

Énergie et Ressources
naturelles

Québec 

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

Je certifie que la réquisition présentée le 2015-10-05 à 09:00 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 21 877 193.

Le fichier de signature électronique ECACL21_877_193.sig, qui accompagne ce document, émis par M^e **Stéphanie Cashman-Pelletier**, 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 :	Sous seing privé	
Nature générale :	Avis de contamination	
Nom des parties :	Propriétaire	GESTION SAMLIÉD INC.
	Requérant	3159531 CANADA INC.

FORMULAIRE D'ATTESTATION
RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

1. LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse : 51-55, rue Louvain Ouest, arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, Montréal, Québec	
N ^{os} de lots : 1 489 189	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45° 32' 40, 61" Nord Longitude : 73° 39' 22, 24" Ouest
Nom du cadastre : Cadastre officiel du Québec	
2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/>	
Nom : Aron Lieberman, 3159531 CANADA INC, GESTION SAMLIEB	
Nom de l'entreprise : Lamour Industries	
Adresse : 55, rue Louvain Ouest, Suite 200	Code postal : H2N 1A4
N ^o de téléphone : 514 381-7687 #283	N ^o de télécopieur : ---
3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ	
Titre : SOMMAIRE DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION – Lamour Industries – Évaluation environnementale de site – Phase II - 51-55, rue Louvain Ouest, Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, Montréal, Québec, Ref: LA376-140954E2, No. projet : 23509, décembre 2014	
Firme : Le Groupe Solroc	
Auteur : Amélie Gilbert et Catherine Le Guerrier	Date : 21 août 2015

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 de la Lutte contre les changements climatiques.

CATHERINE LE GUERRIER

Nom de l'expert (en lettres moulées)

307

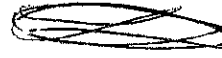
Numéro d'identification
de l'expert



Signature de l'expert

26 août 2015
Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation

X 

19 janvier 2015

AVIS DE CONTAMINATION

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE MONTRÉAL

À Montréal, ce trentième jour de septembre deux mille quinze (2015).

PAR : 3159531 CANADA INC., une société légalement constituée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* par certificat de constitution en date du vingt-trois (23) juin mille mil neuf cent quatre-vingt-quinze (1995) ayant son siège social au 55, rue Louvain ouest, bureau 200, Montréal, Québec, H2N 2Z1, agissant aux présentes et représentée par Lorne LIEBERMAN, son secrétaire et trésorier, dûment autorisé aux présentes en vertu d'une résolution de son conseil d'administration datée du trente (30) septembre deux mille-quinze (2015) laquelle est toujours en vigueur.

(Ci-après appelée le « Comparant »)

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

Un terrain ou emplacement connu et désigné comme étant le lot numéro **UN MILLION QUATRE CENT QUATRE-VINGT-NEUF MILLE CENT QUATRE-VINGT-NEUF (1 489 189)** au cadastre du Québec, circonscription foncière de MONTRÉAL.

Avec toutes les constructions y érigées portant le numéro 51 et 55, rue de Louvain ouest, Montréal (arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville), province de Québec.

(Ci-après appelée l'« Immeuble »)

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

Le Comparant est propriétaire de quatre-vingt pourcent (80%) des droits indivis dans l'Immeuble en vertu des titres de propriété publiés au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de MONTRÉAL sous les numéros **10 149 957**, **10 724 750** et **21 244 934** et son adresse est le 55, rue Louvain ouest, bureau 200, Montréal, Québec, H2N 2Z1.

GESTION SAMLIEB INC. est propriétaire de vingt pourcent (20%) des droits indivis dans l'Immeuble en vertu d'un titre de propriété publié au bureau de la publicité des droits

- 2 -

de la circonscription foncière de MONTRÉAL sous le numéro 10 724 750 et son adresse est le 55, rue Louvain ouest, bureau 200, Montréal, Québec, H2N 2Z1.

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

Le terrain est situé dans la municipalité de Montréal (arrondissement d'Ahuntsic / Cartierville) et l'utilisation comme terrain commercial et industriel est autorisée sur ce terrain en vertu de la réglementation de zonage de cette municipalité (zone I.4A, C.7A et C.4C).

4. RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

Le résumé ci-joint de l'étude de caractérisation - *SOMMAIRE DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION - Lamour Industries - Évaluation environnementale de site - Phase II - 51-55, rue Louvain Ouest, Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, Montréal, Québec, Le Groupe Solroc, Ref. : LA376-140954E2, No. projet 23509, décembre 2014* émise par LE GROUPE SOLROC le vingt-et-un (21) août deux mille quinze (2015), contresigné par le Comparant, fait partie intégrante du présent avis et contient :

- 1.1 un énoncé de la nature des contaminants présents dans le terrain et dont la concentration excède les valeurs limites réglementaires;
- 1.2 un bref historique des activités qui ont eu lieu sur l'Immeuble;
- 1.3 la superficie du terrain occupée par les sols contaminés ainsi que la localisation et les volumes de ces sols en surface et en profondeur;
- 1.4 un énoncé de la nature et de l'importance des contaminants présents dans l'eau souterraine, s'il en est;
- 1.5 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 Catherine LE GUERRIER (no d'expert 307) en date du vingt-six (26) août deux mille quinze (2015), dont copie conforme du formulaire d'attestation est annexée aux présentes.

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 30 septembre deux mille quinze (2015).

3159531 CANADA INC.


Par : Lorne LIEBERMAN

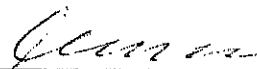
- 3 -

ATTESTATION

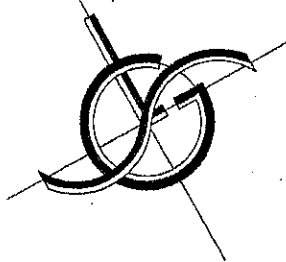
Je, soussigné, Me Raymond GRENIER, notaire, atteste que :

- a) j'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité du comparant;
- b) le document traduit la volonté exprimée par le comparant;
- c) le document est valide quant à sa forme.

Attesté à Montréal,
le trente (30) septembre deux mille quinze (2015)



Raymond GRENIER, notaire
625, boul. René-Lévesque ouest
Bureau 1410
Montréal (Québec)
H3B 1R2



LE GROUPE SOLROC

SOGEVEM ASSOCIÉS EXPERTS CONSEILS LTÉE

Montréal, le 21 août 2015

Référence N° : LA376-140954E2

Projet N° : 23509

SOMMAIRE DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION – Lamour Industries – Évaluation environnementale de site – Phase II - 51-55, rue Louvain Ouest, Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, Montréal, Québec, Le Groupe Solroc, Ref.: LA376-140954E2, No. projet : 23509, décembre 2014

La propriété à l'étude est située aux 51-55, rue Louvain Ouest, arrondissement d'Ahuntsic/Cartierville à Montréal, Québec et elle occupe une superficie de 6 388,9 m². Elle est légalement représentée par le lot n° 1 489 189 du Cadastre officiel du Québec. Aucun puits d'alimentation en eau n'est présent sur le site. Aucune installation de captage d'eau de surface ou d'eau souterraine destinée à la consommation humaine, ni aucun cours d'eau ne sont répertoriés dans un rayon d'un kilomètre.

La propriété a été vacante jusqu'en 1965, à l'exception d'un petit bâtiment qui se trouvait, au moins en 1957 et 1964, dans le secteur nord-ouest de l'actuel bâtiment. Le bâtiment industriel de quatre (4) étages avec sous-sol a été construit en 1965, puis agrandi de deux (2) étages en 1970. Le bâtiment, de forme rectangulaire, occupe environ 95% de la superficie du terrain et le reste du site est occupé par des aires asphaltées. Le zonage de la propriété est commercial et industriel (zones I.4A, C.7A, C.4C).

Depuis la construction du bâtiment, il est occupé par des industries de fabrication, d'entreposage et de distribution de produits textiles. Les activités de fabrication de produits du textile ont été exercées au moins de 1968 à 2008. Les zones à risques présentes sur le site sont concentrées dans les salles de bouilloires, ancien emplacement des réservoirs hors-sol d'huile à chauffage, la salle de la génératrice, près de l'ancien bassin de rétention qui recueillait les eaux de teinture et de lavage, dans le sous-sol en général où des activités visées ont eu lieu et dans le stationnement au sud du bâtiment en raison des anciens réservoirs souterrains sur le site adjacent au sud du site.

La propriété à l'étude est assujettie à l'application de l'article 31.51 de la LQE (loi 72), suite à la cessation des activités de finissage de textiles et de tissus - Code SCIAN : 31331. Ce type d'activité figure dans l'annexe III du Règlement sur la Protection et la Réhabilitation des Terrains Contaminés (RPRT), Catégories d'activités industrielles et commerciales, susceptible de contaminer les sols et les eaux

souterraines. Aucune caractérisation exhaustive des sols et des eaux souterraines selon les normes du ministère n'a été réalisée depuis la cessation de ces activités. La propriété à l'étude est donc assujettie à l'application de l'article 31.51 de la LQE et il est recommandé d'effectuer une caractérisation exhaustive des sols et des eaux souterraines selon les normes du ministère sur le site à l'étude.

L'objectif des présents travaux est de vérifier la qualité environnementale des sols et des eaux souterraines de la propriété à l'étude, d'estimer au besoin les volumes de sols contaminés ne respectant pas les valeurs limites réglementaires de l'annexe II du RPRT du Ministère du Développement Durable, de l'Environnement et de la Lutte Contre les Changements Climatiques (MDDELCC) et de fournir les données nécessaires pour l'élaboration d'un plan de réhabilitation.

Une campagne d'échantillonnage a été effectuée les 23, 24 et 30 septembre 2014 et le 6 novembre 2014. Durant cette campagne, treize (13) forages intérieurs (F1 à F13) ont été réalisés au sous-sol jusqu'à une profondeur variant entre 0,61 et 6,40 mètres sous la surface du plancher. Trois (3) forages extérieurs, tous équipés de puits d'observation (PO1 à PO3), ont été réalisés en amont et en aval du site (sud et nord) jusqu'à 6,10 mètres de profondeur.

Aucune concentration supérieure aux valeurs limites réglementaires de l'annexe I du RPRT en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), en composés organiques volatils (COV) (notamment l'acrylonitrile), en métaux (13 éléments), en phénols, en phtalates, en bromures, en chlorobenzènes et en pH n'a été identifiée dans les échantillons de sols analysés.

Cinq (5) zones ont présenté des volumes de sols dont les concentrations en hydrocarbures pétroliers (C₁₀-C₅₀) sont supérieures aux valeurs limites de l'annexe I du RPRT. Il est à noter que l'estimation des volumes de sols contaminés à l'endroit des zones 2 et 3 a été revue à la baisse depuis la rédaction du rapport de l'évaluation environnementale de site - Phase II daté de décembre 2014, étant donné le sens d'écoulement de l'eau souterraine vers le nord et la localisation des puisards et drains de planchers dans le sous-sol qui constituent un chemin préférentiel de migration de la contamination.

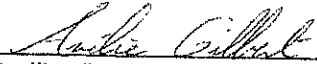
- Zone 1 – forage F1 : 64 m³ de sols, répartis sur 64 m² entre 0 et 1 mètre de profondeur, présentent des concentrations supérieures à l'annexe I du RPRT, mais inférieures à l'annexe II du RPRT, suivis de 64 m³ de sols, répartis sur 64 m² entre 1 et 2 mètres, présentant des concentrations supérieures à l'annexe I du Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés (RESC).
- Zone 2 – forage F1 : 18 m³ de sols, répartis sur 18 m² entre 0 et 1 mètre de profondeur, présentent des concentrations supérieures à l'annexe I du RPRT, mais inférieures à l'annexe II du RPRT, suivis de 18 m³ de sols, répartis sur 18 m² entre 1 et 2 mètres, présentant des concentrations supérieures à l'annexe II du RPRT, mais inférieures à l'annexe I du RESC.
- Zone 3 – forage F7 : 53 m³ de sols, répartis sur 53 m² entre 0 et 1 mètre de profondeur, présentent des concentrations supérieures à l'annexe I du RESC.
- Zone 4 – forage F10 : 49 m³ de sols, répartis sur 49 m² entre 0 et 1 mètre de profondeur, présentent des concentrations supérieures à l'annexe II du RPRT, mais inférieures à l'annexe I du RESC.
- Zone 5 – forage PO2 : 72 m³ de sols, répartis sur 120 m² entre 0,6 et 1,2 mètre de profondeur, présentent des concentrations supérieures à l'annexe I du RPRT, mais inférieures à l'annexe II du RPRT.


Sur la base de ces résultats, il est recommandé que les sols contaminés présentant des concentrations supérieures aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT soient excavés et disposés adéquatement afin que les sols de la propriété soient conformes au zonage commercial et industriel du site.

Les analyses chimiques sur l'eau souterraine montrent que la qualité de l'eau souterraine respecte les critères RESIE et les normes de la CMM dans tous les puits d'observations en ce qui concerne les C₁₀-C₅₀, les HAP, les COV dont l'acrylonitrile, les métaux, les phénols, les phtalates, les chlorobenzènes, les chlorures et le pH, à l'exception du phosphore total qui dépasse le critère RESIE pour l'échantillon original et son duplicata au puits PO1, mais qui respecte les normes de la CMM. Bien que le phosphore n'ait pas été analysé en aval hydraulique à la limite du site, la présence du phosphore dans l'eau souterraine ne devrait pas représenter un impact sur le cours d'eau le plus proche du site, soit la Rivière-des-Prairies, située à plus de 1,8 km en aval du site. Il est à noter que l'antimoine, le manganèse, le sodium et les bromures ne possèdent pas de normes dans la CMM, ni de critères au MDELCC. Néanmoins, aucun impact potentiel n'a été identifié au niveau des récepteurs (réseaux d'égouts) de l'eau souterraine investiguée sur le site.

Il est très peu probable que la contamination ait migré à l'extérieur du terrain, étant donné que les sols contaminés observés ont été notés sous le bâtiment uniquement et que les forages extérieurs réalisés dans ce secteur n'ont pas révélé la présence de sols contaminés en concentrations supérieures aux valeurs limites réglementaires (annexe II du RPRT). Néanmoins, advenant qu'il y ait contamination dans les sols (concentrations > annexe II du RPRT applicable pour ce site) aux limites de la propriété, le propriétaire du terrain devra aviser par écrit sans délai les voisins concernés et transmettre une copie de cet avis au ministère (art 31.52 de la section IV.2.1 de la LQE).

LE GROUPE SOLROC


Amélie Gilbert, B. Sc., M. Env.
Chargée de projet


Catherine Le Guerrier M. Sc., EESA
Directrice Environnement
Experte inscrite sur la liste du MDELCC
(section IV.2.1 de la LQE)