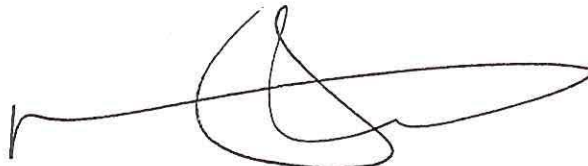


*Je certifie que la réquisition présentée le 2014-05-06 à 11:29 a été inscrite au Livre
foncier de la circonscription foncière de Laval
sous le numéro 20 720 781.*



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	INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS OWEN S.E.C./OWEN REAL ESTATE INVESTMENTS L.P., (propriétaire)

MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
DE L'ENVIRONNEMENT, DE LA FAUNE
ET DES PARCS

23 MAI 2014

2014 -05- 0 6

20 720 781**AVIS DE CONTAMINATION**(Article 31.58 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, L.R.Q. c. Q-2)**CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE LAVAL**

Ville de Montréal, ce sixième (6^e) jour de mai de l'an deux mille quatorze (2014).

COMPARAÎT :

INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS OWEN S.E.C./OWEN REAL ESTATE INVESTMENTS L.P., société en commandite dûment constituée, ayant son domicile au 100, boulevard Alexis-Nihon, bureau 946, en la ville de Montréal (arrondissement Saint-Laurent), province de Québec, H4M 2N9, Canada, ici représentée par son commandité 9056-1366 QUÉBEC INC., société légalement constituée suivant la Partie 1A de la *Loi sur les compagnies*, par certificat de constitution en date du vingt-huit (28) octobre mil neuf cent quatre-vingt-dix-sept (1997) et maintenant assujettie à la *Loi sur les sociétés par actions (Québec)*, ayant son siège au 100, boulevard Alexis-Nihon, bureau 946, en la ville de Montréal (arrondissement Saint-Laurent), province de Québec, H4M 2N9, Canada, ici représentée par David OWEN, son président et secrétaire, dûment autorisé aux fins des présentes aux termes d'une résolution de l'administrateur unique adoptée le six mai deux mille quatorze (2014).

(ci-après le « Comparant »)

LAQUELLE 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* (chapitre Q-2).

1. DÉSIGNATION DU TERRAIN

Un terrain ou emplacement connu et désigné comme étant composé comme suit, savoir :

- 1.1 Le lot UN MILLION CINQ CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE-CINQ (1 594 755) au cadastre du Québec, circonscription foncière de Laval;
- 1.2 Portant l'adresse civique 343 boulevard Curé-Labelle, en la Ville de


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

À Montréal, ce sixième (6^e) jour de mai de l'an deux mille quatorze (2014).

**INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS OWEN S.E.C. /
OWEN REAL ESTATE INVESTMENTS L.P.**
par : 9056-1366 QUÉBEC INC.


Par : David OWEN

ATTESTATION

Je, soussigné, Jacques DORAIS, 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, Province de Québec, ce sixième (6^e) jour de mai de l'an deux mille quatorze (2014).

Me Jacques DORAIS, notaire
2430 boul. Marcel Laurin
Montréal (St-Laurent), Québec, H4R 1J9


Me Jacques DORAIS, notaire

FORMULAIRE D'ATTESTATION

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

1. LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse : 343 boulevard Curé-Labelle à Laval	
N ^{os} de lots : 1 594 755	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45,5949° Longitude : -73,7881°
Nom du cadastre : cadastre du Québec	
2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/>	
Nom : M. David Owen	
Nom de l'entreprise : Investissements immobiliers Owen	
Adresse : 100, boulevard Alexis-Nihon, bureau 409, Montréal	Code postal : H4M 2N9
N ^o de téléphone : 514-969-7856	N ^o de télécopieur :
3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ	
Titre : « Caractérisation environnementale (Phase II) – Propriété située au 343, boulevard Curé-Labelle à Laval – Propriété correspondant au lot 1 594 755 du cadastre du Québec » réf : RA14-148-1	
Firme : Sanexen Services Environnementaux inc.	
Auteur : Joël Bisaillon, ing. jr. et Julie Bergeron, ing.	Date : 25 avril 2014

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.

BERNARD MEUNIER

Nom de l'expert (en lettres moulées)



Signature de l'expert

143

Numéro d'identification
de l'expert

25 avril 2014

Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE

« Caractérisation environnementale (Phase II) – Propriété située au 343, boulevard Curé-Labelle à Laval (Québec) », Sanexen Services Environnementaux inc., réf. : RA14-148-1, 25 avril 2014.

TRAVAUX DE CARACTÉRISATION

Identification du site	Adresse : 343, boulevard Curé-Labelle à Laval (Québec) Superficie : 3 053 m ² Lots et cadastre : 1 594 755 du cadastre du Québec Zonage actuel : zone CA permettant des usages de natures commerciale et institutionnelle reliés, entre autres, à l'exploitation de commerces tels qu'une banque, commerce de détail, restauration, garderie, vente automobile.
Propriétaire actuel	Investissements immobiliers Owen
Locataire(s)	Non applicable
Utilisation actuelle	Vente de véhicules usagés et réparation mécanique
Utilisation prévue	Immeuble commercial (bureaux)
Historique du site et des secteurs à risques	De 1965 à 1985, le site était utilisé par une station-service. Les installations ont été démantelées en 1985. Avant 1965, le terrain était vacant. Les études antérieures ont révélé sur le site : <ul style="list-style-type: none"> • La présence d'un ancien réservoir d'huile à chauffage souterrain d'une capacité de 250 gal¹ dont la localisation est inconnue; • La présence antérieure d'un ancien réservoir d'huile à chauffage hors sol d'une capacité de 1 135 L situé à l'extérieur du côté ouest du bâtiment; • La présence d'un réservoir d'huiles usées souterrain d'une capacité de 250 gal¹ à l'extérieur du bâtiment, côté nord; • La présence d'un ancien îlot des pompes et réservoirs souterrains reliés aux activités de la station-service; • La présence d'un vérin hydraulique et séparateur eau/huile dans le garage; • La présence de remblai dans le secteur sud du site; • Une fuite d'essence de quantité et emplacement inconnus.
Portée des travaux	Caractérisation des sols et de l'eau souterraine dans le cadre d'une éventuelle transaction immobilière impliquant un changement d'utilisation. En regard des utilisations passées et actuelles, les activités de stations-service (code SCIAN 4471 ²) ayant eu cours sur le site à l'étude (d'environ 1965 à 1985) correspondent à celles désignées à l'annexe III du RPRT ³ . La présente étude est donc assujettie au processus réglementaire en vertu de l'article 31.53 (changement d'utilisation d'un terrain ayant supporté une activité désignée à l'annexe III du RPRT) de la section IV.2.1 de la LQE ⁴ .

...2

1. Étant donné l'absence de précision quant au type de gallon du réservoir, ce volume correspondrait à 946 L pour des gallons américains et à 1 137 L pour des gallons impériaux.
2. Système de classification des industries de l'Amérique du Nord, Statistique Canada, 2007.
3. Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (Q-2, r.37), 2003, à jour au 1er février 2014.
4. Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2).

MINISTÈRE DE L'ÉCARTÉRIE
DE L'ENVIRONNEMENT, DE LA FAUNE
ET DES PARCS

9935, avenue de Catania
Entrée 1 – Bureau 200
Brossard (Québec) J4Z 3V4
CANADA
T. : 450 466-2123 • F. : 450 466-2240
Courriel : info@sanexen.com
<http://www.sanexen.com>

23 MAI 2014

Date/Sondage	18 et 19 mars 2014
Nombre de sondages réalisés	5 forages (F1 à F5) et 4 puits d'observation (PO1 à PO4)
Date/Échantillonnage de l'eau souterraine	24 mars 2014
Puits d'observation échantillonnés	PO1 à PO3
Critères ou valeurs limites réglementaires applicables aux sols	Valeurs limites de l'annexe II du RPRT ou critères C de la <i>Politique</i> ⁵
Qualité des sols et des matières résiduelles en place (volume et superficie)	Des sols comportant des concentrations supérieures aux valeurs limites des annexes I et II s'étendent sur une superficie d'environ 1 720 m ² (sols contaminés). La présence de matières résiduelles n'a pas été observée sur le site. Les volumes correspondants sont de l'ordre de : <ul style="list-style-type: none"> • 2 670 m³ de sols présentant des concentrations en HP (C₁₀₋₅₀)⁶, HAP⁷, et en HAM⁸ supérieures aux valeurs limites de l'annexe I du RPRT et inférieures ou égales à celles de l'annexe II du RPRT; • 690 m³ de sols présentant des concentrations en HAP et en HP (C₁₀₋₅₀) supérieures aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT, mais inférieures à celles de l'annexe I du RESC; • 405 m³ de sols présentant des concentrations en HP (C₁₀₋₅₀) supérieures à la valeur limite de l'annexe II du RPRT et égales ou supérieures à la valeur limite de l'annexe I du RESC.
Eau souterraine	<ul style="list-style-type: none"> • Aucun puits n'est présent sur le site ou à 1 km ou moins du site. Le secteur est alimenté par le réseau d'aqueduc de la Ville de Laval; • Classification de l'aquifère : Classe III; • Profondeur de la nappe : entre 1,41 et 3,13 m par rapport à la surface actuelle du terrain; • Récepteurs potentiels : réseau d'égouts pluvial et sanitaire de la Ville de Laval.
Critères ou normes applicables à l'eau souterraine	RESIE ⁹ et normes de rejet à l'égout pluvial et sanitaire CMM ¹⁰ , car le récepteur potentiel identifié est le réseau d'égouts pluvial et sanitaire de la Ville de Laval.
Qualité de l'eau souterraine et produit libre	<ul style="list-style-type: none"> • Paramètres analytiques : HAM, HP (C₁₀₋₅₀), HAP, métaux (aluminium, argent, arsenic, baryum, cadmium, cobalt, chrome total, cuivre, manganèse, molybdène, nickel, plomb, sélénium et zinc) et glycol; • Résultats analytiques : l'eau souterraine est contaminée par des métaux (manganèse) aux puits PO1 et PO3 et par du benzène au puits PO2; • Produit libre : présence d'une phase flottante (LIL) au puits PO4. Ce produit correspond à un profil chromatographique correspondant à des hydrocarbures pétroliers HP (C_{10-C40}).

5. *Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés*, ministère de l'Environnement du Québec, 1998, mise à jour en 2001.

6. Hydrocarbures pétroliers (C₁₀ à C₅₀)

7. Hydrocarbures aromatiques polycycliques

8. Hydrocarbures aromatiques monocycliques

9. Critères d'eau souterraine *résurgence dans les eaux de surface ou infiltration dans les égouts*, *Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés*, ministère de l'Environnement du Québec, 1998, mise à jour en 2001.

10. Communauté métropolitaine de Montréal

SANEXEN

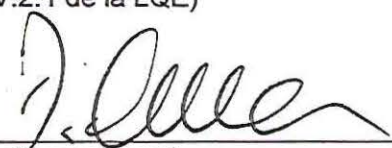
Impacts associés à l'eau souterraine et risques de migration	Un impact appréhendé associé à la propriété est identifié sur les réseaux d'égout pluvial et sanitaire, compte tenu de la migration probable de l'eau souterraine du site à l'étude affectée par des concentrations en benzène.
Risques de migration	Eau souterraine : Il y aurait vraisemblablement risque de migration hors site de l'eau souterraine contaminée par du benzène à partir de la limite est du terrain.


Signature de l'expert

Bernard Meunier
Directeur principal – Environnement
Expert inscrit sur la liste du MDDEFP
(section IV.2.1 de la LQE)

143
Numéro
d'identification
de l'expert

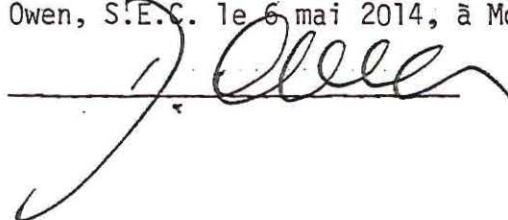
25 avril 2014
Date


Signature du comparant

David Owen
Investissements immobiliers Owen

25 avril 2014
Date

CONTRESIGNE par David OWEN, président-secrétaire-trésorier de
9056-1366 Québec Inc., commandité de Investissements Immobiliers
Owen, S.E.C. le 6 mai 2014, à Montréal, Québec.



SANEXEN