


Je certifie que la réquisition présentée le 2009-01-22 à 10:41 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 15 908 402.



Officier adjoint de la publicité foncière


Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Avis	
Forme :	Sous seing privé	
Nature générale :	Avis de contamination	
Nom des parties :	Requérant	Gestion Manoir St-Joseph Inc.

MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE,
DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PARCS

28 JAN. 2009

DIRECTION RÉGIONALE DE L'ANALYSE ET DE L'EXPERTISE
DE MONTRÉAL



Brossard, le 19 décembre 2008

Monsieur Gilles Pontbriand
Manoir Saint-Joseph
420, rue Saint-Martin
Montréal (Québec) H3J 1W2

**OBJET : Résumé des travaux de caractérisation environnementale complémentaire
10 111, 10 175 et 10 185, rue Papineau à Montréal (Québec)
Coordonnées géographiques : latitude : 45° 34' 3" et longitude : - 73° 39' 4"
Lots 2 494 459 et 2 494 355 du cadastre du Québec
Projet No CM1462.2**

Monsieur Pontbriand,

Dans le cadre de l'enregistrement d'un avis de contamination pour la propriété mentionnée en rubrique, voici le résumé de l'étude de caractérisation des sols et de l'eau souterraine réalisée à l'endroit de la propriété mentionnée en rubrique. Les firmes Quéformat Ltée et Terrapex Environnement Ltée ont réalisé des caractérisations environnementales en juillet 2008 et en septembre 2008. Étant donné qu'il y a une cessation d'activité, un avis de contamination est réalisé suite à l'identification de contamination au moment des derniers travaux de caractérisation environnementale réalisés par Terrapex et Quéformat en 2008 du site appartenant aux Manoir Saint-Joseph inc.

Le présent résumé suit la forme proposée à la section 4 du modèle d'avis de contamination préparé et validé par les conseillers juridiques de la Direction générale du Registre foncier du Québec, disponible sur le site internet du Ministère du Développement durable, Environnement et Parcs du Québec (MDDEP).

Montréal

3615A, rue Isabelle
Brossard, Québec J4Y 2R2
Téléphone : 450 444-3255
Sans frais : 1 888 448-3899
montreal@terrapex.ca

Québec

3060, avenue Maricourt
suite 100
Sainte-Foy, Québec G1W 4W2
Téléphone : 418 657-3260
Sans frais : 1 877 657-3260
quebec@terrapex.ca

www.terrapex.ca



(4.0) Le résumé inclut les études de caractérisation suivantes :

- Rapport intitulé Caractérisation environnementale complémentaire Phase II, propriété sise aux 10111, 10175 et 10185, avenue Papineau à Montréal (arrondissement Ahuntsic/Cartierville) (Québec), Terrapex Environnement Ltée, 17 septembre 2008, Projet No CM1462.1
- Rapport intitulé Rapport No14639-GE2, Caractérisation préliminaire – Phase II et étude géotechnique, lots 2 494 355 et 2 494 459, intersection nord-est de l'avenue Papineau et de la rue Sauriol Est, arrondissement Ahuntsic/Cartierville, Montréal (Québec), réalisée par Quéformat, 16 juillet 2008

(4.1) Les travaux de caractérisation environnementale se sont déroulés entre le 3 et le 9 juin par Quéformat et entre le 7 et le 25 août 2008 par Terrapex. Les travaux ont consisté en la réalisation de 15 forages, dont sept ont été aménagés en puits d'observation, en l'échantillonnage des sols à l'endroit des sondages et en l'échantillonnage de l'eau souterraine au droit des puits d'observation nouvellement aménagés.

Les paramètres suivants ont été analysés sur les échantillons de sol prélevés : hydrocarbures pétroliers C₁₀-C₅₀, composés BTEX, composés organiques volatils (COV), hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et métaux. Pour un ou plusieurs de ces paramètres et pour quelques échantillons, les résultats des analyses chimiques ont indiqué des concentrations en hydrocarbures pétroliers C₁₀-C₅₀, en HAP et en cuivre qui ne respectent pas les valeurs limites de l'Annexe I du « Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains » en application de la « Loi sur la qualité de l'environnement et autres dispositions législatives relativement à la protection et à la réhabilitation des terrains » pour un zonage résidentiel.

(4.2) La propriété a abrité les activités d'un concessionnaire automobile avec garage d'entretien mécanique pendant environ 40 ans ainsi que d'un dépanneur. Par le passé, une station-service Ultramar était présente sur le site, à proximité de l'actuel dépanneur.

(4.3) Le terrain a une superficie totale d'environ 3 526 mètres carrés. Des sols en excès des valeurs limites applicables sont présents sur le site. Suite aux travaux de caractérisation, quatre enclaves de sol contaminé ont été déterminées :

1. La section contaminée au-delà des valeurs limites de l'Annexe II du « Règlement », soit autour du forage PO-07 a été estimée à une superficie de 250 m² sur une épaisseur de 2,2 mètres (entre 0,3 et 2,5 mètres de profondeur), soit un volume de sol contaminé de 550 m³.

PRIVILÉGIÉ ET CONFIDENTIEL



Dans cette sous-section les sols sous-jacents sont contaminés entre les valeurs limites des Annexes I et II jusqu'à 5,5 mètres de profondeur, ce qui correspond à un volume estimé de 750 m³ de sol contaminé entre les valeurs limites des Annexes I et II.

2. Le reste de l'enclave est contaminé entre les valeurs limites des Annexes I et II entre 4,0 et 5,0 mètres de profondeur sur les 490 m² restant, ce qui correspond à un volume de sol contaminé de 490 m³.
3. Une enclave de sol contaminé par des concentrations en hydrocarbures pétroliers C₁₀-C₅₀ comprises entre les valeurs limites des Annexes I et II du Règlement autour du forage PO-01 a été déterminée. Celle-ci a été estimée à 210 m² sur une épaisseur de un mètre (entre 2,5 et 3,5 mètres de profondeur), soit un volume approximatif de 210 m³.
4. Une enclave de sol contaminé par des concentrations en HAP comprises entre les valeurs limites des Annexes I et II a été déterminée autour du forage F3. L'enclave de sol a été estimée à 150 m² sur une épaisseur d'un mètre (entre 0,5 et 1,5 mètre de profondeur), soit un volume de 150 m³.

Il est à noter que l'enclave autour du forage PO-07 n'est pas délimitée en limite de propriété.

- (4.4) Les résultats analytiques obtenus des échantillons d'eau souterraine prélevés dans les puits d'observation respectent les normes de la Communauté Métropolitaine de Montréal (CMM) ainsi que les critères de « *Résurgence dans les eaux de surface ou infiltration dans les égouts* » du MDDEP et les seuils d'alerte applicables à l'exception de l'échantillon d'eau PO-06 qui présente une concentration en hydrocarbures pétroliers C₁₀-C₅₀ qui excède les normes de la ville ainsi que les critères « *Résurgence dans les eaux de surface ou infiltration dans les égouts* » du MDDEP avec une concentration de 150 000 ppb. Également, l'échantillon d'eau PO-08-03 présente une concentration en cuivre légèrement supérieure au critère « *Résurgence dans les eaux de surface ou infiltration dans les égouts* » du MDDEP (7 ppb tandis que le critère est de 6 ppb).

Par ailleurs, un film de LLPNA a été identifié au droit du puits d'observation PO-07 le 13 août 2008. L'épaisseur de LLPNA a alors été vérifiée le 25 août. Une épaisseur de 5,5 cm a été mesurée au droit de ce puits à cette date. Une identification de produit pétrolier a été réalisée sur l'échantillon de produit prélevé au droit du puits PO-07 le 13 août 2008, les résultats obtenus indiquent que le produit s'apparente à de l'huile carburante ou du diesel. Également, un chromatogramme a été réalisé sur l'échantillon d'eau prélevé au droit du puits PO-06, et a révélé le même type d'hydrocarbures.

PRIVILÉGIÉ ET CONFIDENTIEL



- (4.5) Selon le système d'information hydrogéologique (SIH) du MDDEP (référence Internet : <http://www.mddep.gouv.qc.ca/eau/souterraines/sih/index.htm>), un puits est présent dans un rayon d'un kilomètre du site à l'étude. Toutefois, d'après les données du SIH, le débit au droit de ce puits est nul, ainsi, il ne sera pas considéré comme étant une source potentielle d'approvisionnement en eau potable susceptible d'être concernée par les activités sur le site.

En se basant sur les informations contenues dans le Guide de classification des eaux souterraines du Québec, MDDEP, 1999, la formation hydrogéologique dans laquelle les puits d'observations ont été installés, ne constitue pas une source d'approvisionnement en eau pour les usagers actuels et futurs de l'arrondissement. On peut donc caractériser cette formation comme étant de classe III. La formation de classe III ne constitue pas un récepteur potentiel.

Aucun fossé n'est présent sur le site, l'écoulement des eaux de ruissellement sur le site s'effectue par ruissellement en direction du réseau d'égout présent sous l'avenue Papineau. Ainsi, les égouts sont des récepteurs potentiels de l'eau souterraine.

La rivière des Prairies est présente à approximativement 900 mètres au nord-ouest du site. Cette rivière est retenue comme récepteur potentiel.

Les niveaux mesurés dans les puits d'observation PO-08-01, PO-08-02, PO-08-03, PO-06 et PO-07 ont indiqué que l'eau souterraine se situait entre 2,8 et 4,7 mètres sous la surface du terrain le 13 août 2008.

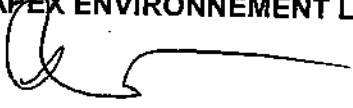
La direction d'écoulement de l'eau souterraine a été déterminée d'après la méthode de triangulation à partir du relevé de niveau d'eau effectué le 13 août 2008. Ainsi, le sens de l'écoulement local de l'eau souterraine s'effectue en direction nord-ouest.

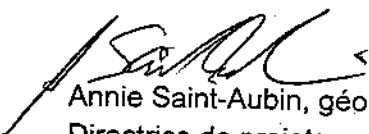
Ce résumé est attesté par monsieur Charles Anthony Hawke en date du 19 décembre 2008, dont copie conforme du formulaire d'attestation est annexé.

Nous espérons le tout à votre entière satisfaction et vous prions de communiquer avec nous pour tout renseignement additionnel qui pourrait vous être utile.

Croyez, Monsieur Pontbriand, en l'assurance de notre considération distinguée.

TERRAPEX ENVIRONNEMENT LTÉE


Claire Rolet-Merckaert, ing.jr.
Chargée de projets


Annie Saint-Aubin, géo.
Directrice de projets

PRIVILÉGIÉ ET CONFIDENTIEL

FORMULAIRE D'ATTESTATION

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

1. LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse : 10111, 10175 et 10185, avenue Papineau, Montréal (arrondissement Ahuntsic-Cartierville) Québec	
N ^{os} de lots : 2 494 459 et 2 494 355	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45° 34' 3" Longitude : - 73° 39' 4"
Nom du cadastre : Cadastre du Québec	
2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/>	
Nom : Gilles Pontbriand	
Nom de l'entreprise : Les Manoirs Saint-Joseph	
Adresse : 420, rue Saint-Martin, Montréal (Québec)	Code postal : H3J 1W2
N ^o de téléphone : (514) 931-0066 #240	N ^o de télécopieur : (514) 931-6465
3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ	
Titre : Résumé des travaux de caractérisation environnementale complémentaire - 10 111, 10 175 et 10 185, rue Papineau à Montréal (Québec) - Coordonnées géographiques : latitude : 45° 34' 3" et longitude : - 73° 39' 4" - Lots 2 494 459 et 2 494 355 du cadastre du Québec - Projet No CM1462.2	
Firme : Terrapex Environnement Ltée	
Auteur : Claire Rolet-Merckaert, Annie Saint-Aubin	Date : 19 décembre 2008

Après vérification, j'atteste que le résumé représente bien le contenu de l'étude de caractérisation et est conforme aux exigences du *Guide de caractérisation des terrains* du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs.

CHARLES ANTHONY HAWKE

Nom de l'expert (en lettres moulées)




Signature de l'expert

202

Numéro d'identification
de l'expert

Date


1^{er} mai 2008

AVIS DE CONTAMINATION

(ARTICLE 31.58 DE LA LOI SUR LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT,
L.R.Q. C. Q-2)

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE MONTRÉAL

Montréal, , ce vingtième jour de janvier de l'an deux mille neuf (20 janvier 2009).

COMPARAÎT :

GESTION MANOIR ST-JOSEPH INC., compagnie légalement constituée suivant la partie 1A de la *Loi sur les compagnies*, ayant son siège au **7064, Croissant de la Berge, Anjou (Québec) (Québec) H1J 2Z2**, et son établissement directement concerné au **10175, Avenue Papineau, Montréal (Québec) H2B 2A8**, représentée par **Gilles PONTBRIAND**, son secrétaire-trésorier, dûment autorisé tel qu'il le déclare;

LEQUEL 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 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 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.

1. DÉSIGNATION DU TERRAIN

1.1 Un immeuble connu et désigné comme étant composé comme suit :

- a) Le lot numéro **DEUX MILLION QUATRE CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE TROIS CENT CINQUANTE-CINQ (2 494 355)** du cadastre officiel et de la circonscription foncière ci-après mentionnés;
- b) Et le lot numéro **DEUX MILLION QUATRE CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE QUATRE CENT CINQUANTE-NEUF (2 494 459)** du cadastre officiel et de la circonscription foncière ci-après mentionnés;

Cadastre officiel de l'immeuble : **Cadastre du Québec**.
Circonscription foncière de l'immeuble : **Montréal**.

Adresse de l'immeuble : **10111 et 10175, Avenue Papineau, Montréal (Québec) H2B 2A1**.

(ci-après «l'Immeuble»)

PUBLIÉ À Montréal
LE 22 janvier 2009
SOUS LE NUMÉRO 15908402

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

GESTION MANOIR ST-JOSEPH 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 **Montréal**, sous le numéro **15 655 948** et son adresse est **7064, Croissant de la Berge, Anjou (Québec) (Québec) H1J 2Z2**

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

Le terrain est situé dans la municipalité de **Montréal** et l'utilisation «résidentielle », 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 intitulé « Résumé des études de caractérisation, Lots 2 494 355 et 2 494 54, cadastre du Québec, municipalité de Montréal (Québec) » préparé par Claire ROLET-MERCKAERT, ingénieur junior et par Annie SAINT-AUBIN, géologue, de la firme TERRAPEX ENVIRONNEMENT LTÉE, le dix-neuf décembre deux mille huit (19 décembre 2008), 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 réglementaires;
- 4.2. un bref historique des activités qui ont eu lieu sur l'Immeuble;
- 4.3. la superficie du terrain occupée par les sols contaminés ainsi que la localisation et les volumes de ces sols en surface et en profondeur;
- 4.4. un énoncé de la nature et de l'importance des contaminants présents dans l'eau souterraine, s'il en est;
- 4.5. 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 **Charles Anthony HAWKE**, géologue, en date du **dix-neuf décembre deux mille huit (19 décembre 2008)**, dont copie conforme du formulaire d'attestation est annexée.



Prud'Homme Fontaine Dolan, SÉNÉCAL
Notaires & conseillers juridiques

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 inscrit sur le registre contre l'immeuble, ou partie de celui-ci.

EN FOI DE QUOI, LE COMPARANT A SIGNÉ à Montréal, , le vingtième jour de janvier deux mille neuf (20 janvier 2009).

Signature du Comparant :

GESTION MANOIR ST-JOSEPH INC.



Par : Gilles PONTBRIAND


ATTESTATION DU NOTAIRE

Je, David DOLAN, notaire soussigné(e), ayant mon domicile professionnel au 1, Place Ville-Marie, bureau 2001, Montréal (Québec) H3B 4R4, atteste que :

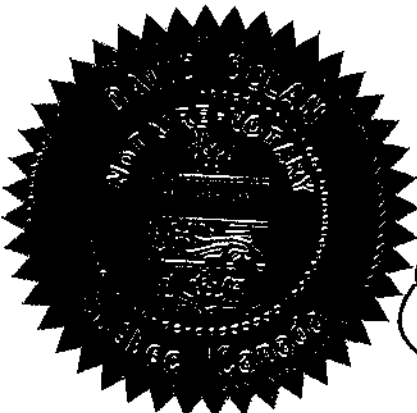
- J'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité du comparant.
- Ce document traduit la volonté exprimée par le comparant.
- Ce document est valide quant à sa forme.

Signé à Montréal

Le : 20 janvier 2009



David DOLAN, notaire



MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE,
DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PARCS

28 JAN. 2009

DIRECTION RÉGIONALE DE L'ANALYSE ET DE L'EXPERTISE
DE MONTRÉAL