

Ressources  
naturelles

Québec



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

*Je certifie que la réquisition présentée le 2013-12-02 à 11:22 a été inscrite au Livre  
foncier de la circonscription foncière de Montréal  
sous le numéro 20 435 676.*

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             | BUILDING BEST CONDOS INC. |

2013 -12- 02 <sup>11:22</sup>  
heure-minute  
20 435 676

**NOTICE OF CONTAMINATION**  
(Section 31.58 of the *Environment Quality Act*, R.S.Q., c. Q-2)

**REGISTRATION DIVISION OF MONTRÉAL**

---

Montréal, this twenty-sixth (26th) day of September of two thousand thirteen (2013).

HAS APPEARED:

**BUILDING BEST CONDOS INC.**, corporation duly constituted in virtue of the *Canada Business Corporations Act* by Certificate of Incorporation dated May twenty-sixth (26th), Nineteen hundred and ninety-four (1994), having its head office and principal place of business at 6175, De Maisonneuve Boulevard West, suite 402, City of Montreal, Province of Québec, H4B 1S6, Canada, represented by **Farhad JARRAH**, its President, duly authorized to these presents pursuant to a resolution of its board of Directors dated twenty-sixth (26th) day of September of two thousand thirteen (2013), whereof an extract is hereto attached after having been acknowledged as true and signed for identification by the said representative.

(hereafter, the "Appearer")

**WHO GIVES THE PRESENT NOTICE** and requests the officer of the bureau of publication of rights of the registration division of Montréal to record in the register this notice of contamination concerning the land designated hereafter, namely a statement of the nature of the contaminants present in this land exceeding the regulatory limit values, as described in the summary of the characterization study presented below and attested to by an expert under section 31.65 of the *Environment Quality Act*, R.S.Q., c. Q-2.

**1. DESIGNATION OF LAND**

AN EMPLACEMENT known and designated as being:

- 1.1 Lots TWO MILLION SIX HUNDRED FIVE THOUSAND NINE HUNDRED AND FIFTY-EIGHT (2 605 958), THREE MILLION FIFTEEN THOUSAND EIGHT HUNDRED AND THIRTEEN (3 015 813) and THREE MILLION FIFTEEN THOUSAND EIGHT HUNDRED AND FOURTEEN (3 015 814) of the registration division of Montréal; and

- 1.2 Bearing civic address 6130, Sherbrooke Street West, in the city of Montréal, Province of Québec, H4A 1Y3.

(hereafter, "Immovable")

2. **IDENTIFICATION OF OWNER AND PERSON SUBJECT TO THE NOTICE**

BUILDING BEST CONDOS INC. is the owner of the Immovable under a property title published at the office of publication of rights of the registration division of Montréal under number 19 845 600 and its address is 6175, De Maisonneuve Boulevard West, suite 402, City of Montreal, Province of Québec, H4B 1S6, Canada.

3. **DESIGNATION OF THE MUNICIPALITY AND AUTHORIZED USE**

The land is located in the municipality of Montréal, and residential and commercial uses are authorized on the land under this municipality's zoning bylaws.

4. **SUMMARY OF CHARACTERIZATION STUDY**

The attached summary of the characterization study *Résumé de la caractérisation environnementale – propriété sise au 6130, rue Sherbrooke Ouest à Montréal (arrond. Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce), Québec, lots 3 015 813, 3 015 814 et 2 605 958 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, Coordonnées géographiques : latitude : 45° 28' 01" N et de 73° 37' 37" O, Projet No 2512-1301*, dated May twenty-first (21st), Two thousand and thirteen (2013), countersigned by the Appearer, is part and parcel of this notice and contains:

- 4.1 a statement of the nature of the contaminants present in the land and whose concentrations exceed the regulatory limit values;
- 4.2 a brief history of the activities that have taken place at the Immovable;
- 4.3 the area of the land occupied by contaminated soils as well as the volumes of these soils at the surface and at depth;
- 4.4 a statement of the nature and extent of the contaminants present in the groundwater, if any;
- 4.5 an indication of the presence of a water collection facility destined for human consumption within one kilometre as well as the proximity of a waterway or body of surface water, if applicable.

This summary is attested to by Domenic LOSCHIAVO, on June fifth (5<sup>th</sup>) Two thousand and thirteen (2013), a copy of which attestation form is appended.

5. **SPECIAL CONDITION REGARDING NOTICES OF  
CONTAMINATION**

The present notice remains in effect for as long as a notice of decontamination has not been recorded in the register against the Immovable, or a part thereof.

**IN WITNESS WHEREOF, THE APPEARER HAS SIGNED**

**BUILDING BEST CONDOS INC.**

  
By Farhad JARRAH

**ATTESTATION**

I, the undersigned, Mtre Jacques DORAIS, notary, hereby attest that:

1. I have verified the identity, capacity and ~~quality~~ -- of the Appearer;
2. The document translates the wishes expressed by the Appearer;
3. The document is valid as to its form;

Certified at Montréal, province of Québec, this twenty-sixth (26th) day of September of two thousand thirteen (2013).

Name: Jacques DORAIS  
Capacity: Notary  
Address : 2430, Marcel-Laurin Boulevard  
Montréal, Québec, H4R 1J9

  
Mtre Jacques DORAIS, Notary

Ministère du Développement durable,  
de l'Environnement, de la Faune  
et des Parcs

06 DEC. 2013

Direction régionale de l'analyse  
et de l'expertise - Montréal, Laval,  
Lanaudière et Laurentides  
Bureau de Montréal

## FORMULAIRE D'ATTESTATION

### RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. LOCALISATION DU TERRAIN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                      |
| Adresse : 6130, rue Sherbrooke Ouest, Montréal (arrond. Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce)                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                      |
| N <sup>os</sup> de lots : Lots 3 015 813, 3 015 814 et 2 605 958                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Coordonnées : DEG.DEC.NAD83<br>Latitude : 45° 28' 02" N<br>Longitude : 73° 37' 37" O |
| Nom du cadastre : Cadastre du Québec                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      |
| <b>2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/></b>                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                      |
| Nom : Fred Jarrah                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                      |
| Nom de l'entreprise : B.B.C. Construction Inc                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                      |
| Adresse : 5 135, boul. de Maisonneuve Ouest                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Code postal : H4B 1S6                                                                |
| N <sup>o</sup> de téléphone : (514) 328-3700                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | N <sup>o</sup> de télécopieur : (514) 223-4363                                       |
| <b>3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                      |
| Titre : Résumé de la caractérisation environnementale -Propriété sise au 6130, rue Sherbrooke Ouest à Montréal (arrond. Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce), Québec, Lots 3 015 813, 3 015 814 et 2 605 958 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, Coordonnées géographiques : latitude : 45° 28' 02" N et de 73° 37' 37" O, Projet No 2512-1301 |                                                                                      |
| Firme : Franz Environnement inc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                      |
| Auteur : Domenic Loschiavo, géo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Date : 21 mai 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.

DOMENIC LOSCHIAVO

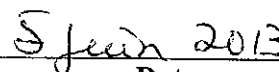
Nom de l'expert (en lettres moulées)

172

Numéro d'identification  
de l'expert



Signature de l'expert

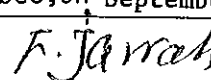


Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation

SIGNED by BUILDING BEST CONDOS INC.  
represented by Farhad JARRAH, at  
Montreal, Quebec, on September 26th, 2013.

26 juillet 2012



Ministère du Développement durable,  
de l'Environnement, de la Faune  
et des Parcs

06 DEC. 2013

Direction régionale de l'analyse  
et de l'expertise – Montréal, Laval,  
Lahti et Laurentides  
Bureau de Montréal

Longueuil, le 21 mai 2013

Monsieur Fred Jarrah  
**B.B.C. Construction Inc.**  
5 135, boul. de Maisonneuve Ouest  
Montréal, Québec  
H4B 1S6

**OBJET : Résumé de la caractérisation environnementale**

Propriété sise au 6130, rue Sherbrooke Ouest à Montréal  
(arrond. Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce), Québec  
Lots 3 015 813, 3 015 814 et 2 605 958 du cadastre du Québec,  
circonscription foncière de Montréal  
Coordonnées géographiques : latitude : 45° 28' 02" N et de 73° 37' 37" O  
Projet No 2512-1301

---

Monsieur Jarrah,

Dans le cadre de l'enregistrement d'un avis de contamination pour la propriété mentionnée en rubrique, dont le propriétaire est B.B.C. Construction inc., voici le résumé de l'étude de caractérisation des sols et de l'eau souterraine réalisée.

Le présent résumé suit la forme proposée à la section 4 du modèle d'avis de contamination préparé et validé par les conseillers juridiques de la Direction générale du Registre foncier du Québec, disponible sur le site internet du Ministère du Développement durable, Environnement, de la Faune et Parcs du Québec (MDDEFP).

(4.0) Le résumé inclut l'étude de caractérisation suivante :

- Rapport intitulé : Évaluation environnementale de site Phase I, 6 130, rue Sherbrooke Ouest à Montréal (arrondissement de Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce), Québec, Franz Environnement Inc., 3 mai 2013, No Projet : 2512-1201.

---

825, boulevard Guimond, bureau 120, Longueuil, Québec. J4G 2M7  
Tél. (450) 674-2207 Téléc. (450) 674-2217

Montréal Ottawa Mississauga Calgary Vancouver Victoria

- Rapport intitulé : Caractérisation environnementale Phase II des sols situés sur la propriété du 6130, rue Sherbrooke Ouest, Montréal, Québec, Franz Environnement Inc., 26 novembre 2012, No Projet : 2512-1202.
- Rapport intitulé : Caractérisation environnementale complémentaire - phase III, 6130, rue Sherbrooke Ouest à Montréal (arrondissement de Cote-des-Neiges / Notre-Dame-de Grâce), Québec, Franz Environnement Inc., 14 mai 2013, No Projet : 2512-1301.

- (4.1) Les travaux de caractérisation environnementale ont été réalisés entre 23 octobre et le 7 novembre 2012, entre les 11 et 19 avril 2013 ainsi que le 6 mai 2013, et ont consisté en la réalisation de 12 forages, dont quatre ont été convertis en puits d'observation, en l'échantillonnage des sols en continu dans les sondages et en l'échantillonnage de l'eau souterraine au droit des quatre puits d'observation.

Selon les résultats d'analyses obtenus à la fin des travaux de caractérisation environnementale pour les hydrocarbures pétroliers  $C_{10}$ - $C_{50}$ , les composés BTEX (benzène, toluène, éthylbenzène et xylènes), les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et les métaux, les sols présents sur le site à l'étude ne respectent pas les valeurs limites pour un zonage résidentiel et commercial (zone C.2A, H) avec un usage principal permis de commerces de vente aux détails et de services généraux en secteur de faible intensité commerciale et usage résidentiel.

En effet, selon les résultats d'analyses chimiques effectuées sur les 25 échantillons de sol (excluant les duplicata) prélevés lors des caractérisations intrusives, seuls les échantillons prélevés des sondages localisés dans la portion nord-ouest du site, à l'endroit où les anciennes installations pétrolières étaient installées, ont montré des concentrations en hydrocarbures pétroliers  $C_{10}$ - $C_{50}$ , et/ou en composés BTEX et/ou en HAP et/ou en métaux qui ne respectent pas les valeurs limites de l'Annexe I du RPRT, voire supérieures aux valeurs de l'Annexe II du RPRT et même de l'Annexe I du RESC selon le cas.

- (4.2) La propriété se situe dans la zone C.2A, H permettant des usages résidentiels, de commerces de vente aux détails et de services généraux en secteur de faible intensité commerciale.
- (4.3) La propriété est un ancien restaurant qui arborait la bannière Dunkin Donuts, et ce depuis 1984. Des activités reliées à l'opération d'une station-service ont été effectuées sur le terrain entre le début des années 1930 et 1984. Deux bâtiments abritant la station-service et un garage d'entretien mécanique ont successivement été construits sur le site entre le début des années 1930 et 1984. Avant le début des années 1930, le site était vacant.

Selon les informations tirées de la recherche historique, il y aurait eu deux réservoirs souterrains de capacité et de contenu inconnu enfouis le long de la rue Sherbrooke Ouest en 1954. Par ailleurs, des îlots de pompe distributrice de carburant étaient

présents le long de la rue Sherbrooke Ouest sur les photographies aériennes de 1964 à 1983. Actuellement, seul un bâtiment construit en 1984 qui abritait un restaurant est présent sur les lieux.

- (4.4) Le terrain a une superficie totale de 1 106,6 mètres carrés. À la suite des travaux de caractérisation, il appert que la qualité des sols à l'endroit du terrain n'est pas conforme au zonage résidentiel et commercial (avec usages mixtes permis). Une zone a été définie dans le secteur nord-ouest du site, à l'emplacement des anciennes installations pétrolières. Également, deux zones localisées respectivement au centre et dans la portion sud-est du site ont été définies. Le volume total de sols contaminés à des niveaux qui se situent au-delà des valeurs des Annexes I et II du RPRT a été estimé à environ 153 m<sup>3</sup>. Les sols contaminés formant cette zone se situent à des profondeurs allant de 0,0 et 5,5 mètres de profondeur. Par ailleurs, un volume de sol contaminés au-delà des valeurs limites de l'Annexe II du RPRT, voire au-delà des valeurs limites de l'Annexe I du RESC a été évalué à 223 m<sup>3</sup>. Ces sols se situent à des profondeurs variant entre 3,7 et 5,5 mètres. La superficie du terrain affectée par cette contamination représente environ 25 % de la superficie totale de la propriété.
- (4.5) Selon les résultats d'analyses obtenus, l'eau souterraine présente des concentrations en hydrocarbures pétroliers C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>, en composés BTEX, en composés organique volatils (COV), en HAP et/ou en métaux inférieures aux normes de rejet dans les réseaux d'égout de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) (Règlement 2008-47) ou aux critères « Résurgence dans les eaux de surface ou infiltration dans les égouts » du MDDEFP, selon le cas.

Aucune contamination de l'eau souterraine au-delà des normes et des critères applicables n'a été identifiée à l'endroit des puits d'observation installés en périphérie des sources potentielles de contamination. Par conséquent, aucun impact n'est appréhendé à l'endroit des récepteurs que constituent le réseau d'égouts municipal et le Canal-de-Lachine.

- (4.6) Le secteur à l'étude est desservi par le réseau d'aqueduc de la ville de Montréal. Ce réseau est alimenté via la prise d'eau de la ville située dans le fleuve Saint-Laurent, à la hauteur de l'arrondissement LaSalle, soit à environ 5,8 km au sud du site à l'étude.

Le *Système d'information hydrogéologique* (SIH) du MDDEFP est un outil de recherche comprenant une base de données d'environ 141 000 puits et forages réalisés sur le territoire québécois depuis 1967, soit depuis l'entrée en vigueur du Règlement sur les eaux souterraines. Selon le SIH (référence internet <http://www.mddep.gouv.qc.ca/eau/souterraines/sih/index.htm>), aucun puits d'approvisionnement en eau souterraine n'est présent dans un rayon d'un kilomètre de la propriété à l'étude. Selon la carte hydrogéologique de l'Île-de-Montréal et des Îles Perrot et Bizard (A. Bériault et G. Simard, 1978, Service des eaux souterraines), neuf puits, identifiés comme étant des anciens puits exploités à des fins industrielles, commerciales ou communautaires, sont présents dans un

rayon d'un kilomètre du site à l'étude. Rappelons que selon les informations fournies par madame Raté, de la division des travaux publics et de l'aqueduc de la ville de Montréal, aucun puits d'alimentation en eau n'est présent dans le secteur du site à l'étude. Le secteur est desservi par le réseau d'aqueduc de la ville de Montréal.

À la lumière des informations obtenues, il n'y a aucun puits servant à l'alimentation en eau potable sur le terrain à l'étude, ni dans un rayon d'un kilomètre du site à l'étude.

Le Canal-de-Lachine est situé à environ 1,4 kilomètre au sud-est du site à l'étude.

Ce résumé est attesté par monsieur Domenic Loschiavo en date du 21 mai 2013, dont copie conforme du formulaire d'attestation est annexée.

En espérant le tout à votre satisfaction, nous vous prions d'agréer, Monsieur Jarrah, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

**FRANZ ENVIRONNEMENT INC.**



Domenic Loschiavo, géo.  
Directeur sénior, région du Québec

/DL

Ministère du Développement durable,  
de l'Environnement, de la Faune  
et des Parcs

06 DEC. 2013

Direction régionale de l'analyse  
et de l'expertise - Montréal, Laval,  
Lanaudière et Laurentides  
Bureau de Montréal