



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

Je certifie que la réquisition présentée le 2010-01-07 à 09:00 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 16 848 035.



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 Groupe Gestiben Inc.

2010-01-07

9:00
heure-minute

16848035

AVIS DE CONTAMINATION

(Article 31.58 de la *Loi sur qualité de l'environnement*, L.R.Q. c. Q-2)

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE MONTRÉAL

Montréal, ce 2^{ème} jour de décembre de l'an deux mille neuf (2009).

COMPARAÎT : Groupe Gestiben inc., personne morale légalement constituée ayant son siège social situé au 1440, rue Sainte-Catherine Ouest, Bureau 220, Montréal, (Québec), H3G 1R8, agissant à la présente et représentée par Monsieur Samuel Benatar, président dûment autorisé.

(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 lot 2 650 834 au cadastre du Québec, de la circonscription foncière de Montréal; et
- 1.2 portant l'adresse civique 5122, chemin de la Côte-des-Neiges et 3715, chemin Queen-Mary, dans la municipalité de Montréal, (Québec), H3B 1A7

(ci-après «l'Immeuble»)

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

Groupe Gestiben 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 16 398 915 et son adresse est 1440, rue Sainte-Catherine Ouest, Bureau 220, Montréal, (Québec), H3G 1R8.

Shoppers Realty inc. est locataire de l'Immeuble en vertu d'un bail publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 16 411 321 et son adresse est 243, Consumers Road, Toronto, (Ontario), M2J 4W8.

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

Le terrain est situé dans la municipalité de Montréal et les utilisations commerciales et résidentielles sont actuellement autorisées sur ce terrain en vertu de la réglementation de zonage de cette municipalité.

4. RÉSUMÉ DES ÉTUDES DE CARACTÉRISATION

Le résumé ci-joint des études de caractérisation :

- Document no 1 : « Phase I Environmental Assessment; 5122 Côte-des-Neiges Road, Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce Borough, Montreal, (Québec) », Quéformat ltée, 26 mai 2009, dossier no 15260-E1.
- Document no 2 : « Phase II Environmental Assessment; 5122 Côte-des-Neiges Road, Lot 2 650 834, Montreal, (Québec) », Quéformat ltée, 26 mai 2009, dossier no 15260-E2.
- Document no 3 : « Caractérisation environnementale complémentaire; 5122, chemin de la Côte-des-Neiges, Lot 2 650 834, Montréal, (Québec) », Quéformat ltée, 13 octobre 2009, dossier no 15584-E2.

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 Monsieur Éric Hardy, ingénieur, en date du 23 novembre 2009, dont copie conforme du formulaire d'attestation est annexée.

5. MODALITÉ PARTICULIÈRE DE 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 :

Part 3

(nom du Comparant)

Beuck
(nom du Comparant)

Tortréal 14 dec. 2009
(lieu et date)

ATTESTATION

Je, soussigné, Ukiliuk A. H. U. ^{avocat} ~~experte~~, 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 14^e jour de décembre
de l'an deux mille neuf (2009).

Nom: Urbain André-Marie 277363-5

Qualité : Avocat

Adress: 1440, rue Sainte-Catherine O., bureau 220


avocat ~~en notaire~~

FORMULAIRE D'ATTESTATION

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

1. LOCALISATION DU TERRAIN

Adresse : 5122, chemin de la Côte-des-Neiges, Montréal, (Québec), H3B 1A7

N° de lots : 2 650 834

Coordonnées : DEG.DEC.NAD83

Latitude : 45°29'41,1" N

Longitude : 73°37'10,4" O

Nom du cadastre : du Québec

2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE OU DU LOCATAIRE

Nom : Monsieur Pier Cousineau

Nom de l'entreprise : Groupe Gestiben inc.

Adresse : 1440, rue Sainte-Catherine Ouest, bureau 220
Montréal, (Québec)

Code postal : H3G 1R8

N° de téléphone : (514) 874-0808

N° de télécopieur : (514) 874-1919

3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ

Titre : Résumé des études de caractérisation

Firme : Quéformat ltée

Auteur : Yves Peyrat, ingénieur, M.Sc.A.

Date : 23 novembre 2009

Éric Hardy, ingénieur

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.

ÉRIC HARDY

Nom de l'expert (en lettres moulées)

179

Numéro d'identification
de l'expert

Signature de l'expert

23 novembre 2009

Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation

1^{er} mai 2008


SAMUEL BENATAR
PRESIDENT, GESTIBEN INC.

RÉSUMÉ DES ÉTUDES DE CARACTÉRISATION

1. Localisation du site à l'étude :

Adresse : 5122, chemin de la Côte-des-Neiges, Montréal, (Québec)
Lot : Lot 2 650 834 au cadastre du Québec,
circonscription foncière de Montréal
Coordonnées : DEG.MIN.SEC.NAD83
Latitude : 45°29'41,1" N
Longitude : 73°37'10,4" O

2. Études de caractérisation :

- Document no 1 : « Phase I Environmental Assessment; 5122 Côte-des-Neiges Road, Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce Borough, Montreal, (Québec) », Quéformat ltée, 26 mai 2009, dossier no 15260-E1.
- Document no 2 : « Phase II Environmental Assessment; 5122 Côte-des-Neiges Road, Lot 2 650 834, Montreal, (Québec) », Quéformat ltée, 26 mai 2009, dossier no 15260-E2.
- Document no 3 : « Caractérisation environnementale complémentaire; 5122, chemin de la Côte-des-Neiges, Lot 2 650 834, Montréal, (Québec) », Quéformat ltée, 13 octobre 2009, dossier no 15584-E2.

3. Bref historique des activités qui ont eu lieu sur le site à l'étude :

Le site à l'étude est occupé depuis 1935 par un bâtiment commercial qui a abrité un musée de cire jusque dans les années 1980. Par la suite, le bâtiment a été occupé par un restaurant et une pharmacie. Depuis 2006, seule la pharmacie occupe le bâtiment. Antérieurement à 1935, un premier bâtiment avait été présent sur le site.

Le système de chauffage est actuellement électrique, mais un ancien système de chauffage à l'huile ayant inclus quatre réservoirs a été présent au sous-sol du bâtiment jusqu'avant 1983.

Les documents consultés permettent de supposer que le terrain a été remblayé. Un cours d'eau traversait d'ailleurs le secteur à proximité du site à l'étude. De plus, des évidences de la présence de remblai ont été observées sur le site.

Enfin, une épicerie est présente sur le site adjacent au nord depuis les années 1940. Un réservoir d'huile à chauffage a vraisemblablement été présent sur ce site, à proximité de la portion nord-ouest du site à l'étude.

SAMUEL BENATAR
PRÉSIDENT, GESTIBEN INC.



QUÉFORMAT

RÉSUMÉ DES ÉTUDES DE CARACTÉRISATION (suite)

4. Description du site à l'étude :

- Zonage actuel du site : le règlement de zonage de la Ville de Montréal permet des usages commerciaux et résidentiels (catégories C.5B, C.2C :32-42, H)
- Superficie du terrain : 1 430 mètres carrés
- Aménagement :
 - bâtiment commercial (pharmacie) occupant la majeure partie du site;
 - recouvrement de béton ou de pavés unis sur la majeure partie du reste de la propriété, à l'exception de deux petites aires avec végétation (environ 15 mètres carrés chacune) et une très petite bande de terrain dans la portion nord-ouest du site.

5. Résultats de la caractérisation :

5.1 Sols

Sommairement, les résultats des travaux de caractérisation ont relevé, pour certains échantillons de remblai, des teneurs en hydrocarbures aromatiques polycycliques, en baryum, en cadmium, en cuivre, en manganèse, en plomb et en zinc dépassant les valeurs limites réglementaires pour un terrain dont le zonage municipal permet un usage résidentiel, c'est-à-dire le critère « B » du Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP). Cependant, seules des teneurs en plomb et en zinc, mesurées sur des échantillons de remblai prélevés dans un secteur du site, excèdent les valeurs limites réglementaires pour un terrain dont le zonage municipal ne permet qu'un usage commercial, tel que celui ayant cours sur le site, c'est-à-dire le critère « C » du MDDEP. À noter que les teneurs en plomb excédant les valeurs limites correspondant au critère « C » excèdent également les valeurs limites de l'Annexe I du *Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés* (critère « D »).

Les quantités de sols contaminés considérés de niveaux « >D » et « BC » ont été estimées à respectivement 225 et 170 mètres cubes. Ces sols sont présents essentiellement au sud et à l'est de la propriété à une profondeur inférieure à 2,0 mètres.

5.2 Eau souterraine et eau de surface

La qualité de l'eau souterraine respecte les valeurs du critère de résurgence dans les eaux de surface et les égouts, du MDDEP, au droit des trois puits d'observation installés sur le site.

6. Migration de la contamination :

Risque négligeable de migration de la contamination compte tenu des résultats de caractérisation.

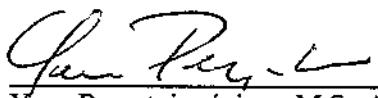
SAMUEL BENATAR
PRÉSIDENT, GESTIBEN INC.

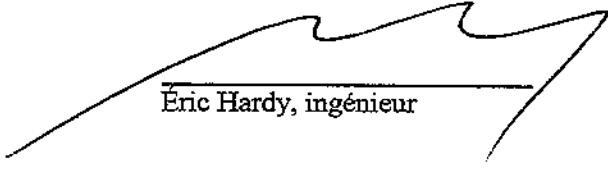
 **QUEFORMAT**

RÉSUMÉ DES ÉTUDES DE CARACTÉRISATION (suite)**7. Installations de captage d'eau souterraine et cours d'eau:**

Secteur où l'alimentation en eau est fournie par l'aqueduc municipal. Aucun puits n'est répertorié dans un rayon de moins d'un kilomètre du site. Aucun cours d'eau n'est présent dans un rayon de moins d'un kilomètre du site.

Préparé par :


Yves Peyrat, ingénieur, M.Sc.A


Eric Hardy, ingénieur

Firme : Quéformat ltée

Date : 23 novembre 2009

Dossier : 15584-E4

SAMUEL SENATAR
PRESIDENT, GESTIBEN INC.


QUEFORMAT