

**Énergie et Ressources
naturelles**

Québec



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

*Je certifie que la réquisition présentée le 2015-12-07 à 09:47 a été inscrite au Livre
foncier de la circonscription foncière de Montréal
sous le numéro 22 011 640.*

Le fichier de signature électronique ECACL22_011_640.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	9301-2730 QUÉBEC INC.

2015-12-07 9:47
Heure : minute

22 011 640

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

Dollard-des-Ormeaux, ce troisième (3^e) jour de décembre de l'an deux mille quinze (2015).

COMPARAÎT :

9301-2730 QUÉBEC INC., société par actions constituée sous le régime de la *Loi sur les sociétés par actions* (L.R.Q., c. S-31.1), le 22 avril 2014, immatriculée au registre des entreprises (Québec) sous le numéro 1170011655, ayant son siège au 324 rue Almé-Vincent à Vaudreuil-Dorion, province de Québec, J7V 5V5, dûment représentée par Christopher HARDEN, Vice-Président, dûment autorisé aux termes d'une résolution de son conseil d'administration en date du 1^{er} décembre 2015.

(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 le lot numéro QUATRE MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-DEUX MILLE NEUF CENT QUATORZE (4 362 914) du cadastre du Québec, de la circonscription foncière de Montréal;

(ci-après « l'Immeuble »)

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

9301-2730 QUÉBEC INC. est propriétaire de l'Immeuble en vertu des titres de propriété publiés au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de **Montréal** sous le numéro **21 164 172** et son adresse est **7001 rue Saint-Jacques Ouest, Montréal, Québec, H4B 3A2.**

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

Le terrain est situé dans la municipalité de la ville de **Montréal** et l'utilisation suivante commerciale 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 intitulée

- Due Diligence Environmental Site Characterization – exp – Final Report – 15 octobre 2014 – N/d : SHMS-000220686-A0
- Caractérisation environnementale préliminaire des sols et de l'eau souterraine – Phase 11 – Groupe ABS inc. – Octobre 2014 - N/d : E4-14-1936
- Caractérisation environnementale complémentaire des sols et de l'eau souterraine – Phase 111 – Groupe ABS inc. Octobre 2015 – N/d : E4-14-2508

daté du 3 novembre 2015, 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;
- 4.6 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 Robert MARIER en date du **4 novembre 2015**, dont copie conforme du formulaire d'attestation est annexée.

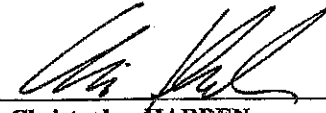
5. MODALITÉ PARTICULIÈRE À L'AVIS DE CONTAMINATION

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.

**EN FOI DE QUOI, LE COMPARANT A
SIGNÉ**

Signature du Comparant : 9301-2730 QUÉBEC INC.

Par :


Christopher HARDEN

Dollard-des-Ormeaux, le 3 décembre 2015

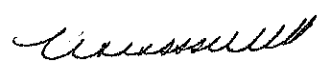
ATTESTATION

Je, soussignée, **Natalie MARCOTTE**, 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 **Dollard-des-Ormeaux**, province de Québec, ce troisième (3^e) jour de décembre de l'an deux mille quinze (2015).

Nom : **Natalie MARCOTTE**
Qualité : **notaire**
Adresse : **3633 boul. des Sources,
Bureau 205
Dollard-des-Ormeaux, Québec
H9B 2K4**


Me Natalie MARCOTTE, notaire

FORMULAIRE D'ATTESTATION

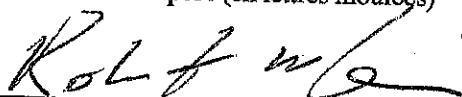
RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

1. LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse : 7001, rue Saint-Jacques Ouest à Montréal	
N ^{os} de lots : 4 362 914	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45,45778° Longitude : - 73,63139°
Nom du cadastre : Cadastre du Québec	
2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE ☒ OU DU LOCATAIRE ☐	
Nom : Chris Harden	
Nom de l'entreprise : 9301-2730 Québec inc.	
Adresse : 324, rue Aimé-Vincent, Vaudreuil-Dorion, Qc	Code postal : J7V 5V5
N ^o de téléphone : 450-424-1101 #2	N ^o de télécopieur : 450-424-4633
3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ	
Titre : Résumé d'étude	
• Due Diligence Environmental Site Characterization – exp. – Final Report – 15 octobre 2014 – N/d : SHMS-000220686-A0 • Caractérisation environnementale préliminaire des sols et de l'eau souterraine – Phase II – Groupe ABS inc. – Octobre 2014 – N/d : E4-14-1936 • Caractérisation environnementale complémentaire des sols et de l'eau souterraine – Phase III – Groupe ABS inc. Octobre 2015 – N/d : E4-14-2508	
Firme : Groupe ABS inc.	
Auteur : Sophie Legrand	Date : 4/11/2015

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 des Parcs.

ROBERT MARIER

Nom de l'expert (en lettres moulées)



Signature de l'expert

189

Numéro d'identification
de l'expert

4 / 11 / 15

Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation

Montréal, le 3 novembre 2015

Code client : HARDEN100

Monsieur Chris Harden
Vice-président développement
9159-4895 Québec inc. | Groupe Harden
324, rue Aimé-Vincent
Vaudreuil-Dorion (Québec) J7V 5V5

Objet : Résumé d'études
Études : Due Diligence Environmental Site Characterization – exp. – Final Report – 15 octobre 2014 – N/d : SHMS-000220686-A0
Caractérisation environnementale préliminaire des sols et de l'eau souterraine – Phase II – Groupe ABS inc. – Octobre 2014 – N/d : E4-14-1936
Caractérisation environnementale complémentaire des sols et de l'eau souterraine – Phase III – Groupe ABS inc. Octobre 2015 – N/d. : E4-14-2508
Site : Propriété située au 7001, rue Saint-Jacques Ouest à Montréal, Québec

Identification du site

N° civique : 7001, rue Saint-Jacques Ouest à Montréal, Québec

Numéro de lot : 4 362 914 du cadastre du Québec

Type d'activité : commerciale

Activité projetée : commerciale

Zonage : industrie, commerce de gros et entreposage, commerces lourds ainsi que commerces et services en secteur de faible intensité commerciale

Propriétaire actuel : 9301-2730 Québec inc.

Superficie du terrain : 44 860,4 m²

Coordonnées géographiques de la zone des travaux : Latitude : 45,45778° Nord

Longitude : - 73,63139° Ouest

Description du terrain

Le site à l'étude se situe au nord de la rue Saint-Jacques Ouest, entre les rues Lily-Simon et Helen-Rochester à Montréal.

Le terrain est de forme irrégulière et couvre une superficie totale de 44 860,4 m².

La propriété est occupée par l'ancien bâtiment du journal The Gazette (imprimerie) construit en 1999 et par un stationnement et des aires de circulation. La topographie du terrain est relativement plane, notamment à l'emplacement du bâtiment, mais une dénivellation vers le sud, soit en direction de la rue Saint-Jacques, a été notée dans le secteur sud-ouest. Selon la topographie régionale, l'écoulement de l'eau souterraine s'effectuerait principalement vers le sud ou vers le canal Lachine qui se trouve à environ 800 m au sud de la propriété à l'étude.

Considérant l'avenue Saint-Jacques Ouest comme un axe est-ouest, les propriétés voisines du site à l'étude sont les suivantes :

- Nord : des voies ferrées de la compagnie Canadien Pacifique (CP), suivies d'immeubles résidentiels. Les voies ferrées sont situées à un niveau plus élevé que le site à l'étude. Une station-service Ultramar est présente à environ 350 m, à l'intersection de la rue Sherbrooke Ouest et de l'avenue Mariette;
- Sud : un garage de réparation mécanique (situé au 6965, rue Saint-Jacques) adjacent à une partie du site à l'étude et à la rue Saint-Jacques. En direction sud de la rue Saint-Jacques se trouvent un concessionnaire Mitsubishi et un concessionnaire Ford Lincoln. Ce dernier est inscrit au Répertoire des terrains contaminés du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC). Toujours au sud de la rue Saint-Jacques, une station-service (Petro Canada) est présente à environ 100 m au sud-ouest du terrain à l'étude. Cette station-service est également inscrite au Répertoire des terrains contaminés du MDDELCC. Vers le sud-est se trouvent un établissement de restauration rapide (Bistro Burger) et un supermarché Super C;
- Est : la rue Lily-Simon suivie, en direction sud-est, par un motel et, en direction nord-est, par un immeuble industriel de fabrication de coton;
- Ouest : un terrain de jeu (soccer) adjacent à la partie nord-ouest du site et par la rue Helen-Rochester, en direction sud-ouest, suivis d'un centre commercial occupé par un établissement de restauration rapide (A&W) et un magasin de vente de détail (Boutique communautaire).

Historique des activités qui ont eu lieu sur le terrain

Les recherches historiques ont permis de recueillir les informations suivantes :

- En 1929, le terrain était vacant et appartenait au Canadian Pacific Ltd. and al.;
- De 1930 à 1990, le terrain (lots 144-34, 147-213 et 149-622) était occupé par une gare de triage et appartenait toujours au Canadian Pacific Ltd. and al.
- De 1965 à 1996, le lot 147-214 (6959, rue Saint-Jacques Ouest), soit la portion sud-est du site à l'étude, était occupé par une station-service;

- De 1990 à 1995, les lots sont vacants et appartenaient à la Société de développement industriel de Montréal;
- De 1995 à 2000, les lots sont toujours vacants et appartenaient à Southam inc.;
- Enfin, de 2000 à 2014, l'immeuble du 7001, rue Saint-Jacques Ouest à Montréal est construit et est occupé par l'imprimerie The Gazette.

Le site aurait appartenu à des entreprises ayant des activités commerciales ou industrielles susceptibles de contaminer les sols et l'eau souterraine selon la Liste des secteurs d'activités industrielles et commerciales susceptibles de contaminer les sols et les eaux souterraines de la *Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés* (Politique) du MDDELCC. De plus, selon les informations recueillies, le site a servi pour des activités désignées (code SCIAN 4471 – Station-service et code SCIAN 4882 – Gare de triage) à l'annexe III du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* (RPRT).

Due Diligence Environmental Site Characterization – exp. – Final Report – 15 octobre 2014 – N/d : SHMS-000220686-A0

Lors de cette caractérisation, huit (8) forages (F-1 à F-8), incluant un (1) puits d'observation (F-5 en PO-5), ont été réalisés sur le site à l'étude dans les zones ayant révélé des indices de contamination potentielle et/ou réelle.

Les informations recueillies lors de cette étude sont les suivantes :

- Des concentrations en soufre dans la plage « B-C » des critères de la Politique ont été mesurées dans le forage F-6. Il est à noter qu'un seul échantillon a été analysé pour le soufre;
- Des concentrations en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) dans la plage « B-C » des critères de la Politique ont été mesurées dans le forage F-7;
- Aucune évaluation des superficies ni des volumes de sols contaminés dans la plage « B-C » n'a été réalisée;
- Les concentrations mesurées en hydrocarbures pétroliers C_{10} à C_{50} , en HAP, en métaux et en composés organiques volatils (COV) de l'échantillon prélevé dans le puits PO-5 sont toutes inférieures au critère d'eau souterraine pour la « résurgence dans les eaux de surface ou infiltration dans les égouts » (RESIE).

Caractérisation environnementale préliminaire des sols et de l'eau souterraine – Phase II – Groupe ABS Inc. – Octobre 2014 – N/d : E4-14-1936

Les ouvrages relatifs à la caractérisation environnementale ont consisté en la réalisation de vingt et un (21) forages identifiés 14F01 à 14F06, 14F08 à 14F21 et 14F26. Les forages 14F02, 14F06 et 14F08 ont été aménagés en puits d'observation (identifiés respectivement 14PO-01, 14PO-02 et 14PO-04) pour l'eau souterraine. Les informations recueillies lors de cette étude sont les suivantes :

- Des concentrations en soufre total supérieures au niveau « C » des critères de la Politique du MDDELCC ont été mesurées dans les forages 14F04, 14F06, 14F11, 14F15, 14F16 et 14F19. Des tests de détermination du potentiel acidogène des sols (TDPAS) ont donc été effectués sur ces échantillons. Les TDPAS statiques réalisés sur les échantillons ont tous révélé un potentiel acidogène négatif. Ainsi, malgré la présence de composés soufrés inorganiques au-delà des critères applicables, les échantillons de sols analysés ne présentent aucun potentiel acidogène et donc aucun risque environnemental lié au soufre total. Cette interprétation est appliquée aux forages qui ont révélé des concentrations en soufre dans les plages « A-B » ou « B-C » des critères de la Politique;
- Des concentrations dans la plage « B-C » des critères de la Politique ont été mesurées dans les forages suivants :
 - 14F04 : métaux;
 - 14F15, 14F18, 14F23 et 14F26 : HAP.
- Tous les résultats analytiques des échantillons de sols récupérés à l'intérieur de tous les autres sondages ont présenté des concentrations inférieures au niveau « B » des critères de la Politique du MDDELCC ou aux valeurs limites de l'annexe I du RPRT;
- Les volumes de sols contaminés ont été estimés en considérant les résultats des sondages réalisés au cours de cette étude ainsi que ceux réalisés au cours de la caractérisation environnementale d'exp. dans le cadre de la « due diligence ». Les limites du terrain à l'étude ont été prises comme limites d'estimation des surfaces contaminées. La profondeur de contamination a été établie à partir de l'épaisseur de prélèvement de l'échantillon. Ainsi, le volume de sols contaminés dans la plage « B-C » (supérieurs aux valeurs limites de l'annexe I du RPRT) est estimé à 5 099 m³;
- Tous les résultats analytiques de l'eau souterraine prélevée dans les puits d'observation 14PO-01 et 14PO-02 ont présenté des concentrations inférieures aux critères du Règlement numéro 2008-47 ainsi qu'aux critères de RESIE de la Politique du MDDELCC et aux seuils d'alerte de 50 %. Aucun impact appréhendé n'existe ou n'est donc à prévoir pour l'eau souterraine au niveau de la résurgence dans les eaux de surface ou dans le réseau d'égouts de la ville. Le puits 14PO-04 était à sec lors de l'échantillonnage.

Caractérisation environnementale complémentaire des sols et de l'eau souterraine – Phase III –
Groupe ABS Inc. Octobre 2015 – N/d. : E4-14-2508

Les ouvrages relatifs à la caractérisation environnementale complémentaire ont consisté en la réalisation de seize (16) forages identifiés 15F22 à 15F37. Les informations recueillies lors de cette étude sont les suivantes :

- Les résultats analytiques des échantillons de sols 15F34-GP-4B, 15F35-CF7 et 15F35-CF8 montrent des concentrations en BTEX (benzène) supérieures au niveau « C » des critères de la Politique (valeurs limites de l'annexe II du RPRT) et aux valeurs limites de l'annexe I du *Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés* (RESC). Des concentrations en HAP et en métaux dans la plage « B-C » (plage des annexes I et II du RPRT) ont également été notées pour l'échantillon 15F34-GP-2A et en benzène pour l'échantillon 15F35-CF9;
- Les résultats analytiques de tous les autres forages 15F22 à 15F37 montrent des concentrations inférieures au niveau « B » des critères de la Politique pour les paramètres analysés;
- Le volume de sols contaminés dans la plage « B-C » (supérieurs aux valeurs limites de l'annexe I, mais inférieurs aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT) a été estimé à environ 5 094 m³ alors que le volume de sols contaminés supérieurs au niveau « C » des critères de la Politique (supérieurs aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT) ainsi qu'aux valeurs limites de l'annexe I du RESC a été estimé à environ 468 m³;
- Deux (2) échantillons d'eau souterraine, incluant un (1) duplicata, ont été prélevés dans le puits PO5 et analysés pour les HAP, les HP C₁₀-C₅₀, le pH, les métaux dissous et les hydrocarbures aromatiques monocycliques-hydrocarbures aliphatiques chlorés (HAM-HAC). Les résultats des analyses pour l'eau souterraine ont montré des concentrations inférieures au seuil d'alerte, et ce, pour tous les paramètres analysés.

Migration de la contamination à l'extérieur de la propriété

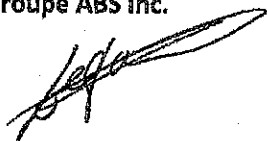
Les forages 15F34 et 15F35, qui présentent des concentrations en BTEX supérieures au niveau « C » des critères de la Politique et aux valeurs limites de l'annexe I du RESC, représentent un risque possible de migration hors site. Toutefois, cette possibilité sera évaluée lors des travaux de réhabilitation réalisés à la limite de propriété.

Il faut aussi noter qu'avec les résultats obtenus au puits PO-5, situé dans le même secteur, aucun impact n'est appréhendé pour les récepteurs potentiels identifiés qui sont le réseau d'égouts municipal, situé sous la rue Saint-Jacques Ouest, et le canal Lachine situé à environ 800 m au sud du site à l'étude.

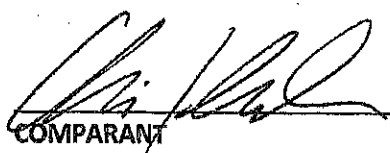
Conclusion et recommandation

Il est donc recommandé de réhabiliter le site à l'étude dans le secteur des forages 15F34 et 15F35.

Groupe ABS inc.



Sophie Legrand, M. Sc.
Chargée de projets


COMPARANT