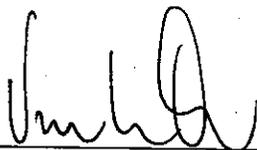


Je certifie que la réquisition présentée le 2007-09-28 à 10:24 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 14 652 263.



Officier adjoint de la publicité foncière

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Avis
Forme :	Notariée en minute
Notaire instrumentant :	M ^e Gilles Dansereau
Numéro de minute :	9 753

2007-09-28

10h24
heure-minute

14 652 263

AVIS DE CONTAMINATION

L'AN DEUX MIL SEPT, le vingt-cinq septembre.

DEVANT Me GILLES DANSEREAU, notaire à Montréal, Québec.

COMPARAÎT:

LES HABITATIONS DEVLER INC., compagnie légalement constituée en vertu de la Partie 1A de la Loi des compagnies du Québec, ayant une place d'affaires au 4915, rue De Salaberry, bureau 106, à Montréal, Québec, H4J 1H8, représentée par BENOÎT LEROUX, son administrateur, dûment autorisé par résolution de son conseil d'administration datée du 24 septembre 2007, laquelle demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable par ledit représentant en présence du notaire soussigné.

(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 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 :

1.1 Un terrain ou un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro TROIS MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE CENT QUATRE-VINGT-SEIZE (3 454 196) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;

1.2 Portant l'adresse du 8294, rue St-Denis, à Montréal, Québec, H2P 2G6.

(ci-après « l'immeuble »)

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

Les Habitations Devler Inc. est propriétaire de l'immeuble en vertu du titre de propriété publié le 9 juillet 2007, au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, sous le numéro 14 423 597 et son adresse est le 4915, rue De Salaberry, bureau 106, à Montréal, Québec, H4J 1H8.

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

Le terrain est situé dans la municipalité de Montréal et l'utilisation à vocation mixte, soit pour un usage commercial ou résidentiel 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 « Étude environnementale de type Phase 1 et caractérisation environnementale des sols et de l'eau souterraine – station-service avec garage située au 8294, rue Saint-Denis à Montréal (arrondissement de Villeray-St-Michel-Parc Extension) – Version finale », numéro RA07-261-1, et daté de juillet 2007, 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 Louis Cyr, en date du 5 juillet 2007, dont copie conforme du formulaire d'attestation est annexée.

5. MODALITÉ PARTICULIÈRE À L'AVIS DE CONTAMINATION

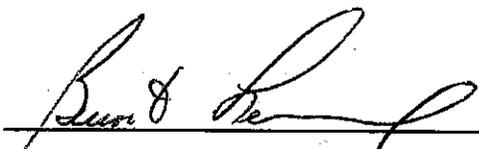
Le présent avis demeure en vigueur tant et aussi longtemps qu'un avis de décontamination n'a pas été inscrit sur le registre contre l'immeuble, ou partie de celui-ci.

DONT ACTE, à Montréal, sous le numéro NEUF MILLE SEPT CENT CINQUANTE-TROIS (9753) -----

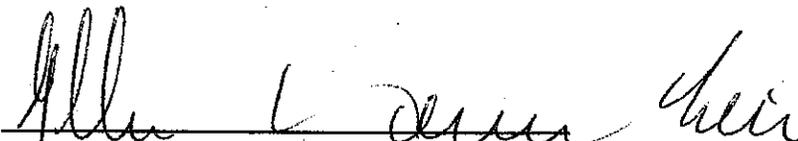
des minutes du notaire soussigné.

ET LECTURE FAITE, le comparant signe en présence du notaire soussigné.

LES HABITATIONS DEVLER INC., par:

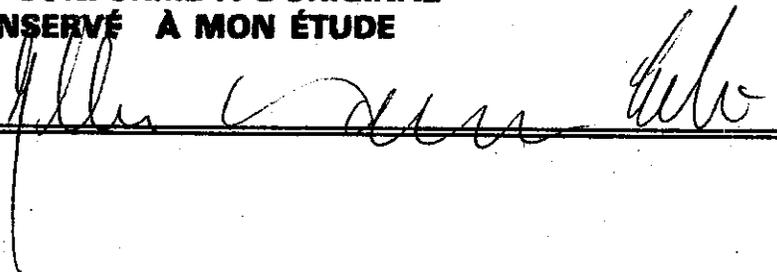


Benoît LEROUX, administrateur



Me Gilles DANSEREAU, notaire.

**COPIE CONFORME À L'ORIGINAL
CONSERVÉ À MON ÉTUDE**



No 9753
Le 25 septembre 2007

AVIS DE CONTAMINATION

par

LES HABITATIONS DEVLER INC.

Publié à Montréal

Le 28 septembre 2007

Sous le numéro 14 652 263

Me Gilles Dansereau
Notaire & Conseiller juridique

4915, rue De Salaberry, bureau 101
Montréal (Québec) H4J 1H8
Téléphone. : (514) 332-0802 Télécopieur : (514) 332-0804

Courriel : gdansere@notarius.net

DIRECTION RÉGIONALE DE L'ÉVALUATION ET DE L'ÉPERTISE
DE MONTRÉAL
O. S. P. C. T. 2007
MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PARCS

FORMULAIRE D'ATTESTATION

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

1. LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse : 8294, rue Saint-Denis, Montréal (arrondissement Villeray - St-Michel - Parc-Extension)	
N ^{os} de lots : 3 454 196	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 5044220 mN Longitude : 606780 mE
Nom du cadastre : du Québec	
2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input checked="" type="checkbox"/>	
Nom : Benoit Leroux	
Nom de l'entreprise : Les Habitations Devler inc.	
Adresse : 4915, de Salaberry, bureau 106, Montréal	Code postal : H4J 1H8
N ^o de téléphone : (514) 272-5168	N ^o de télécopieur : (514) 272-5955
3. IDENTIFICATION DE DOCUMENT ATTESTÉ	
Titre : Évaluation environnementale de site (Phase I) et caractérisation environnementale des sols et de l'eau souterraine, Station-service M.G., 8294, rue Saint-Denis à Montréal	
Firme : Sanexen Services Environnementaux Inc.	
Auteur : Louis Cyr et Patrice Carpentier	Date : Juillet 2007

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

LOUIS CYR

Nom de l'expert (en lettres moulées)

Signature de l'expert

104

Numéro d'identification
de l'expert

5 juillet 2007
Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE

« Étude environnementale de type Phase I et caractérisation environnementale des sols et de l'eau souterraine – Station-service avec garage située au 8294, rue Saint-Denis à Montréal (arrondissement de Villeray–St-Michel–Parc Extension) – Version finale », Sanexen Services Environnementaux inc., juillet 2007.

Les Habitations Devler inc. (Devler) a retenu les services de Sanexen Services Environnementaux inc. (Sanexen) afin de réaliser une étude environnementale de type Phase I et de caractérisation des sols et de l'eau souterraine conformément aux exigences de la section IV.2.1 de la « Loi sur la qualité de l'environnement » (LQE). Cette étude est effectuée dans le cadre d'une transaction immobilière avec la compagnie 3191508 Canada inc. (Station-service M.G.) qui est actuellement propriétaire du site à l'étude situé au 8294, rue Saint-Denis à Montréal (arrondissement de Villeray–St-Michel–Parc Extension). Cette étude est réalisée dans le cadre d'une éventuelle transaction immobilière.

Ce site est couvert par le lot 3 454 196 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et est localisée aux coordonnées UTM 5044220 mN et 606780 mE (45° 32' 36" et 73° 37' 56"). Le site à l'étude est localisé dans un secteur à vocation mixte, soit pour un usage commercial ou résidentiel.

Selon la recherche historique effectuée, la propriété à l'étude était vacante avant 1934. De 1934 à 1960, un bâtiment était présent et appartenait M. Gaston Prieur. La vocation de la propriété à cette époque demeure inconnue mais serait possiblement résidentielle. Depuis 1960, la propriété est occupée par une station-service et un garage effectuant l'entretien et la réparation automobile (Station-service Gaston Prieur, Station-service Lapointe, Station-service Boisselle). Depuis 1995, le site est opéré par la Station-service M.G. Ainsi, des activités visées par la LQE liées à la vente de produits pétroliers ont lieu depuis 1960 sur le site à l'étude (code SCIAN n° 4471).

De forme rectangulaire, le site occupe une superficie de 696,8 m². Un bâtiment est présent sur le site à l'étude et occupe environ 18 % de la superficie totale du terrain. Le reste de la propriété est recouvert de béton bitumineux ou de ciment en avant et sur les côtés du bâtiment ou de pierre concassée en arrière de ce dernier. La surface du site est relativement plane et au même niveau que les propriétés voisines.

En résumé, lors de l'évaluation environnementale de site (Phase I), Sanexen a identifié des situations présentant des risques d'impact réel ou potentiel sur l'environnement de la propriété à l'étude. Ces situations sont les suivantes :

- des stations-services sont ou ont été en opération sur la propriété à l'étude depuis 1960. Outre la vente d'essence, on y effectue également depuis 47 ans, des activités d'entretien et de réparation automobile;
- le sol laissé en place en 1995 à l'intérieur des limites de la propriété à la suite du retrait des équipements pétroliers de la station-service a été caractérisé à des concentrations inférieures aux critères B du MDDEP ou compris dans la plage B-C des critères. Le sol B-C résiduel se retrouve au fond et sur la paroi nord de l'ancienne excavation réalisée en avant du bâtiment ainsi que sur la paroi nord de l'excavation réalisée à l'intérieur du garage;
- à la suite de l'enlèvement des équipements pétroliers en 1995, une partie des excavations a été remblayée avec du sol d'apport externe et du sol excavé qui ont été caractérisés dans la plage A-B des critères du MDDEP;
- deux (2) taches huileuses ont été observées au sol en arrière du bâtiment sur une superficie totale d'environ 15 m². Elles se retrouvent sous le réservoir d'huiles usées hors sol et à environ 2 m de ce réservoir;
- un séparateur d'hydrocarbures est situé dans le garage près du mur ouest. Il est souterrain et est en acier. Notons qu'il représente un risque potentiel de contamination en cas de fuites.

Ainsi, sur la base de l'ensemble des informations recueillies, Sanexen a procédé à une caractérisation environnementale du sol et de l'eau souterraine dans les secteurs de la propriété à l'étude ci-dessus mentionnés.

Les 1^{er} et 4 juin 2007, cinq (5) forages (F1 à F5) ont été réalisés sur le site à l'étude et trois (3) de ceux-ci ont été aménagés en puits d'observation (PO1 à PO3) permettant la caractérisation du sol et de l'eau souterraine. Le nombre de forages réalisés sur le site à l'étude équivaut à un ratio d'environ 1 sondage/139 m².

En incluant les duplicata, 42 échantillons de sols et cinq (5) échantillons d'eau souterraine ont été prélevés. Tous les échantillons d'eau ont été analysés tandis que cinq (5) échantillons de sol (1 par forage) et 1 duplicata de terrain de sol ont fait l'objet d'analyses chimiques en laboratoire.

L'essentiel des résultats de la présente caractérisation a démontré les faits suivants :

➤ **sols :**

- l'échantillon de sols F5-6, prélevé à une profondeur de 4,2 à 4,8 m dans le forage F-5 réalisé en avant du bâtiment à proximité de la rue Guizot, a présenté des concentrations en BTEX supérieures aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT proposées pour les sites à vocations commerciale et industrielle (critères C de la Politique du MDDEP). Les concentrations obtenues en BTEX sont également supérieures aux valeurs limites de l'annexe I du « Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés » (> RESC);

- l'échantillon de sols F2-7, prélevé à une profondeur de 3,0 à 3,6 m dans le forage F-2 réalisé à proximité de l'îlot des pompes à essence en avant du bâtiment, a présenté des concentrations en BTEX supérieures aux valeurs limites de l'annexe I du RPRT proposées pour les sites à vocation résidentielle, soit supérieures aux critères B de la Politique du MDDEP (page B-C);
- tous les autres résultats analytiques obtenus dans les sols sont inférieurs aux valeurs limites de l'annexe I du RPRT pour les paramètres analysés, soit inférieures aux critères B de la Politique du MDDEP. Toutefois, notons la présence de sol huileux en surface en arrière du bâtiment et que des parois et fonds d'excavation réalisés en 1995 lors du retrait d'équipements pétroliers avaient été caractérisés dans la plage B-C des critères du MDDEP, soit à des concentrations supérieures aux critères proposés pour des sites à vocation résidentielle;

➤ **eau souterraine :**

- le relevé piézométrique et les essais montrent que le niveau de la nappe d'eau souterraine sur le site se situait entre 2,18 et 3,89 m de profondeur par rapport à la surface du sol. L'eau souterraine s'écoulerait vers le nord, en direction de la rue Guizot à une vitesse d'écoulement moyenne de 1,3 m/année;
- aucune phase libre d'hydrocarbures n'a été observée dans les trois (3) puits d'observation et le reniflard (REN) présents sur le site;
- des concentrations en benzène, toluène et xylènes en excès aux critères d'usage pour une *résurgence dans les eaux de surface ou infiltration dans les égouts* de la Politique du MDDEP et en BTEX totaux supérieures aux normes de rejets aux égouts pluviaux et sanitaires de la CMM ont été détectées dans le puits d'observation PO-2 présent sur le site à proximité de l'îlot des pompes à essence;
- les autres résultats analytiques obtenues pour l'eau souterraine à l'endroit des puits d'observation et du reniflard sont inférieures aux normes de rejets aux égouts pluviaux et sanitaires de la CMM ou, à défaut de normes, inférieures aux critères d'usage pour une *résurgence dans les eaux de surface ou infiltration dans les égouts* de la Politique du MDDEP;

➤ **récepteur potentiel :**

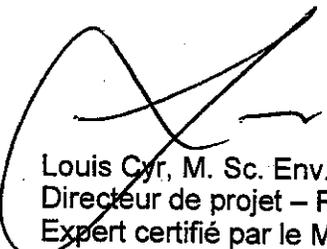
- les conduites d'égout pluvial et sanitaire présentes dans l'emprise des rues Saint-Denis et Guizot bordant le site ainsi que la conduite d'égout sanitaire reliant le bâtiment situé sur le site au réseau d'égouts municipal sous la rue Guizot sont considérées comme des récepteurs potentiels puisque le niveau de l'eau souterraine circulant sur le site mesuré serait similaire à la profondeur moyenne des égouts (entre 2 et 4 m de profondeur). Par conséquent, l'eau souterraine pourrait s'infiltrer dans ces conduites. Aucun autre récepteur n'a été identifié;

➤ **alimentation en eau :**

- le site à l'étude est alimenté en eau potable par l'aqueduc de la municipalité. Aucun puits d'alimentation en eau potable n'est présent sur la propriété et celles de l'arrondissement.

➤ **étendue de la contamination :**

- les volumes approximatifs des sols contaminés en place interprétés à partir des informations fournies par l'étude antérieure et par la présente étude se résument ainsi :
 - sols contaminés par des BTEX ou des HP (C₁₀₋₅₀) dans la plage I-II du RPRT : 310 m³;
 - sols contaminés par des HP (C₁₀₋₅₀) à des concentrations supérieures aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT : 5 m³;
 - sols contaminés par des BTEX à des concentrations supérieures aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT et aux valeurs limites de l'annexe I du RESC : 63 m³.



Louis Cyr, M. Sc. Env.
Directeur de projet – Restauration de sites
Expert certifié par le MDDEP
(section IV.2.1 de la LQE)

Le présent document est annexé
à l'acte no. 9753 de
M. le Notaire,
après avoir été reconnu véritable
par le(s) sou signé(es) en
présence dudit notaire.

