

## Comment puis-je savoir si mon terrain est contaminé ?

### Première partie

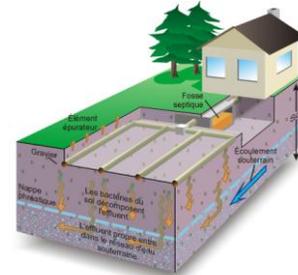
En réalité, la première question à se poser, c'est pourquoi dois-je savoir si mon terrain est contaminé ? Ce qui renvoie à la notion de *diligence raisonnable* (*due diligence*, en anglais), mentionnée au dernier article «Vous prévoyez acheter une propriété, soyez avisés !»

Une définition s'impose (tirée de Wikipédia) : «La **diligence raisonnable** est l'ensemble des vérifications qu'un éventuel acquéreur va réaliser afin de se faire une idée précise de la situation d'une entreprise. De manière plus générale, la diligence raisonnable est le degré de jugement, de soin, de prudence, de fermeté et d'action auquel on peut s'attendre d'une personne raisonnable dans les circonstances considérées. On pourrait dire : devoir élémentaire de précaution.»<sup>1</sup> Le principe est tiré du droit romain "*caveat emptor*" (*Que l'acheteur soit vigilant*) et incite l'acheteur à la prudence.

C'est un réflexe à développer dans le processus de l'**achat d'une propriété**, car l'exercice permet de mieux comprendre dans quoi on s'embarque. De plus, en cas de problème (**vice cachés**) on peut soit négocier avec le vendeur, soit se présenter devant le juge avec confiance.

Souvent, une simple inspection (par un professionnel d'expérience) permet d'identifier les secteurs du terrain ou les parties du bâtiment qui sont potentiellement contaminés. Il y a aussi des signes qui ne trompent pas.

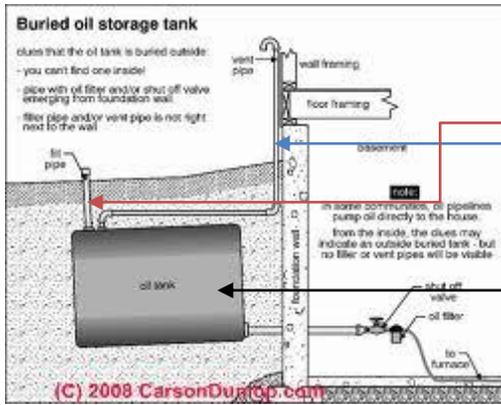
- Lorsque vous visitez une propriété, que vous pataugez (en marchant dans une section dégagée du terrain) dans une zone ressemblant à un marécage et que des odeurs de chiasse sont très présentes, le **champ d'épuration** pourrait être colmaté.



[http://www.nrcan.gc.ca/sites/www.nrcan.gc.ca.earth-sciences/files/jpg/h2o/bowen/images/septic\\_f.jpg](http://www.nrcan.gc.ca/sites/www.nrcan.gc.ca.earth-sciences/files/jpg/h2o/bowen/images/septic_f.jpg)

- La présence d'animaux morts en bordure du puits d'eau potable ou d'un point d'eau de surface (lac, étang, ruisseau) pourrait suggérer la **contamination de l'eau**.
- La présence d'un **réservoir souterrain** de stockage de **produits pétroliers** ou chimiques est caractérisée par deux tuyaux (souvent installés au mur de fondation), le tuyau de remplissage (ou soutirage) et le tuyau d'évent (voir le croquis ci-après).

<sup>1</sup> [http://fr.wikipedia.org/wiki/Due\\_diligence](http://fr.wikipedia.org/wiki/Due_diligence)



La localisation de structure, comme les réservoirs souterrains, n'indique pas nécessairement la présence d'une contamination. Il faut souvent compléter la vérification par la prise d'**échantillons de sols** et l'**analyse en laboratoire** afin de déterminer la concentration en place. Si la concentration dépasse le **critère d'usage** du ministère du Développement Durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs (**MDDEFP**) des actions spécifiques pourraient être requises.

Outre le terrain qui peut avoir été remblayé avec des matériaux contaminés, le bâtiment peut aussi contenir des matériaux isolants de type vermiculite (contaminés à l'**amiante**).

La contamination peut aussi provenir d'espèces vivantes, telle que la moisissure (voir la photographie ci-jointe).



Bien que la plupart des propriétés ne soient pas contaminées, une vérification s'impose tout de même, **diligence raisonnable** oblige !

## 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)