

**ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE SITE**

**PHASE I**

**DU**

**1802-1808 RUE BEAUDRY,  
MONTREAL (QC)**



**PRÉSENTÉE À :**

**BENOIT LARIVIÈRE,  
REPRÉSENTANT DE LA COMPAGNIE DÉVELOPPEMENTS 1802 BEAUDRY INC.**

**LE 2 MAI 2023**

## RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE

En avril 2023, ENVIRO-QUALITÉ INC. a été mandatée par Benoit Larivière, Représentant de la compagnie Développements 1802 Beaudry Inc. (Client), afin de réaliser une évaluation environnementale de site (ÉES), phase I sur le Site.

### Informations relatives au Site

<b>Adresse :</b>	1802-1808 rue Beaudry, Montréal
<b>Lot :</b>	1 566 814 du cadastre du Québec
<b>Superficie totale:</b>	225,90 m <sup>2</sup>
<b>Superficie des zones avec activités visées :</b>	n.a
<b>Coordonnées géographiques (centre du Site):</b>	45°31'14.39" latitude, -73°33'37.40" longitude
<b>Usage actuel :</b>	Multi-logement
<b>Propriétaire actuel :</b>	DÉVELOPPEMENTS 1802 BEAUDRY INC. / 1802 BEAUDRY DEVELOPMENTS INC.

Cette étude s'effectue dans le cadre d'un financement et avait pour objectif de déterminer la condition environnementale du Site en vérifiant la présence risques de contamination réelle ou potentielle selon les informations actuelles et historiques disponibles pour la propriété et en considérant les propriétés avoisinantes. Selon le Client, aucun changement d'utilisation du terrain n'était prévu au moment de la rédaction de ce rapport.

Les informations suivantes ont découlé de cette étude :

- Au cours de l'ÉES, phase I, aucune source de contamination significative n'a été identifiée.

ENVIRO-QUALITÉ INC. ne recommande aucune étude environnementale complémentaire en relation avec le présent mandat.

## TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION .....	1
1.1 Nature du mandat .....	1
1.2 Méthodologie .....	2
1.3 Limitations .....	4
2. DESCRIPTION DU SITE .....	5
2.1 Conditions générales .....	5
2.2 Observations actuelles et entrevues .....	6
2.3 Particularités de la propriété .....	6
2.3.1 Réservoir de stockage .....	6
2.3.2 Matières dangereuses, déchets .....	7
2.3.3 Amiante.....	7
2.3.4 Radon .....	8
2.3.5 BPC .....	8
2.3.6 Substances appauvrissant la couche d'ozone (SACO) .....	9
2.3.7 Mousse isolante d'urée formaldéhyde (MIUF) .....	9
2.3.8 Peintures à base de plomb.....	10
2.3.9 Taches et fissures .....	10
2.3.10 Drains et puisards .....	10
2.3.11 Aqueduc et égouts .....	11
2.4 Les voisins immédiats.....	11
2.5 Géologie et hydrogéologie .....	11
2.5.1 Géologie .....	11
2.5.2 Hydrogéologie.....	12

3.	HISTORIQUE DU SITE .....	13
3.1	<i>Titres de propriété</i> .....	13
3.2	<i>Annuaire Lovell</i> .....	14
3.3	<i>Photographies aériennes</i> .....	14
3.4	<i>Plan d'assurance incendie et cartes d'utilisation du sol</i> .....	15
3.5	<i>Études antérieures</i> .....	16
3.6	<i>Résumé des informations historiques</i> .....	16
4.	DEMANDES D'ACCÈS À L'INFORMATION .....	17
4.1	<i>Demande d'accès à l'information au MELCC</i> .....	17
4.2	<i>Demande d'accès à l'information à la municipalité</i> .....	17
5.	RÉPERTOIRES ET DOCUMENTATION .....	18
5.1	<i>Répertoire des terrains contaminés du MELCC</i> .....	18
5.2	<i>Répertoire des terrains contaminés de la ville de Montréal</i> .....	18
5.3	<i>Carte des anciennes carrières de la ville de Montréal</i> .....	19
5.4	<i>Répertoire des dépôts de sols et de résidus industriels du MELCC</i> .....	19
5.5	<i>Permis d'utilisation d'équipements pétroliers à risque élevé de la RBQ</i> .....	19
5.6	<i>Registre des sites d'équipements pétroliers de la RBQ</i> .....	20
5.7	<i>Répertoire fédéral des sites contaminés et décharges de déchets solides</i> .....	20
5.8	<i>Résumé des registres et répertoires</i> .....	20
6.	CONCLUSION.....	22
7.	RÉFÉRENCES .....	24

## TABLEAUX

<b><u>Tableau 1 : Photographies aériennes</u></b> .....	15
<b><u>Tableau 2 : Terrains contaminés du MELCC</u></b> .....	18

## ANNEXES

Annexe 1 : Localisation du site	
Annexe 2 : Certificat de localisation	
Annexe 3 : Questionnaire client	
Annexe 4 : Photographies aériennes	
Annexe 5 : Plans d'assurance incendie	
Annexe 6 : Reportage photographique	
Annexe 7 : Réponse du MELCC	
Annexe 8 : Qualifications	
Annexe 9 : Registre foncier	

## LISTE DES ACRONYMES ET SIGLES

<b>BPC</b>	Biphényles Polychlorés
<b>CEAQ</b>	Centre d'expertise en analyse environnementale du Québec
<b>CSA</b>	Association canadienne de normalisation
<b>CES</b>	Caractérisation environnementale de site
<b>ÉES</b>	Évaluation environnementale de site
<b>GERLED</b>	Groupe d'étude et de restauration des lieux d'élimination de déchets dangereux
<b>HAP</b>	Hydrocarbures aromatiques polycycliques
<b>HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub></b>	Hydrocarbures pétroliers fractions C <sub>10</sub> -C <sub>50</sub>
<b>ISCF</b>	Inventaire des sites contaminés fédéraux
<b>LQE</b>	Loi sur la qualité de l'environnement, RLRQ c Q-2
<b>LE SITE</b>	Site à l'étude
<b>MDDEP</b>	Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (autres noms : MEF, MENV, MDDP)
<b>MELCC</b>	Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques
<b>MRN</b>	Ministère des Ressources naturelles
<b>MSCA</b>	Matériau susceptible de contenir de l'amiante
<b>PH1</b>	Évaluation environnementale de site Phase 1
<b>PH2</b>	Évaluation environnementale de site Phase 2
<b>RBQ</b>	Régie du bâtiment du Québec
<b>RPRT</b>	Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains, RLRQ c Q-2, r 37
<b>RMD</b>	Règlement sur les matières dangereuses, RLRQ c Q-2, r 32
<b>SCIAN</b>	Système de classification des industries de l'Amérique du Nord
<b>SIH</b>	Système d'information hydrogéologique

Montréal, le 2 mai 2023

**DÉVELOPPEMENTS 1802 BEAUDRY INC.**  
**BENOIT LARIVIÈRE**  
4717, Wellington,  
Montréal (Qc)  
H4G 1X2

---

**Objet : 1802-1808 rue Beaudry, Montréal (Qc)**  
**Évaluation environnementale de site – Phase I**

---

## **1. INTRODUCTION**

---

### **1.1 Nature du mandat**

À la demande de Benoit Larivière, Représentant de la compagnie Développements 1802 Beaudry Inc., propriétaire, ENVIRO-QUALITÉ INC. a réalisé, le 25 avril 2023, la présente évaluation environnementale de site phase I (EES phase I) à l'endroit de la propriété localisée au 1802-1808 rue Beaudry à Montréal (Qc), et désignée par le numéro de lot 1 566 814 du Cadastre Officiel du Québec.

L'objectif principal de cette étude consiste à déterminer si la propriété présente des indices réels ou potentiels d'une contamination actuelle ou passée des sols et des eaux souterraines. Les travaux relatifs à cette étude incluent : l'historique de la propriété, la visite du site et les observations des propriétés voisines à partir des limites du site à l'étude, la collecte d'informations pertinentes, la réalisation d'entrevues et finalement, l'évaluation de l'information et la préparation du rapport. Cette étude a été effectuée en respect des principes de la norme CSA Z768-01 et du Guide de caractérisation des terrains du MELCC.

Selon le Client, cette étude s'inscrit dans le cadre d'un financement, aucun changement d'utilisation du terrain ou de cessation définitive d'activité n'est prévu au moment de la rédaction du présent rapport.

## **1.2 Méthodologie**

De manière plus spécifique, afin de répondre à l'objectif principal de l'évaluation environnementale de site, précisé auparavant, les démarches suivantes ont été entreprises :

- Recherche des titres de propriétés au Bureau de la publicité des droits ;
- Les annuaires Lovell ;
- Examen des plans d'assurance-incendie, si disponibles ;
- Examen des photographies aériennes anciennes et des images satellites récentes ;
- Analyse des cartes d'utilisation du territoire ;
- Visite du site et inspection des activités actuelles du site ;
- Entrevue avec le propriétaire ou un représentant (et/ou transmission d'un questionnaire) ;
- Examen de la surface du sol et relevé des irrégularités ;
- Détermination des activités réalisées sur les terrains avoisinants et identification des activités à risque ;
- Consultation des répertoires d'informations environnementales existants ;
- Analyse des études environnementales antérieures le cas échéant ;
- Demande d'accès à l'information auprès des autorités gouvernementales et municipales afin de vérifier l'existence de dossiers de nature environnementale.

Cette évaluation a été réalisée conformément aux principes et directives des documents suivants :

- *Directives d'interprétation de la phase I de l'étude environnementale d'un site.* 1994. Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL);
- *Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés.* 1998 (R2001). Ministère de l'Environnement du Québec, Direction des politiques du secteur industriel, Service des lieux contaminés du ministère de l'Environnement;
- *Évaluation environnementale de site, phase I, norme CSA Z768-F01.* Août 2002 (C2016). Association canadienne de normalisation (CSA), 24 pages et annexes;
- *Guide de caractérisation des terrains.* 2003. Ministère de l'Environnement du Québec (MENV), Direction des politiques du secteur industriel, Service des lieux contaminés du ministère de l'Environnement, 82 pages et annexes;
- *Manuel de l'expert, Protection et réhabilitation des terrains.* 2012 (R2015). Ministère de l'Environnement du Québec, Centre d'expertise en analyse environnementale du Québec;
- *Guide d'intervention - Protection des sols et réhabilitation des terrains contaminés.* 2021. Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MELCC), Direction des lieux contaminés, 340 pages.

Une liste exhaustive des documents de référence consultés est présentée à la section 7 du présent rapport.

### **1.3 Limitations**

La présente étude est basée sur les observations notées par Monsieur Yohan Lasalle, d'ENVIRO-QUALITÉ INC., le 25 avril 2023, lors de la visite du site. Les informations, résultats et conclusions énoncés dans ce rapport sont basés sur les faits et le contexte qui prévalaient lors de la réalisation de la présente étude et selon les renseignements disponibles.

Toute modification relative aux conditions environnementales, tant physique que réglementaire, et à l'utilisation de la propriété à l'étude, au même titre que l'entreposage, l'utilisation ou la disposition de produits chimiques, pétroliers ou autres sur le site, peuvent exercer une influence significative sur les conclusions et informations contenues dans ce rapport. Si de telles modifications interviennent postérieurement à la date de l'inspection ci-haut mentionnée, ENVIRO-QUALITÉ INC. ne pourra en aucun cas être tenu responsable et le rapport ci-présent sera valable uniquement à partir de faits collectés en date de l'inspection. À noter que les réponses aux demandes d'accès à l'information (MELCC et Ville) sont souvent reçues après l'émission du rapport. Celles-ci peuvent parfois en changer les conclusions. Advenant ce cas de figure peu courant, le Client sera immédiatement averti et le rapport amendé. Toute information complémentaire à l'étude pouvant modifier la portée des conclusions sera communiquée dans les meilleurs délais, si nécessaire.

La recherche de titres réalisée dans la présente étude n'a aucune teneur légale et ne peut être utilisée que dans le cadre de l'identification des propriétaires antérieurs de la propriété.

Enfin, il est important de noter qu'aucun échantillon de sol, d'eau, d'air ou de matériau n'est prélevé lors d'une évaluation environnementale de site phase I, sauf spécifications particulières au mandat.

Ce rapport a été préparé par ENVIRO-QUALITÉ INC. pour l'usage exclusif de Benoit Larivière, Représentant de la compagnie Développements 1802 Beaudry Inc., ou toute personne qu'il aura autorisé à en faire usage.

Toute utilisation de ce rapport par un tiers ou toute référence ou décision basée sur son contenu est la responsabilité du tiers. ENVIRO-QUALITÉ INC. n'accepte aucune responsabilité pour les dommages encourus par un tiers résultant de décisions ou d'actions basées sur ce rapport.

## **2. DESCRIPTION DU SITE**

---

### **2.1 Conditions générales**

La propriété à l'étude consiste en un terrain de forme irrégulière, relativement plat, d'une superficie approximative de 225,90 m<sup>2</sup>, abritant un (1) bâtiment à vocation résidentielle de deux (2) étages, sans sous-sol, couvrant environ 40 à 45% de la superficie totale du site. Le reste du site est occupé par des zones asphaltées et gazonnées. Le terrain est légalement décrit comme étant le lot 1 566 814 lot du Cadastre du Québec, tel que décrit au Bureau de la publicité des droits.

Le site est localisé dans un secteur à vocation résidentielle, en bordure de la rue Beaudry à Montréal et porte le numéro civique 1802-1808.

Selon la fiche de zonage de la ville de Montréal (arrondissement de Ville-Marie), le terrain à l'étude ferait partie de la zone 0039 autorisant les usages résidentiels. Ce rapport ne garantit aucunement la véracité et la précision de cette information. Celle-ci devrait être vérifiée avec les services d'urbanismes avant le développement de tout projet.

Les coordonnées géographiques au centre du site sont les suivantes :

- 45°31'14.25" de latitude nord et
- 73°33'37.40" de longitude ouest.

La localisation générale et l'emplacement spécifique du site sont illustrés à l'annexe 1.

Le certificat de localisation daté de 2020, fourni dans le cadre du présent mandat, est présenté à l'annexe 2.

## **2.2 Observations actuelles et entrevues**

La visite des lieux a été effectuée le 25 avril 2023, par Monsieur Yohan Lasalle, d'ENVIRO-QUALITÉ INC.

Tel que déjà souligné, la propriété à l'étude consiste en un terrain avec une (1) construction érigée dessus ayant une vocation essentiellement résidentielle. La bâtisse actuelle construite en 1875 selon l'évaluation foncière, abritent 4 logements répartis sur deux (2) étages et sans sous-sol. Aux dires du propriétaire, le site aurait toujours été utilisé pour des fins résidentielles, et ce, depuis la construction de la bâtisse actuelle.

Le revêtement extérieur du bâtiment est essentiellement constitué d'un parement de briques, pierres et verre.

À la suite des observations effectuées par Monsieur Yohan Lasalle lors de la visite du site et d'après les informations fournies par le propriétaire actuel, le bâtiment est actuellement chauffé à l'électricité. Aucune autre information n'a pu être obtenue relativement au mode de chauffage utilisé par le passé. Un questionnaire complété par le propriétaire actuel est présenté à l'annexe 3.

Aucun indice visuel permettant de suspecter la présence d'un remblai d'origine inconnue et potentiellement contaminé sur le site n'a été noté lors de la visite des lieux. Aucune odeur inconfortable, ni aucune végétation agressée, n'était perceptible sur le site lors de la visite.

## **2.3 Particularités de la propriété**

### **2.3.1 Réservoir de stockage**

À la suite des observations effectuées par Monsieur Yohan Lasalle lors de la visite du site et d'après les informations fournies par le propriétaire actuel, aucun réservoir hors-terre de produits pétroliers et aucun indice visuel de la présence actuelle ou passée d'un réservoir souterrain n'a été noté lors de la visite sur le site à l'étude.

### 2.3.2 *Matières dangereuses, déchets*

Une matière dangereuse se définit comme toute matière qui, en raison de ses propriétés, présente un danger pour la santé ou l'environnement et qui est, explosive, gazeuse, inflammable, toxique, radioactive, corrosive, comburante ou lixiviable, ainsi que toute matière ou objet assimilé à une matière dangereuse selon les règlements.

Aucun entreposage de matières dangereuses n'a été identifié sur la zone d'étude lors de la visite du site. De plus, le site étant actuellement vacant, aucun déchet n'est généré sur le site.

### 2.3.3 *Amiante*

En raison de ses propriétés calorifuges et isolantes, l'amiante a été utilisé dans une vaste gamme de produits manufacturés (plâtre, isolation de pièces mécaniques, joints d'étanchéité, isolation thermique de conduites et raccords, matériaux isolants, feutres bitumés sur les toitures, tuiles de plancher, tuiles de plafond, etc).

Les effets sur la santé humaine d'une exposition à long terme à l'amiante (friable ou dégradé) sont bien documentés, et comprennent notamment l'amiantose ainsi que des altérations pleurales, et sont à l'origine de cancers du poumon et de mésothéliomes.

Pour ces raisons, l'utilisation de l'amiante a été interdite notamment dans l'Union Européenne (1983) et aux États-Unis (1989). Au Canada, son utilisation a diminué vers le début des années 1980, avec notamment l'abrogation d'une nouvelle réglementation mentionnant que les panneaux de gypse et les composés à joints fabriqués seront exempts d'amiante (article 69.10 du RSST). Toutefois, ce n'est que vers le milieu des années 1980 (voire en 1990 pour les flocages), que l'utilisation répandue de l'amiante friable a été arrêtée dans le domaine de la construction.

Étant donné l'année présumée de la construction du bâtiment actuel (1875), il est possible que des matériaux susceptibles de contenir des fibres d'amiante y soient présents. Toutefois, mentionnons qu'aucun échantillonnage de matériaux n'a été effectué au cours des présents travaux.

Si des travaux importants ou une démolition devaient être effectués, il serait pertinent d'effectuer une caractérisation des matériaux en regard de l'amiante afin d'assurer la protection des travailleurs et une gestion des déchets conforme à la réglementation.

#### 2.3.4 *Radon*

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui est présent partout à la surface du globe. À partir du sol, il peut être libéré dans l'atmosphère ou s'infiltrer dans les bâtiments. Une fois dans l'air extérieur, sa concentration est faible et ne constitue pas un risque pour la santé. Cependant, dans une atmosphère plus confinée comme celle d'un bâtiment, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées. L'exposition prolongée à une concentration élevée de radon a été associée à un risque accru de développer un cancer du poumon.

La propriété à l'étude ne fait pas partie des secteurs problématiques (Oka, Saint-André d'Argenteuil, Mont-Saint-Hilaire et Baie-Johan-Beez) identifiés par les études de la Commission géologique du Canada faites entre 1992 et 1993 en regard de la concentration en radon.

À noter qu'aucune mesure de radon n'a été effectuée au cours du présent mandat.

#### 2.3.5 *BPC*

Les biphényles polychlorés, également connus sous le nom de BPC sont des produits chimiques synthétiques présentant une grande stabilité thermique, chimique et biologique. En raison de cette stabilité, ils sont persistants dans l'environnement et bioaccumulables.

Les BPC ont communément été utilisés comme liquides isolants dans les transformateurs, les condensateurs électriques, des ballasts de lampes, comme échangeurs de chaleur et dans diverses autres applications spécialisées jusqu'à la fin des années 1970. Depuis 1977, leur importation, leur fabrication et leur vente sont interdites au Canada en vertu du règlement fédéral sur les BPC (DORS/2008-273). Toutefois, cette réglementation permet aux propriétaires d'équipements contenant des BPC de continuer à les utiliser si ceux-ci étaient déjà en usage.

Étant donné l'année présumée de la construction du bâtiment actuel (1875), il est possible que des condensateurs (ballasts) et/ou des fluorescents présents contiennent encore des BPC. Cependant,

aucun condensateur (ballasts), transformateur et/ou fluorescents, susceptible de contenir des BPC n'a été observé.

### 2.3.6 *Substances appauvrissant la couche d'ozone (SACO)*

Depuis 1992, le Canada a adopté un règlement pour contrôler les importations, la fabrication, l'utilisation dans certains cas, la vente et l'exportation de substances appauvrissant la couche d'ozone (SACO) et a mis à jour la liste de substances toxiques de l'annexe 1 de la LCPE. Les SACO suivantes ne sont plus consommées (produites, importées, exportées) au Canada : les chlorofluorocarbures, les halons, le tétrachlorure de carbone, le 1,1,1-trichloroéthane, les hydrobromofluorocarbures et le bromure de méthyle.

Les équipements et les produits qui pourraient contenir des SACO sont utilisés principalement dans les secteurs d'activités suivants : réfrigération et climatisation, protection-incendie, fabrication de mousses plastiques, fabrication de solvants, fabrication d'aérosols.

Aucun équipement ou produit, susceptible de contenir des SACO n'a été noté. Aucune activité susceptible de libérer des substances appauvrissant la couche d'ozone n'a été observée sur la zone d'étude.

### 2.3.7 *Mousse isolante d'urée formaldéhyde (MIUF)*

La mousse isolante d'urée-formaldéhyde (MIUF) était largement utilisée dans les années 1970 pour l'isolation et l'amélioration de l'efficacité thermique d'immeubles. La vente et l'importation au Canada de la MIUF sont interdites depuis décembre 1980 en vertu de l'article 34 de la partie I de l'annexe I de la Loi sur les produits dangereux.

Le formaldéhyde est reconnu comme étant cancérigène. Toutefois, les concentrations normalement retrouvées dans les maisons ne sont généralement pas assez importante pour causer le cancer. En revanche, une exposition prolongée à des taux modérés peut causer des symptômes d'irritation dans le nez, les yeux et la gorge. Il peut aussi intensifier les symptômes de l'asthme.

Aucun indice de présence de MIUF n'a été observé dans le bâtiment lors de la visite.

### 2.3.8 *Peintures à base de plomb*

Selon la SCHL (ATSDR, 2007b; SCHL, 2009), jusqu'aux années 1960, on ajoutait dans les peintures domestiques et industrielles de grandes quantités de plomb (de 10 à 50 %). Depuis les années 1950, le plomb a été plus couramment utilisé dans la peinture extérieure que dans la peinture intérieure. Actuellement, en vertu de la Loi sur les produits dangereux (1976), la teneur en plomb des peintures intérieures est limitée à 0,5% par poids. Depuis 1992, les peintures vendues sur le marché et fabriquées au Canada et aux États-Unis ne contiennent pratiquement plus de plomb.

Étant donné l'année présumée de la construction du bâtiment actuel (1875), il est possible que certaines peintures contiennent du plomb. Toutefois, mentionnons qu'aucun échantillonnage de matériaux n'a été effectué au cours des présents travaux.

Si des travaux importants ou une démolition devaient être effectués, il serait recommandé d'effectuer une caractérisation des matériaux en regard du plomb afin d'assurer la protection des travailleurs et une gestion des déchets conforme à la réglementation.

### 2.3.9 *Taches et fissures*

Aucune tâche ou indice de déversement d'hydrocarbures ou de produits chimiques n'a été observé sur le site à l'étude lors de son inspection.

### 2.3.10 *Drains et puisards*

Aucun drain de plancher n'a été noté dans la propriété à l'étude.

### 2.3.11 *Aqueduc et égouts*

Une demande visant à savoir si la propriété à l'étude est raccordée au réseau municipal d'aqueduc et d'égout a été acheminée à la Ville de Montréal, le 13 avril 2023. Si aucune réponse n'a été clairement indiquée relativement au raccordement au système d'égout sanitaire, compte tenu du fait que la propriété à l'étude est située dans un secteur urbanisé de la Ville, celle-ci devrait, selon toute vraisemblance, y être connectée. Information confirmée par les propriétaires actuels.

Les données recueillies dans le Système d'information hydrogéologique (SIH) confirment cet état de fait. Aucun puits privé n'est présent dans un rayon inférieur à 690 mètres en périphérie du site.

## 2.4 ***Les voisins immédiats***

D'après les observations effectuées par Monsieur Yohan Lasalle, à partir du chemin public, dans le voisinage immédiat (50 mètres et moins) du site à l'étude, aucun réservoir de produits pétroliers, et aucun indice permettant de suspecter la présence d'un tel réservoir n'a été relevé.

Aucune activité industrielle ou commerciale représentant un risque potentiel de contamination des sols et des eaux souterraines n'a été identifiée parmi les propriétés adjacentes. Toutes les propriétés adjacentes sont à vocation résidentielle.

La documentation photographique à l'annexe 6 illustre la configuration des propriétés adjacentes.

## 2.5 ***Géologie et hydrogéologie***

### 2.5.1 *Géologie*

D'après la carte interactive du Ministère Énergie et Ressources naturelles Québec, le socle rocheux du site à l'étude appartient à la Formation Shale d'Utic (Ordovicien), et se compose essentiellement Shale calcaireux, calcaire micritique argileux.

Toujours selon les informations contenues dans la Carte interactive du Système d'information géominière du Québec (SIGEOM. Ministère Énergie et Ressources naturelles Québec), les dépôts

meubles sont de type sont d'origine alluvionnaire (alluvion non différencié). Sédiment mis en place le long de cours d'eau, mais dont la genèse exacte n'a pu être déterminée.

### 2.5.2 *Hydrogéologie*

Selon la carte topographique consultée, la zone d'étude n'intercepte aucun cours d'eau. Les eaux pluviales sont drainées vers les égouts pluviaux ou les fossés de drainage localisés en périphérie du site.

Le sens de l'écoulement des eaux souterraines semble s'effectuer vers l'est en direction du Fleuve Saint-Laurent, à environ 1 210 mètres du site. Malgré tout, ce dernier est difficile à établir sans une analyse plus approfondie des relevés de niveaux d'eau à partir d'au moins trois (3) puits présents à proximité (100 mètres et moins). Or, les données recueillies dans le Système d'information hydrogéologique (SIH) n'indiquent aucun puits privé présent dans un rayon inférieur à 690 mètres en périphérie du site à l'étude.

### **3. HISTORIQUE DU SITE**

---

Dans le but d'évaluer si les activités et les installations antérieures ont pu affecter la qualité environnementale du site à l'étude, une recherche historique a été réalisée, et les documents suivants ont été consultés :

- Le Registre foncier du Québec en ligne et le Bureau de la Publicité des Droits ;
- Les annuaires Lovell ;
- Les photographies aériennes de 1954, 1964, 1979, 1985 et 1995 ;
- Les images satellites de 2002 à 2022 ;
- Les plans d'assurance incendie ;
- Les cartes d'utilisation des sols datées de 1981 et 1990
- Les études à caractère environnemental antérieures (si disponible).

#### **3.1 Titres de propriété**

Une recherche de titres de propriété a été effectuée dans le cadre de cette évaluation environnementale de site phase I. La recherche cadastrale réalisée auprès du Bureau de la Publicité des Droits du Québec a permis de retracer les inscriptions au Registre foncier pour le lot 1 566 814, de 1957 à aujourd'hui.

Selon cette recherche, le propriétaire actuel est la compagnie DÉVELOPPEMENT 1802 BEAUDRY INC., et ce, depuis février 2022.

Bien que non exhaustive, la liste des titres de propriété ne montre aucun nom à connotation industrielle ou commerciale permettant de penser que des activités potentiellement polluantes (garage automobile, industrie lourde, station-service, etc.) aient eu lieu par le passé sur la propriété à l'étude.

Les résultats de la recherche des titres de propriétés sont présentés en annexe 9.

### **3.2    *Annuaire Lovell***

Cette collection rassemble des annuaires municipaux de Montréal et sa région publiés entre 1842 et 2010, principalement par l'éditeur et imprimeur John Lovell. Ces annuaires sont d'une grande utilité pour qui s'intéresse à la généalogie, à l'histoire sociale, à l'histoire d'un bâtiment ou encore à la géographie urbaine. On y trouve généralement une liste de résidents en ordre alphabétique, une liste de résidents classés par nom de rue et par adresse, une liste de professionnels et de commerçants ainsi qu'une liste d'institutions diverses.

Selon cette recherche, depuis les années 1970, le site aurait été occupé essentiellement à des fins résidentielles.

### **3.3    *Photographies aériennes***

Les photographies aériennes de 1954, 1964, 1979, 1985 et 1995 provenant de la cartothèque de l'Université du Québec à Montréal, ainsi que les images satellites provenant de Google Earth de 2002 à 2022 ont été analysées.

Bien que l'échelle des différentes photographies aériennes ne permette pas de distinguer de manière précise les différents éléments présents, les observations suivantes ont pu être relevées :

- La photographie de 1954 permet déjà d'observer que le site est occupé par la bâtisse actuelle à cette époque et que le secteur est fortement urbanisé dans toute la périphérie du site à l'étude.
- A l'exception de l'accroissement du développement urbain dans le secteur avoisinant, aucun changement notable n'est à signaler à partir de l'observation des photographies ou des images satellites ultérieures.

En définitive, le secteur dans la périphérie immédiate du site a toujours été à vocation résidentielle et fortement urbanisé, et la propriété faisant l'objet de la présente étude aurait été occupée par l'actuel bâtiment depuis au moins 1954.

Le tableau ci-dessous présente la liste des photographies aériennes consultées.

**Tableau 1 : Photographies aériennes**

LISTE DES PHOTOGRAPHIES AÉRIENNES CONSULTÉES		
ANNÉE	ÉCHELLE	NUMÉRO
1954	1:12 000	1954---14-e12000
1964	1:12 000	1964-7347-13-075-e12000
1979	1:3 000	1979-9163-L9-043-e3000
1985	1:3 000	1985-PSI85012-17-132
1990	1:10 000	1990-PGI90020-L3E-046

Une copie des photographies aériennes est incluse au rapport à l'annexe 4.

### **3.4 Plan d'assurance incendie et cartes d'utilisation du sol**

Les recherches historiques ont permis de répertorier quatre (4) plans d'assurance incendie pour ce secteur de la ville de Montréal. Il s'agit des plans datés de 1915, 1926, 1939 et 1954.

Après analyse, ces derniers montrent que le site et la plupart des propriétés adjacentes sont occupées par des édifices résidentiels. Aucun signe indiquant la présence de réservoir de produits pétroliers présentant un risque environnemental potentiel pour le site n'est observable sur ces plans, à moins de 50 mètres en périphérie du site. Toutefois, un garage automobile semble être présent à 40 mètres nord-est du site à l'étude.

Également, les cartes d'utilisation du sol des années 1981 et 1990 ont été consultées. Celles-ci confirment la présence de construction sur le site à l'étude. Sur les cartes le site apparaît dans la même configuration que celle d'aujourd'hui.

Une copie des plans d'assurance incendie et des cartes d'utilisation du sol est incluse au rapport à l'annexe 5.

### **3.5 Études antérieures**

Aucune étude environnementale antérieure ne nous a été soumise dans le cadre du présent mandat.

### **3.6 Résumé des informations historiques**

Après analyse des informations recueillies à partir du registre foncier, de l'annuaire Lovell, des plans d'assurance incendie, des cartes d'utilisation des sols ou encore des photographies aériennes, il apparaît que la propriété faisant l'objet de la présente étude aurait été occupée par l'actuel bâtiment résidentiel depuis au moins 1954.

Excepté la présence d'un garage automobile à environ 40 mètres au nord-est, aucune autre activité industrielle ou commerciale potentiellement polluante (industrie lourde, station-service, etc.) ne semble avoir eu lieu par le passé sur la propriété à l'étude ou sur les propriétés adjacentes. Le site aurait essentiellement abrité des activités résidentielles.

---

## 4. DEMANDES D'ACCÈS À L'INFORMATION

---

### 4.1 *Demande d'accès à l'information au MELCC*

Le Ministère de l'environnement et de la lutte contre les changements climatiques (MELCC) enregistre les informations et les incidents à caractère environnemental tels les déversements, les sites contaminés, les plaintes, les infractions aux lois et règlements en vigueur relatifs aux installations, aux procédés et aux rejets. Le MELCC délivre également des certificats d'autorisation pour les activités susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement.

Dans le cadre de cette étude, une demande d'accès à l'information a été acheminée au MELCC, le 13 avril 2023.

Le MELCC a répondu ne détenir aucune information à caractère environnemental dans ses dossiers.

La réponse du MELCC est présentée à l'annexe 7.

### 4.2 *Demande d'accès à l'information à la municipalité*

Une demande d'accès à l'information a été acheminée à la Ville de Montréal (Qc), le 13 avril 2023.

Aucune réponse n'avait été reçue lors de l'émission du présent rapport. Celle-ci sera annexée au dossier dès sa réception et le client sera immédiatement contacté si les informations qui y sont contenues pouvaient modifier les conclusions du présent rapport.

## 5. RÉPERTOIRES ET DOCUMENTATION

### 5.1 Répertoire des terrains contaminés du MELCC

Le répertoire des terrains contaminés du Ministère de l'Environnement et Lutte contre les changements climatiques (MELCC) a été consulté sur le site web du Ministère (<http://www.environnement.gouv.qc.ca/>).

Trois (3) sites localisés dans un rayon inférieur à 250 mètres de la propriété à l'étude sont listés en date du 25 avril 2022 dans le répertoire précédemment cité. La propriété à l'étude n'est pas répertoriée. Le tableau suivant présente les terrains contaminés à proximité du site à l'étude.

**Tableau 2 : Répertoire des terrains contaminés**

Nom et numéro du dossier	Adresse	Contaminants	État de la réhabilitation	Distance et direction du site
Habitation Papineau A (3642)	1895, rue Beaudry Montréal	HAP*, C10-C50	R : Terminée en 2001 Q : plage A-B	93 m vers le nord-ouest
Le Beaudry (6995)	1917-1919, rue Beaudry Montréal	HAP*, Métaux	R : 2066 Q : Non précisée	128 m vers le nord-ouest
Le marché Amherst (3711)	Non précisée	HAP*, HP C10-C50, Métaux	R : Terminée en 2000 Q : Plage A-B	142 m vers l'ouest

### 5.2 Répertoire des terrains contaminés de la ville de Montréal

Le répertoire des terrains contaminés de la ville de Montréal, a été consulté sur le site web de la Ville (<http://ville.montreal.qc.ca/portal/>).

Aucun site n'ayant déjà été mentionné dans le Répertoire des terrains contaminés du MELCC n'est présent dans le répertoire précédemment cité.

### **5.3 Carte des anciennes carrières de la ville de Montréal**

La carte de localisation des anciennes carrières et des dépôts de surface de la Ville de Montréal indique la présence de plusieurs anciennes carrières ou dépôts à proximité. Aucune ancienne carrière n'a été identifiée dans un périmètre inférieur à 250 mètres du site.

### **5.4 Répertoire des dépôts de sols et de résidus industriels du MELCC**

Le MELCC publie également le répertoire des dépôts de sols et de résidus industriels. Ce répertoire compile des informations relatives aux dépotoirs de résidus industriels, anciens dépotoirs municipaux, dépôts de résidus de pâtes et papiers, aires d'accumulation de résidus miniers, lieux d'enfouissement ou cellules de confinement de résidus et de sols contaminés.

Ni le site à l'étude, ni aucun autre site dans un rayon approximatif de 250 mètres autour de la propriété à l'étude n'est listé en date du 13 novembre 2022 dans le répertoire précédemment cité.

### **5.5 Permis d'utilisation d'équipements pétroliers à risque élevé de la RBQ**

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2007, la Régie du Bâtiment du Québec (RBQ) est responsable de compiler la liste des titulaires de permis d'utilisation d'équipements pétroliers, et ce en vertu de la Loi sur les produits et les équipements pétroliers en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mai 1999. Une recherche a été réalisée dans le répertoire des « Titulaires d'un permis d'utilisation pour des équipements pétroliers à risque élevé », publié par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), Direction territoriale de l'est du Québec, Service des équipements pétroliers et des appareils sous pression.

Ni le site à l'étude, ni aucun autre site dans un rayon approximatif de 250 mètres autour de la propriété à l'étude n'est listé en date du 18 avril 2023 dans le répertoire précédemment cité.

### **5.6    *Registre des sites d'équipements pétroliers de la RBQ***

La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) est responsable de la gestion des équipements pétroliers, auparavant cette supervision était effectuée par le Ministère des Ressources naturelles et de la Faune du Québec (MNRF). Ainsi, un site Internet a été mis en place où sont inventoriées toutes les propriétés qui possèdent des dossiers auprès de la RBQ concernant les installations d'équipements pétroliers. Il est important de mentionner que cet inventaire compile les dossiers des cinq dernières années seulement. Ainsi, tous dossiers antérieurs à cinq ans ne seront ni disponibles ni inventoriés.

Un examen de cet inventaire nous a permis de constater que la RBQ ne possède aucun dossier environnemental concernant le terrain à l'étude en date du 01 avril 2023.

### **5.7    *Répertoire fédéral des sites contaminés et décharges de déchets solides***

Ce répertoire est publié par le Conseil du Trésor du Canada. Cet inventaire compile sans s'y restreindre, l'ensemble des sites contaminés fédéraux sous la responsabilité des ministères et organismes publics. Il répertorie également des sites contaminés non-fédéraux pour lesquels le gouvernement du Canada assure une responsabilité financière.

Ni le site à l'étude, ni aucun autre site dans un rayon approximatif de 250 mètres autour de la propriété à l'étude n'est listé en date du 25 avril 2023 dans le répertoire précédemment cité.

### **5.8    *Résumé des registres et répertoires***

La présence de sites contaminés, de décharges de déchets solides, de dépôts de sols et de résidus industriels, de titulaires d'un permis d'utilisation pour des équipements pétroliers à risque élevé, ou encore de sites d'équipements pétroliers, dans un rayon inférieur à 250 mètres du site à l'étude révèle une source potentielle de préoccupation environnementale.

Trois (3) sites listés au répertoire des terrains contaminés du MELCC, sont présents dans un périmètre inférieur à 250 mètres du site à l'étude. Malgré tout, la distance de ces sites avec la propriété à l'étude et la présence vraisemblable d'infrastructures souterraines dans le sol,

représentent des facteurs limitatifs à la progression potentielle de contaminants. Par conséquent, aucun des sites listés dans ces répertoires ne présente de risque environnemental potentiel significatif pour la propriété à l'étude.

## **6. CONCLUSION**

---

À la demande de Benoit Larivière, Représentant de la compagnie Développements 1802 Beaudry Inc., propriétaire, ENVIRO-QUALITÉ INC. a réalisé, le 25 avril 2023, la présente évaluation environnementale de site phase I (EES phase I) à l'endroit de la propriété localisée au 1802-1808 rue Beaudry à Montréal (Qc), et désignée par le numéro de lot 1 566 814 du Cadastre Officiel du Québec.

L'objectif principal de cette étude consiste à déterminer si la propriété présente des indices réels ou potentiels d'une contamination actuelle ou passée des sols et des eaux souterraines.

Ainsi, suite aux recherches historiques et documentaires, ainsi qu'à l'inspection de la propriété et de son voisinage effectuée par Monsieur Yohan Lasalle, les éléments suivants ont été relevés :

- La propriété à l'étude consiste en un terrain de forme irrégulière, relativement plat, d'une superficie approximative de 225,90 m<sup>2</sup>, abritant un (1) bâtiment à vocation résidentielle de deux (2) étages, sans sous-sol, couvrant environ 40 à 45% de la superficie totale du site. Le reste du site est occupé par des zones asphaltées et gazonnées.
- Tel que déjà souligné, la propriété à l'étude consiste en un terrain avec une (1) construction érigée dessus ayant une vocation essentiellement résidentielle. La bâtisse actuelle construite en 1875 selon l'évaluation foncière, abritent 4 logements répartis sur deux (2) étages et sans sous-sol. Aux dires du propriétaire, le site aurait toujours été utilisé pour des fins résidentielles, et ce, depuis la construction de la bâtisse actuelle.
- À la suite des observations effectuées par Monsieur Yohan Lasalle lors de la visite du site et d'après les informations fournies par le propriétaire actuel, le bâtiment est actuellement chauffé à l'électricité. Aucune autre information n'a pu être obtenue relativement au mode de chauffage utilisé par le passé.
- À la suite des observations effectuées par Monsieur Yohan Lasalle lors de la visite du site et d'après les informations fournies par le propriétaire actuel, aucun réservoir hors-terre de produits pétroliers et aucun indice visuel de la présence actuelle ou passée d'un réservoir souterrain n'a été noté lors de la visite sur le site à l'étude.

- Aucun indice visuel permettant de suspecter la présence d'un remblai d'origine inconnue et potentiellement contaminé sur le site n'a été noté lors de la visite des lieux. Aucune odeur incommode n'était perceptible sur le site lors de la visite.
- Aucune tâche ou indice de déversement d'hydrocarbures ou de produits chimiques n'a été observé sur le site à l'étude lors de son inspection.
- D'après les observations effectuées par Monsieur Yohan Lasalle, à partir du chemin public, dans le voisinage immédiat (50 mètres et moins) du site à l'étude, aucun réservoir de produits pétroliers, et aucun indice permettant de suspecter la présence d'un tel réservoir n'a été relevé.
- Aucune activité industrielle ou commerciale représentant un risque potentiel de contamination des sols et des eaux souterraines n'a été identifiée parmi les propriétés adjacentes. Toutes les propriétés adjacentes sont à vocation résidentielle.
- D'après l'examen des informations historiques (Section 3), il que la propriété faisant l'objet de la présente étude aurait été occupée par l'actuel bâtiment résidentiel depuis au moins 1954. Excepté la présence d'un garage automobile à environ 40 mètres au nord-est, aucune autre activité industrielle ou commerciale potentiellement polluante (industrie lourde, station-service, etc.) ne semble avoir eu lieu par le passé sur la propriété à l'étude ou sur les propriétés adjacentes. Le site aurait essentiellement abrité des activités résidentielles.
- La présence de sites contaminés, de décharges de déchets solides, de dépôts de sols et de résidus industriels, de titulaires d'un permis d'utilisation pour des équipements pétroliers à risque élevé, ou encore de sites d'équipements pétroliers, dans un rayon inférieur à 250 mètres du site à l'étude révèle une source potentielle de préoccupation environnementale. Trois (3) sites listés au répertoire des terrains contaminés du MELCC, sont présents dans un périmètre inférieur à 250 mètres du site à l'étude. Malgré tout, la distance de ces sites avec la propriété à l'étude et la présence vraisemblable d'infrastructures souterraines dans le sol, représentent des facteurs limitatifs à la progression potentielle de contaminants. Par conséquent, aucun des sites listés dans ces répertoires ne présente de risque environnemental potentiel significatif pour la propriété à l'étude.

En conclusion, sur la base des informations collectées lors de nos recherches et durant notre inspection des lieux, cette étude n'a pas révélé de risque potentiel significatif de contamination des sols pour la propriété à l'étude.

Par conséquent, ENVIRO-QUALITÉ INC. ne recommande aucune étude complémentaire relativement au présent mandat.

A noter tout de même que dans le cadre de cette étude, une demande d'accès à l'information a été acheminée au MELCC et à la Ville, le 13 avril 2023. Si le MELCC a répondu ne posséder aucune information ou dossier relatif à la propriété à l'étude, aucune réponse de la Ville n'avait été reçue lors de l'émission du présent rapport. Celle-ci sera annexée au dossier dès sa réception et le client sera immédiatement contacté si les informations qui y sont contenues pouvaient modifier les conclusions du présent rapport.

En espérant le tout utile, veuillez agréer, nos salutations les plus distinguées.

**ENVIRO-QUALITÉ INC.**



Yohan Lasalle, M.Env.  
Chargé de projets en environnement  
Spécialiste en sol



Fabrice Gigli, M.Env., DEA. Sc. & Tech.  
Évaluateur Environnemental de sites  
Spécialiste amiante, contamination des sols  
et des eaux souterraines

## **7. RÉFÉRENCES**

---

CSA. 2002, confirmée en 2006. Évaluation environnementale de site, phase I. Norme CSA Z768 01. Association canadienne de normalisation. 24 p.

MENV. 2003. Guide de caractérisation des terrains. Ministère de l'Environnement du Québec. Service des lieux contaminés. 82 p. et annexes.

Ville de Montréal. 2022. Évaluation foncière et taxation. Consulté au :

<https://role.Montréal.quebec/asp/Frame.asp?ResolEcran=1280&ROLE=2019>

MELCC. 2022. Système d'information hydrogéologique (SIH). Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques. Consulté au : <http://www.sih.environnement.gouv.qc.ca/>

MELCC. 2022. Répertoire des terrains contaminés. Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques. Consulté au <http://www.environnement.gouv.qc.ca/sol/terrains/terrains-contamines/recherche.asp>

MELCC. 2022. Répertoire des dépôts de sol et de résidus industriels. Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques. Consulté au : [http://www.environnement.gouv.qc.ca/sol/residus\\_ind/recherche.asp](http://www.environnement.gouv.qc.ca/sol/residus_ind/recherche.asp)

MELCC. 2022. Lieux d'enfouissement de débris de construction et démolition (LED CD) autorisés et exploités. Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques. Consulté au : <http://www.environnement.gouv.qc.ca/ministere/accesprotect/doc-demande-acces/LED CD-en-exploitation.pdf>

MELCC. 2022. Lieux d'enfouissement sanitaires (LES) et lieux d'enfouissement technique (LET) autorisés et exploités. Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques. Consulté au : <http://www.environnement.gouv.qc.ca/ministere/accesprotect/doc-demande-acces/LES-LET-en-exploitation.pdf>

RBQ. 2022. Liste des titulaires de permis d'utilisation pour des équipements pétroliers à risque élevé. Régie du bâtiment du Québec. Consultée au : <https://www.rbq.gouv.qc.ca/domaines-dintervention/equipements-petroliers/liste-des-titulaires-dun-permis-dutilisation.html>

RBQ. 2022. Registre des sites d'équipements pétroliers. Régie du bâtiment du Québec. Consulté au : <https://www.rbq.gouv.qc.ca/domaines-dintervention/equipements-petroliers/repertoire-des-sites-dequipements-petroliers.html>

SCTC. 2022. Inventaire des sites contaminés fédéraux. Site Internet du Secrétariat du Conseil du Trésor du Canada. Consulté au : <https://map-carte.tbs-sct.gc.ca/map-carte/fcsi-rscf/map-carte.aspx?Language=FR&backto=www.tbs-sct.gc.ca/fcsi-rscf/home-accueil-fra.aspx>

RNC. 2022. L'Atlas du Canada - Toporama. Carte topographique. Site Internet de Ressources naturelles Canada. Consulté au : <https://atlas.gc.ca/toporama/fr/index.html>

ERNQ. 2022. Registre foncier du Québec en ligne. Énergie et Ressources naturelles Québec. Consulté au <https://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/Sirf/>

BANQ. 2022. Annuaire Lovell 1842-2010. Bibliothèque et archives nationales du Québec. Consulté au : <http://bibnum2.banq.qc.ca/bna/lovell/>

BANQ. 2022. Cartes et plans. Bibliothèque et archives nationales du Québec. Consulté au : <http://numerique.banq.qc.ca/ressources/details/cart/>

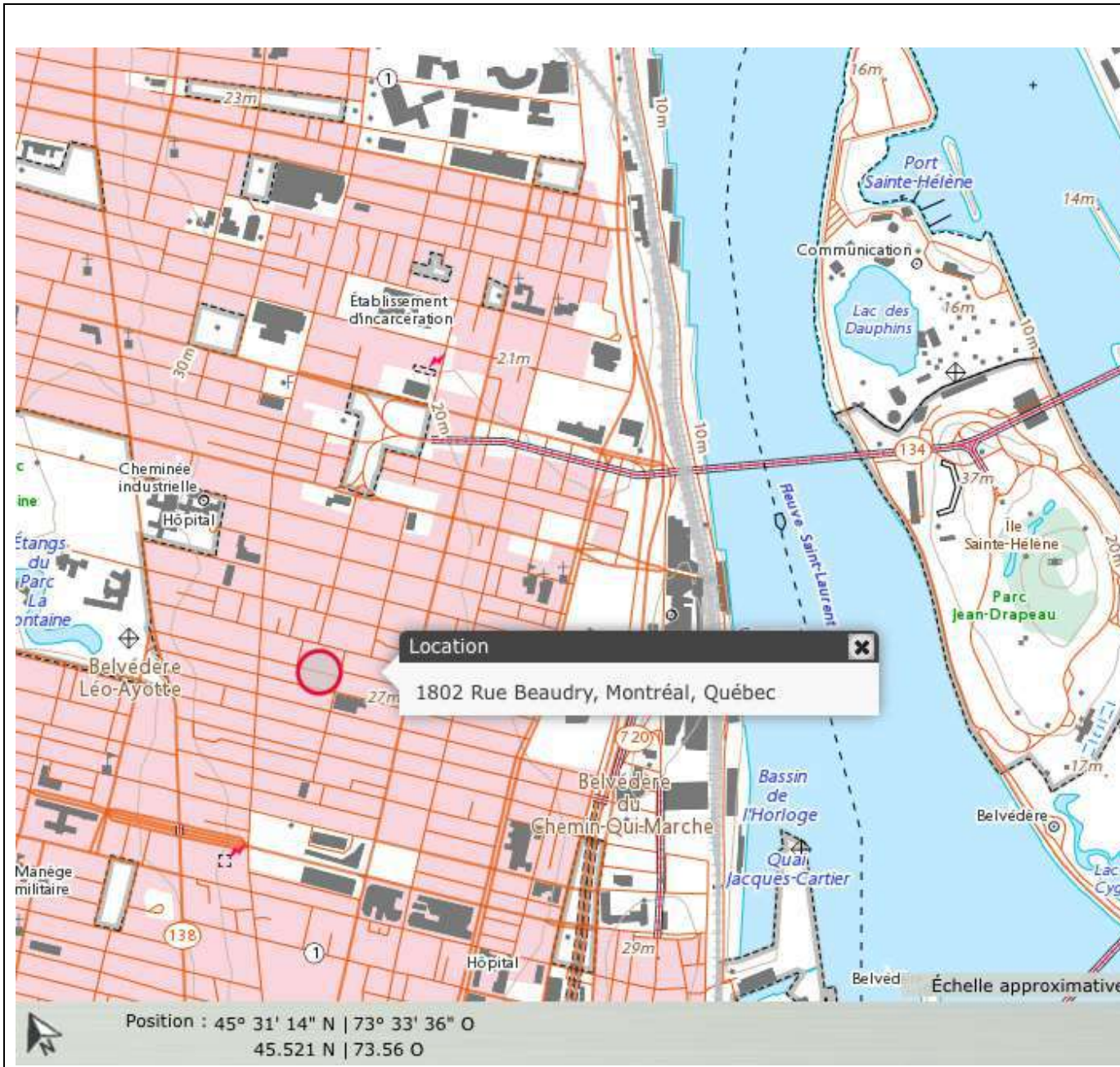
GOOGLE EARTH. 2022. Image satellite GOOGLE.

PHOTOTHÈQUE 1930-2003. GÉOMATIQUE MONTRÉAL.

**ANNEXES**

**ANNEXE 1**

**LOCALISATION GÉNÉRALE DU SITE  
ET  
EMPLACEMENT DE LA PROPRIÉTÉ**



5178, Chambord, Montréal  
H2J 3N5 Québec  
(514) 621-4122  
[info@enviro-qualite.com](mailto:info@enviro-qualite.com)  
<https://enviro-qualite.com/>

**PROJET :**  
Évaluation environnementale de site – Phase I  
1802-1808 rue Beaudry,  
Montréal (QC)

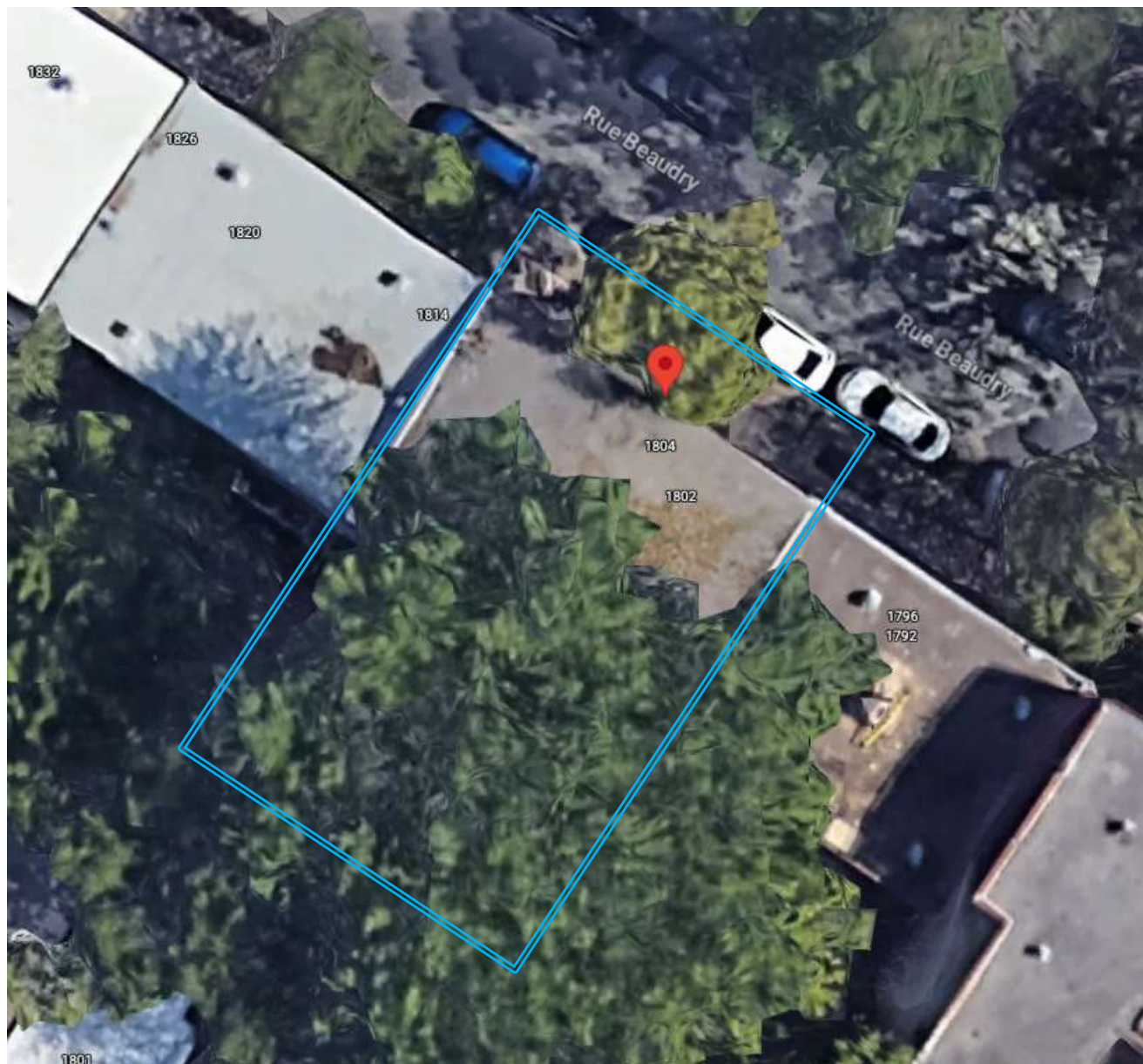
**TITRE :**  
Figure 1 : Localisation générale  
du site

**COORDONNÉES GÉNÉRALES DU  
SITE :**  
45°31'14" de latitude nord  
73°33'36" de longitude ouest

**SOURCE :**  
Toporama – Atlas du Canada –  
Ressources naturelles Canada

**DATE :**  
25 avril 2023

**ÉCHELLE :**  
1 :17 500



5178, Chambord, Montréal  
 H2J 3N5 Québec  
 (514) 621-4122  
[enviroqualite@gmail.com](mailto:enviroqualite@gmail.com)  
<https://enviro-qualite.com/>

**LÉGENDE**



Bâtiments



Limites de lots

**PROJET :**

Évaluation environnementale de site – Phase I  
 1802-1808 rue Beaudry, Montréal (QC)

**TITRE :**

Figure 2 : Limite approximatives de propriété

**DATE :**  
 25 avril 2023

**ÉCHELLE :**  
 1 : 300



5178, Chambord, Montréal  
 H2J 3N5 Québec  
 (514) 621-4122  
[enviroqualite@gmail.com](mailto:enviroqualite@gmail.com)  
<https://enviro-qualite.com/>

**LÉGENDE**

==== Limites de lot

**PROJET :**

Évaluation environnementale de site Phase I  
 1802-1808 rue Beaudry, Montréal (QC)

**TITRE :**

Figure 3 : Représentation du lot

**SOURCE :**

Infolot – Énergies et Ressources naturelles Québec

**DATE :**  
 25 avril 2023

**ÉCHELLE :**  
 n.d

**ANNEXE 2**

**CERTIFICAT DE LOCALISATION**

**CERTIFICAT  
DE  
LOCALISATION**

LOT: 1 566 814

CADASTRE: DU QUÉBEC

CIRC. FONCIÈRE: MONTRÉAL

ARRONDISSEMENT : VILLE-MARIE

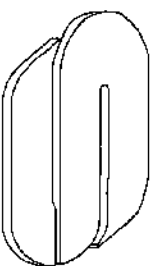
Adresse:

1802 à 1808, rue Beaudry  
Ville de Montréal

Montréal, le 11 août 2020

DOSSIER 34978

MINUTE 23582



**CLAUDE SIMARD** a.-g. inc.  
Arpenteur-Géomètre  
5195, av. Clarendald  
Montréal, Qc H3X 2S5

CANADA  
PROVINCE de QUÉBEC

**RAPPORT de  
CERTIFICAT de LOCALISATION**

LOT: 1 566 814  
CADASTRE: DU QUÉBEC  
CIRC. FONCIÈRE: MONTRÉAL  
MUNICIPALITÉ: VILLE DE MONTRÉAL  
ARRONDISSEMENT: VILLE-MARIE

Je soussigné, **CLAUDE SIMARD**, arpenteur-géomètre, de la firme « Claude Simard a.-g. inc. » légalement autorisé à pratiquer comme tel dans la Province de Québec, et exerçant ma profession en la Ville de Montréal, par les présentes déclare QUE:

**1- Mandat**

À la demande de Monsieur Alain Gaudry, nous avons procédé le 10 août 2020, à l'arpentage de la propriété décrite comme suit:

**2- Identification du bien-fonds**

Un emplacement situé en la municipalité de la Ville de Montréal, arrondissement Ville-Marie, et plus explicitement décrit ainsi:

Nos. civiques: 1802, 1804, 1806 & 1808, rue Beaudry  
No. lot: 1 566 814  
Cadastre: du Québec

Borné vers	Lot	Mesurant	
		mètres	pieds
Le Nord-Est:	1 567 919 (rue Beaudry)	C. 13,01 M. 13,14	C. 42.7 M. 43.1
Le Sud-Est:	1 566 817	17,37	57.0
Le Sud-Ouest:	1 566 811 & 1 566 813	C. 13,01 M. 12,92	C. 42.7 M. 42.4
Le Nord-Ouest:	1 566 812	17,37	57.0
Contenant en superficie:		C. 225,9 mèr. car. M. 226,3 mèr. car.	2431.6 pi. car. 2436.0 pi. car.

C. = Cadastre, M. = Mesuré

**3- Historique cadastral**

Le lot 1 566 814 a été mis en vigueur au registre foncier du bureau de la publicité des droits de Montréal, le 28 juillet 2000, par dépôt d'un plan de rénovation cadastrale. Ce lot provient du lot 1014-6, inscrit au cadastre de la Cité de Montréal, Quartier Saint-Jacques, le 19 juillet 1872. Le lot 1014 au cadastre originaire a été inscrit le 2 novembre 1870.



#### **4- Concordance entre le cadastre, le titre et l'occupation**

*Le dernier titre publié est:*

*- Déclaration de transmission (re : Succession Germaine Bélair) à Alain Gaudry, sous le numéro 4460292, en date du 19 décembre 1991.*

*Les dimensions trouvées sur les lieux pour l'emplacement plus haut décrit diffèrent en largeur et en superficie des indications fournies par le lot 1 566 814 du cadastre du Québec, l'ancien cadastre et le titre de propriété mentionné plus haut (voir mesures au nord-est et au sud-ouest), mais correspondent à l'occupation, et ne créent pas d'empiètement sur les propriétés voisines, sauf en ce qui concerne les empiètement et surplomb déclarés à l'item 10.*

*Les recherches au registre foncier du bureau de la publicité des droits de Montréal pour l'émission de ce certificat de localisation ont été faites le 11 août 2020.*

#### **5- Bâtisse, dépendance et accessoires**

*Un immeuble résidentiel de deux étages, à parement extérieur en brique, est érigé sur l'emplacement plus haut décrit. La position et les dimensions de cet immeuble sont montrées sur le plan accompagnant le présent rapport.*

#### **6- Servitudes et charges**

*Il n'y a aucune servitude affectant ledit emplacement.*

*N.B. Il existe une ligne de télécommunication au sud-ouest de la présente propriété, telle que montrée au plan.*

#### **7- Réserves pour fins publiques**

*Il n'y a aucune réserve pour fins publiques et avis d'expropriation inscrits contre ledit emplacement.*

#### **8- Mitoyenneté**

*Le mur nord-ouest dudit immeuble est mitoyen.*

#### **9- Ouvertures et vues**

*Il n'y a aucune ouverture à moins de 1,5 mètre, venant en contradiction avec les articles 993 et 994 du Code civil du Québec.*

#### **10- Empiètement (exercé ou souffert)**

*Concernant le lot 1 566 814:*

*Selon l'appartenance de la clôture située le long de la limite sud-ouest, il y a apparence d'empiètement exercé et/ou souffert par cette clôture, le tout tel que montré au plan.*

*En façade, une marche empiète dans l'emprise de la rue Beaudry (lot 1 567 919) et la corniche surplombe ladite rue, le tout tel que montré au plan.*

#### **11- Règlements de zonage**

*L'immeuble est situé dans la zone 0513 du règlement de zonage en vigueur dans l'arrondissement Ville-Marie, dont l'usage est résidentiel, et est construit en conformité au règlement de zonage en vigueur de la Ville de Montréal, au même arrondissement, quant à sa position et son type de bâtisse.*

#### **12- Lois particulières**

##### **a) Loi sur la protection du territoire agricole**

*Cette propriété n'est pas incluse dans le territoire protégé pour fin agricole en vertu de la Loi sur la protection du territoire agricole (L.R.Q., chapitre P-41.1).*

##### **b) Loi sur le patrimoine culturel**

*Ladite propriété n'est pas classée comme bien patrimonial et le bien-fonds ne fait pas partie de l'aire de protection ou d'un site patrimonial en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (L.R.Q., chapitre P-9.002). Ladite propriété ne fait pas partie de l'aire de protection ou d'un arrondissement historique, tel qu'apparaissant au règlement municipal de zonage.*

##### **c) Loi sur la Régie du logement**

*Les éléments apparents de l'immeuble plus haut décrit ne semblent pas constituer un ensemble immobilier au sens de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., chapitre R-8.1, a. 45 à 55).*

##### **d) Zone d'inondation et bande de protection riveraine**

*L'immeuble plus haut décrit ne semble pas être localisé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone d'inondation cartographiée en vertu de la Convention entre Québec-Canada signée en 1976, et aussi, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone de protection, d'une bande de protection riveraine, d'une zone d'inondation ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage.*

##### **e) Zone aéroportuaire**

*L'immeuble plus haut décrit ne semble pas être localisé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone aéroportuaire, établie par un règlement adopté sous l'autorité de la Loi sur l'Aéronautique (L.R.C., chapitre A-2) et inscrit au bureau de la publicité des droits.*

#### **13- Bornage**

*Les limites du terrain plus haut décrit ne font pas l'objet d'un bornage au sens de l'article 978 du Code civil du Québec publié au registre foncier.*

**14- Système de mesure**

*Les dimensions données dans le présent rapport sont en mètres (SI), 1 mètre correspond à 3.28 pieds.*

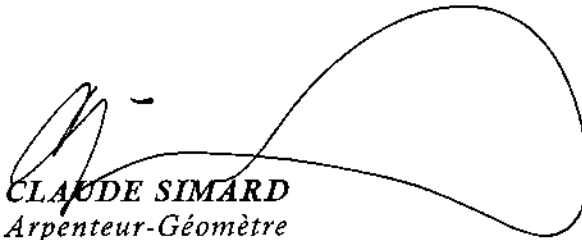
*Le présent certificat de localisation est composé d'un rapport et d'un plan daté du 11 août 2020, portant le numéro 23582 de mes minutes. Il est préparé pour des fins de vente et/ou de financement hypothécaire, il ne doit pas être utilisé ou invoqué pour d'autres buts sans l'autorisation écrite du soussigné.*

*Conformément au Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation, j'ai vérifié personnellement les éléments 1 à 23 du premier alinéa de l'article 9 dudit règlement.*

*Préparé à Montréal, le 11 août 2020.*

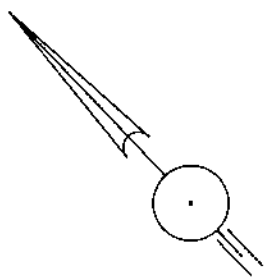
*Dossier: 34978*

*Minute: 23582*

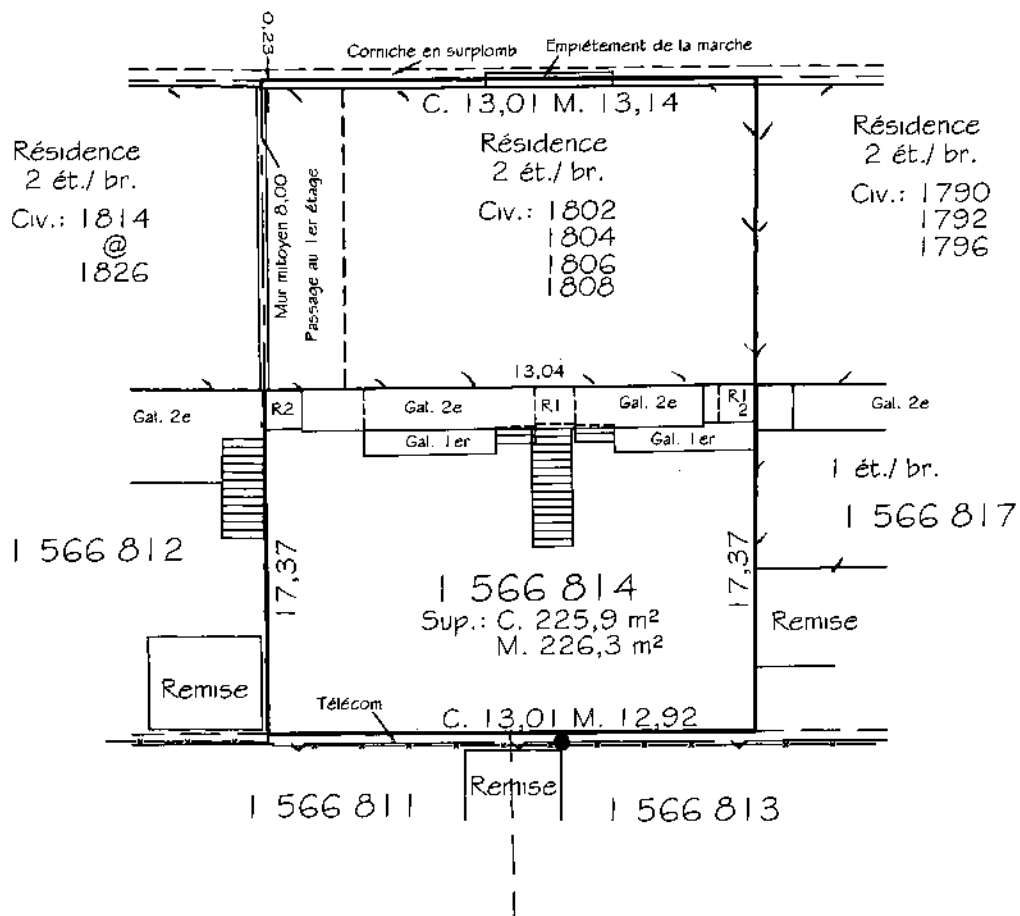
  
**CLAUDE SIMARD**  
Arpenteur-Géomètre

*Copie certifiée conforme à l'original, émise le:*

*Arpenteur-Géomètre*



RUE BEAUDRY  
1 567 919



## CERTIFICAT DE LOCALISATION



Claude Simard a.-g. inc.  
arpenteur-géomètre

Tél: 514-274-6269  
Fax: 514-274-1782

5195, av. Clanranald  
Montréal, Qc H3X 2S5

Légende: C. = Cadastre M. = Mesuré

— Clôture de bois — Clôture d'acier  
— Fils aériens

Mesurage effectué au revêtement extérieur.  
Les mesures indiquées sont en mètres, S.I. (1 m. = 3,28 pieds)

Préparé à Montréal par:

  
CLAUDE SIMARD  
arpenteur-géomètre

Copie certifiée conforme  
à l'original émise le: \_\_\_\_\_

arpenteur-géomètre

LOT: 1 566 814  
CADASTRE: DU QUÉBEC  
CIRC. FONCIÈRE: MONTRÉAL  
MUNICIPALITÉ: VILLE DE MONTRÉAL  
ARRONDISSEMENT: VILLE-MARIE

MINUTE: 23582  
DOSSIER: 34978

ÉCHELLE: 1 : 200  
DATE DU LEVÉ: 10-08-2020  
DATE DU PLAN: 11-08-2020

N.B.: Ce plan fait partie intégrante du certificat de localisation.  
Le plan ainsi que le rapport l'accompagnant sont préparés  
à des fins de vente et/ou d'un financement hypothécaire.  
Ils ne devront pas être utilisés ou invoqués à d'autres fins  
sans l'autorisation écrite du soussigné.

**ANNEXE 3**

**QUESTIONNAIRE PROPRIÉTAIRE**



Dans le cadre de la réalisation de l'évaluation environnementale de site phase 1 qu'il nous a été confié, merci de bien vouloir compléter le tableau suivant, dans un soucis de transparence et d'honnêteté.

Je soussigné(e), Benoit Larivière, propriétaire (ou représentant) du site à l'étude, déclare véridiques les renseignements ci-dessous, fournis à **ENVIRO-QUALITE INC.**, et ce, au meilleur de mes connaissances.

Date 20 avril 2023

Personnes impliquées dans le dossier	
1.	Quel est votre lien avec la propriété (propriétaire, agent, acheteur, assureur...)? Propriétaire
2.	Propriétaire actuel du site ? depuis quand ? Début 2022
3.	Anciens propriétaires du site ? Inconnu
4.	Nom de la personne présente lors de la visite du site ? À confirmer
Usage du terrain et objectifs de l'étude	
5.	Utilisation actuelle du terrain ? Résidentiel Et depuis quand ? Toujours
6.	Utilisation passée du terrain ? Inconnu
7.	Utilisation future du terrain ? Changement d'usage prévu et connu ? Résidentiel
8.	Objectif de la Phase 1 (Financement, transaction immobilière, etc.) Financement
9.	Zonage du site ? Fournir le code de zonage et usages permis. Résidentiel
10.	Possédez-vous une étude environnementale antérieure ? Non

Description du site	
11.	Présence d'un bâtiment sur le terrain et année de la construction (s'il y a lieu) ou année de démolition ? Construction 1875
12.	Numéro(s) de lots et adresse civiques correspondantes (s'il y a lieu) ? Lot 1 566 814 1802-1808 Rue Beaudry, Montréal, QC H2L 3E9
13.	Cette propriété est-elle raccordée aux systèmes d'aqueduc et d'égout ? Oui
Aspect environnementaux	
14.	Existe actuellement un réservoir sur le terrain, Hors-terre ou souterrain ? Si oui, à quel endroit ? Inconnue
15.	Il y a-t-il déjà eu un réservoir sur le site, Hors-terre ou souterrain ? Si oui, à quel endroit ? Inconnue
16.	Y'a-t-il déjà eu un déversement ? du remblayage sur le site ? Si oui, à quel endroit ? Inconnue
17.	Mode de chauffage actuel ? Électrique
18.	Mode de chauffage dans le passé ? Électrique

Documents à fournir le plus rapidement possible :

- a. Certificat de localisation
- b. Copie des études environnementales antérieures

Retournez vos réponses à M. Fabrice Gigli ([enviroqualite@gmail.com](mailto:enviroqualite@gmail.com)) le plus rapidement possible afin de nous permettre de respecter les délais de livraison du rapport.

Merci de votre confiance



Signature du propriétaire ou de son représentant

**ANNEXE 4**

**PHOTOGRAPHIES AÉRIENNES**





30964 13

7347 0075







UAG I 3070 15300



**ANNEXE 5**

**PLANS D'ASSURANCE INCENDIE**

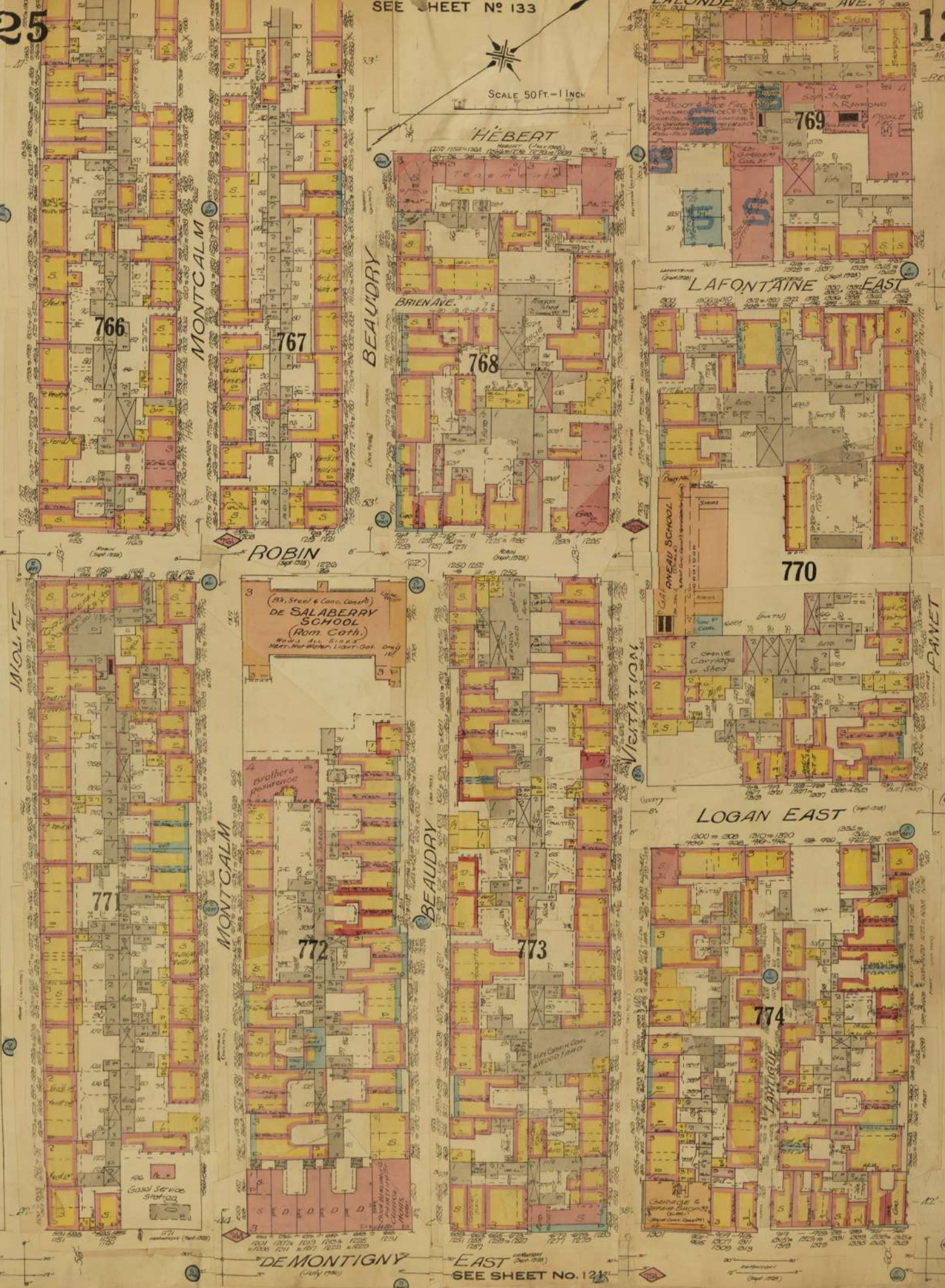
SCALE 50 FT = 1 INCH



SEE SHEET NO 124

SEE SHEET NO 126

SEE SHEET NO 127



SEE SHEET NO. 121

SCALE 50FT=1INCH

HÉBERT

SEE SHEET NO 124

SEE SHEET NO 126

SEE SHEET NO 127

766

767

768

769

770

771

772

773

774

ROBIN

DE SALABERRY SCHOOL

MONTCALM

BEAUDRY

VISITATION

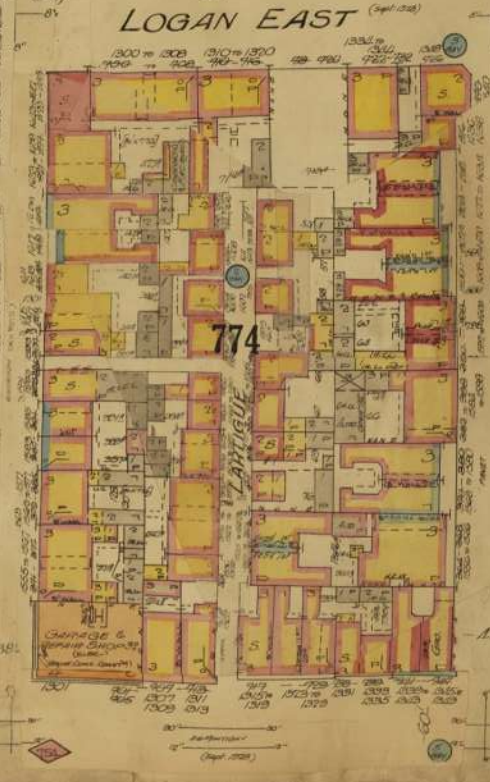
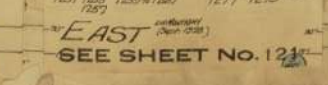
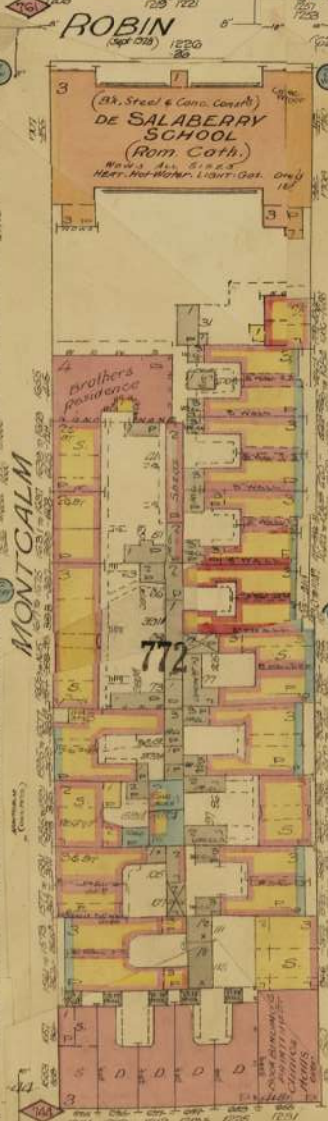
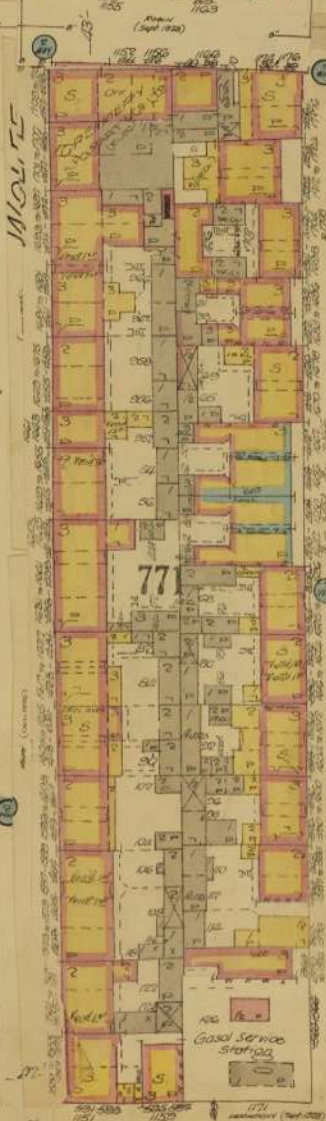
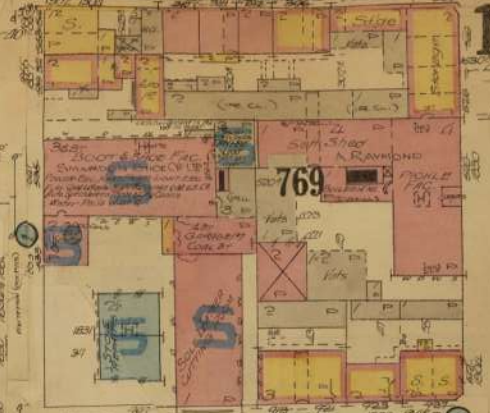
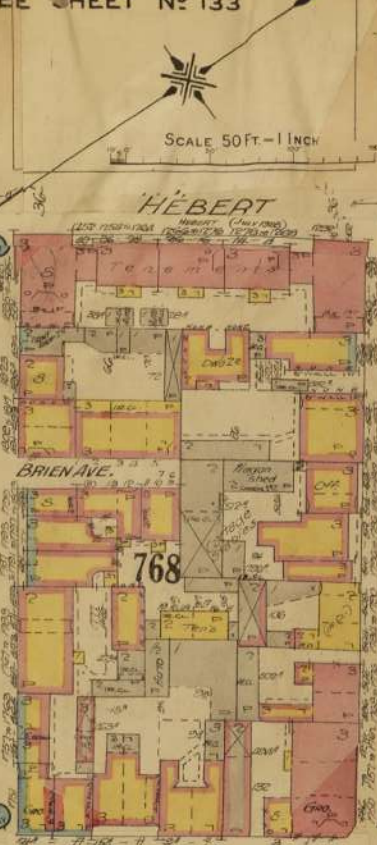
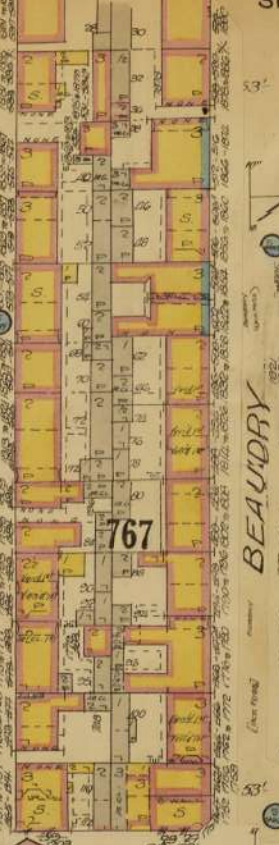
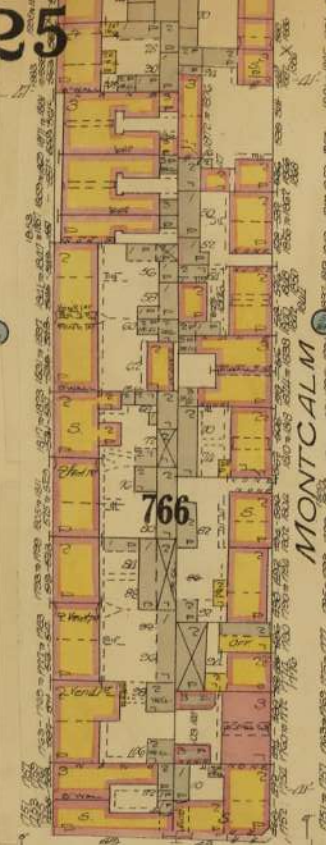
PANET

LOGAN EAST

DE MONTIGNY

EAST

SEE SHEET NO. 121



MONTCALM

MONTREAL

REVISED

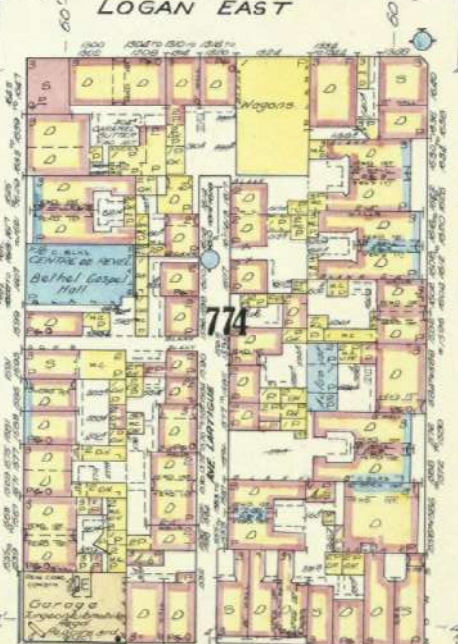
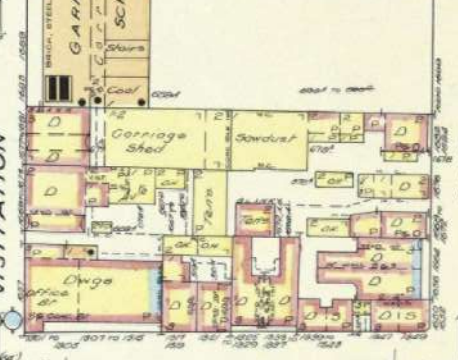
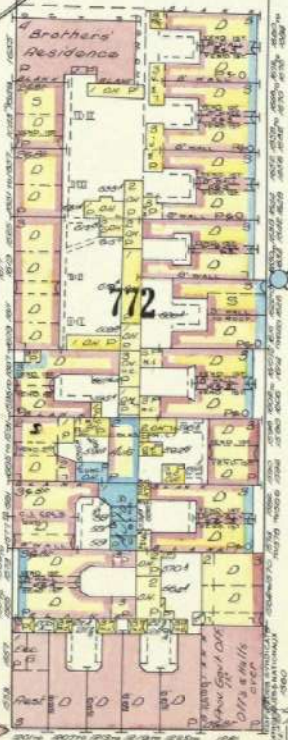
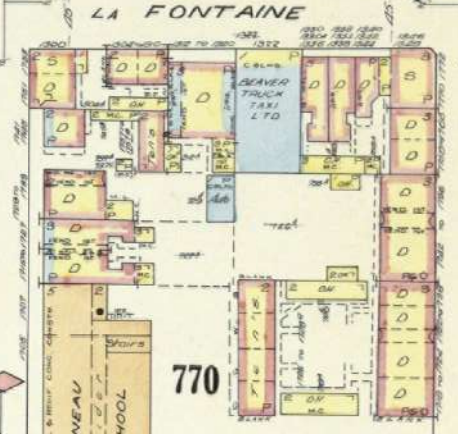
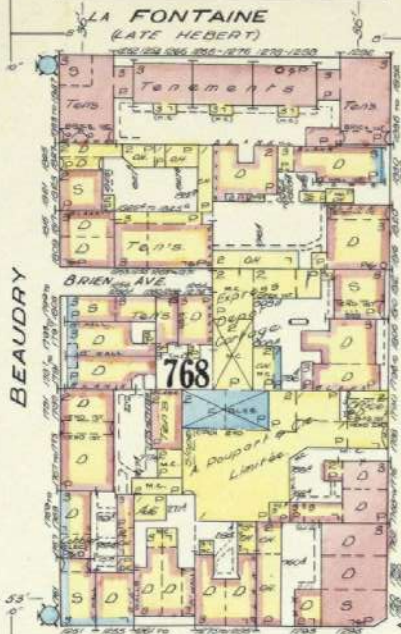
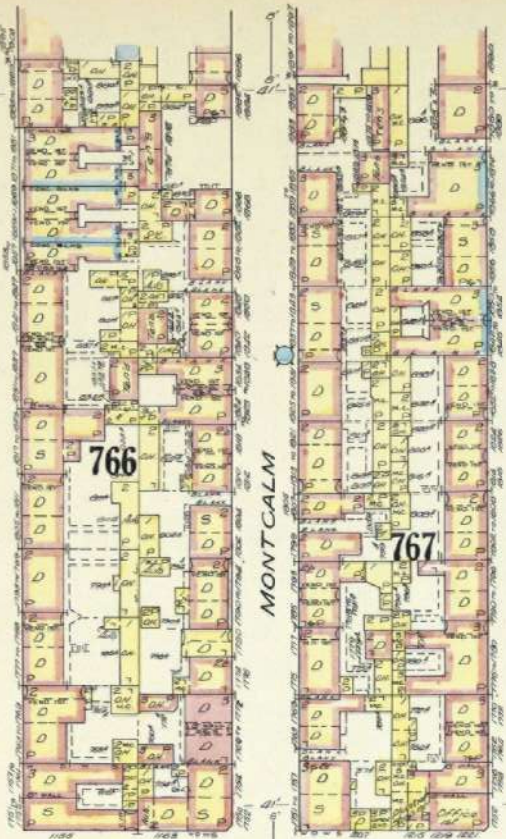
SEE SHEET NO 126

SEE SHEET NO 127



This plan is the property of the UNDERWRITERS' SURVEY BUREAU, LIMITED, (mechanical reproduction prohibited) and is loaned on the following conditions: that the plan is to be kept in good order, that it is to be used only in connection with business of Companies, Members of the Canadian Underwriters' Association and it is to be returned as required to the UNDERWRITERS' SURVEY BUREAU, LIMITED, Toronto and Montreal.

COPYRIGHT REGISTERED AT OTTAWA BY THE UNDERWRITERS' SURVEY BUREAU, LIMITED TORONTO AND MONTREAL.



SEE SHEET NO. 124

WOLFE

MONTCALM

BEAUVRY

ROBLIN

VISITATION

PANET

LOGAN EAST

DE MONTIGNY EAST

Scale 100 Feet to 1 Inch





**ANNEXE 6**

**REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE**



Vue générale de la façade avant de la propriété à l'étude.



Vue générale de la façade arrière de la propriété à l'étude.



Vue générale de la façade latérale de la propriété à l'étude



Vue du chauffage électrique dans les logements



Vue générale à l'intérieur du bâtiment.



Vue générale de la cour arrière



Vue générale des propriétés adjacentes



Vue générale des propriétés adjacentes

**ANNEXE 7**  
**RÉPONSE DU MELCC**

---

**Demande d'accès aux documents - Réponse aucun document Notre dossier : demande2023\_1585 Votre dossier : 1802-1808 Rue Beaudry, Montréal**

1 message

---

greffe\_acces@ville.montreal.qc.ca <greffe\_acces@ville.montreal.qc.ca>  
À : enviroqualite@gmail.com

21 avril 2023 à 10:42

**Veillez prendre note que nos bureaux sont dorénavant situés au :****Service du greffe****155, rue Notre-Dame Est, rez-de-chaussée****Montréal (Québec) H2Y 1B5****Téléphone : 514 872-3142****Télécopieur : 514 872-5655****Courriel : greffe\_acces@montreal.ca**

Bonjour,

En réponse à votre demande d'accès aux documents relativement au 1802-1808 Rue Beaudry, Montréal, lot 1 566 814, nous avons le regret de vous informer qu'aucun document n'a été retracé par le Service de l'environnement et la Division de la planification et du suivi environnemental de la Ville.

Conformément à l'article 51 de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*, RLRQ, chapitre A-2.1, nous vous informons que vous pouvez demander la révision de cette décision auprès de la Commission d'accès à l'information. Vous trouverez ci-joint une note explicative à cet effet.

[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PRT\\_VDM\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/DETAIL\\_DES\\_RECOURS\\_POSSIBLES.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PRT_VDM_FR/MEDIA/DOCUMENTS/DETAIL_DES_RECOURS_POSSIBLES.PDF)

Veillez agréer l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Domenico Zambito

Responsable substitut de l'accès aux documents et la protection des renseignements personnels.

Service du greffe

Ville de Montréal

[greffeacces@ville.montreal.qc.ca](mailto:greffeacces@ville.montreal.qc.ca)

Téléphone : 514-872-3142

Télécopie : 514-872-5655

Courriel signé numériquement.

**AVERTISSEMENT** : Ce courriel et les pièces qui y sont jointes sont destinés exclusivement au(x) destinataire(s) mentionné(s) ci-dessus et peuvent contenir de l'information privilégiée ou confidentielle. Si vous avez reçu ce courriel par erreur, ou s'il ne vous est pas destiné, veuillez le mentionner immédiatement à l'expéditeur et effacer ce courriel ainsi que les pièces jointes, le cas échéant. La copie ou la redistribution non autorisée de ce courriel peut être illégale. Le contenu de ce courriel ne peut être interprété qu'en conformité avec les lois et règlements qui régissent les pouvoirs des diverses instances décisionnelles compétentes de la Ville de Montréal.

**ANNEXE 8**  
**QUALIFICATIONS**

## **TECHNICIEN, CHARGÉ DE PROJETS**

### **YOHAN LASALLE. M. ENV.**

Monsieur Lasalle possède un diplôme de Maître en Environnement, de l'Université de Sherbrooke, obtenu en 2018. Depuis, il œuvre essentiellement comme spécialiste en Évaluation Environnementale de Site (Phase I), en Caractérisation (Phases II et III) et en Réhabilitation de terrains contaminés.

Ses responsabilités englobent notamment les inspections de site et entrevues, la surveillance de chantier, l'échantillonnage (sol, sédiments, eaux, air, biogaz), la caractérisation environnementale (sols, eaux et matériaux susceptibles de contenir de l'amiante MSCA).

Au cours de ces cinq (5) dernières années, il a collaboré à la réalisation de plus de 300 études et expertises environnementales.

## **DIRECTEUR DE PROJETS**

### **FABRICE GIGLI, M. ENV., D.E.A SC & TECH**

Monsieur Gigli a complété une Maîtrise en Environnement à l'Université de Sherbrooke en 2003. Auparavant, il a obtenu un Diplôme d'Études Appliquées en Veille technologique et Intelligence compétitive en 2001 à l'Université de Marseille-Provence, Faculté des Sciences et Techniques de Saint-Jérôme.

Depuis 2003, Monsieur Gigli a participé à la rédaction de rapports d'expertises environnementales et à la supervision de chantiers et travaux de terrains divers (caractérisation de sol, amiante, suivis environnementaux de lieux d'enfouissement, certificat d'autorisation, inventaire national des rejets polluants, suivis d'effluents industriels, etc.).

Il est président-fondateur d'ENVIRO-QUALITÉ INC. depuis 2011. A travers cette entreprise, et avec l'aide de différents collaborateurs au fil des années, il a développé une réelle expertise dans le domaine des sols (caractérisation, Phases I, II, III et réhabilitation environnementale), de l'amiante et des moisissures, et des suivis environnementaux pour des sites industriels.

Chaque année, il contribue à la réalisation d'environ 150-200 expertises environnementales.

**ANNEXE 9**

**REGISTRE FONCIER**

Index des immeubles

<b>Circonscription foncière :</b> Montréal	<b>Dates de mise à jour du Registre</b>
<b>Cadastre :</b> Cadastre du Québec	<b>Droits :</b> 2023-04-26 10:33
<b>Lot :</b> 1 566 814	<b>Radiations :</b> 2023-04-20 16:00
<b>Date d'établissement :</b> 2000-07-28	Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre
<b>Plan :</b> <a href="#">Liste des plans</a>	
<b>Concordance :</b>	

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
2000-07-28	À 09:00.DEPOSE, CF.LOT (S) REMPLACE (S), (RENOVATION) 1014-6 CITE DE MONTREAL, QUARTIER SAINT-JACQUES						
2020-09-04	<a href="#">25 663 684</a>	Hypothèque	Créancier Constituant	NATIONAL BANK OF CANADA YERAMIAN, Simon	583 547,00 \$	<a href="#">6 001 046</a>	<a href="#">I 27 422 670</a>
2020-09-09	<a href="#">25 670 514</a>	Vente	Vendeur Acheteur	Gaudry, Alain Yeramian, Simon	583 547,00 \$		
2022-02-16	<a href="#">27 022 574</a>	Hypothèque	Créancier  Constituant	LIVLANZ INC. 100079 CANADA INC. et autres DÉVELOPPEMENTS 1802 BEAUDRY INC. / 1802 BEAUDRY DEVELOPMENTS INC.	1 125 000,00 \$	<a href="#">7 063 915</a> <a href="#">6 995 640</a> <a href="#">7 051 835</a> <a href="#">7 011 113</a> <a href="#">6 759 161</a>	
2022-02-28	<a href="#">27 051 146</a>	Vente	Vendeur Acheteur	Yeramian, Simon DÉVELOPPEMENTS 1802 BEAUDRY INC./ 1802 BEAUDRY DEVELOPMENTS INC.	700 000,00 \$		
2022-02-28	<a href="#">27 051 146</a>	Cession d'un immeuble	Cédant  Cessionnaire	DÉVELOPPEMENTS OKTO INC./ OKTO DEVELOPMENTS INC. DÉVELOPPEMENTS 1802 BEAUDRY INC./ 1802 BEAUDRY DEVELOPMENTS INC.			

Mention de radiation - Section informatisée

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">27 422 670</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition No 25 663 684 est supprimée.

<b>Numéro inscription :</b>	25 670 514	<b>Circ. foncière :</b>	Montréal
<b>DHM de présentation :</b>	2020-09-09 14:51		

**Registre des mentions**

---

SALE

ON THIS NINTH DAY OF SEPTEMBER, TWO THOUSAND AND TWENTY (09-09-2020).

**BEFORE** **MTRE Robert RAPP** the undersigned Notary for the Province of Québec, practising in the City of Westmount,

**APPEARED:-**

**Alain GAUDRY**, residing at 64 Notre-Dame Street, in the Municipality of Saint-Sulpice, Province of Quebec, J5W 3X8.

Hereinafter called the “**VENDOR**”.

WHO has by these presents sold and conveyed without legal warranty as to quality, at the buyer’s own risk and peril

**UNTO:-**

**Simon YERAMIAN**, residing at 1310 Ontario Street East, Apartment 205, in the City of Montreal, Province of Quebec, H2L 0H2.

Hereinafter called the “**PURCHASER**” hereto present and accepting the following immovable property, namely:-

**DESCRIPTION:-**

That certain emplacement fronting on Beaudry Street, in the City of Montréal, Province of Québec, known and designated as lot number **One Million Five Hundred and Sixty-six Thousand Eight Hundred and Fourteen (1 566 814)** of the Cadastre of Québec, Registration Division of Montréal.

With the building thereon erected bearing civic numbers 1802 – 1808 Beaudry Street, Montreal, Québec, H2L 3E9; whereof the north-west wall is mitoyen.

As the said property now subsists, with all its rights, members and appurtenances thereunto belonging, the whole without exception or reserve of any kind on the part of the Vendor.

**TITLE:-**

The Vendor acquired the presently sold property from the late Germaine Belair; the whole as set forth in the Declaration of Transmission, passed before Normand Taillefer, Notary, on the Seventeenth day of December, One Thousand Nine Hundred and Ninety-one, and duly published at Montréal under the Number 4 460 292.

**POSSESSION:-**

The Purchaser shall be the absolute owner of the presently sold property as and from the date hereof and shall take possession thereof forthwith, subject to the existing leases.

**VENDOR'S DECLARATIONS:-**

The Vendor declares and covenants:-

1. That the said property is free and clear of all hypothecs, prior claims and encumbrances whatsoever.
2. That all assessments and rates, both general and special, affecting the said property have been paid or will be paid by the Vendor herein, up to the date of adjustment hereinafter referred to, the whole without consolidation or subrogation in favour of any third party.
3. That the Certificate of Location prepared by Claude Simard, Quebec Land Surveyor, dated the Eleventh day of August, Two Thousand and Twenty, under his Minute Number 23582, describes the current state of the property.

4. That he is a Canadian resident within the meaning of the Federal Income Tax Act and the Taxation Act of the Province of Québec, the Vendor making this declaration conscientiously believing it to be true and knowing that it is of the same force and effect as if made under oath and in virtue of The Canada Evidence Act.
5. That he has been in peaceful, continuous, public and unequivocal possession of the immovable and no one has contested the limits of his right of ownership since his acquisition.

**CONDITIONS:-**

The present Sale is thus made subject to the following conditions to the fulfillment whereof the Purchaser binds and obliges himself, namely:-

1. To pay the costs of this Deed and of its publication and of the required copies.
2. To pay all assessments and rates, both general and special, already imposed or which may hereafter be imposed upon the said property as and from the date of adjustment hereinafter mentioned, as well as all future instalments of all assessments, payment whereof has been spread over a number of years.
3. Not to call upon the Vendor to furnish any title deeds or certificates of search whatsoever, other than those in his possession, together with a Certificate of Location reflecting the current state of the property.
4. To respect the existing leases affecting the property, for the terms they have to run, the Purchaser to collect the rentals thereon as and from the date of adjustment hereinafter set forth; the Vendor expressly subrogating and substituting to the

Purchaser in and to all of his rights, actions and privileges under said leases.

**PRICE:-**

The present Sale is thus made for and in consideration of the price or sum of **Five Hundred and Eighty-three Thousand Five Hundred Forty-seven Dollars (\$583,547.00)**, which the Vendor acknowledges to have received, of and from the Purchaser, partly before and partly at the execution hereof, and whereof quit in full.

**DECLARATION CONCERNING THE PRE-CONTRACT:-**

This sale is made in execution of a Promise to Purchase, including its Counter-Offer(s) and Addendum. Unless conflicting with these presents, the parties confirm that the agreements contained in the preliminary contract, even not reproduced herein, will survive the execution of these presents.

**INTERPRETATIVE CLAUSE:-**

Where appropriate, the singular number used herein shall be interpreted as plural, and the masculine gender as either feminine or neuter.

**ADJUSTMENTS:-**

All adjustments between the Parties will be made as of the date hereof. If other adjustments are necessary, they will be made as of said date.

**MATRIMONIAL STATUS:-**

The said **Alain GAUDRY** declares that he has only once married, namely to **Louise RICHARD**, who is still living, under the regime of Separation as to Property, in virtue of Marriage Contract passed before Leo Taillefer, Notary, on the Fourth day of

June, One Thousand Nine Hundred and Seventy-four, and bearing his Minute Number 16,605, and that there has been no change in his matrimonial status and/or matrimonial regime since the date of his said marriage, and that there are no proceedings nor actions pending for change thereof, **and that the said property does not constitute the family residence.**

The said **Simon YERAMIAN** declares that he is single, never having been married, and never having entered into any civil union.

**GST AND QST CLAUSE:-**

The Vendor declares that the above property herein conveyed is a “residential complex” within the meaning of the Excise Tax Act, R.S.C. 1985, Chapter E-15 as amended (the “Federal Act”) and “An Act Respecting the Quebec Sales Tax and Amending Various Fiscal Legislation”, Bill 170, Laws of Quebec 1991, Chapter 67 (the “Quebec Law”); and the same has been used as a family residence and the Vendor has not claimed an input tax credit under the Federal Act nor an input tax refund under the Quebec Law in respect of the acquisition of or improvement to the said property; and in consequence of the foregoing, the present sale of the above property is an “exempt supply” within the meaning of both the Federal Act and the Quebec Law and no GST is payable hereunder pursuant to the Federal Act nor QST pursuant to the Quebec Law.

**LANGUAGE CLAUSE:-**

The Parties declare that they have requested, and do hereby confirm their request, that the present Deed be drawn up in the English language; les parties déclarent qu’elles ont exigé, et par les présentes confirment leur demande, que cet acte soit rédigé en anglais.

**Particulars Required under Section 9 of *An Act respecting duties on transfers of immovables***

The Vendor and Purchaser declare as follows:-

1. The names and given names and the addresses of the principal residence of the Transferor and Transferee are as indicated above.
2. The immovable property hereinabove described and sold is situated in the City of Montréal, Province of Quebec.
3. The value of the consideration for the present sale (“contrepartie”) according to the Vendor and Purchaser is the sum of **Five Hundred and Eighty-three Thousand Five Hundred and Forty-seven Dollars (\$583,547.00)**.
4. The value of the basis of imposition (“base d’imposition) in accordance with the Vendor and Purchaser is the sum of **Five Hundred and Eighty-three Thousand Five Hundred and Forty-seven Dollars (\$583,547.00)**.
5. The amount of the Transfer Duties is the sum of Seven Thousand Five Hundred and Thirty-three Thousand Dollars and Ninety-four Dollars (\$7,533.94).
6. The present sale does not constitute a transfer of a corporeal immovable and movables as referred to in Article 1.0.1 of the Act.

**WHEREOF ACT:-**

**EXECUTED** at the said City of Westmount, on the date aforesaid, under Number Four Thousand Three Hundred and Ninety-seven (4397) of the original Notarial Minutes of the undersigned Notary.

**AND AFTER DUE READING HEREOF**, the Parties have signed in the presence of the undersigned Notary.

\_\_\_\_\_  
Alain GAUDRY

\_\_\_\_\_  
Simon YERAMIAN

\_\_\_\_\_  
Robert RAPP, NOTARY

CERTIFIED COPY ON FILE AND OF RECORD IN MY OFFICE

Robert RAPP, NOTARY

Signatures numériques

Reproduction du nom du signataire du document numéro 25 670 514

---

**Nom du signataire du document 25 670 514**

Robert Rapp

*Je certifie que la réquisition présentée le 2020-09-09 à 14:51 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 25 670 514.*

Identification de la réquisition

Mode de présentation : Acte  
Forme : Notariée en minute  
Notaire instrumentant : Me Robert Rapp  
Numéro de minute : 4397

<b>Numéro inscription :</b>	4 460 292	<b>Circ. foncière :</b>	Montréal
<b>DHM de présentation :</b>	1991-12-19 09:07		

**Registre des mentions**

---

NT-0782  
#4664

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT- ONZE

Le dix-sept décembre,-----

DEVANT Me NORMAND TAILLEFER , notaire à  
Montréal, province de Québec; \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ C O M P A R A I T \_\_\_\_\_

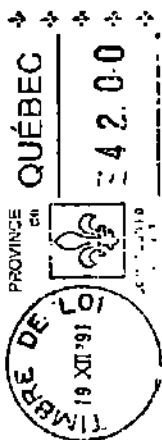
\_\_\_\_\_ Monsieur ALAIN GAUDRY, avocat, \_\_\_\_\_  
demeurant et domicilié à Montréal, au numéro:  
2171, rue Edgar-Prairie, province de Québec;  
(H1A 5C4); \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ LEQUEL DECLARE: \_\_\_\_\_

1- Que sa grand-mère, soit Dame GERMAINE BELAIR,  
en son vivant retraitée, demeurant et domiciliée  
à Montréal-Nord, au numéro: 6835 Boulevard Gouin  
est, appartement: 303, province de Québec;  
district judiciaire de Montréal, est décédée à  
Montréal, le huit juin mil neuf cent quatre-  
vingt-onze ( 8 juin 1991 ); \_\_\_\_\_

2- Que la défunte était veuve non remariée de feu  
LEO MARSAN, décédé à Montréal, le cinq novembre  
mil neuf cent quatre-vingt-huit ( 5 novembre  
1988), avec lequel elle avait été mariée, en  
deuxièmes noces, et ce sous le régime de la  
séparation de biens, aux termes d'un contrat  
passé devant Me Edouard Bourdon, notaire, le  
quatorze janvier mil neuf cent quarante-six ( 14  
janvier 1946) ; \_\_\_\_\_

3- Que la défunte a fait un testament non  
modifié, ni révoqué, passé devant Me \_\_\_\_\_  
Richard Dion, notaire, le trois mars mil neuf  
cent quatre-vingt-neuf ( 3 mars 1989), sous le



DIVISION d'Enregistrement - MONTREAL  
Je certifie que ce document a été enregistré  
Ce 1991-12-19 - 9:07  
année mois jour heure minute



sous le numéro 4460292  
\_\_\_\_\_  
Registreur-adj.

numéro: 1640 de ses minutes; aux termes duquel elle a légué les immeubles ci-après désignés au comparant; \_\_\_\_\_

4- Que parmi les biens composant ladite succession se trouvent entre autres les immeubles suivants, savoir: \_\_\_\_\_

DESIGNATION

a) Un immeuble sis en la Ville de Montréal, ayant front sur la rue Casgrain, connu et désigné comme étant la partie nord-est du lot numéro: DEUX MILLE CINQ CENT DIX de la subdivision officielle du lot originaire numéro: DEUX MILLE SIX CENT QUARANTE-TROIS ( 2643-2510 ptie N.E.) du cadastre de la PAROISSE DE ST-LAURENT. \_\_\_\_\_

Lequel emplacement mesure vingt pieds ( 20.0' ) de largeur par une profondeur de quatre-vingt-quatorze pieds , quatre pouces et un quart ( 94' , 4'' 1/4'' ) de profondeur, en mesure anglaise et plus ou moins; et est borné en front, au sud-ouest par partie du lot 2643-2510 expropriée par la Ville de Montréal pour l'élargissement de la rue Casgrain, en arrière, au nord-est par une ruelle, du côté nord-ouest par le lot 2643-2511 et du côté sud-est par le lot 2643-2509 . \_\_\_\_\_

Avec la maison dessus érigée, portant les numéros: 8531 et 8533 de ladite rue Casgrain, circonstances et dépendances dont les murs latéraux sont mitoyens, et avec toutes les autres

bâtisses y érigées. \_\_\_\_\_

Avec les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes y attachées et notamment:

i) un droit de vue mutuel et réciproque contre et en faveur des lots 2643-2509, -2510 et -2511, pour toutes les ouvertures et saillies provenant des bâtiments érigés sur chacun de ces trois (3) emplacements, laquelle a été établie aux termes de l'acte enregistré à Montréal sous le numéro: 261,990. \_\_\_\_\_

ii) un droit de passage en commun avec tous les autres y ayant droit dans la ruelle à l'arrière de ladite propriété. \_\_\_\_\_

b) Un immeuble sis à Montréal et ayant front sur la rue Beaudry, connu et désigné comme étant le lot numéro: SIX de la subdivision officielle du lot originaire numéro: MILLE QUATORZE (1014-6) du cadastre du QUARTIER SAINT-JACQUES. \_\_\_\_\_

Avec la maison y érigée, laquelle porte les numéros: 1802 à 1808 de ladite rue Beaudry, circonstances et dépendances. \_\_\_\_\_

La présente déclaration est faite conformément à l'article 2098 du Code Civil du Québec; \_\_\_\_\_

MENTIONS EXIGÉES AUX TERMES DE L'ARTICLE 9 DE LA LOI AUTORISANT LES MUNICIPALITÉS A PERCEVOIR UN DROIT SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES. \_\_\_\_\_

Le comparant déclare ce qui suit, savoir:

1) le cédant est la succession de ladite GERMAINE BELAIR , Attention de Monsieur ALAIN GAUDRY, demeurant et domicilié à Montréal, au numéro: 2171, rue Edgar-Prairie, province de Québec; (H1A 5C4); \_\_\_\_\_

2) le cessionnaire est ledit Monsieur ALAIN GAUDRY, demeurant et domicilié à Montréal, au numéro: 2171, rue Edgar-Prairie, province de Québec; (H1A 5C4); \_\_\_\_\_

3) les immeubles présentement cédés sont tous deux situés dans la Ville de Montréal;

4) La valeur de la contrepartie pour le présent transfert est la somme de CENT SIX MILLE DOLLARS (\$106,000.00) ;-----  
pour l'immeuble décrit en premier lieu ( 8531 et 8533 de ladite rue Casgrain);  
et de SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE DOLLARS (\$77,000.00),-----

pour l'immeuble décrit en deuxième lieu; ( 1802 à 1808 rue Beaudry) \_\_\_\_\_

4) Le droit de mutation s'établit à: \_\_\_\_\_

a) pour la propriété située à Montréal, aux numéros: 8531 et 8533 rue Casgrain: \_\_\_\_\_  
3/10 de 1% de la somme de \$50,000.00 = \$150.00  
6/10 de 1% de la somme de \$56,000.00 = \$336.00 ,-----

formant la somme globale de: QUATRE CENT QUATRE-VINGT-SIX DOLLARS (\$486.00) ; \_\_\_\_\_

b) pour la propriété située à Montréal,

aux numéros: 1802 à 1808 rue Beaudry

3/10 de 1% de la somme de \$50,000.00= \$150.00

6/10 de 1% de la somme de \$27,000.00 = \$162.00

formant la somme globale de: TROIS CENT DOUZE DOLLARS (\$312.00);

tel que prévu à l'article 2 de ladite loi.

5) Il y a exonération du paiement de ce droit, le présent transfert étant fait en ligne directe descendante, soit par la défunte ci-devant mentionnée à son petit-fils ( article 20, par. d) de ladite loi);

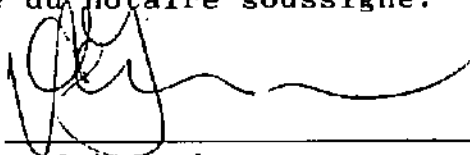
DECLARATIONS RELATIVEMENT A LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (T.P.S.) POUR UN TERRAIN AUTRE QU'UNE TERRE AGRICOLE

Le comparant déclare que les immeubles faisant l'objet de la présente cession sont des immeubles occupés principalement à titre résidentiel, qu'aucune rénovation majeure n'a été effectué et qu'aucune réclamation n'y ont été faites concernant un crédit de taxe sur les intrants relativement à l'acquisition ou à des améliorations apportées à ces immeubles, le comparant faisant cette déclaration solennelle la croyant consciencieusement vraie et sachant qu'elle a la même force et le même effet que si elle était faite sous serment en vertu de la Loi sur la Preuve au Canada.

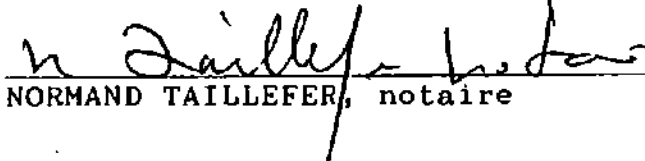
En conséquence, la présente cession est  
exonérée selon les dispositions de la Loi sur la  
taxe d'accise . \_\_\_\_\_

DONT ACTE, à Montréal, sous le numéro:  
QUATRE MILLE SIX CENT SOIXANTE-QUATRE (4,664)-----  
des minutes du notaire soussigné; \_\_\_\_\_

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



Alain Gaudry



NORMAND TAILLEFER, notaire

*Copie Conforme à la Minute  
demeurée en mon étude*



Signatures numériques

Reproduction du nom du signataire du document numéro 4 460 292

---

**Nom du signataire du document 4 460 292**

Aucune signature

Index des immeubles



Avant la mention Division de Montréal, les actes sont dans la division de Mtl-Ouest et Mtl-Est. Après cette mention, les actes sont dans Mtl. Un retour à une petite numérotation indique souvent un changement de division.

<b>Circonscription foncière :</b> Montréal	<b>Dates de mise à jour du Registre</b>
<b>Cadastre :</b> Cité de Montréal (quartier Saint-Jacques)	<b>Droits :</b> 2023-04-26 10:33
<b>Lot :</b> 1014-6	<b>Radiations :</b> 2023-04-20 16:00
<b>Date d'établissement :</b> 1872-07-19      Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre	
<b>Plan :</b> <a href="#">Liste des plans</a>	
<b>Concordance :</b>	

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
	Voir section <a href="#">numérisée</a> pour les inscriptions antérieures à 1980-09-01						
1987-02-03	<a href="#">3 825 286</a>	Donation	Donateur Donataire	MARSAN, LEO BELAIR, GERMAINE			
1988-12-07	<a href="#">4 100 990</a>	Curatelle	Curateur	CURATEUR PUBLIC DU QUEBEC		AA	<a href="#">I</a> 1 427 366
1991-12-19	<a href="#">4 460 291</a>	Testament	Décédé	BELAIR, GERMAINE			
1991-12-19	<a href="#">4 460 292</a>	Déclaration de transmission	Légataire	GAUDRY, ALAIN	Porter : 4 460 291		
2000-07-18	À 09:00.DEBUT PERIODE D'INTERDICTION: REFORME CADASTRALE						
2000-07-28	À 09:00.REMPLECE EN TOTALITE, (RENOVATION) CF.LOT (S) 1 566 814						
	La date d'établissement de ce lot "1877-03-22" était erronée et est remplacée par : 1872-07-19.						
2012-03-06	L'en-tête de la fiche a été modifié à 14:29						

Mention de radiation - Section informatisée

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	1 427 366	Voir mention en marge du document

Section référence - Index des immeubles - Section numérisée

**Index des immeubles**

Section référence : Montréal - Cité de Montréal (quartier Saint-Jacques) - 1014-6

<b>Numéro d'inscription</b>	<b>Remarques</b>	<b>Avis d'adresse</b>	<b>Radiations</b>
Aucune entrée n'a été effectuée dans cette section à ce jour. Voir section numérisée.			

# INDEX AUX IMMEUBLES

Feuille No 1 destinée au No 1014-6  
 du cadastre du quartier St-Jacques  
 de l'index des immeubles pour le Bureau de la Division d'enregistrement  
 de Montréal.  
 Attesté à Montréal, le 29 mai 1957  
 Par *[Signature]* Devant *[Signature]*  
 Dép. -registrateur. Dép. Protonotaire.

No. 1014-6

2915

NOMS DES PARTIES	Titre de l'Acte	Enregistrement			RADIATION	REMARQUES
		Reg.	Vol. Page	No		
<i>M Langlois dit L val à S L dit L</i>	<i>Renonciation</i>	F	2	8102		
	<i>Sous Saisie</i>			107	<i>Total C.A.D. 1945</i>	<i>N° 24458</i>
<i>Le Sheriff de M à La Cie de P &amp; G Inc</i>	<i>Vente</i>	D	7	12744	<i>C.A.D. 1945</i>	
<i>La Cie de P &amp; G à E Prabant</i>	<i>do</i>	D	9	15635	<i>Total C.A.D. 1945</i>	
<i>E Prabant à H Larose</i>	<i>Obligation</i>	E	6	18140	<i>P 0192911</i>	
<i>S<sup>re</sup> Marie de M de son conseil</i>	<i>Repartition</i>		A		<i>0192912 Total</i>	
<i>E Prabant à Orila Charbonneau</i>	<i>Vente</i>	D	14	23470	<i>T.C.A.D. 1945</i>	<i>6.00</i>
<i>H Larose à Mo val</i>	<i>Quit &amp; Sat</i>	F	4	25965	<i>0192912</i>	<i>N° 18140 + 23470</i>
<i>Olivier Bouchard à Mo</i>	<i>Quittance</i>	F	4	28660		
<i>Orila Charbonneau à Marie &amp; Adolphe Martin</i>	<i>Oblig.</i>	E	13	38936	<i>T.C.A.D. 1945</i>	
<i>Mo à Philine Martin</i>	<i>Vente</i>	D	22	42519	<i>T N° 22507</i>	
<i>P. Martin à Olympie Couvroyer</i>	<i>Vente</i>	D	55	87712	<i>{ P 25491</i>	
<i>O. Couvroyer à Joseph Richard</i>	<i>Obligation</i>	E	34	87713	<i>{ T 27063</i>	
<i>Mo à Rebecca Gelle</i>	<i>Mo</i>	E	34	87752	<i>T N° 23270</i>	
<i>Mo à Alder Chouinard</i>	<i>Vente</i>	D	59	92635	<i>{ P 25555</i>	
<i>Chouinard A à Masson L</i>	<i>Vente</i>		21	599586	<i>{ T 27063</i>	

247

# INDEX TO IMMOVEABLES.

REGISTRATION DIVISION OF MONTREAL.

ST. JAMES WARD, CITY OF MONTREAL.

Official No. 1014-6. 2914

NAMES.	REGISTRATION OF HYPOTHEC.				REGISTRATION OF NOTICE.			
	Reg.	Vol.	Page.	No.	Reg.	Vol.	Page.	No.
<i>Joeffle Durand to L. B. J. J. J.</i>	<i>15.</i>			<i>69218</i>				
<i>" " from J. L. L. L. L.</i>	<i>"</i>			<i>69242</i>				<i>Obligation.</i>
<i>Simon Langlois to L. B. J. J. J.</i>	<i>"</i>			<i>77240</i>				<i>Sale.</i>
<i>" " ditto from J. L. L. L. L.</i>	<i>"</i>			<i>77393</i>				<i>Obligation.</i>
<i>" " " to L. B. J. J. J.</i>	<i>"</i>	<i>199</i>	<i>464</i>	<i>96243</i>				<i>Sale.</i>
								<i>Obligation.</i>