



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

*Je certifie que la réquisition présentée le 2023-03-24 à 09:00 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Laval
sous le numéro 27 920 275.*

Le fichier de signature électronique ECACL27_920_275.sig, qui accompagne ce document, émis par **M^e Patrick Plante, 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 Mariam Hassan
Numéro de minute : 283

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-TROIS

Le **vingt-et-un mars (2023-03-21)**

DEVANT M^e Mariam HASSAN, notaire à Montréal, province de Québec.

COMPARAÎT :

IMMEUBLES JAVA S.E.C., société en commandite dûment constituée, immatriculée auprès du Registraire des entreprises du Québec sous le numéro **3376675396**, ayant son siège social au 70, boulevard des Laurentides, bureau 122, Laval, province de Québec, H7G 0A9 représentée aux présentes par **IMMEUBLES JAVA COMMANDITÉ 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 10 juin 2021, immatriculée au registre des entreprises (Québec) sous le numéro 1176665710, ayant son siège social au 70, boulevard des Laurentides, bureau 122, Laval, province de Québec, H7G 0A9, elle-même représentée aux présentes par **Marc André BAULNE**, son président, dûment autorisé à agir en vertu d'une résolution de l'administrateur unique adoptée en date des présentes, dont une copie de cette résolution est annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée 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 Montréal d'inscrire sur le registre foncier le présent Avis de contamination concernant le terrain ci-après décrit, 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, 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

Un immeuble connu et désigné comme étant les lots numéros :

- 1) **UN MILLION SEPT CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE HUIT CENT QUARANTE DEUX (1 776 842)** du cadastre du Québec, circonscription foncière de Laval;
- 2) **SIX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-ET-UN MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT (6 451 580)**, du cadastre du Québec, circonscription foncière de Laval;
- 3) **SIX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-UN MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-QUATRE (6 451 584)** du cadastre du Québec, circonscription foncière de Laval;
- 4) **SIX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-ET-UN MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-SEPT (6 451 587)** du cadastre du Québec, circonscription foncière de Laval ;
- 5) **SIX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-ET-UN MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TROIS (6 451 583)** du cadastre du Québec, circonscription foncière de Laval.

Avec toutes les bâtisses y érigées et notamment celle portant le numéro **48-64, boulevard des Laurentides, Laval, province du Québec, H7G 2S7**.

(ci-après « l'Immeuble »)

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

Le comparant est propriétaire de l'immeuble ci-dessus décrit pour l'avoir acquis aux termes des actes suivants :

- d'IMMEUBLE JAVA INC. aux termes d'un acte de cession d'un immeuble fait et passé devant Me Julie Doan, notaire, le 25 juin 2021, dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laval, sous le numéro 26 446 795.
- de la Ville de Laval aux termes d'un acte d'échange passé devant Me Mario BEAUCHAMP, notaire, le 14 décembre 2022, dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laval, sous le numéro 27 762 347.

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

Le terrain est situé sur le territoire de la Ville de Laval et les classes d'usages permises sont à usage mixte (commercial, résidentiel, public et semi-public, domestique et complémentaire) sur ce terrain en vertu de la réglementation de zonage de la Ville de Laval.

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

Le résumé de l'étude de caractérisation fait et préparé par **Carole AHMAR**, ingénierie, en date du 1^{er} août 2022, contresigné par le Comparant, 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 énoncé des catégories d'usages permis sur le terrain, le cas échéant, en fonction des valeurs limites réglementaires applicables;
3. Un bref historique des activités qui ont eu lieu sur l'Immeuble;
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;
5. Un énoncé de la nature et de l'importance des contaminants présents dans l'eau souterraine, s'il en est;
6. 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.

Une copie du Résumé de l'étude de caractérisation et une copie du Formulaire d'attestation 2 demeurent annexées aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par le Comparant en présence du notaire soussigné.

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.

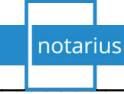
DONT ACTE à Montréal, sous le numéro **deux cent quatre-vingt-trois**

(283) des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties déclarent accepter l'utilisation de procédés technologiques pour clore le présent acte tel qu'autorisé par 2022-4841 du ministre de la Justice daté du 24 août 2022, identifient et reconnaissent véritable l'information portée sur la ou les annexes, puis signent à distance en présence du notaire soussigné.

Marc André BAULNE 
Signé avec ConsignO Cloud le 2023/03/21
Pour valider, aller à cnq.org/valider

IMMEUBLE JAVA S.E.C., représentée par **IMMEUBLE JAVA COMMANDITÉ INC.**, son commandité,
par : **Marc BEAULNE**, président

Mariam Hassan 
Signé avec CertifiO le 2023/03/21
Pour valider, aller à cnq.org/valider

M^e Mariam HASSAN, notaire

Formulaire d'attestation 2

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

1. LOCALISATION DU TERRAIN

Adresse : 48-64 Boulevard des Laurentides, Laval, Québec

Numéro de lots : parties des lots 1 068 556, 5 437 023, 1 069 811, 1 070 077, 1 776 842 et 5 437 024

Coordonnées : DEG. DEC. NAD83

Latitude : 45,561018 latitude nord
Longitude : 73,682961 longitude ouest

Nom du cadastre : Cadastre du Québec

2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE OU DU LOCATAIRE

Nom : Christian Dusablon

Nom de l'entreprise, le cas échéant : Immeubles Java S.E.C.

Adresse : 70 boulevard des Laurentides, suite 122, Laval (Québec)

Code postal : H7G 0A9

N° de téléphone : 514-299-2674

Adresse courriel : cdusablon@devtod.com

3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ

Titre : Résumé de l'étude de caractérisation environnementale des sols et de l'eau souterraine – Phase II

Propriété commerciale, 48-64, boulevard des Laurentides, Laval, Québec (12565356-E2)

Firme : GHD Consultants Ltée

Auteur de l'étude : Carole Ahmar

Date : 2022-08-01

Auteur du résumé : Carole Ahmar

Date : 2022-08-01

Étude avant réhabilitation

Étude postréhabilitation¹

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.

GUY CHATEAUNEUF

157

Nom de l'expert (en lettres moulées)

Numéro d'identification de l'expert

Signature de l'expert

2022-08-02

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation

Date

¹ L'attestation du résumé d'une étude postréhabilitation 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.

Préparé par :



Carole Ahmar, ing.

Titre du projet		ImmeublesJava;DesLaurentides;Laval:Qc										
Titre du document		Résumé de l'étude de caractérisation environnementale des sols et de l'eau souterraine – phase II Propriété commerciale, 48-64, boulevard des Laurentides, Laval, Québec										
Numéro de projet		12565356-E2 (4)										
Nom du fichier		12565356-RPT-4-E2-Résumé étude caractérisation des sols et eau.docx										
Code		Révision		Auteur		Réviseur		Approuvé pour envoi				
				Nom		Signature		Name		Signature		Date
S4	0	Carole Ahmar, ing.		Chady-Xavier Hilal, ing., M. Ing.			2022-08-08	Chady-Xavier Hilal, ing., M. Ing.			2022-08-08	1 ^{er} août 2022

GHD

4600, boulevard de la Côte-Vertu

Montréal (Québec) H4S 1C7, Canada

T +1 514 333 5151 | F +1 514 333 4674 | C carole.ahmar@ghd.com | ghd.com

© GHD 2022

Ce document est et doit demeurer la propriété de GHD. Le document ne peut être utilisé qu'aux fins pour lesquelles il a été demandé et conformément aux conditions d'engagement. Une utilisation non autorisée de ce document, de quelque nature que ce soit, est interdite.

Résumé de l'étude

Les services professionnels de GHD ont été retenus par la compagnie Immeubles Java S.E.C. (ci-après nommée Client), représentée par monsieur Christian Dusablon, afin d'effectuer une caractérisation environnementale des sols et de l'eau souterraine – phase II sur une propriété commerciale comprenant un bâtiment, situé aux 48-64, boulevard des Laurentides, Laval, Québec (ci-après nommé Site ou Propriété).

La Propriété est située à l'angle nord-ouest des boulevards des Laurentides et Cartier Ouest, dans la ville de Laval, Québec. Elle se trouve dans un secteur entouré à l'est par le boulevard des Laurentides, à l'ouest par la rue Chevalier, au sud par le boulevard Cartier Ouest et au nord par la rue Derome. Le Site appartient à la compagnie Immeubles Java S.E.C. et est défini par les parties des lots n°s 1 068 556, 5 437 023, 1 069 811, 1 070 077, 1 776 842 et 5 437 024 du cadastre du Québec.

La Propriété possède une forme irrégulière et une superficie de 6 102 m². Elle est située dans une zone urbaine développée à vocation mixte (commerciale, résidentielle, publique et semi-publique, domestique et complémentaire).

Selon le rôle d'évaluation foncière de la ville de Laval, le propriétaire actuel du Site est Immeubles Java S.E.C. Selon les informations obtenues du site Internet de la ville de Laval, le Site ainsi que les propriétés voisines se trouvent dans les catégories de zonage suivantes : CA-584, R-1042, RR-22, CA-4 et PA-237. Les classes d'usages permises sont à usage mixte (commercial, résidentiel, public et semi-public, domestique et complémentaire).

Le terrain est occupé par un bâtiment commercial multilocataire de deux étages avec un sous-sol. L'édifice occupe environ 50 % de la superficie totale du Site. Selon le rôle d'évaluation foncière de la ville de Laval, le bâtiment a été construit originellement en 1957 et aurait été agrandi vers le nord entre 1969 et 1971. Le reste du terrain est constitué de zones asphaltées utilisées comme aire de stationnement et de chargement. Les véhicules ont accès au Site par les boulevards des Laurentides et Cartier Ouest et la rue Derome, respectivement le long des côtés est, sud et nord du Site.

Selon les informations historiques obtenues, le bâtiment était historiquement occupé par des occupants commerciaux et résidentiels. Des activités désignées de ravitaillement de véhicules auraient été effectuées sur le Site dans le passé. Notons qu'un bâtiment occupé par un restaurant était historiquement construit au nord-est du Site et semble avoir été démolи et remplacé par un autre plus petit bâtiment vraisemblablement toujours occupé par un restaurant, qui lui aussi a été démolи. Avant la construction du bâtiment actuel, le terrain était occupé par quelques petits bâtiments non identifiés.

Les activités historiques des anciens réservoirs souterrains (R-3 et R-4) utilisés pour le ravitaillement de véhicules, réalisées sur le Site autour des années 1960 pourraient être interprétées comme répondant à la définition « Poste de distribution de carburant - tel que défini par l'article 8.01 du Code de construction et régi par ce code » (code SCIAN 811199), une catégorie d'activité industrielle et commerciale désignée à l'Annexe III du « Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains » du MELCC (ci-après nommé RPRT).

L'étude de caractérisation environnementale – phase II a été réalisée dans le cadre d'un projet de construction de deux bâtiments multiétages et en application de l'article 31.53 de la « Loi sur la qualité de l'environnement » (LQE) sur le Site dans le contexte d'un changement d'utilisation projeté sur le terrain où a déjà été réalisée une activité désignée à l'Annexe III du « Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains » (RPRT). L'usage projeté est un développement résidentiel et commercial. Cette caractérisation environnementale fait notamment suite aux conclusions établies lors d'une évaluation environnementale de site – phase I réalisée par GHD (réf. n° 12565356-E1, 11 janvier 2022), qui avait permis d'identifier les préoccupations environnementales suivantes :

- présence de sols contaminés et de débris de démolition selon les études antérieures, dans la portion nord-est du Site;
- anciens réservoirs souterrains (R-1 à R-4) et présence de sols contaminés à proximité de ceux-ci;

- réservoirs souterrains d'huile à chauffage (R-5 et R-6). Selon les informations de l'étude de phase I, ceux-ci alimentaient historiquement l agrandissement du bâtiment. L emplacement exact de ces réservoirs n était pas connu. Ces réservoirs pourraient encore être présents sur le Site;
- la propriété voisine, à savoir l intersection des boulevards des Laurentides et Cartier est répertoriée dans le Répertoire des terrains contaminés du MELCC comme ayant des sols contaminés au manganèse.

Ainsi, compte tenu de ces informations, des travaux de caractérisation environnementale des sols et de l'eau souterraine – phase II ont été recommandés et effectués par GHD.

L'étude de caractérisation environnementale – phase II avait pour objectif de déterminer la présence ou l'absence de contaminants dans les sols et l'eau souterraine reliés aux préoccupations environnementales identifiées, en fonction des valeurs limites réglementaires applicables. Les résultats des travaux de cette étude sont compilés dans le rapport intitulé *Caractérisation environnementale des sols et de l'eau souterraine – phase II, propriété commerciale, 48-64, boulevard des Laurentides, Laval, Québec (réf. n° 12565356-E2[3], 1^{er} août 2022)*.

Considérant que l'emplacement des réservoirs souterrains d'huile à chauffage (R-5 et R-6) n'est pas connu, aucun sondage ciblé n'a pu être réalisé. Lors des travaux de construction prévus, une attention particulière devra être portée à la présence potentielle des réservoirs R-5 et R-6.

Les travaux de caractérisation environnementale ont consisté en la réalisation de six forages, identifiés F-101 à F-106, dont un aménagé en puits d'observation, identifié PO-103, afin de vérifier la qualité environnementale des sols et de l'eau souterraine du Site.

Compte tenu de l'usage résidentiel projeté sur le Site, les valeurs limites de l'Annexe I du RPRT sont considérées par GHD comme étant le seuil à partir duquel des travaux de réhabilitation seraient requis.

Les résultats d'analyses chimiques pour les sols dans les forages F-101 à F-106 ont montré des concentrations inférieures aux valeurs limites de l'Annexe I du RPRT. Les résultats analytiques pour ces emplacements respectent donc les exigences du MELCC pour une propriété dont l'usage projeté est résidentiel.

Toutefois, les résultats d'analyses chimiques des anciennes études réalisées par GHD et Enviro-Experts ont montré des concentrations en HAP supérieures aux valeurs limites de l'Annexe I du RPRT, à l'endroit des forages antérieurs F1, F5, F10 et F-01. De plus, certains résultats analytiques en métaux, à l'intérieur du forage antérieur F10, ont également révélé des concentrations supérieures aux valeurs limites de l'Annexe II du RPRT. Ces derniers résultats d'analyses chimiques ne respectent donc pas les exigences réglementaires pour une propriété dont l'usage projeté est résidentiel.

À partir des informations et des résultats d'analyses chimiques recueillis lors de l'ensemble des travaux exécutés, une estimation du volume de sols contaminés a été calculée. Des volumes de sols contaminés en place de l'ordre de 3 037 m³ (environ 6 074 t.m.) de sols classés « B-C » et de l'ordre de 481 m³ (environ 962 t.m.) de sols classés « >C » des critères génériques du « Guide d'intervention » ont été estimés.

Concernant l'eau souterraine, les résultats ont été comparés aux critères d'eau souterraine « Résurgence dans l'eau de surface » (RES) du « Guide d'intervention ». Compte tenu de la présence d'un cours d'eau et d'un réseau d'égout sanitaire situé en aval hydraulique présumé du Site, les seuils d'alerte applicables pour l'eau souterraine correspondent à 50 % du critère RES, selon les paramètres analytiques retenus.

Tous les résultats d'analyses chimiques obtenus pour les échantillons d'eau souterraine prélevés dans les puits d'observation ont révélé des concentrations inférieures aux critères RES du « Guide d'intervention ». Ces résultats respectent les recommandations du MELCC pour l'eau souterraine.

Cependant, une concentration en manganèse supérieure au seuil d'alerte a été obtenue pour l'échantillon d'eau souterraine prélevé dans le puits d'observation PO-103, localisé en aval des anciens réservoirs de ravitaillement. Ce résultat respecte néanmoins les recommandations du MELCC pour l'eau souterraine.

Aucune industrie susceptible de causer une contamination en manganèse n'a été identifiée dans le rapport d'évaluation environnementale de site – phase I (GHD, réf. n° 12565356-E1, daté du 11 janvier 2022), de plus, les résultats de l'eau souterraine prélevée des puits antérieurs PO-02 et PO-06, situés à l'extérieur des limites nord et sud du Site (voir figure 2), indiquaient des concentrations en manganèse inférieures au seuil d'alerte dans le rapport de caractérisation environnementale préliminaire (GHD, réf. n° 11193031-01, daté du 5 août 2019). Le dépassement du seuil d'alerte en manganèse dans le puits PO-103 est donc considéré une anomalie/contamination ponctuelle, qui serait liée aux sols naturels. Par conséquent, aucun suivi de la qualité environnementale de l'eau souterraine n'est considéré nécessaire. De plus, il est à noter que la présence du tunnel du métro Cartier à proximité au sud du Site, crée une distorsion de l'eau, qui se fait drainer autour du métro.

Enfin, parmi les exigences requises par les dispositions de la section IV de la LQE, les études citées dans le présent document doivent être attestées par un expert et une déclaration de conformité énonçant les mesures qui seront mises en œuvre afin de respecter les exigences du MELCC doit être soumise au ministre. Un avis de contamination devra également être inscrit au Registre foncier.

Le présent document est assujetti aux limitations énoncées à la section 08 du rapport de caractérisation environnementale des sols et de l'eau souterraine - phase II (réf. n° 12565356-E2[3], 1^{er} août 2022), ainsi qu'aux hypothèses et réserves contenues dans l'ensemble du rapport, et doit être lu conjointement avec ces dernières.