

## **Vous prévoyez acheter une propriété ? Soyez avisés !**

Pour plusieurs, l'**achat d'une propriété** est un rêve. Malheureusement, ce rêve peut se transformer en un cauchemar s'il s'avérait que celle-ci soit contaminée !

Voyons comment certains principes environnementaux, bien établis peuvent vous aider à y voir plus clair et à éviter des ennuis d'ordre financier et d'éventuels problèmes de santé. Les moyens de vérifier si une propriété est potentiellement ou réellement contaminée sont de plus en plus nombreux, grâce à la conscience collective grandissante des risques associés à une contamination donnée et l'accroissement des connaissances des professionnels de l'environnement.

Plusieurs des intervenants qui gravitent autour du processus de vente et d'achat de propriétés ont intégré un volet environnemental à leurs procédures internes. Par exemple, les institutions prêteuses (banques, caisse populaires, créanciers privés), requièrent très souvent qu'une **évaluation environnementale** de type **Phase I** accompagne une demande de prêt. Autre exemple : les courtiers immobiliers et les inspecteurs en bâtiments sont de plus en plus au fait des risques que peuvent causer la **contamination d'une propriété**.

Voici, à l'aide de trois cas concrets, certains des moyens qui sont utilisés lors des vérifications environnementales.

### **Terrains vacants**

Dans ce cas typique, il n'y a pas de bâtiments sur le terrain. Ces terrains peuvent avoir une superficie variable (petite, moyenne, grande et très grande). La première chose à faire est de déterminer qui a été propriétaire du terrain dans le passé et quel usage on en a fait. Ainsi, bien qu'il n'y ait pas d'activités sur le terrain actuellement, il est possible qu'il en était autrement dans le passé. Une **révision documentaire** (auprès de plusieurs sources d'information différentes) fait partie d'une évaluation environnementale de type Phase I. Les informations recueillies lors de cette révision permettent de préciser qui a utilisé le terrain, dans quel but et ainsi d'évaluer les risques de **contamination des sols et des eaux souterraines**. Les données de base sur la topographie, la géologie, l'hydrogéologie sont notées pour la propriété et la région.



<https://encrypted-tbn1.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcSI58YZri4Aozr60AjwhDaFdYqsoX-QInQvycs5--FtchN3-CHhAQ>

Puis, le terrain est inspecté afin de déceler des **indices de contamination** en surface. La procédure d'évaluation doit tenir compte de la superficie du terrain. En effet,

## Chronique Environnementale

inspecter une propriété de 185 mètres carrés (2000 pieds carrés) est très différent d'une propriété de 5 acres (217 800 pieds carrés). Si des indices sont relevés lors de la vérification, il y a lieu de passer en **Phase II** et de prélever/analyser des **échantillons de sols et d'eaux**.



[https://encrypted-tbn1.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcTR7kHoPfsS7SrCMppqGKEIVKpEEgtHic\\_tr3SfZgVP6lqd0hGM](https://encrypted-tbn1.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcTR7kHoPfsS7SrCMppqGKEIVKpEEgtHic_tr3SfZgVP6lqd0hGM)

### Terrains commerciaux et industriels

Ici, il faut doubler de prudence, car lorsqu'on acquiert une propriété de ce type, il y a des risques potentiels de retrouver une contamination en lien direct avec les activités passées et présentes sur le site (par exemple l'utilisation de transformateur au BPC, l'enfouissement de résidus de procédés, la manipulation de produits chimiques, etc.).



De plus, au Québec depuis 2003, des **exigences réglementaires et légales** sont imposées à certaines **activités de type commercial et industriel**, suite à l'introduction de la **Loi 72**. Dans ce contexte, il faut prévoir, dans bien des cas, des vérifications plus élaborées et un budget suffisant afin de rencontrer les exigences réglementaires.

<https://encrypted-tbn1.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcSQ0dJRPxfuyI8IV8ijqQzSxSceLgySVRZcWEb6lqGpQLJUE7cV>

Les **experts** (un groupe de professionnels visé par la **Loi sur la qualité de l'environnement**) voient à attester les études environnementales afin de certifier que les méthodes utilisées durant les diverses études sont **conformes aux exigences** des guides techniques du **MDDEFP**. Pour de plus amples détails, je vous suggère de consulter le site <http://www.mddep.gouv.qc.ca/sol/inter.htm>.

### Terrains résidentiels avec des unités unifamiliaux et multi-logements

Dans ce cas, outre l'historique de l'utilisation du terrain, les **risques de contamination** sont souvent associés aux facteurs suivants :

- La présence d'un garage, où des changements d'huile ont pu avoir lieu.
- Un **système de chauffage au mazout**.
- L'utilisation de mousse d'urée formaldéhyde (MIUF) pour l'isolation des murs extérieurs.



[https://encrypted-tbn1.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcTNp8M0iZjYP5CgMWM3wqBtZ7S25eGVPZ0o9ri4\\_hxpm1-7bnn](https://encrypted-tbn1.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcTNp8M0iZjYP5CgMWM3wqBtZ7S25eGVPZ0o9ri4_hxpm1-7bnn)

- La présence d'isolant en vrac de type vermiculite (contaminé à l'amiante) dans l'entre-toit.
- La présence de moisissures.
- La présence du gaz radon.
- La présence de plomb dans la peinture ou la présence de Biphényles polychlorés (**BPC**).
- La présence d'une fosse septique et de champs d'épuration.
- D'autres produits chimiques mal entreposés et mal scellés.

L'expérience d'un professionnel fait souvent la différence lors de la recherche d'indices en milieu résidentiel.

Étant donné l'ampleur de l'investissement, lors de l'achat d'une propriété, il est primordial d'exercer la diligence raisonnable (vérification et évaluation diligente), afin de protéger notre patrimoine et notre santé.

### Énoncé biographique :



Louis Picard est ingénieur en environnement depuis plus de vingt ans. Il travaille chez Environnement Inter-Action à titre de spécialiste de la réhabilitation de sites contaminés. Il agit également à titre d'expert visé par la Loi sur la qualité de l'environnement du Québec et personne reconnue en équipements pétroliers à la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). Porteur de solutions concrètes, il peut vous assister et vous guider dans le processus de décontamination de votre terrain.

Vous pouvez communiquer avec lui au 514.833.8300 ou à [louis@envinteraction.com](mailto:louis@envinteraction.com)

Pour de plus amples informations, vous pouvez aussi consulter le [www.envinteraction.com](http://www.envinteraction.com)