

*Je certifie que la réquisition présentée le 2013-09-09 à 11:26 a été inscrite au Livre
foncier de la circonscription foncière de Montréal
sous le numéro 20 244 805.*



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	FRUITERIE ANKA (2005) INC.

AVIS DE CONTAMINATION

20 244 805

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

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE MONTRÉAL

Montréal, ce sixième (6^e) jour de septembre de l'an deux mille treize (2013).

COMPARAÎT: **FRUITERIE ANKA (2005) INC.**, compagnie légalement constituée en vertu de la Partie 1A de la Loi sur les compagnies et maintenant régie par la Loi sur les sociétés par actions, immatriculée au registre des entreprises sous le numéro 1162885546, ayant son siège au 2880, avenue Barclay, Montréal (Québec), H3S 1J6, Canada, dûment représentée par **Badri ABOUD**, son président dûment autorisé aux fins des présentes, tel qu'il le déclare.
(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 Le lot numéro **DEUX MILLIONS CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE HUIT CENT CINQUANTE (2 173 850)** au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; et
- 1.2 portant l'adresse 6600, avenue Darlington, Montréal (Québec), H3S 2J5.
(ci-après « l'Immeuble »)

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

- 2.1 **FRUITERIE ANKA (2005) INC.** est le propriétaire actuel de l'Immeuble pour l'avoir acquis de 9138-9585 **QUÉBEC INC.**, aux termes d'un acte de vente reçu devant Me René Leroux, notaire, le dix-sept décembre deux mille sept (2007), publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 14 866 188 ;

et son adresse est : 2880, avenue Barclay, Montréal (Québec), H3S 1J6.

3. DÉSIGNATION DE LA MUNICIPALITÉ (VILLE) ET DE L'UTILISATION AUTORISÉE

Le terrain est situé dans la ville de Montréal et il a été autrefois utilisé comme: station de gazoline et garage de mécanique automobile conformément à la réglementation de zonage de cette ville.

4. RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

Le résumé ci-joint de l'étude de caractérisation intitulée: « Évaluation environnementale de site, de Phase I et de la caractérisation environnementale complémentaire – Phase II », préparé dans le cadre d'une cessation d'activité d'une station de services par NCL ENVIROTEK, le 27 mai 2013, dossiers numéros EV-14367-1 et EV-14367-3, relatif à la propriété située au 6600, avenue Darlington, arrondissement Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce, Montréal (Québec) – lot 2 173 850 du Cadastre du Québec, dont les coordonnées géographiques sont les suivantes: DEG.DEC.NAD83 (latitude/longitude) sont 45°30'32,6" Nord et 73°37'48,0" Ouest, et sa superficie totale est de 1 181,4 mètres carrés, et dont les auteurs sont: Normand VILLEMURE, géo., M.Sc.EESA et Jean-Sébastien BOYER, ing, 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 Nicola U. CAPOZIO, ing., M.Sc.A., expert numéro 145, en date du vingt et un août deux mille treize (2013), dont copie conforme du formulaire d'attestation est annexée.

5. MODALITÉ PARTICULIÈRE A L'AVIS DE CONTAMINATION

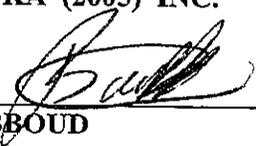
Le présent avis demeure en vigueur tant et aussi longtemps qu'un avis de décontamination n'a pas été inscrit sur le registre contre l'immeuble, ou partie de celui-ci.

EN FOI DE QUOI, le comparant a signé à Montréal (Québec), ce sixième (6^e) jour de septembre deux mille treize (2013).

Signature du Comparant:

FRUITERIE ANKA (2005) INC.

Par :


Badri ABBOUD

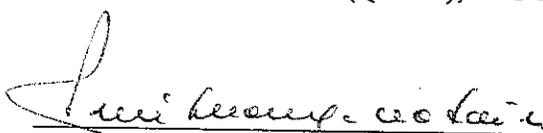
ATTESTATION

Je, soussigné, René LEROUX, 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 (Québec), ce sixième (6^e) jour de septembre deux mille treize (2013).

Nom: René LEROUX
Qualité : Notaire
Adresse : 507, Place d'Armes, bureau 1300
Montréal (Québec), H2Y 2W8


Me René LEROUX, notaire

FORMULAIRE D'ATTESTATION

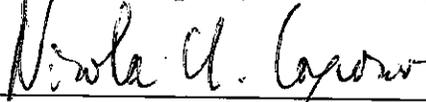
RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

1. LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse : 6600, avenue Darlington, arrondissement Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce, Montréal	
N ^{os} de lots : 2 173 850	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45° 30' 32,6" Nord Longitude : 73° 37' 48,0" Ouest
Nom du cadastre : du Québec	
2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/>	
Nom : Monsieur Badri Abboud	
Nom de l'entreprise : Fruiterie Anka (2005) inc.	
Adresse : 2880, rue Barclay, Montréal	Code postal : H3S 1J6
N ^o de téléphone : (514) 731-5023	N ^o de télécopieur : (514) 731-2374
3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ	
Titre : Résumé de l'évaluation environnementale de site, phase I et de la caractérisation environnementale complémentaire phase II	
Firme : NCL Envirotek inc.	
Auteur : Normand Villemure, géo. /Jean-Sébastien Boyer, ing.	Date : 19 août 2013

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.

NICOLA U. CAPOZIO

Nom de l'expert (en lettres moulées)



Signature de l'expert

145

Numéro d'identification
de l'expert

21 AOÛT 2013

Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation

RÉSUMÉ DE
L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE SITE, DE PHASE I
ET DE
LA CARACTÉRISATION ENVIRONNEMENTALE COMPLÉMENTAIRE - PHASE II
PAR NCL ENVIROTEK INC., 27 MAI 2013

Monsieur Badri Abboud, de l'entreprise **Fruiterie ANKA (2005) inc.**, a mandaté **NCL Envirotek inc. (NCL)** pour effectuer une étude de caractérisation environnementale complémentaire - phase II sur la propriété située au 6600, avenue Darlington (arr. Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce), Montréal (Québec). Le site porte le numéro de lot 2 173 850, cadastre du Québec et ses coordonnées géographiques (Latitude/Longitude) sont 45° 30' 32,6" Nord et 73° 37' 48,0" Ouest. Sa superficie totale est de 1 181,4 m². Actuellement, la propriété est occupée par un bâtiment commercial (utilisé dans le passé comme garage de mécanique générale) d'une superficie de ± 240 m² qui aurait été construit en 1953, selon le rôle de l'évaluation foncière de la Ville de Montréal. Ce bâtiment ne possède qu'un rez-de-chaussée, sans sous-sol, ni étage. Les portions extérieures du lot sont asphaltées, en béton ou en végétation. On retrouve sur le flanc ouest du bâtiment, les vestiges de trois (3) réservoirs hors-sol et un tuyau pour un réservoir souterrain. Quatre réservoirs souterrains, trois (3) à essence et un (1) diesel, se trouvent également dans la section nord et quatre (4) pompes à essence désuètes se retrouvent au centre du lot (section est). Les activités de station-service et de garage de mécanique automobile se sont déroulées de 1953 à 2012 approximativement. La propriété a cessé toutes ses activités en octobre 2012. Le voisinage bordant le site consiste en des propriétés commerciales et/ou résidentielles. La topographie générale du secteur est inclinée vers l'ouest.

Le lot 2 173 850 à l'étude a fait l'objet d'une évaluation environnementale de site - phase I (EES-ph I) par NCL (N/Réf. : EV-14367-1, mai 2013). Cette étude environnementale, phase I avait permis de reconnaître plusieurs éléments soulevant des risques environnementaux. Ces derniers se résument essentiellement à la présence des équipements pétroliers (souterrains et hors-sol) utilisés dans le cadre des activités de station-service et de mécanique automobile (entre ± 1953-2012). Bien que les études environnementales réalisées dans le passé sur le site étudié par GESTENV aient étudié adéquatement la plupart des secteurs où des éléments de risque environnemental furent identifiés durant la présente étude, certains secteurs du site présentaient toujours des risques potentiels de contamination. En effet, à titre d'éléments de risque additionnels par rapport à tous ceux étudiés par GESTENV, NCL Envirotek inc. avait identifié :

- la présence d'un réservoir souterrain de carburant désinstallé en 1988 dans la section nord-est du site étudié, et d'un flot des pompes démantelé vers 1968 directement au nord-est de la zone actuelle des réservoirs souterrains de carburant, ainsi qu'une autre

génération de réservoirs souterrains directement au nord du bâtiment à l'étude (coin nord-ouest); que la pente du secteur et le dénivelé avec le voisin à l'ouest, ± 4 m plus bas, laissent présumer la présence d'ajout de remblai pour niveler le terrain;

- l'étude des photos aériennes et plans et l'analyse des répertoires et des listes ont permis de constater que deux (2) stations-service se trouvaient dans le voisinage du site étudié (l'une directement au nord et l'autre directement à l'ouest du site étudié). Dans le cas de celle listée au répertoire des terrains contaminés (2885, avenue Barclay, située au nord), selon les avis de contamination et de décontamination, publiés au registre foncier du Québec, la contamination résiduelle se situe dans la plage « A-B » (en métaux, HAP, HP C₁₀-C₅₀ et xylène) à une profondeur de 4,5 mètres, mais une incertitude existe concernant le panache de contamination de l'eau souterraine. Cette incertitude amène à établir qu'un risque de nature environnementale existe à la frontière nord du site étudié. Du fait de leur proximité avec le site étudié, du fait qu'elles ont été en opération durant plusieurs décennies et que les études de GESTENV ont été réalisées il y a plus de cinq (5) ans, celles-ci suggèrent des risques de contamination potentielle des sols du site étudié.

Il avait donc été recommandé d'effectuer une caractérisation environnementale complémentaire de type phase II.

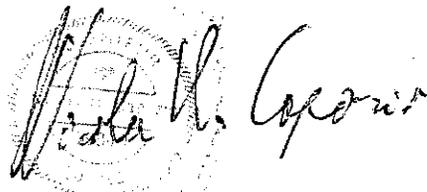
Ainsi, un total de cinq (5) tranchées (nommés TE1 à TE5) ont été réalisées le 16 avril 2013. Les emplacements des tranchées ont été choisis selon les éléments de risque identifiés dans l'ÉES-ph I. Étant donné qu'aucune nappe d'eau permanente n'a été identifiée durant les travaux dans les sols présents au-dessus du roc, et considérant que l'eau d'infiltration dans les fosses de réservoirs du terrain avait déjà été adéquatement étudiée dans les études précédentes réalisées par GESTENV Inc., aucun puits d'observation de l'eau souterraine n'a été réalisé lors de la présente étude. De plus, puisque le bâtiment existant à l'ouest est sur le roc (TE5), la contamination observée (voir plus loin) se termine contre le mur en béton de cet édifice adjacent (par conséquent, aucun avis au voisin n'est jugé nécessaire). L'échantillonnage a été réalisé au fur et à mesure que la pelle mécanique exécutait les travaux. À l'exception des sols odorants rencontrés en TE5, un minimum d'un échantillon de sol pour la plupart des horizons et/ou selon les intervalles de profondeurs qui présentaient des indices de contamination a été analysé par mesure de contrôle pour l'un et ou l'autre des paramètres suivants : les HP C₁₀-C₅₀, les HAP, les hydrocarbures aromatiques monocycliques (HAM) et les métaux (14 éléments). Il est à noter que seulement les sols aux profondeurs où les indices organoleptiques de contamination de la présence potentielle de contaminants furent identifiés dans chacune des tranchées, ainsi que les profondeurs typiques associées à des équipements soulevant des risques potentiels (exemple : réservoirs souterrains, vérin, flot des pompes) tels que ceux identifiés dans l'ÉES-ph I, ont été analysés. Les résultats des analyses chimiques (en plus des résultats d'analyse obtenus par GESTENV lors de ses études en 2005-2006) permettent d'identifier une vaste zone où les sols présentent des concentrations en HAM et HAP supérieures aux valeurs de l'annexe I du RPR (et supérieures aux valeurs de l'annexe I du RESC dans le cas des HAM). Cette zone est localisée à l'emplacement de l'actuelle fosse des réservoirs et le long de la limite ouest de la propriété, à proximité du bâtiment résidentiel voisin. Cette contamination non conforme à l'usage prévu sur la propriété se situe entre 3,5 m et 5,1 m de profondeur (épaisseur de $\pm 1,6$ m). On rappelle également que les forages réalisés par GESTENV en 2005-2006 avaient mis à jour des

sols non conformes à l'usage résidentiel dans le secteur des forages F10 et F11, dans les secteurs des vérins hydrauliques souterrains. Les résultats d'analyse chimique obtenus durant les présents travaux, jumelés à ceux obtenus par GESTENV lors de ses études antérieures, ont permis d'évaluer les quantités de sols non conformes à un usage de type résidentiel (supérieurs au niveau « B » de la Politique et aux valeurs limites de l'annexe I du RPRT du MDDEFP) qui sont présents sur le site étudié. Ainsi, le volume des sols contaminés supérieurs aux valeurs de l'annexe I du RESC en HAM dans le secteur des tranchées TE3, TE4 et TE5, et de l'actuelle fosse des réservoirs souterrains est estimé à $\pm 889,2$ t.m. Le volume de sols « > C » en HP C₁₀-C₅₀ dans le secteur du forage F10 est estimé à $\pm 9,8$ t.m. Le volume des sols potentiellement « B-C » et reconnus « B-C » est estimé au total, sur la propriété, à $\pm 188,2$ t.m.

Selon les résultats obtenus durant la présente étude ainsi que ceux obtenus par GESTENV lors de ses études, on conclut que le site présente des secteurs où des sols ne sont pas conformes au niveau « B » (se référer à la section 2.0 pour l'applicabilité de ce critère) des critères de la Politique et aux valeurs limites fixées à l'annexe II du RPRT. Rappelons également que de l'eau contaminée excédant les critères du RÉSIE (HAM et HAP) fut identifiée uniquement dans la périphérie nord-ouest de la fosse des réservoirs. Par conséquent, des travaux de réhabilitation devront être tenus dans les secteurs où des sols contaminés supérieurs au niveau « B » de la Politique et aux valeurs limites de l'annexe I du RPRT sont présents afin de rendre le site conforme à un usage de type résidentiel. Étant donné que le site fait l'objet de l'application de la section IV.2.1, de la LQE, de tels travaux devront se conformer aux modalités prévues par cette loi et son règlement.

La présente étude environnementale, ainsi que l'étude phase I réalisée par NCL Envirotek inc., font suite à un changement d'utilisation du site prévu sous peu, ainsi qu'à la cessation définitive en 2012 de l'activité de distribution d'essence (station-service) qui s'est déroulée sur ce site durant plus ou moins les soixante dernières années et qui est une activité commerciale appartenant à une catégorie désignée par règlements du gouvernement du Québec (*station-service [incluant les libres-services avec ou sans surveillance et les postes d'essence sans service d'entretien]* qui est citée à l'annexe III du règlement sur la protection et la réhabilitation de terrains [sous le code SCIAN 4471]). Dans un tel contexte, les articles 31.51 et 31.53 de la loi sur la qualité de l'environnement, telle que modifiée par l'adoption du projet loi 72 en 2002 par l'Assemblée Nationale du Québec et qui modifie la section V.I. de la LQE, prévoient le dépôt conjoint de ces études au ministre selon le délai et les modalités prescrits par la loi, notamment l'attestation par un expert du MDDEFP. Puisque la caractérisation environnementale a révélé la présence de contaminants en quantité excédant les valeurs limites permises par règlements, d'autres démarches et travaux, découlant de la LQE et du projet de loi 72, doivent être, dès maintenant, entrepris notamment, la présentation d'un plan de réhabilitation au ministre ainsi que l'inscription d'un avis de contamination au Registre Foncier du Québec.

Ce résumé a été préparé par MM. Normand Villemure, géo., M.Sc. EESA et Jean-Sébastien Boyer, ing., et a été approuvé par M. Nicola U. Capozio, ing., M.Sc.A.



Nicola U. Capozio, ing., M.Sc.A.

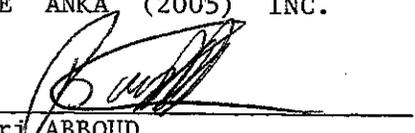
Expert numéro 145

Le 19 août 2013

Contresigné par le propriétaire de l'immeuble, FRUITERIE ANKA (2005) INC., ce
sixième (6^e) jour de septembre deux mille treize (2013).

FRUITERIE ANKA (2005) INC.

Par:


Badri ABBOUD