

Je certifie que la réquisition présentée le 2017-10-03 à 11:51 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 23 408 684.

Le fichier de signature électronique ECACL23_408_684.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 :	Requérant	9267-5735 QUÉBEC INC.

Ministère du Développement durable,
de l'Environnement et des Parcs

REÇU LE

06 OCT. 2017

Pôle d'expertise - Secteur industriel

Index des immeubles

Circonscription foncière : Montréal	Dates de mise à jour du Registre
Cadastre : Cadastre du Québec	Droits : 2017-10-03 11:52
Lot : 1 998 282	Radiations : 2017-09-28 13:43
Date d'établissement : 2002-02-15	Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre
Plan : <u>Liste des plans</u>	
Concordance :	

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
2002-02-15		À 09:00.DEPOSE, CF.LOT (S) REMPLACE (S), (RENOVATION) PTIE 287-333, 287-324, 287-325, 287-326, 287-327 287-328, 287-329, 287-330, 287-331, 287-332 PAROISSE DE SAINT-LAURENT					
2003-01-23	<u>10 228 159</u>	Servitude	1ère part 2e part	Distributions Yves Paquette Inc. Lafond, Jean-Claude Gestion L'an 2000 Inc.			
2009-01-22	<u>15 909 241</u>	Avis de bail	Locataire Locateur	Copie et ordinateur Marie inc. 9154-4163 Québec Inc. Distributions Yves Paquette Inc.			I <u>20 263 376</u>
2012-06-06	<u>19 134 147</u>	Avis de bail	Locataire Locateur	SuberClub Vidéotron Ltée Distribution Yves Paquette Inc.			
2012-09-25	<u>19 439 389</u>	Hypothèque	Créancier Constituant	FIRST NATIONAL FINANCIAL GP CORPORATION 9267-5735 QUEBEC INC.	1 550 000,00 \$	<u>6 285 599</u>	
2012-10-09	<u>19 471 961</u>	Vente	Vendeur Acquéreur	DISTRIBUTIONS YVES PAQUETTE INC. 9267-5735 QUÉBEC INC.	2 125 000,00 \$	<u>6 693 900</u>	I <u>23 243 713</u>
2017-10-03	<u>23 408 684</u>	Avis de contamination	Requérant	9267-5735 QUÉBEC INC.			

ACTE SOUS SEING PRIVÉ

Le

AVIS DE CONTAMINATION

Par

9267-5735 QUÉBEC INC.

COPIES : -

PUBLIÉ À MONTRÉAL

Le : *3 octobre 2017*

Sous le numéro : *23 408 684*

DOSSIER : 17D04880743/meb/nf

**9750, 9760 et 9770, rue Lajeunesse,
Montréal, Québec**

Me Jacques DORAIS, notaire

- 1.2 portant les adresses civiques 9750, 9760 et 9770, rue Lajeunesse, en la ville de Montréal (arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville), province de Québec, H3L 2C6.

(ci-après « l'Immeuble »)

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

9267-5735 QUÉBEC 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 19 471 961 et son adresse est le 100, boulevard Alexis-Nihon, suite 102, à Montréal, Québec, H4M 2N6, Canada.

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

Le terrain est situé dans la ville de Montréal et les utilisations résidentielle et commerciale de faible intensité sont autorisées 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 (Évaluation environnementale de site, Phases I et III – Propriété située au 9750, 9760 et 9770, rue Lajeunesse à Montréal (Québec), RA17-281-1, 29 août 2017, Sanexen services environnementaux inc.), 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 de l'annexe 1 du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* ;
- 4.2 un énoncé des catégories d'usages permis sur le terrain, le cas échéant, en fonction des valeurs limites réglementaires applicables ;
- 4.3 un bref historique des activités qui ont eu lieu sur l'Immeuble;
- 4.4 la superficie du terrain occupée par les sols contaminés ainsi que la localisation et les volumes de ces sols en surface et en profondeur;
- 4.5 un énoncé de la nature et de l'importance des contaminants présents dans l'eau souterraine, s'il en est;

Ce résumé est attesté par madame Julie BERGERON, ing., en date du 21 septembre 2017, dont copie conforme du formulaire d'attestation est annexée.

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.

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 troisième (3^e) jour d'octobre de l'an deux mille dix-sept (2017).

COMPARAÎT :

9267-5735 QUÉBEC INC., société légalement constituée selon la *Loi sur les sociétés par actions* (RLRQ, C. S-31.1) et immatriculée sous le numéro 1168471689, ayant son siège au 100, boulevard Alexis-Nihon, suite 102, à Montréal, Québec, H4M 2N6, Canada, agissant aux présentes et représentée par **Michael OWEN**, son président, dûment autorisé en vertu d'une résolution adoptée à une assemblée de son conseil d'administration en date du troisième jour d'octobre -----

deux mille dix-sept (2017).

(ci-après 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 de l'annexe 1 du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* (R.R.Q., c. Q-2, r.37), 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

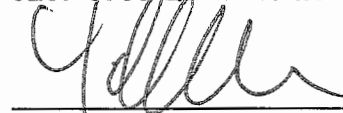
Un terrain ou emplacement connu et désigné comme étant :

- 1.1 Le lot UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DEUX (1 998 282) du cadastre du Québec, de la circonscription foncière de Montréal;

EN FOI DE QUOI, LE COMPARANT A SIGNÉ

À Montréal, ce troisième jour d'octobre
de l'an deux mille dix-sept (2017).

9267-5735 QUÉBEC INC.



Par : **Michael OWEN**

ATTESTATION

Je, soussigné, **Jacques DORAIS**, notaire, atteste que :

1. J'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité du Comparant;
2. Le document traduit la volonté exprimée par le Comparant;
3. Le document est valide quant à sa forme;

Attesté à Montréal, province de Québec, ce troisième jour d'octobre
de l'an deux mille dix-sept (2017).

Nom : Jacques DORAIS
Qualité : Notaire
Adresse : 700, avenue Sainte-
Croix

Montréal (Saint-Laurent), Québec, H4L 3Y3



Me Jacques DORAIS, notaire

PROCES-VERBAL d'une assemblée générale des administrateurs de **9267-5735 QUÉBEC INC.** tenue à son siège le 3 octobre 2017.

Tous les administrateurs ayant été dûment convoqués, ils sont tous présents à l'assemblée.

SOUMIS A l'assemblée un projet d'AVIS DE CONTAMINATION, aux termes duquel la société:

1. DÉCLARE être propriétaire de l'immeuble suivant en vertu de l'acte publié à Montréal sous le numéro 19 471 961, savoir:

DÉSIGNATION

- 1.1 Le lot UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DEUX (1 998 282) du cadastre du Québec, de la circonscription foncière de Montréal;
- 1.2 portant les adresses civiques 9750, 9760 et 9770, rue Lajeunesse, en la ville de Montréal (arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville), province de Québec, H3L 2C6.

2. DONNE LE PRESENT AVIS et demande à l'officier du bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal d'inscrire sur le registre l'avis de contamination concernant le terrain désigné ci-dessus soit l'exposé de la nature des contaminants présents dans le terrain au-delà des valeurs limites de l'annexe 1 du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (R.R.Q., c. Q-2, r.37), tel qu'il apparaît dans le résumé de l'étude de caractérisation présentée 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.

3. MANDATE *SANEXEN SERVICES ENVIRONNEMENTAUX INC.* pour toutes les démarches additionnelles à effectuer dans le cadre des travaux de réhabilitation de la propriété mentionnée ci-dessus et ce, conformément aux exigences du *Ministère du Développement durable, Environnement et Lutte contre les changements climatiques (MDDELCCC)* et à signer pour et au nom de la société tout document nécessaire à ces démarches.

Sur motion dûment appuyée, il est unanimement résolu que la société consente audit AVIS DE CONTAMINATION, soumis à la présente assemblée et approuvé tel quel, et que **Michael OWEN**, président, soit autorisé et il l'est, par les présentes, à signer pour et au nom de la société ledit Avis, à y faire tous changements et modifications qu'il jugera appropriés, à y stipuler toutes autres clauses, conditions et obligations, ainsi qu'à signer tous documents accessoires, sa signature étant finale et obligeant sans appel la société.

COPIE CONFORME

Le 3 octobre 2017.



Michael OWEN, président

FORMULAIRE D'ATTESTATION

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

Pôle d'expertise - Secteur industriel

1. LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse : 9750, 9760 et 9770, rue Lajeunesse à Montréal (Québec)	
N ^{os} de lots : 1 998 282	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45,5511° Longitude : -73,6549°
Nom du cadastre : Cadastre du Québec	
2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/>	
Nom : M. Michael Owen	
Nom de l'entreprise : 9267-5735 Québec inc.	
Adresse : 100, boulevard Alexis-Nihon, bureau 102, Montréal (Québec)	Code postal : H4M 2N6
N ^o de téléphone : 514 591-4562	N ^o de télécopieur : 514 744-9169
3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ	
Titre : Résumé de l'étude	
1. « Évaluation environnementale de site (Phase I) — Propriété située aux 9750, 9760 et 9770, rue Lajeunesse à Montréal », Sanexen Services Environnementaux inc., réf. : RA17-281-1, 29 août 2017.	
2. « Caractérisation environnementale complémentaire (Phase III) – Propriété située aux 9750, 9760 et 9770, rue Lajeunesse à Montréal (Québec) », Sanexen Services Environnementaux inc., réf. : RA17-281-1, 21 septembre 2017.	
Firme : Sanexen Services Environnementaux inc.	
Auteur : Brigitte Bouchard et Anne-Marie Gagnon	Date : 21 septembre 2017

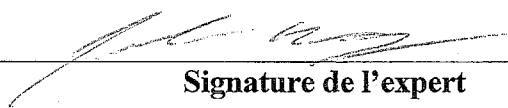
Après vérification, j'atteste que le résumé représente bien le contenu de l'étude de caractérisation et est conforme aux exigences du *Guide de caractérisation des terrains* du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques.

JULIE BERGERON

360

Nom de l'expert (en lettres moulées)

Numéro d'identification
de l'expert



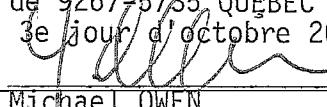
21 septembre 2017

Signature de l'expert

Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation

Contresigné par Michael OWEN, représentant
de 9267-5735 QUÉBEC INC., à Montréal, le
3^e jour d'octobre 2017.



19 janvier 2015

Michael OWEN

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE

« Évaluation environnementale de site (Phase I) – Propriété située aux 9750, 9760 et 9770, rue Lajeunesse à Montréal », Sanexen Services Environnementaux inc., réf. : RA17-281-1, 29 août 2017.

« Caractérisation environnementale complémentaire (Phase III) – Propriété située aux 9750, 9760 et 9770, rue Lajeunesse à Montréal (Québec) », Sanexen Services Environnementaux inc., réf. : RA17-281-1, 21 septembre 2017.

Identification du site	
Adresse	9750, 9760 et 9770, rue Lajeunesse à Montréal (Québec)
Superficie (m ²)	2 347,60
Lot	1 998 282
Cadastre	Cadastre du Québec
Zonage actuel (code associé) et usage permis	Mixte (C.2B-H), permettant les usages suivants : services généraux autorisés en secteur de faible intensité commerciale, équipements collectifs et institutionnels et habitations résidentielles.
Propriétaire actuel	9267-5735 Québec inc.
Locataire(s)	Au moment de la visite, seul 1 locataire était toujours présent et actif, soit un centre de dons (Renaissance).
Utilisations actuelles	Portion sud du bâtiment actuellement occupée par le centre de dons (Renaissance). Les portions centrales et nord, anciennement occupées par Vidéotron le superclub, étaient vacantes. Le 2 ^e étage (anciennement occupé par des bureaux) était vacant.
Utilisation prévue	Immeuble en copropriété
Historique du site et des secteurs à risques	<p><u>Historique</u></p> <p>Avant 1961 : Vacant</p> <p>1961 à 1975 : Station-service avec lave-auto</p> <p>1975 à 2017 : Locataires divers ne présentant pas de risques pour la qualité environnementale du site</p> <p><u>Secteurs à risques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ancienne station-service (code SCIAN¹ 4471) avec lave-auto située sur le site. Présence de 1 réservoir, 1 îlot des pompes et possibilité d'une trappe à sable (métaux, HP (C₁₀₋₅₀)², HAP³ et COV⁴); - Présence de sols dont les concentrations en BTEX⁵ et/ou en HP (C₁₀₋₅₀) dépassent les valeurs limites applicables, soient celles de l'annexe I du RPRT⁶ (BTEX et HP (C₁₀₋₅₀)); - Terrain contaminé⁷ situé à l'est du site, soit au 9655, rue Lajeunesse à Montréal (sols : HP (C₁₀₋₅₀), HAP et BTEX et eau souterraine : HP (C₁₀₋₅₀) et HAM⁸);

1 Système de classification des industries de l'Amérique du Nord, Statistique Canada, 2012

2 Hydrocarbures pétroliers (C₁₀ à C₅₀)

3 Hydrocarbures aromatiques polycycliques

4 Composés organiques volatils

5 Benzène, toluène, éthylbenzène et xylènes

6 Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (RLRQ, Q-2, r.37)

7 Au moment de la visite de site, un immeuble était en construction sur ce terrain.

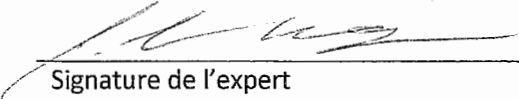
8 Hydrocarbures aromatiques monocycliques

	<ul style="list-style-type: none"> - Station-service actuellement située au nord-est du site (métaux, HP (C₁₀₋₅₀), HAP et COV); - Ancienne imprimerie située au sud du site (métaux, HP (C₁₀₋₅₀), HAP et COV); - Anciennes stations-services situées à l'est et nord-est (Ultramar actuel) du site. Présence d'au moins 1 réservoir à chacune des propriétés (métaux, HP (C₁₀₋₅₀), HAP et COV); - Ancien garage de réparation situé au nord du site (métaux, HP (C₁₀₋₅₀), HAP et COV).
Portée des travaux	<p>En regard des utilisations passées, l'activité de station-service ayant eu cours sur le site à l'étude correspondrait à celle désignée à l'annexe III du RPRT. La présente étude est donc assujettie au processus réglementaire en vertu de l'article 31.53 de la section IV.2.1 de la LQE¹ dans un contexte de changement d'utilisation.</p> <p>Caractérisation des sols (incluant sous le bâtiment) et de l'eau souterraine afin de satisfaire le processus réglementaire.</p>
Date/Sondage	21 au 23 août 2017
Nombre de sondages réalisés	2 forages intérieurs (F7 et F8) et 2 forages extérieurs aménagés en puits d'observation (PO9 et PO10)
Date/Échantillonnage de l'eau souterraine	30 août 2017
Puits d'observation échantillonnés	PO6, PO9 et PO10
Valeurs limites réglementaires applicables aux sols	Valeurs limites de l'annexe I du RPRT
Qualité des sols en place (volume et superficie)	<p>Des sols comportant des concentrations supérieures aux valeurs limites applicables, soit celles de l'annexe I du RPRT, s'étendent sur une superficie d'environ 1 170 m². Les volumes correspondants sont de l'ordre de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 160 m³ de sols présentant des concentrations en manganèse, BTEX et/ou HAP supérieures aux valeurs limites de l'annexe I du RPRT, mais inférieures à celles de l'annexe I du RESC²; - 360 m³ de sols présentant des concentrations en BTEX supérieures aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT et, conséquemment supérieures à celles de l'annexe I du RESC.
Eau souterraine	<ul style="list-style-type: none"> - Aucun puits n'est présent sur le site ou à 1 km ou moins du site. Le secteur est alimenté par le réseau d'aqueduc de la Ville de Montréal. - Classification de l'aquifère : classe III. - Profondeur de la nappe : entre 4,2 et 5,2 m par rapport à la surface actuelle du terrain. - Récepteurs potentiels : les réseaux d'égout unitaire présents dans l'emprise des rues Sauvé et Berry ainsi que le remblai granulaire les entourant.

1 Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ, c. Q-2)

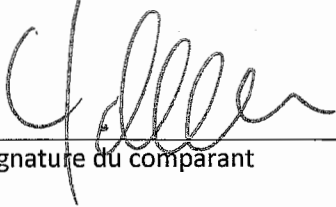
2 Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés (RLRQ, Q-2, r.18)

Critères ou normes applicables à l'eau souterraine	Critères RES ¹ et normes de rejet à l'égout unitaire de la CMM ² , car les récepteurs potentiels identifiés sont respectivement le remblai granulaire entourant le réseau d'égout et le réseau d'égout unitaire.
Qualité de l'eau souterraine et produit libre	Paramètres analytiques : COV, HP (C ₁₀₋₅₀), HAP et métaux (argent, arsenic, baryum, cadmium, cobalt, chrome, cuivre, étain, manganèse, molybdène, nickel, plomb et zinc). Résultats analytiques : toutes les concentrations pour les paramètres analysés sont inférieures aux normes et critères applicables (incluant les seuils d'alerte), à l'exception de l'éthylbenzène et des xylènes où des concentrations supérieures aux critères et normes applicables ont été mesurées au puits PO6. Produit libre : aucun détecté dans les puits d'observation PO6, PO9 et PO10.
Risques d'effets associés à l'eau souterraine	<ul style="list-style-type: none"> - Un risque d'effet est appréhendé sur le remblai granulaire entourant les réseaux d'égout unitaire présents dans l'emprise des rues Sauvé et Berry dans le cas de l'éthylbenzène et des xylènes retrouvés en excès des normes de la CMM; - Un risque d'effet est appréhendé sur les réseaux d'égout unitaire présents dans l'emprise des rues Sauvé et Berry dans le cas de l'éthylbenzène et des xylènes retrouvés en excès des critères RES.
Risques de migration	Aucun risque de migration hors site de l'eau souterraine n'est suspecté, car les concentrations respectent les critères et normes applicables dans les 2 puits situés en parallèle (PO9) et en aval hydraulique (PO10) de la propriété.



Signature de l'expert

Julie Bergeron, ing.
Directrice de projets – Environnement
Experte inscrite sur la liste du MDDELCC
(section IV.2.1 de la LQE)



Signature du comparant

360

 Numéro
d'identification
de l'expert

Date

21 septembre 2017

3 octobre 2017

Date

- 1 Critères de qualité des eaux souterraines *Résurgence dans l'eau de surface*, Annexe 7 du *Guide d'intervention – Protection des sols et réhabilitation des terrains contaminés*, Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, 2016
- 2 Communauté métropolitaine de Montréal

SANEXEN
SERVICES ENVIRONNEMENTAUX INC.