



927, rue Gaudette, Saint-Jean-sur-Richelieu (QC) J3B 7S7



Propriété industrielle de 41 134 pi² à vendre ou à louer, incluant une cour extérieure
41,134 ft² industrial property for sale or lease, including an outdoor courtyard

Courtiers à contacter:
Brokers to contact:

Karl Bernard

Vice-président
Courtier immobilier - Commercial
Courtage Karl Bernard inc.

☎ 514 866 3333 x 109

☎ 581 989 2507

✉ kbernard@naiterramont.ca

Paul-Éric Poitras

Associé principal
Courtier immobilier agréé - Commercial
Immobilier Paul-Éric Poitras inc.

☎ 514 866 3333 x222

☎ 514 993 2035

✉ pepoitras@naiterramont.ca

CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES



Superficie (pi²) | Area (ft²)

Rez-de-chaussée Ground Floor	36 465
Bureau 2 ^e étage 2 nd Floor Office	4 669
Total	41 134

Lot 3 466 726	110 296
Lots 3 466 726 & 3 420 706	167 000

Dimensions

Bâtiment Building	270' x 301'
Lot 3 466 726	345' x 499'
Lot 3 420 706	187' x 288'

Disponibilité | Availability

À venir | Coming Soon



Taux de location net (\$|pi²) | Net rental rate (\$|ft²)

14,00\$

Frais d'exploitation estimés 2024 (\$|pi²)
Estimated operating expenses 2024 (\$|ft²)

À discuter | To Be Discussed

Prix optimisé | Optimized Price

Lot 3 466 726 (110 296 pi² ft²)	8 950 000 \$
Lots 3 466 726 & 3 420 706 (167 000 pi² ft²)	9 950 000 \$

Prix demandé | Asking Price

Lot 3 466 726 (110 296 pi² ft²)	9 500 000 \$
Lots 3 466 726 & 3 420 706 (167 000 pi² ft²)	11 200 000 \$



Construction – 1976

Rénovation | Renovations - 2007

Briques | Bricks
Acier | Steel



Entrée électrique

Electric Entry
600 A, 600 V



Toiture | Roof

Elastomère | Elastomer



Hauteur libre

Clear Height
18', 25', 33'



Portes au sol | Drive-in Doors

5 (12' x 14')
2 (12' x 10')
3 (8' x 10')

Quais de chargement

Truck Level Doors
3 (8' x 10')



Éclairage | Lighting

Néon | Neon



Chauffage | Heating

Gaz | Gas
Électrique | Electric

PRIX OPTIMISÉ | OPTIMIZED PRICE

À VENDRE OU À LOUER
FOR SALE OR FOR LEASE

927, rue Gaudette, Saint-Jean-sur-Richelieu





Distance colonnes
Columns Spacing
30' x 30'
50' x 50'
100' x 80'



Route et autoroutes
Highway
10 35 45 219



Train de banlieue | Train Station
Terminus
Saint-Jean-sur-Richelieu



Stationnement
Parking
40 espaces | Stalls

DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Zonage | Zoning

I-1405

Numéros de lot | Lot Numbers
(Cadastre du Québec)

3 466 726 & 3 420 706

ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



Évaluation municipale | Municipal Assessment (2025-2027)

Terrain Land	1 475 000\$
Bâtiment Building	2 560 800\$
Total	4 036 500\$

Taxes

Municipales Municipal (2025)	68 566\$
Scolaire School (2025-2026)	2 579\$
Total	71 145\$

FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS



- Grand stationnement et cour arrière | Large parking lot and backyard
- À l'embranchement de l'autoroute 35, facile d'accès et à 7 minutes de l'autoroute 10
At the Highway 35 junction, easy accessible and 7 minutes away from Highway 10
- Secteur très achalandé | Very busy area
- Cour clôturée | Fenced yard
- Terrain excédentaire | Excess land
- Section à haut plafond | High-ceiling section
- Cour d'asphalte | Asphalt yard

PRIX OPTIMISÉ | OPTIMIZED PRICE

À VENDRE OU À LOUER
FOR SALE OR FOR LEASE

927, rue Gaudette, Saint-Jean-sur-Richelieu



Cour | Courtyard



Entrepôt | Warehouse



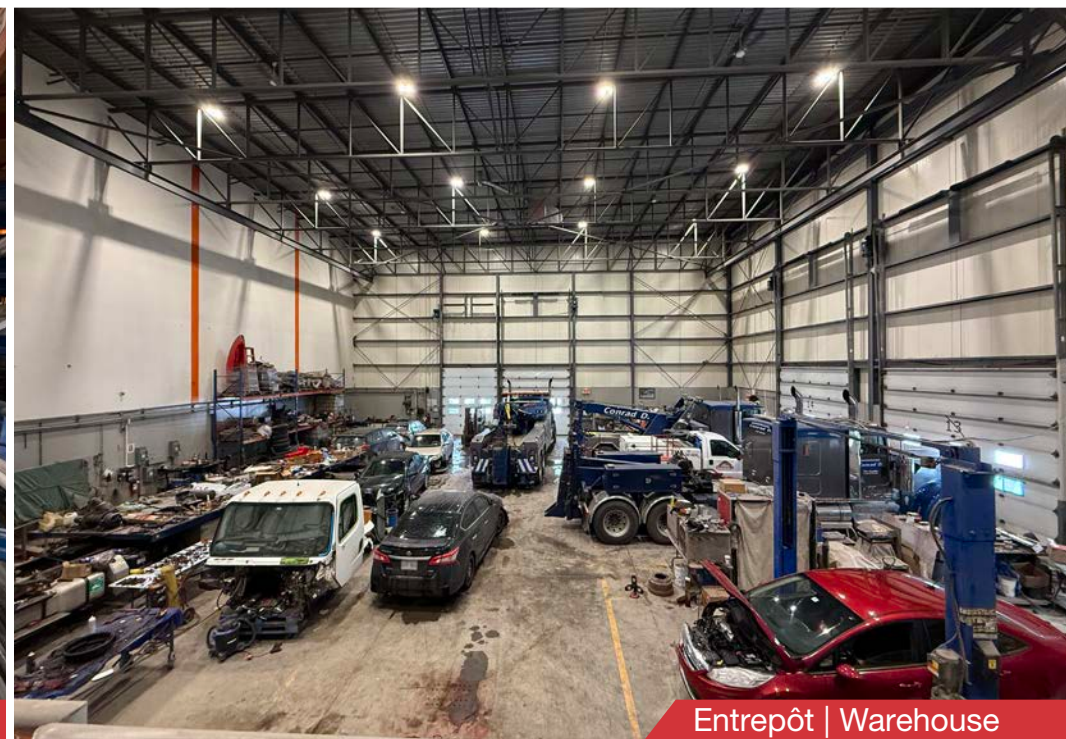
Portes au sol | Drive-in Doors



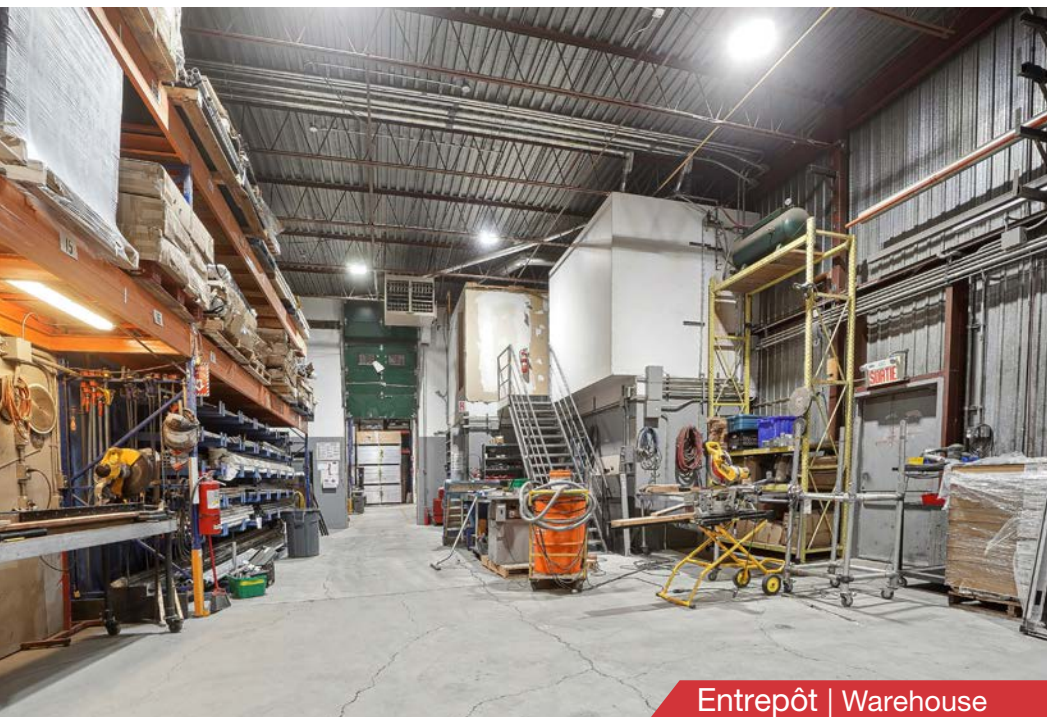
Entrepôt | Warehouse



Entrepôt | Warehouse



Entrepôt | Warehouse



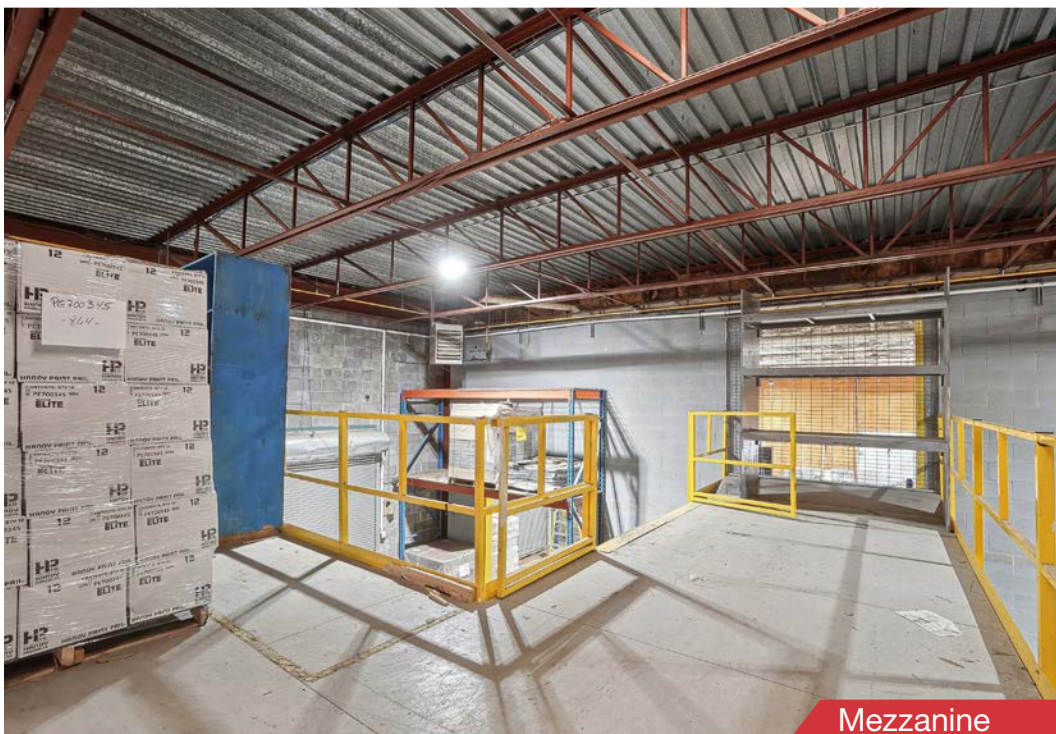
Entrepôt | Warehouse



Entrepôt | Warehouse



Mezzanine



Mezzanine



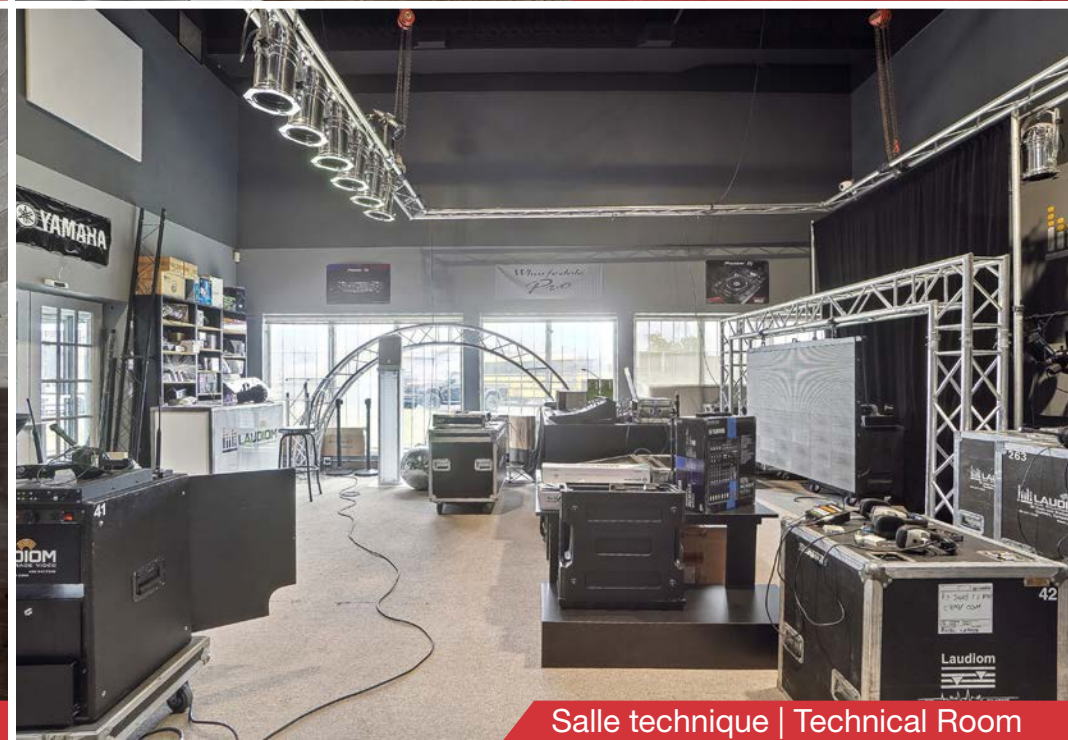
Bureau | Office



Espace bureau | Office Space



Entrepôt | Warehouse

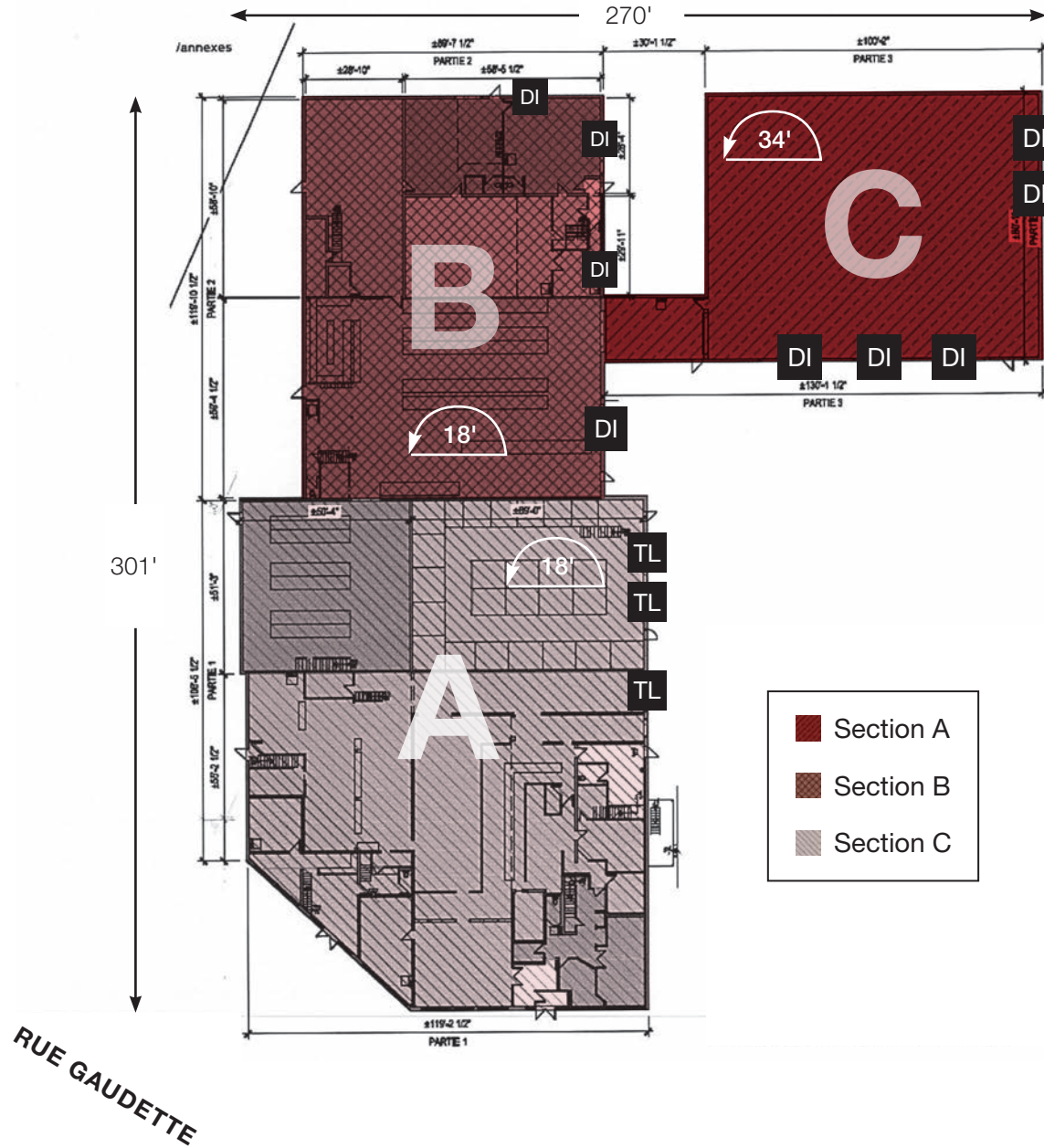


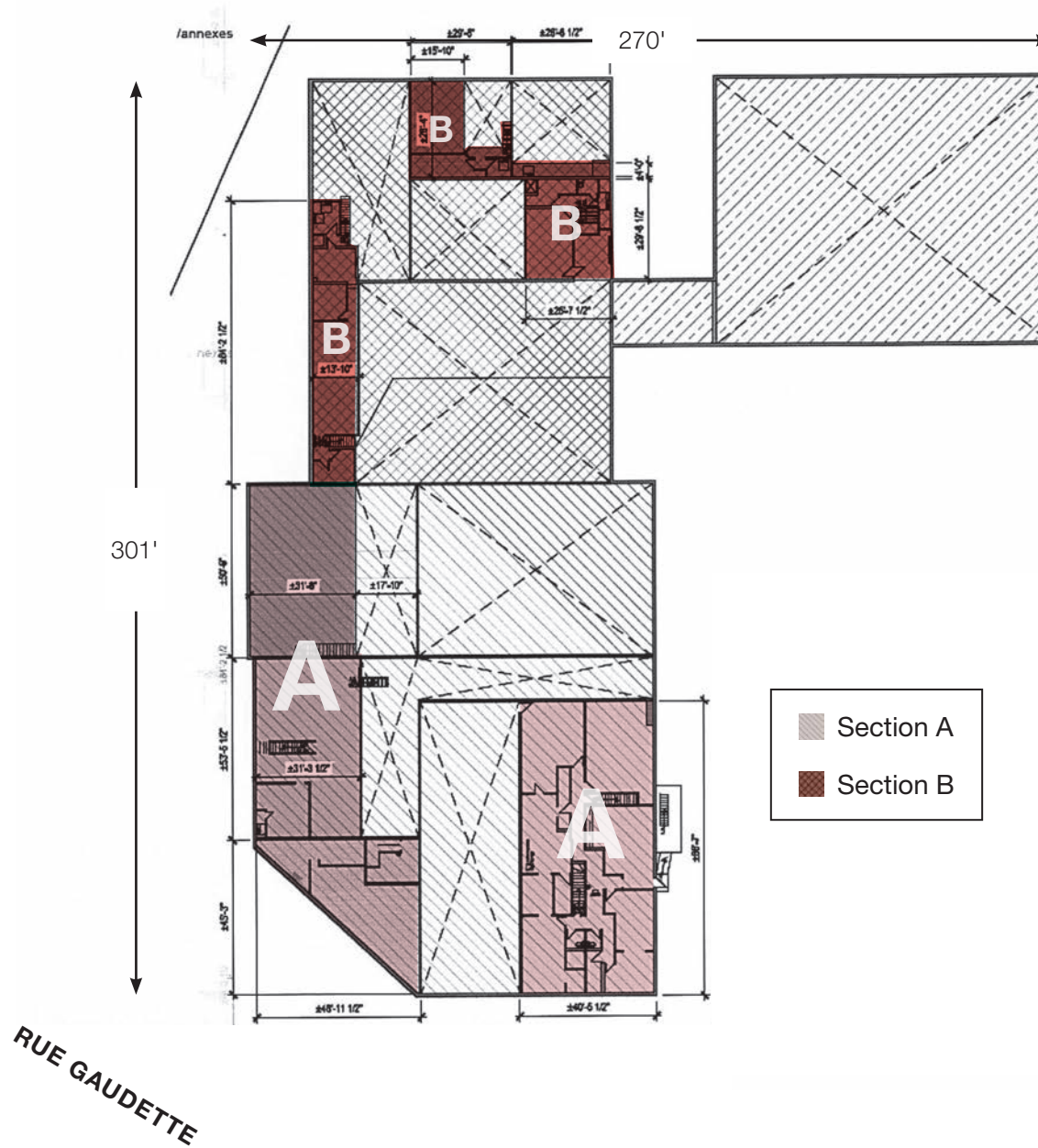
Salle technique | Technical Room

PLAN DE CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN



PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE | GROUND FLOOR PLAN





GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID

NORMES PRESCRITES - ZONE I-405



Grilles en vigueur (2022-07-13 R.2091)			Zones
			I-1405
	Groupes	Classes	A Applicable à toute la zone
A- Usages autorisés	Habitation (H)	1. Unifamiliale	
		2. Maison mobile	
		3. Bifamiliale	
		4. Trifamiliale	
		5. Multifamiliale	
		6. a) Nombre de logements min.	
		7. b) Nombre de logements max.	
		8. Collective	
		9. Mixte	
		10. a) Nombre de logements min.	
		11. b) Nombre de logements max.	
	Commerce et service (C)	12. Classe 1	
		13. Classe 2	
		14. Classe 3	
		15. Classe 4	
		16. Classe 5	
		17. Classe 6	
		18. Classe 7	
		19. Classe 8	
		20. Classe 9	
		21. Classe 10	
	Industrie (I)	22. Légère	X
		23. Lourde	
	Agricole (A)	24. Extractive	
		25. Culture	
		26. Élevage	
		27. Habitation en milieu agricole	
	Communautaire (P)	28. Para-agricole	
29. Institution et administration publiques			
Usages spécifiquement	30. Permis	(USP)	
	31. Exclus		
B- Normes prescrites (bâtiment principal)	Implantation	32. Isolée	X
		33. Jumelée	
		34. Contiguë	
	Structure des suites	35. Superposée	X
		36. Juxtaposée	X
		37. Superposée et juxtaposée	X
	Marges	38. Avant minimale (m)	10
		39. Avant maximale (m)	
		40. Avant secondaire min. (m)	10
		41. Latérale minimale (m)	3
		42. Latérales totales minimales (m)	6
		43. Arrière minimale (m)	6
	Hauteur	44. Nombre d'étage(s) min.	1
		45. Nombre d'étage(s) max.	2
		46. Hauteur minimale (m)	4.5
	Dimensions	47. Hauteur maximale (m)	15
		48. Largeur minimale (m)	10
	Superficies	49. Profondeur minimale (m)	10
		50. Sup. d'implantation au sol min. (m²)	150
51. Sup. d'implantation au sol max. (m²)			
52. Superficie de plancher min. (m²)			
Rapports	53. Superficie de plancher max. (m²)		
	54. Coefficient d'occupation du sol min.		
	55. Coefficient d'occupation du sol max.		
C- Normes prescrites (terrain)	Dimensions	56. Largeur minimale d'un lot intérieur (m)	30
		57. Largeur minimale d'un lot d'angle (m)	30
		58. Profondeur minimale (m)	60
		59. Superficie minimale (m²)	1800

Grilles en vigueur (2022-07-13 R.2091)			Zones	
			I-1405	
			A	Applicable à toute la zone
				O; R
D- Catégorie de zone				
E- Artistes exclus				(E)
F- Dispositions spéciales				
		PIA		
		PAE		
		Projet Intégré		
		Zone de contrainte		
		Usage conditionnel		
		Parc éolien		
G- Rappel				R.0874 R.0970
		Amendements		

Note(s):

#	NOTE
I-1405-USP	C9-01-06; C9-01-08; C9-01-12; C9-03-08
I-1405-E	art. 243 (matériaux parement); art. 263, premier alinéa, par.1 (clôture marge avant)

de la zone I-1405, c'est-à-dire une zone industrielle à l'intérieur de laquelle les usages suivants sont permis :

Industriel :

- Industrie légère

Usages spécifiquement permis :

- C9-01-06 : Service d'envoi de marchandises (centre de distribution) ou de transport par camions
- C9-01-08 : Service de paysagement ou déneigement
- C9-01-12 : Service de remorquage ou fourrière
- C9-03-08 : Réparation, estimation, remplacement de pièces, pose d'accessoires, traitements antirouille pour véhicules, à l'exception des véhicules de promenade, cyclomoteurs, motocyclettes, motoneiges et véhicules hors route

La grille d'usages et normes comprenant les normes prescrites est annexée au rapport.

Selon notre compréhension du règlement de zonage mis à notre disposition, l'usage actuel nous apparaît en conformité avec la réglementation municipale.

Ce document ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur, mais il constitue une invitation à soumettre de telles offres ou promesses. Une inspection diligente est recommandée à tout acheteur potentiel.

This document is not an offer or a promise that may bind the seller, but is an invitation to submit such offers or promises. It is recommended that all potential purchasers proceed with a due diligence inspection.