'à 0,5 m de profondeur;
- Dans le secteur du forage F3, où une contamination en HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>, en HAP et en métaux est observée entre 0,41 m et 0,91 m de profondeur;
- Dans le secteur du forage F6, où une contamination en métaux est révélée par le DUP-12 entre 0,46 m et 0,86 m de profondeur;
- Dans le secteur du forage F11, où une contamination en HAP est observée en surface, jusqu'à 0,5 m de profondeur;

De plus, une contamination en métaux supérieure à l'annexe I du RPRT mais inférieure à l'annexe II du RPRT, soit une concentration comprise dans la plage B-C du Guide du MELCC, a été mesurée dans le sondage antérieur MW-19-06 en surface, jusqu'à 1,22 m de profondeur.

La modélisation obtenue a permis l'estimation d'un volume d'environ 300 m<sup>3</sup> de sols dont le niveau de contamination en métaux est au-delà des valeurs limites de l'annexe II du RPRT mais inférieurs à l'annexe I du RESC, affectant une surface d'environ 506 m<sup>2</sup>.

De plus, des sols dont le niveau de contamination est supérieur aux valeurs limites de l'annexe I du RPRT mais inférieur aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT sont présents sur le site, avec un volume total estimé à 2603,61 m<sup>3</sup>, affectant une surface approximative de 2431,6 m<sup>2</sup>. Les volumes approximatifs sont résumés ci-après :

❖ Étude SCP environnement :

- Un volume de 251,40 m<sup>3</sup> est présent dans le secteur du forage F2, où une contamination en HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub> affectant une surface approximative de 502,75 m<sup>2</sup> est notée ;
- Un volume de 698,08 m<sup>3</sup> est présent dans le secteur du forage F3, où une contamination en HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>, en HAP et en métaux affectant une surface approximative de 572,20 m<sup>2</sup> est notée ;
- Un volume de 672, 92 m<sup>3</sup> est présent dans secteur du forage F6, où une contamination en métaux affectant une surface approximative de 551,57 m<sup>2</sup> est notée ;
- Un volume de 331,56 m<sup>3</sup> est présent dans le secteur du forage F11 entre 0 et 1,22 m, où une contamination en HAP affectant une surface approximative de 271,77 m<sup>2</sup> est notée ;

## ❖ Étude de Golder

- Un volume de 650,61 m<sup>3</sup> est présent dans le secteur du sondage antérieur MW-19-06 entre 0 et 1,22 m de profondeur, où une contamination en métaux affectant une surface approximative de 533,29 m<sup>2</sup> est notée.

Par ailleurs, des odeurs de diesel ont été notées dans le secteur du sondage F203, dans la pierre concassée sous la dalle de béton à l'intérieur du bâtiment, qui s'étendrait vraisemblablement à au moins 1,73 m de profondeur, affectant une surface estimée de 1194 m<sup>2</sup>. Aucune analyse n'a été réalisée sur cette dernière considérant la nature des matériaux. Nous recommandons toutefois l'enlèvement de ces matériaux afin d'éviter une contamination future des horizons adjacents ou sous-jacents.

De plus, il importe de rappeler que plusieurs taches d'hydrocarbures ont été notées sur la dalle de béton du bâtiment, qui présentait des fissures importantes. Toutefois, dû à l'impossibilité de procéder à des sondages à plusieurs endroits à cause de la présence de structures enfouies, certains sondages ont dû être annulés ou relocalisés plus loin des taches observées. Il est donc probable qu'il y ait des secteurs additionnels de contamination sous la dalle béton. Cette contamination pourrait suivre les chemins préférentiels que constituent les structures enfouies.

Enfin, un horizon de matières résiduelles mélangées à de la pierre concassée a été noté dans la portion est du site, sur une surface estimée de 3290 m<sup>2</sup>. Aucune analyse n'a été effectuée sur ce matériau. Nous recommandons toutefois l'enlèvement de ces matières et leurs gestion hors site selon les normes et règles en vigueur.

L'ensemble du secteur est desservi par l'aqueduc et par le réseau d'égout présent sur la montée Masson. L'eau souterraine n'étant pas une source d'eau potable courante ou potentielle dans le secteur du site (aquifère de Classe III), la qualité de l'eau souterraine a été évaluée relativement aux critères de résurgence dans les eaux de surface (RES) du MELCC et d'infiltration dans les égouts (sanitaire et pluvial) dont les valeurs sont fixées par le règlement de la CMM.

Selon la carte des isopièzes établie pour la propriété à l'étude, l'écoulement probable de l'eau souterraine s'effectue en direction sud, soit vers la rivière des Prairies.

Concernant la qualité de l'eau souterraine, toutes les concentrations relevées pour tous les puits respectent les valeurs limites fixées par le règlement de la CMM et les critères RES du MELCC, ainsi que les seuils d'alerte respectifs appliqués, et ce, pour tous les paramètres analysés.

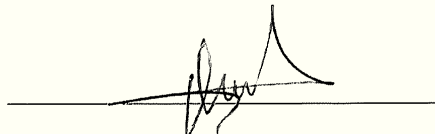
**En tenant compte des résultats de laboratoire et des notes de terrain, nous sommes d'avis que les sols des secteurs investigués sur la propriété à l'étude ne respectent pas les valeurs limites de l'annexe II du RPRT pour un usage commercial et industriel.**

Compte tenu de la présence de sols non conformes sur le site, nous recommandons de réhabiliter le site. Un plan de réhabilitation environnementale ou une déclaration de conformité doit être transmis au préalable au MELCC pour approbation.

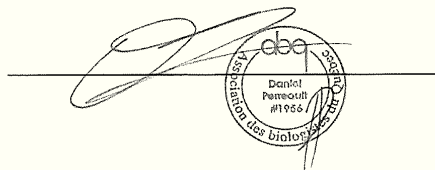
Le présent rapport doit faire l'objet d'une attestation par un expert dûment autorisé et un avis de contamination doit être préparé et publié au registre foncier. De plus, un avis de cessation doit être transmis au ministère à cet effet.

**Groupe SCP Environnement inc.**

Hakima Djerroud, ing, jr.  
Chargée de projets

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hakima', written over a horizontal line.

Vérifié par  
Daniel Perreault, B. Sc., ÉESA®  
Président

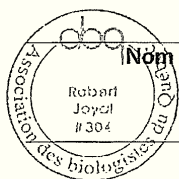
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniel', written over a horizontal line. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text 'Association des biologistes du Québec' around the perimeter, 'dba' in the center, and 'Daniel Perreault #1986' below it.A large, stylized handwritten signature in black ink, written over a horizontal line.



**FORMULAIRE D'ATTESTATION 2****RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION**

<b>1. LOCALISATION DU TERRAIN</b>	
Adresse : 1150, Montée Masson, Laval, (Québec)	
Numéros de lots : 1 391 277	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45 degrés 37' 57"N Longitude : 73 degrés 38' 25"O
Nom du cadastre : Québec	
<b>2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/> ACHETEUR</b>	
Nom: M. Ben Cohen,	
Nom de l'entreprise : TRIAD Capital Corporation.	
Adresse : 225, ave. Lafleur, La Salle , Québec	Code postal : H8R 3H2
N° de téléphone : 514-738-1253	Adresse courriel : Benco@triadinc.ca
<b>3. IDENTIFICATION DE L'ÉTUDE FAISANT L'OBJET DU RÉSUMÉ ATTESTÉ</b>	
Titre : Évaluation environnementale de site phase II : 1150, Montée Masson, Laval, Québec.	
Firme : Le Groupe SCP Environnement inc,	
Auteur de l'étude : Hakima Djerroud, ing., jr.,	Date : décembre 2020
Auteur du résumé : idem	Date : idem

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

**ROBERT JOYAL**

Nom de l'expert (en lettres moulées)

Signature de l'expert

**163**Numéro d'identification  
de l'expert

Date

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