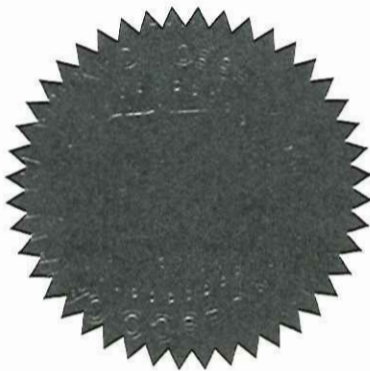


Minute no: 21,216



AVIS DE CONTAMINATION

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

L'AN DEUX MILLE SEIZE, LE VINGT DÉCEMBRE.
(2016 -12- 20).

DEVANT Me Francesco CAVALERI, notaire exerçant à Montréal, province de Québec.

COMPARAÎT :

173084 CANADA INC., société par action constituée le quatre mai mil neuf cent quatre vingt dix (1990) sous le régime de la Loi canadienne sur les sociétés par actions (L.R.C., (1985) c. C-44), immatriculée au registre des entreprises (Québec), sous le numéro 1143348408, ayant son siège social au **5441, rue St-Hubert, en la ville de Montréal, province de Québec, H2J 2Y4, Canada**; agissant aux présentes et ici représentée par **Antoine BASSILI**, son président, secrétaire et administrateur unique, dûment autorisé aux fins des présentes aux termes d'une résolution de l'administrateur unique adoptée le vingt décembre deux mille seize (2016); dont un extrait certifié conforme demeure annexé aux présentes après avoir été reconnu véritable et signé pour identification par ledit représentant en présence du notaire soussigné.

CI-APRÈS NOMMÉ : LE COMPARANT

LEQUEL DONNE LE PRÉSENT AVIS et demande à l'officier du bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de **Laval** 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 (chapitre 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*, L.R.Q.c.Q-2.

1. DÉSIGNATION DU TERRAIN

Un emplacement ayant front sur la rue Michelin, en la ville de Laval, province de Québec, connu et désigné comme étant le lot numéro **DEUX MILLIONS HUIT CENT VINGT-QUATRE MILLE NEUF CENT TRENTE-NEUF (2 824 939)** au cadastre du Québec, circonscription foncière de Laval.

Avec bâtisse dessus érigée portant le numéro civique **1400, rue Michelin, en la ville de Laval, province de Québec, H7L 4R3.**

(ci-après l'immeuble)

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

173084 CANADA INC., est propriétaire de l'immeuble en vertu d'un acte de vente publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laval, sous le numéro 21 957 111 et son siège social est 5441, rue St-Hubert, en la ville de Montréal, province de Québec, H2J 2Y4.

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

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

4. RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

Le résumé ci-joint de l'étude de caractérisation environnementale de site-Phase II du 1400, rue Michelin, en la ville de Laval, province de Québec, préparé par Le Groupe Solroc, en date du premier février deux mille seize (2016), Réf. No : 150933E2, Projet No 24846, octobre 2015 contresigné par le Comparant, fait partie intégrante du présent avis et est annexé à l'original des présentes, après avoir été reconnu véritable et signé pour identification par le comparant en présence du notaire, 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 1 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 plus 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 **Catherine Le Guerrier** (expert 307) en date du premier avril deux mille seize (2016), dont copie conforme du formulaire d'attestation est annexée à l'original des présentes, après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par le comparant en présence du notaire soussigné.

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.


DONT ACTE à Montréal, sous le numéro VINGT-ET-UN MILLE DEUX CENT SEIZE (21,216)-----
des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, le comparant signe en présence du notaire soussigné.

173084 CANADA INC.

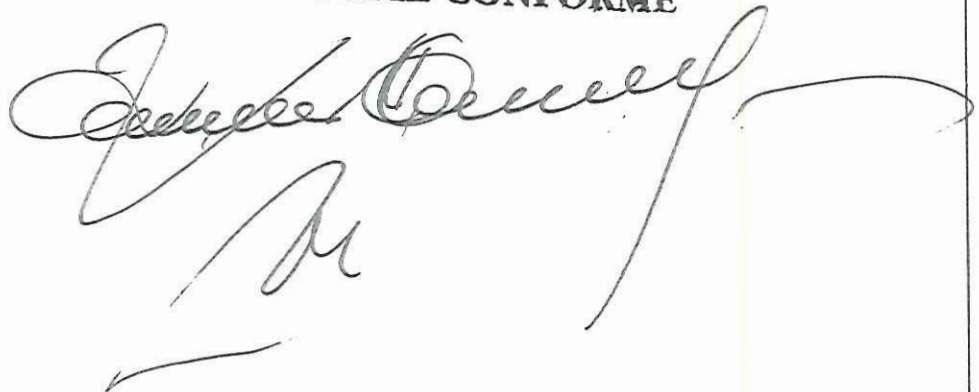


par: Antoine BASSILI



Me Francesco CAVALERI, notaire

COPIE CONFORME



Me Francesco CAVALERI, notaire

Extrait de résolutions de l'administrateur unique de la société 173084 CANADA INC. adoptées en date du 20 — décembre deux mille seize (2016).

.....

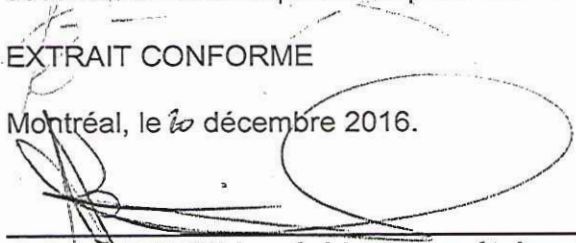
IL EST RÉSOLU:

1. Que le représentant de la société nommé au paragraphe suivant, puisse pour et au nom de la société: vendre, aliéner ou disposer autrement et acquérir au moyen d'achat, d'échange ou autrement, des biens de toutes sortes, meubles ou immeubles, réels ou personnels; emprunter de l'argent, contracter hypothèque immobilière et mobilière avec ou sans dépossession, consentir toute clause résolutoire, sur des biens présents ou futurs pour sûreté de tout emprunt ou pour honorer toute obligation; hypothéquer en faveur de qui que ce soit et pour les montants et aux taux d'intérêt que le représentant jugera convenables, les biens meubles et immeubles de la société ainsi hypothéquer les loyers présents et futurs, hypothéquer les indemnités d'assurance versées en vertu des contrats d'assurances et consentir aux hypothèques additionnelles; transporter toutes créances avec ou sans considération; faire tout acte de propriétaire sans restriction aucune; signer tout acte de correction; prêter de l'argent sur garantie ou sans garantie; émettre des reçus et autres instruments qui prouvent que la société a reçu de l'argent aux fins de placements, conformément aux modalités convenues; accepter ou refuser toute offre; accorder mainlevée, quittance et libération moyennant paiement ou sans paiement; donner priorité quant à toutes dettes et hypothèques; donner mainlevée pour clause résolutoire; signer des chèques, traites ou autres instruments; transférer et accepter la délivrance de valeurs; accepter tout mandat à tous termes et conditions; prendre toute décision jugée opportune; exercer tout pouvoir discrétionnaire de la société ou qui lui est dévolu; et en général, faire ou faire faire au nom de la société des contrats ou garanties de toutes sortes et désignations auxquels la société peut être partie selon la Loi; et faire au nom de la société lorsque celle-ci agit pour son compte ou autrement, tout acte et chose précités et tout autre acte et, enfin signer au nom de la société, et apposer le sceau de la société, qu'elle agisse pour son compte ou autrement, tous les actes, procurations, renonciations, documents et autres instruments requis à une fin quelconque y compris l'inscription-d'iceux, ainsi que lesdits administrateurs, cadres, mandataires ou agents de la société le jugeront nécessaires ou opportun. Louer tout local ou immeuble et consentir toutes servitudes et/ou droit de passage.

2. Que **Antoine BASSILI**, président, secrétaire et administrateur unique de la société, soit et il est autorisé à signer tous actes ou documents avec les pouvoirs qui lui sont dévolus en vertu du paragraphe 1.


EXTRAIT CONFORME

Montréal, le 20 décembre 2016.

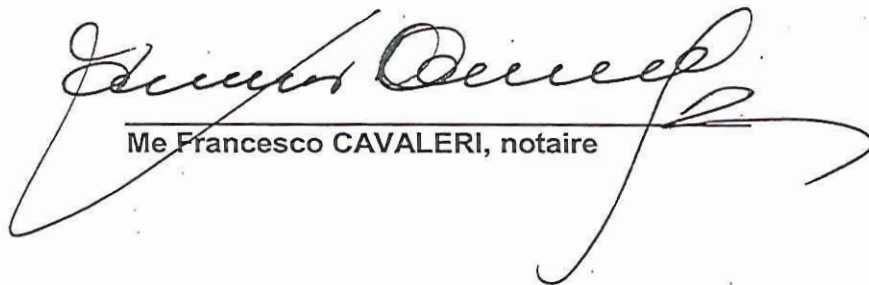


Antoine BASSILI, président, secrétaire et administrateur unique

RECONNUE VÉRITABLE ET SIGNÉE "NE VARIETUR" par ledit représentant avec le notaire soussigné puis annexée à un acte portant le numéro 21286 des minutes dudit notaire.

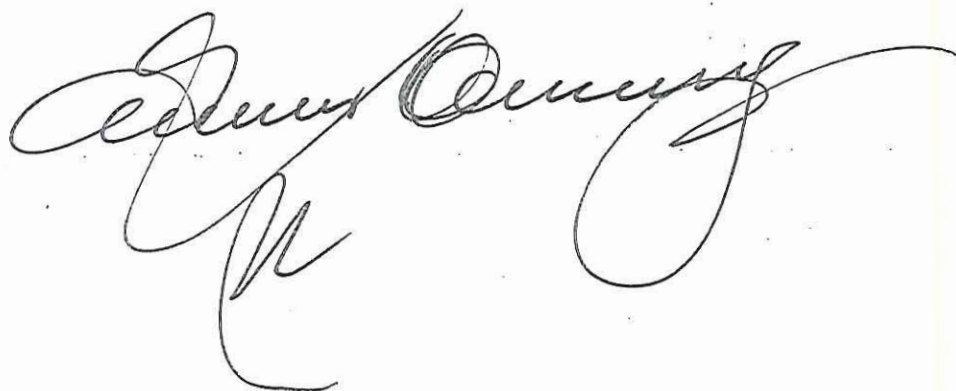


Antoine BASSILI, président, secrétaire et administrateur unique



Me Francesco CAVALERI, notaire

COPIE CONFORME



Je certifie que la réquisition présentée le 2016-12-22 à 09:00 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Laval sous le numéro 22 820 988.

Le fichier de signature électronique ECACL22_820_988.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 :	Notariée en minute
Notaire instrumentant :	M ^e Francesco Cavaleri
Numéro de minute :	21,216

FORMULAIRE D'ATTESTATION

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

1. LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse : 1400, rue Michelin, Laval, Québec.	
N ^{os} de lots : 2 824 939	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45° 35' 24.07" Nord Longitude : 73° 44' 43.93" Ouest
Nom du cadastre : Cadastre officiel du Québec	
2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/>	
Nom : Antoine Bassili	
Nom de l'entreprise : 173084 CANADA INC.	
Adresse : 5441, rue St-Hubert, Montréal, QC.	Code postal : H2J 2Y4
N ^o de téléphone : 514-270-3566	N ^o de télécopieur : 514-270-2381
3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ	
Titre : SOMMAIRE DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION – Techno Spec Electroplaters – Évaluation environnementale de site - Phase II – 1400, rue Michelin, Laval, Québec, Le Groupe Solroc, Réf No : 150933E2, Projet No : 24846, Octobre 2015.	
Firme : Le Groupe Solroc	
Auteur : Mérani Baril Gilbert et Catherine Le Guerrier	Date : 1 février 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

307

Nom de l'expert (en lettres moulées)

Numéro d'identification
de l'expert

Signature de l'expert

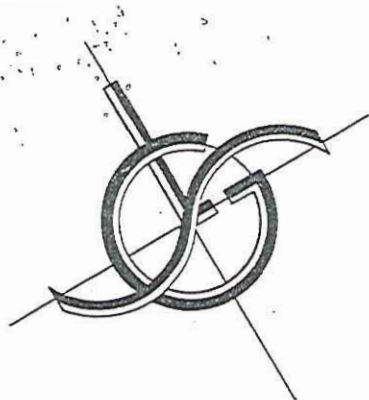
Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation

Annexé à la minute 21216
après avoir été reconnu véritable
et signé « NE VARIETUR »

1 février 2016

COPIE CONFORME



LE GROUPE SOLROC

SOGEVEM ASSOCIÉS EXPERTS CONSEILS LTÉE

Montréal, le 1 février 2016.

Référence N° : 150933E2
Projet N° : 24846

OBJET: Sommaire du rapport d'Évaluation environnementale de site – Phase II pour la propriété localisée au 1400, rue Michelin, Laval, Québec. (Projet N° : 24846, octobre 2015)

La propriété à l'étude est localisée au 1400, rue Michelin à Laval, Québec, et elle occupe une superficie de 9 889,90 m². Elle est également représentée par le lot n°2 824 939 du Cadastre officiel du Québec. Le site est occupé par un (1) bâtiment industriel vacant d'un (1) étage et trois (3) mezzanines dans l'usine ainsi que de deux (2) étages dans la zone des bureaux au nord du bâtiment, sans sous-sol. Selon l'ensemble des informations recueillies lors de la recherche historique, la propriété a été vacante et agricole jusqu'à la construction du bâtiment en 1990-1991. Le site a été occupé entre 1990 et 2015 par TECHNO SPEC ELECTROPLATERS, une usine de placage au zinc. Selon le propriétaire, les activités de placage au zinc ont cessé définitivement le 31 juillet 2015 et le démantèlement des équipements et la disposition des produits et matières dangereuses a débuté le 3 août 2015.

La propriété à l'étude est assujettie à l'application de l'article 31.51 de la LQE (loi 72), suite à la cessation des activités de placage au zinc (Code SCIAN : 33281) exercées sur la propriété entre février 1991 et juillet 2015. Ce type d'activité figure dans l'annexe III du Règlement sur la Protection et la Réhabilitation des Terrains Contaminés, Catégories d'activités industrielles et commerciales, susceptible de contaminer les sols et les eaux souterraines. Une caractérisation exhaustive des sols et des eaux souterraines selon les normes du ministère sur le site à l'étude est donc requise dans les six mois suivant la cessation d'activité.

Aucun puits d'alimentation en eau n'est présent sur la propriété à l'étude et cinq (5) installations de captage d'eau de surface ou d'eau souterraine destinée à la consommation humaine sont répertoriées dans un rayon d'un kilomètre. Selon les informations obtenues par M. Luc Viau, Technicien en environnement – Soutien technique eau et salubrité au service de l'environnement à la Ville de Laval, il n'y a pas de puits utilisé à des fins de consommation dans un rayon d'un (1) km autour du site à l'étude et ce secteur est desservi par le réseau d'aqueduc.

4000, RUE GRIFFITH, ST-LAURENT, QUÉBEC H4T 1A8 • TÉLÉPHONE (514) 737-6541 FAX (514) 342-5855
solroc@solroc.com ISO 9001 www.solroc.com

Le ruisseau Pariseau est présent à environ 200 mètres au nord du site. Les récepteurs potentiels pour les eaux souterraines de la propriété à l'étude dans le secteur sont les réseaux d'égout sanitaire et pluvial séparés sous la rue Michelin au nord ainsi que le ruisseau Pariseau, présent à environ 200 mètres au nord du site. Il faut noter que le type de procédé de prétraitement de la station d'épuration de Laval est physico-chimique.

Les zones à risques présentes sur le site sont concentrées dans le bassin de prétraitement des eaux usées, dans la cour intérieure du côté est du bâtiment, dans la salle des matières dangereuses, dans la salle de l'ancien compresseur, à proximité des drains de plancher à l'endroit des lignes de production de placage au zinc, à proximité des quais de chargement ainsi que dans la partie sud du site.

Les contaminants susceptibles d'être présents sur l'ensemble de la propriété à l'étude par rapport aux risques environnementaux identifiés précédemment sont les métaux, le mercure, les cyanures, les composés organiques volatils, les hydrocarbures aromatiques polycycliques, les composés phénoliques, les hydrocarbures pétroliers C₁₀-C₅₀ et le pH.

Dans le cadre de l'Évaluation environnemental de Site – Phase II, l'annexe II du RPRT a été retenue comme étant la limite de contamination acceptable en raison du zonage commercial et industriel du site à l'étude (zone IB-75-03).

Sur la base des résultats globaux, les échantillons de sols analysés indiquent, pour tous les paramètres analysés, des concentrations en hydrocarbures pétroliers (C₁₀-C₅₀), en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), en composés organiques volatils (COV), en métaux (13 éléments), en mercure, en BPC, en phénols, en cyanure et/ou en pH inférieures aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT, ce qui respecte le zonage et les usages du site.

Il est à noter qu'une (1) zone intérieure (salle d'entreposage des matières dangereuses) présentant une contamination dans les sols en hydrocarbures pétroliers C₁₀-C₅₀ au-delà des valeurs limites de l'annexe I du RPRT, mais inférieures aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT a été identifiée autour du forage F3, entre 0,27 et 0,91 de profondeur sous le niveau de la dalle de plancher. L'analyse des hydrocarbures observés au forage F3 a montré un profil chromatographique s'apparentant à un mélange d'huile à moteur et d'asphalte.

Les analyses chimiques sur l'eau souterraine montrent que la qualité de l'eau souterraine respecte les critères RESIE et les normes de la CMM pour un procédé de traitement physico-chimique (colonne A) et pour un rejet de l'eau souterraine dans un égout pluvial (colonne C) dans tous les puits d'observation réalisés pour cette étude en ce qui concerne les hydrocarbures pétroliers (C₁₀-C₅₀), les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), le mercure les composés phénoliques, les composés organiques volatils (COV), le cyanure et le pH.

En ce qui concerne les métaux, la qualité de l'eau souterraine respecte les critères et normes mentionnés ci-haut, à l'exception du manganèse qui dépasse les normes pour un rejet dans un égout pluvial (colonne C) de la CMM au niveau des puits PO1 (200 µg/L) et PO2 (220 µg/L) mais est égal au même critère dans le puit PO3. Ainsi, les concentrations en manganèse au niveau du puits PO3 (100 µg/L), situé en aval hydraulique, sont égales aux normes de la CMM, ce qui ne devrait pas représenter un impact sur l'égout pluvial. De plus, les concentrations en manganèse dans l'eau semblent provenir de l'extérieur du site.

Il existe un impact potentiel pour le récepteur ruisseau Pariseau étant donné qu'une concentration en sulfures en excès du seuil d'alerte de 50 % appliqué sur le critère RESIE a été



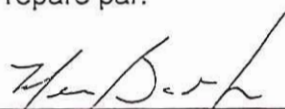
mesurée dans le puits PO3 (120 ug/L) situé à la limite de propriété et en aval hydraulique de la direction d'écoulement des eaux souterraines. Le MDDELCC considère que l'impact des sulfures dans l'eau est d'ordre esthétique seulement. De ce fait, la présence de sulfures dans les échantillons d'eau prélevés ne diminue pas la qualité environnementale globale de l'eau souterraine de la propriété.

Aucune caractérisation supplémentaire des sols et de l'eau souterraine n'est requise à ce jour.


Étant donné la présence de sols contaminés au-delà des valeurs limites de l'annexe I du RPRT (page B-C de la *Politique*) un avis de contamination sur la propriété devra être inscrit pour le site à l'étude (lot 2 824 939) au Registre foncier du Québec via le Bureau de la publicité des droits (BPD), selon l'article 31.58 de la section IV.2.1 de la LQE. Finalement, il est recommandé que la présente étude Phase II ainsi que l'étude Phase I réalisée en parallèle soient attestées par un expert, en vertu de l'article 31.67 de la LQE.

LE GROUPE SOLROC




Préparé par:


Mériani Baril Gilbert
M. Env.

Revu et approuvé par:


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

Annexé à la minute 21, 216
après avoir été reconnu véritable
et signé « NE VARIETUR »



LE GROUPE SOLROC 

TECHNO SPEC ELECTROPLATERS
Évaluation environnementale de site - Phase II
1400, rue Michelin, Laval, Québec

LE GROUPE SOLROC