

Énergie et Ressources
naturelles

Québec 

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

Je certifie que la réquisition présentée le 2016-11-10 à 15:56 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 22 731 293.

Le fichier de signature électronique ECACL22_731_293.sig, qui accompagne ce document, émis par **M^e Stéphanie Cashman-Pelletier, L'Officier de la publicité foncière du Québec**, atteste que la transmission du document est sans altération et que celui-ci provient du Registre foncier.

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Avis	
Forme :	Sous seing privé	
Nature générale :	Avis de contamination	
Nom des parties :	Requérant	RÉSIDENCE ÉLOGIA II INC.

22 731 293

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 8^e jour de novembre de l'an deux mille seize (2016).

COMPARAÎT : **RÉSIDENCE ÉLOGIA II INC.**, société dûment constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec) ayant son siège au 2400 rue des Nations, bureau 137, Montréal, Québec, H4R 3G4, agissant à la présente et représentée par Luc Maurice, président, dûment autorisé aux termes d'une résolution du conseil d'administration en date du 8 novembre 2016,

(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 de l'annexe 1 du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* (R.R.Q., c. Q-2, r.37), 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*, «RLRQ, c. Q-2.

1. DÉSIGNATION DU TERRAIN

Un terrain ou emplacement connu et désigné comme étant :

- 1.1 Le lot UN MILLION CINQ CENT SOIXANTE MILLE QUATRE-VINGT-DEUX (1 560 082), du cadastre du Québec, de la circonscription foncière de Montréal; et
- 1.2 portant l'adresse civique 5350, rue Sherbrooke Est, dans la ville de Montréal (Québec), H1V 1A1

(ci-après «l'Immeuble»)

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

Résidence Élogia II inc. est propriétaire de l'Immeuble en vertu du titre de propriété publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 21 248 237 et son adresse est 2400 rue des Nations, bureau 137, Montréal, Québec, H4R 3G4.

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

Le terrain est situé dans la ville de Montréal et une utilisation mixte permettant des usages résidentiels et commerciaux est autorisée 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 :

- Capital Traiteur Montréal Inc. – Évaluation environnementale de site – Phase I – 5350, rue Sherbrooke Est, arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, Montréal, Québec, Le Groupe Solroc, Réf.: CA249-140930E1, projet n° 23484, Novembre 2014, révisée janvier 2015.
- Capital Traiteur Montréal Inc. – Évaluation environnementale de site – Phase II – 5350, rue Sherbrooke Est, arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, Montréal, Québec, Le Groupe Solroc, Réf. : CA249-140987E2, projet n° 23543, Novembre 2014, révisée janvier 2015.
- Le Groupe Maurice – Évaluation environnementale de site – Phase III – 5350, rue Sherbrooke Est, arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, Montréal, Québec, Le Groupe Solroc, Réf. : 160697E3, projet n° 25896, août 2016.

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 de l'annexe I du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains*;
- 4.2 un énoncé des catégories d'usages permis sur le terrain, le cas échéant, en fonction des valeurs limites réglementaires applicables ;
- 4.3 un bref historique des activités qui ont eu lieu sur l'Immeuble;
- 4.4 la superficie du terrain occupée par les sols contaminés ainsi que la localisation et les volumes de ces sols en surface et en profondeur;
- 4.5 un énoncé de la nature et de l'importance des contaminants présents dans l'eau souterraine, s'il en est;
- 4.6 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 Madame Catherine Le Guerrier, M. Sc. EESA, en date du 9 septembre 2016, 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 AUX DATE ET LIEU CI-DESSUS MENTIONNÉS.

RÉSIDENCE ÉLOGIA II INC.

Par : 
Luc Maurice

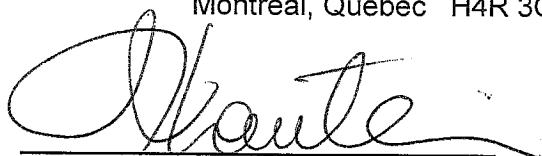
ATTESTATION

Je, soussignée, Isabelle Nantais, avocate, 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 8^e jour de novembre de l'an deux mille seize (2016).

Nom : Isabelle Nantais
Qualité : Avocate
Adresse : 2400 rue des Nations
Bureau 137
Montréal, Québec H4R 3G4


Isabelle Nantais, avocate

FORMULAIRE D'ATTESTATION

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

1. LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse : 5350, rue Sherbrooke Est, Montréal, Québec	
N ^{os} de lots : 1 560 082	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45° 34' 07,77" Nord Longitude : 73° 33' 05,15" Ouest
Nom du cadastre : Cadastre Officiel du Québec	
2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/>	
Nom : M. Nabil Jurdak	
Nom de l'entreprise : Le Groupe Maurice (9313-3452 Québec Inc.)	
Adresse : 2400, rue des Nations, bureau 137, Montréal, Québec	Code postal : H4R 3G4
N ^o de téléphone : 514-331-2788 # 247	N ^o de télécopieur : 514-331-9793
3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ	
Titre : D1 : Capital Traiteur Montréal Inc.- Évaluation environnementale de site-Phase I- 5350, rue Sherbrooke Est, arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, Montréal, Québec, Référence n ^o CA249-140930E1, projet n ^o 23484, Novembre 2014, Version révisée et finale : Janvier 2015	
D2 : Capital Traiteur Montréal Inc.- Évaluation environnementale de site- Phase II- 5350, rue Sherbrooke Est, arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, Montréal, Québec, Référence n ^o CA249-140987E2, projet n ^o 23543, Novembre 2014, Version révisée et finale : Janvier 2015	
D3 : Le Groupe Maurice- Évaluation environnementale de site-Phase III- 5350, rue Sherbrooke Est, arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, Montréal, Québec, Référence n ^o 160697E3, projet n ^o 25896, Août 2016	
Firme : Le Groupe Solroc	
Auteur : Karima Oulamara Catherine Le Guerrier	Date : D1 : 3 novembre 2014 révisé le 8 janvier 2015 D2 : 14 novembre 2014 révisé le 8 janvier 2015 D3 : 29 août 2016

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 de la Lutte contre les changements climatiques.

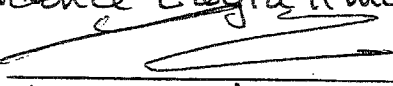
CATHERINE LE GUERRIER
Nom de l'expert (en lettres moulées)

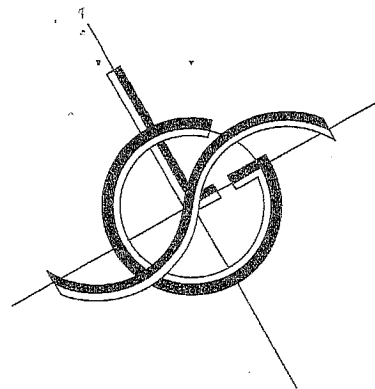

Signature de l'expert

307
Numéro d'identification
de l'expert

9 septembre 2016
Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation

Résidence Élogia II inc.
par: 
LUC MAURICE



LE GROUPE SOLROC

SOGEVEM ASSOCIÉS EXPERTS CONSEILS LTÉE

Montréal, le 29 août 2016

Références: CA249-140987E2/160697E3

Projets : 23543/25896

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION POUR LE DÉPÔT D'UN AVIS DE CONTAMINATION AU REGISTRE FONCIER 5350, rue Sherbrooke Est, arrondissement de Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, Montréal, Québec

Ce résumé présente les conditions environnementales prévalant actuellement sur le site. Il est basé sur les travaux de caractérisation environnementale réalisés en 2014 et 2016 et notamment sur les études de caractérisations environnementales de site Phase I et Phase II effectuées sur le site en 2014 et une étude de caractérisation environnementale Phase III réalisée en 2016. Ce document accompagne le formulaire d'attestation.

Rapports ayant fait l'objet de travaux environnementaux de caractérisation réalisés sur ce site:

- 1 Capital Traiteur Montréal Inc. : Évaluation environnementale de site – Phase I- 5350, rue Sherbrooke Est, arrondissement de Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, Montréal, Québec, Le Groupe Solroc, Réf. : CA249-140930E1, projet n° 23484, Novembre 2014, révisée janvier 2015.
- 2 Capital Traiteur Montréal Inc. : Évaluation environnementale de site – Phase II- 5350, rue Sherbrooke Est, arrondissement de Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, Montréal, Québec, Le Groupe Solroc, Réf. : CA249-140930E2, projet n° 23543, Novembre 2014, révisée janvier 2015.
- 3 Le Groupe Maurice - Évaluation Environnementale de Site -Phase III - 5350, rue Sherbrooke Est, arrondissement de Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, Montréal, Québec, Le Groupe Solroc, Réf.: 160697E3, projet n° 25896, août 2016.

Caractéristiques du terrain faisant l'objet du présent avis:

Propriétaire: LE GROUPE MAURICE
2400, rue des nations
Bureau 137
Montréal, Québec
H4R 3G4

Superficie: 5 179,3 m²

Localisation du site: 5350, rue Sherbrooke Est, Montréal, Québec

Cadastre: Lot n° 5 838 803 du Cadastre officiel du Québec

Coordonnées du site : Latitude : 45° 34' 70,77" Nord
Longitude : 73° 33' 05,15" Ouest

Bref historique des activités:

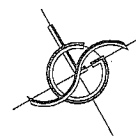
Le site, anciennement occupé par le restaurant *Dallas BBQ*, était utilisé auparavant comme aire de stationnement par le concessionnaire automobile Renault ayant occupé, depuis au moins 1964 jusqu'à environ 1984, le site adjacent à l'ouest de la propriété portant l'adresse 5300, rue Sherbrooke Est. Il est à noter que les activités du concessionnaire potentiellement polluantes figurent à l'annexe III du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (RPRT) (Code SCIAN : 811199).

Le Groupe Maurice (9313-3452 Québec Inc.) a acquis le site à l'étude le 12 décembre 2014 après l'édition des études de Phase I et Phase II réalisées pour l'ancien propriétaire Capital Traiteur Montréal Inc. en novembre 2014.

Aucun changement d'utilisation n'a eu cours depuis l'édition de l'étude de Phase I réalisée en novembre 2014, révisée en janvier 2015 par Le Groupe Solroc. Aucun risque nouveau relativement aux activités sur le site ou aux activités des terrains adjacents n'a été noté lors de nos recherches effectuées, autres que ceux identifiés lors de l'étude de Phase I précédente. Il est à noter que le restaurant Dallas BBQ a fermé au printemps 2016 et le bâtiment a demeuré vacant depuis. La station-service Ultramar adjacente au nord-est du site a été démantelée en juillet 2016. Le MDDELCC, la Ville de Montréal et l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve ne possèdent pas de documents de nature environnementale sur le site depuis l'édition de l'étude de Phase I en 2014.

Le site à l'étude est situé dans un secteur à zonage commercial (zone C.3 (9) C) dont les usages commerciaux et services sont permis.

En vue d'un changement d'activités sur le site et de l'utilisation résidentielle future du site, des caractérisations environnementales ont été effectuées afin de vérifier la qualité environnementale des sols et des eaux souterraines de la propriété selon les exigences de la section IV.2.1 de la LQE.



Énoncé sur la nature des contaminants supérieurs aux valeurs limites réglementaires:

Les conditions environnementales des sols ont été vérifiées en plusieurs endroits, dont ceux ayant été désignés à risques dans l'étude environnementale Phase I réalisée sur le site (LE GROUPE SOLROC., novembre 2014 révisée janvier 2015).

Les échantillons de sols analysés lors de l'étude de 2016 ont présenté des concentrations en HAP, et/ou en métaux, et/ou en C_{10} - C_{50} dépassant les valeurs limites de l'annexe I du Règlement sur la Protection et la Réhabilitation des Terrains (RPRT) mais inférieures aux valeurs de l'annexe II du RPRT dans les forages F-13, F-16, F18, F19 et F-23 sauf pour un (1) échantillon de sol prélevé du forage F-10 ayant montré des concentrations en métaux, dépassant les valeurs limites de l'annexe II mais inférieures aux valeurs limites de l'annexe I du Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés (RESC). Aucun dépassement des critères pour les paramètres du *Règlement sur les Matières Dangereuses* (RMD) du MDDELCC n'a été noté lors des tests de lixiviation réalisés sur les deux (2) échantillons de sols analysés contenant plus de 75% de matières résiduelles. Ainsi, les matières résiduelles sur le site ne sont pas considérées comme des matières dangereuses au sens du RMD et pourront être gérées, si excavées, comme des débris solides.

Les échantillons de sols analysés lors de l'étude de Phase II précédente réalisée en 2014 ont présenté des concentrations en HAP, et/ou en métaux et/ou en C_{10} - C_{50} dépassant les valeurs limites de l'annexe I du RPRT dans les forages F-1-14, F-2-14, F-6-14 mais inférieures aux valeurs de l'annexe II du RPRT sauf pour un (1) échantillon de sol prélevé du forage F-4-14 ayant montré des concentrations en C_{10} - C_{50} , dépassant les valeurs limites de l'annexe II mais inférieures aux valeurs limites de l'annexe I du RESC.

Les autres résultats pour les sols ont montré des concentrations en paramètres analysés inférieures aux valeurs limites de l'annexe I du RPRT et/ou à la limite de détection de la méthode analytique du laboratoire.

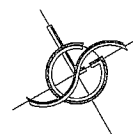
On estime la superficie de sols contaminés à des concentrations en C_{10} - C_{50} et/ou en métaux supérieures aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT mais inférieures aux valeurs limites de l'annexe I du RESC à environ 570 m² pour un volume approximatif de 1391 m³ de sols contaminés et à des concentrations en C_{10} - C_{50} , et/ou en HAP, et/ou en métaux supérieures aux valeurs limites de l'annexe I du RPRT mais inférieures aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT à environ 2012 m² pour un volume approximatif de 3314 m³ de sols contaminés. Un volume d'environ 833 m³ pour une superficie d'environ 341 m² de matières résiduelles a été estimé dans le forage F-16 à gérer hors site pour atteindre les sols contaminés. Cependant, les volumes calculés ne sont pas rigoureusement exacts et sont donnés avec une fourchette de l'ordre de +/- 20 à 50%.

Eaux souterraines:

Les échantillons d'eau prélevés à l'intérieur des puits d'observation installés en 2014 ont montré des concentrations en paramètres analysés inférieures aux normes de la CMM et aux critères et seuils d'alerte de Résurgence dans les eaux de surface (RES).

De plus, aucune phase flottante d'hydrocarbures ou produits denses n'a été notée dans l'eau souterraine de tous les puits d'observation.

Aucun cours d'eau ne se trouve dans un rayon d'un kilomètre par rapport à la propriété à l'étude.



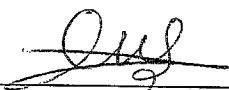
Aucun puits d'alimentation en eau n'est présent sur la propriété à l'étude et aucune installation de captage d'eau de surface ou d'eau souterraine destinée à la consommation humaine n'est répertoriée dans un rayon d'un kilomètre.

Il est à noter que l'approvisionnement en eau potable dans ce secteur se fait par le réseau municipal et aucun puits potable ne se trouve dans un rayon d'un kilomètre. Compte tenu d'une adduction d'eau établie par réseau municipal et du faible potentiel de captage des eaux à l'endroit de la propriété et dans les environs, il y a lieu de croire que cet aquifère est de classe III. De ce fait, les réseaux d'égouts combinés sont donc les récepteurs potentiels des eaux souterraines investiguées sur la propriété.

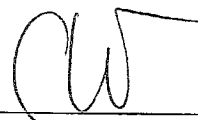
Aucun impact réel ou appréhendé n'est donc à prévoir sur les seuls récepteurs potentiels de l'eau souterraine de la propriété qui sont les réseaux d'égouts combinés.

Il est important de mentionner que les zones de contamination sont étendues jusqu'aux limites nord et sud de la propriété. Cependant, le potentiel de migration des contaminants (métaux et C₁₀-C₅₀ provenant de la présence de débris d'asphalte) dans les sols vers les propriétés voisines est faible. De plus, les résultats de l'eau souterraine pour tous les paramètres analysés aux limites nord et sud de la propriété ne dépassent pas les normes et les critères applicables.

LE GROUPE SOLROC



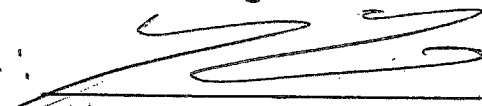
Karima Oulamara
M. Sc. Env.



Catherine Le Guerrier
M., Sc., EESA
Experte inscrite sur la liste du
MDDELCC
(Section IV.2.1 de la LQE)

Résidence Élogia II inc.

par :


Luc MAURICE