

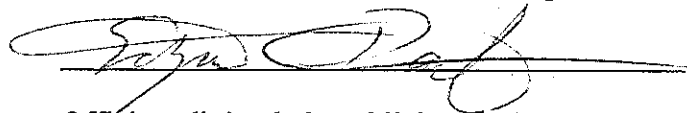
*Je certifie que la réquisition présentée le 2010-11-12 à 09:44 a été inscrite au Livre
foncier de la circonscription foncière de Montréal
sous le numéro 17 704 014.*

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Avis	
Forme :	Sous seing privé	
Nature générale :	Avis de contamination	
Nom des parties :	Propriétaire	2160-1182 Québec Inc.
	Requérant	Les Immeubles 3780 Jean-Talon Inc.

Copie certifiée du document 17 704 014

Date de mise à jour du Registre pour les inscriptions de droits : 2010-11-26 à 15:00 et de radiations :
2010-11-25 à 09:59 pour la circonscription foncière de Montréal.



Officier adjoint de la publicité foncière

NOTE : Lorsque la DHM de mise à jour du Registre pour les inscriptions de droits est antérieure à la
DHM de présentation de la réquisition de droits, cela signifie que cette réquisition est encore en
traitement dans la circonscription foncière spécifiée.

2010-11-12 9:44
Heure : minute

17 704 014

AVIS DE CONTAMINATION

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE MONTRÉAL

À Montréal, ce dixième jour de novembre deux mille dix (2010).

COMPARAIT : **LES IMMEUBLES 3780 JEAN-TALON INC.**,
corporation légalement constituée en vertu de la *loi
sur les compagnies* (L.R.Q. c C-38, partie 1A), ayant
son siège social au 90, rue Morgan, bureau 200, en la
ville de Baie D'Urfé, province de Québec, H9X 3A8,
agissant aux présentes et représentée par Allan
Hitelman, président, dûment autorisé aux fins des
présentes tel qu'il le déclare.

(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 emplacement connu et désigné comme étant formé des lots numéros
**DEUX MILLIONS DEUX CENT SEIZE MILLE DEUX CENT
VINGT-ET-UN** et **DEUX MILLIONS DEUX CENT SEIZE MILLE
DEUX CENT VINGT-DEUX** (2 216 221 et 2 216 222) au cadastre du
Québec, circonscription foncière de Montréal.

Avec toutes les constructions y érigées portant les numéros 3750 et 3780 de
la rue Jean-Talon est, en la ville de Montréal.

(Ci-après appelé l'« Immeuble »)

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

LES IMMEUBLES 3780 JEAN-TALON INC. est emphytéote de
l'Immeuble aux termes d'un acte constitutif d'emphytéose publié au bureau
de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le

Les Immeubles 3780 Jean-Talon Inc. est emphytéote de l'Immeuble

numéro 17 350 507 et son adresse est 90, rue Morgan, bureau 200, en la ville de Baie D'Urfé, province de Québec, H9X 3A8.

2160-1182 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 4 873 699 lequel a été corrigé en vertu d'un acte publié audit bureau sous le numéro 4 887 652 et son adresse est 35, 62^{ième} Avenue, en la ville de Saint-Paul-de-l'Île-aux-Noix, province de Québec, J0J 1G0.

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

Le terrain est situé dans la municipalité de Montréal et l'utilisation commerciale est autorisée sur ce terrain en vertu de la réglementation de zonage de cette municipalité.

4. RÉSUMÉS DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

Les résumés ci-joints de l'étude de caractérisation -« Phase One and Phase Two Environmental Site Assessment of property at 3750 and 3780 rue Jean-Talon est, Ville de Montréal, Arrondissement de Villieray/Saint-Michel/Parc-Extension, Québec, Associés Spectrum, Project number 12452 and Project Number 12506 », émis par Associés Spectrum le 6 novembre 2009 et le 27 mars 2010 (modifié en avril 2010), contresignés par le Comparant, font partie intégrante du présent avis et contiennent :

- 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.

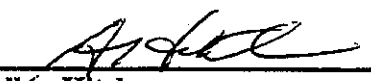
Ces résumés sont attestés par l'expert, Sylvie Crevier, en date du 21 septembre 2010, dont copies conformes des formulaires d'attestations sont annexées aux présentes.

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

LES IMMEUBLES 3780 JEAN-TALON INC.

par : 
Allan Hitelman

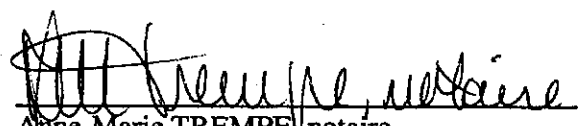
Montréal, le 10 novembre 2010.

ATTESTATION

Je, soussignée, M^e Anne-Marie TREMPE, 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 dixième jour de novembre deux mille dix (2010)


Anne-Marie TREMPE, notaire
625, boul. René-Lévesque ouest
Bureau 1410
Montréal (Québec)
H3B 1R2

FORMULAIRE D'ATTESTATION

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

1. LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse : 3750 et 3780 rue Jean-Talon est, Ville de Montréal, arrondissement de Villieray/Saint-Michel/Parc-Extension, Québec	
N° de lots : 2 216 221 et 2 216 222	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45.5634, 45.5637 Longitude : -73.5942, -73.5959
Nom du cadastre : cadastre du Québec	
2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE ☒ OU DU LOCATAIRE ☐	
Nom : EMPHYTÉOTE- LES IMMEUBLES 3780 JEAN-TALON INC. A/S LES IMMEUBLES ALLPRIME	
Nom de l'entreprise :	
Adresse : 4770 AVENUE KENT, MONTRÉAL, QUÉBEC	Code postal : H3W 1H2
N° de téléphone : 514-739-4884	N° de télécopieur : 514-739-2339
3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ	
Titre : SUMMARY - Phase One Site Assessment of property located at 3750 and 3780 rue Jean-Talon est, Montréal, Borough of Villieray/Saint-Michel/Parc-Extension, Québec	
Firme : ASSOCIÉS SPECTRUM	
Auteur : Mark Wasserlauf	Date : 19 septembre 2010

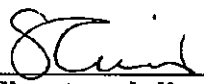
Après vérification, j'atteste que le résumé représente bien le contenu de l'étude de caractérisation et est conforme aux exigences du *Guide de caractérisation des terrains* du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs.

SYLVIE CREVIER

Nom de l'expert (en lettres moulées)

191

Numéro d'identification
de l'expert


Signature de l'expert

21/09/2010
Date

LES IMMEUBLES 3780 JEAN-TALON INC.
par:

Allan Hitelman

1^{er} mai 2008

ASSOCIÉS SPECTRUM



3400, Griffith, Saint-Laurent, Québec Canada H4T 1A7
Tél.: (514) 733-5501 Fax: (514) 733-7432

LES PROPRIÉTÉS PLAZA QUÉBEC LTD., Phase One Environmental Site Assessment of property at 3750 and 3780 rue Jean-Talon est, Ville de Montréal, Arrondissement de Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension, Québec, ASSOCIÉS SPECTRUM, Project No. 12452, November 6, 2009.

SUMMARY OF THE STUDY

SPECTRUM ASSOCIATES have conducted a Phase One Environmental Site Assessment of the property located at 3750 and 3780 rue Jean-Talon est, Ville de Montréal, Borough of Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension, Québec on behalf of LES PROPRIÉTÉS PLAZA QUÉBEC LTD. to serve as due diligence for a potential transaction. The site with a land area of 3299.2 m² is designated as lots 2 216 221 and 2 216 222 of the Cadastre du Québec. The property at 3750 rue Jean-Talon est has geographical coordinates of: latitude, 45.5634 degrees, longitude, - 73.5942 degrees. The property at 3780 rue Jean-Talon est has geographical coordinates of: latitude of 45.5637 degrees, longitude of - 73.5939 degrees. The property is located in a residential and commercial area and is bordered by 18^{ième} avenue, rue Léonard-de-Vinci, and rue Jean-Talon est and residential properties. The building at 3780 rue Jean-Talon est is a partly one and partly two storey structure with a basement. The building at 3750 rue Jean-Talon est is a one storey structure. The subject site has no wooded areas, no wetlands, and is not considered, in our opinion, to have any botanical or biological species, which could be endangered by the site activities. The site is serviced by the Ville de Montréal potable water system and municipal sewers; there are storm catchment manholes in the parking areas of the property for the collection of storm water, and subsequent transmission to the municipal sewer system. There are no ditches or open drainage within the limit of the subject property.

A historical review indicates that the building at 3780 rue Jean-Talon est was constructed in 1962, and was occupied by a service station with a general repair garage until the 1970s. Since the 1980s, this part of the property was occupied by an auto mechanical shop, with part of the building occupied in the past for retail use. The building at 3750 rue Jean-Talon est was constructed in 1990, and has since been occupied as a gasoline retail bar.

The building at 3780 rue Jean-Talon est was heated in the past using fuel oil. Based on available information, there were or are nine underground storage tanks at the property (four gasoline storage tanks, each of 5,000 gal. capacity, three underground crankcase oil storage tanks, each of 2,000 gal. capacity, one waste oil storage tank of 500 gal. capacity, and one underground heating oil storage tank of 2000 gal. capacity). A 2000 Phase Two One Environmental Site Assessment included the placement of ten boreholes at the property, with the installation of groundwater monitoring wells in five of the boreholes, in areas where underground fuel storage tanks were or are located. The boreholes were located to refusal, at depths of 1.2 to 4.7 m. The groundwater monitoring wells were placed to depths of 3.5 to 4.4 m. Soil samples collected from the boreholes were analysed for C₁₀-C₅₀ petroleum hydrocarbons, polycyclic aromatic hydrocarbons (PAHs), metals and BTEX (benzene, toluene, ethylbenzene, xylenes). The results of the soil samples submitted for analyses indicated no soil exceeding the MDDEP "C" criteria. The groundwater samples collected from groundwater monitoring wells were analyzed for C₁₀-C₅₀ petroleum hydrocarbons and BTEX (benzene, toluene, ethylbenzene, xylenes). The results of the analyses indicated one groundwater sample exceeded the MDDEP stormwater and sewer discharge criteria.

There were service stations in the past at the corners of rue Jean-Talon est and 18^{ième} avenue, as well as rue Jean-Talon est and 20^{ième} avenue, the closest at a distance of 35 m from the subject property. A dry cleaner was located at the corner of rue Jean-Talon est and 17^{ième} avenue at distance of 100 m from the subject property.

The building at 3780 rue Jean-Talon est is presently occupied by Pneus Bélisle and M. Muffler, as a garage with a maintenance shop and a tire dealership with office areas at the front of the building. There is no body shop work at the property. There are five double service bays inside the garage maintenance shop. There are several in-ground hydraulic cylinders, a concrete trench system, and an in-ground oil/water separator installed inside the building. Waste liquids (ex. waste oil) are presently accumulated in a 1145 litre capacity aboveground storage tank installed on the concrete floor

Page 1 of 2

inside the building, with the related fill/vent pipes noted on the southeast side of the building. New lubricating oil is presently stored in an aboveground storage tanks installed on the concrete floor inside the garage maintenance shop. A set of fuel fill/vent pipes directed into the ground was noted outside, to the southeast side of the building. These pipes are likely associated with the underground fuel oil storage tank. The building appears to be heated by electrical heat pumps and propane gas. There are propane cylinders located on the southwest side of the building. There is a fuel oil boiler located in a boiler room in the building basement. SPECTRUM ASSOCIATES could not determine if the fuel oil boiler is still in use. The gasoline bar building at 3750 rue Jean-Talon est is heated by electricity. The subject property is listed in the Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs inventory of contaminated sites; 26 m³ of soil was excavated and removed from the site as part of a 1994 site clean-up, and residual soil exceeds the MDDEP 'C' criteria.

The neighbouring area is occupied for residential and commercial use. No fill or vent pipes, generally indicative of the presence of storage tanks, were noted on the other neighbouring properties. There are no automotive service stations, dry cleaners or industry in the neighbouring area.

The conclusions of the Phase One Environmental Site Assessment of the property located at 3750 and 3780 rue Jean-Talon est, Ville de Montréal, Borough of Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension, Québec indicated the following:

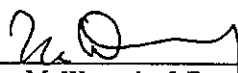
The past activities at the site constitute an activity designated in Appendix III of the *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains*, in force since March 2003. As such, and further to the March 2003 modifications of the *Loi sur la protection de l'environnement*, anyone who ceases such activities at a site, or who intends to change the use of the site, is required to undertake an environmental characterization of the property.

The subject property is listed in the Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs inventory of contaminated sites; 26 m³ of soil was excavated and removed from the site as part of a 1994 site clean-up, and residual soil exceeds the MDDEP 'C' criteria. It is recommended that a related clean-up be undertaken to meet the regulatory site criteria.

Based on our review of available information and documents, it is our opinion that the past site activities and equipment (hydraulic lifts, underground storage tanks, in-ground oil/water separator, hydrocarbons stained ground areas) at the subject property may have resulted in an environmental risk to the subject property, which should be evaluated by a Phase Two Environmental Site Assessment, including the assessment of soil and groundwater quality at the property.

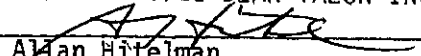
It is our opinion that there is minimal environmental liability due to the neighbouring properties. The service stations and the dry cleaner located in the past in the neighbouring areas are considered to have been located far enough away as to not result in a significant environmental liability to the subject property.

prepared by:


M. Wasserlauf, Eng.
SPECTRUM ASSOCIATES
SEPTEMBER 19, 2010

LES IMMEUBLES 3780 JEAN-TALON INC.

par:


Alan Hiteiman

FORMULAIRE D'ATTESTATION

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

1. LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse : 3750 et 3780 rue Jean-Talon est, Ville de Montréal, arrondissement de Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension, Québec	
N ^{os} de lots : 2 216 221 et 2 216 222	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45.5634, 45.5637 Longitude : -73.5942, -73.5959
Nom du cadastre : cadastre du Québec	
2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE ☒ OU DU LOCATAIRE ☐	
Nom : EMPHYTÉOTE LES IMMEUBLES 3780 JEAN-TALON INC. A/S LES IMMEUBLES ALLPRIME	
Nom de l'entreprise :	
Adresse : 4770 AVENUE KENT, MONTRÉAL, QUÉBEC	Code postal : H3W 1H2
N ^o de téléphone : 514-739-4884	N ^o de télécopieur : 514-739-2339
3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ	
Titre : SUMMARY - Phase Two Site Assessment of property located at 3750 and 3780 rue Jean-Talon est, Montréal, Borough of Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension, Québec	
Firme : ASSOCIÉS SPECTRUM	
Auteur : Mark Wasserlauf	Date : 19 septembre 2010

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.

SYLVIE CREVIER

Nom de l'expert (en lettres moulées)



Signature de l'expert

191

Numéro d'identification
de l'expert

21/09/2010

Date

LES IMMEUBLES 3780 JEAN-TALON INC.

par:

Altan Hiteiman

1^{er} mai 2008

ASSOCIÉS SPECTRUM



3400, Griffith, Saint-Laurent, Québec Canada H4T 1A7
Tél.: (514) 733-5501 Fax: (514) 733-7432

LES PROPRIÉTÉS PLAZA QUÉBEC LTD., Phase Two Environmental Site Assessment of property at 3750 and 3780 rue Jean-Talon est, Ville de Montréal, Arrondissement de Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension, Québec, Projet Spectrum No. 12506, March 27, 2010 (modified April 2010).

SUMMARY OF THE STUDY

A Phase Two Environmental Assessment was undertaken by SPECTRUM ASSOCIATES on behalf of LES PROPRIÉTÉS PLAZA QUÉBEC LTD. to serve as due diligence for a potential transaction. The environmental sampling program was undertaken between January and March 2010, with the placement of twenty-six boreholes both inside and outside the buildings. Groundwater monitoring wells were installed at four of the borehole locations. The soil and groundwater sampling locations were selected based on a combined targeted and random approach. The targeted approach was utilized to address specifically the sections of the property potentially affected by the environmental liabilities raised as part of a November 2009 Phase One Environmental Site Assessment. The boreholes advanced at the property occupied by Les Pétroles Maurice as a gasoline bar at 3750 rue Jean-Talon est were located at the limit of the property since no information was provided by the owner regarding the location of the underground piping or gasoline storage tanks.

Hydrocarbon impacted soils with concentrations of C_{10} to C_{50} petroleum hydrocarbons and volatile organic compounds (VOC) above the Québec Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des parcs generic 'C' land use criteria were found in three areas, including the area of the gasoline bar, inside the building in the proximity of a former waste oil storage tank, and in the proximity of hydraulic lifts.

Based on available information, and assumptions made by SPECTRUM ASSOCIATES, the quantities of hydrocarbon impacted soil for the areas of concern with a targeted criteria for successful environmental site cleanup as per Appendix II of the *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains*, were determined to be 800 tons at a depth of 2.4 to 4.0 m near the gasoline bar, 50 tons at a depth of 3.0 to 4.0 m at the location of the former underground waste oil storage tank and 160 tons at a depth of 1.0 to 3.0 m in the area of the hydraulic lifts. The above quantities of hydrocarbon impacted soils are estimated based on available information; the actual quantities of hydrocarbon impacted soils which may be encountered during an environmental site clean-up may well be different due to actual field conditions.

The concentrations of C_{10} to C_{50} petroleum hydrocarbons in the groundwater in one of the four groundwater monitoring wells exceeds the MDDEP surface water criteria. The concentration of C_{10} to C_{50} petroleum hydrocarbons and volatile organic compounds in the other three groundwater monitoring wells were found to be above the detection limits, but below the MDDEP surface water criteria, thus considered to be impacted significantly but at acceptable levels. The surface storm waters at the property are directed to the municipal sewer system; the only potential concern is if the concentration of C_{10} to C_{50} petroleum hydrocarbons exceeds the regulatory criteria for discharge to storm sewer.

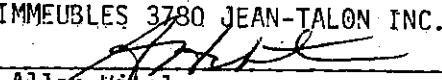
prepared by:



M. Wasserlauf, Eng.
SPECTRUM ASSOCIATES
SEPTEMBER 19, 2010

LES IMMEUBLES 3780 JEAN-TALON INC.

par:


Allan Hiteiman

Page 1 of 1