



Emplacement stratégique pour professionnels  
Strategic location for professionals

## 597, chemin Saint-Jean, La Prairie, QC J5R 2L2

Opportunité rare combinant immeuble commercial et terrain vacant sur un emplacement à fort achalandage  
Rare opportunity combining commercial building and vacant land in a high-traffic location

**Richard Sauvé, CCIM, SIOR**

Vice-président principal  
Courtier immobilier agréé - Commercial  
Immobilier Richard Sauvé inc.

☎ 514 866 3333 x234

📠 514 212 0133

✉ rsauve@naiterramont.ca

**Anne-Marie B. Sauvé, BAA**

Vice-présidente  
Courtier immobilier - Commercial  
Immobilier Anne-Marie B Sauvé inc.

☎ 514 866 3333 x263

📠 514 779 4453

✉ amsauve@naiterramont.ca

**CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉS | PROPERTY FEATURES**



**Superficie (pi²) | Area (ft²)**

Rez-de-chaussée   Ground Floor	1 049
2 <sup>e</sup> étage   2 <sup>nd</sup> Floor	1 005
Sous-sol   Basement	969
<b>Total</b>	<b>3 023</b>
Lot 1 917 131	32 101
Lot 2 268 391	10 000

**Disponibilité | Availability** Immédiate | Now



**Prix demandé | Asking Price** 1 800 000\$



**Construction**  
1897



**Chauffage | Heating**  
Air pulsé central  
Central Forced-Air



**Éclairage | Lighting**  
Incandescent encastré  
Embedded Incandescent



**Stationnement | Parking**  
14 espaces | Stalls



**Routes & Autoroute | Highway**



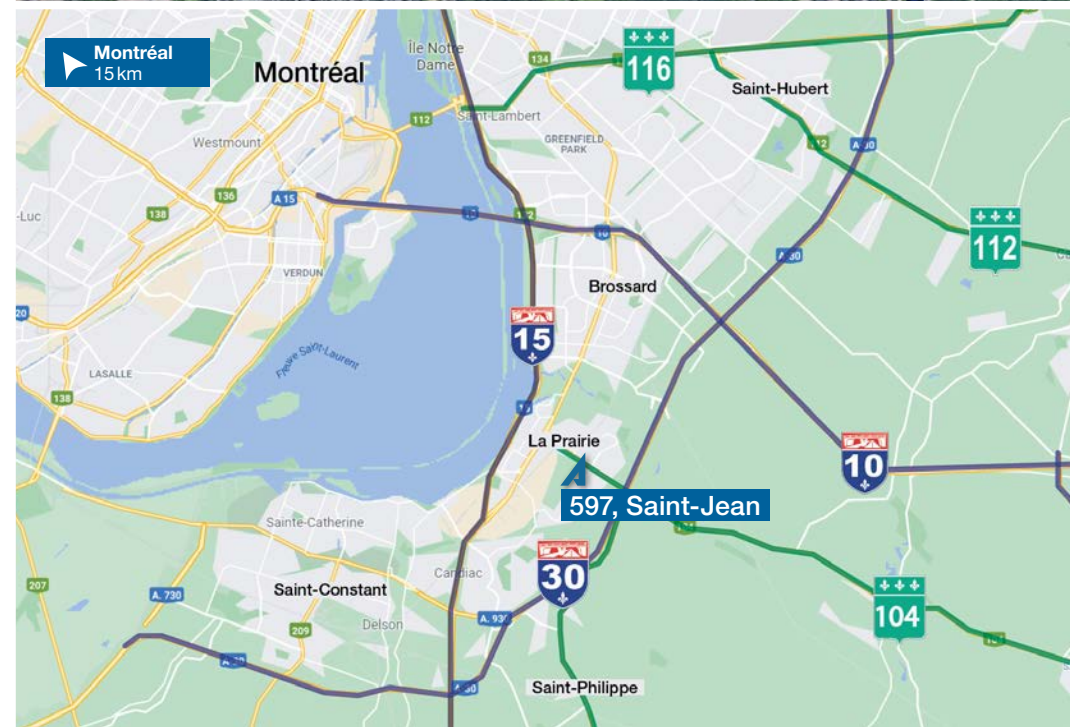
**exo**  
**Autobus | Buses**  
96L, 144, 352, 141,  
650, 651

**DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING**



**Zonage | Zoning** Commercial

**Numéros de lots | Lot Numbers** 1 917 131 & 2 268 391  
(Cadastré du Québec)



**ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES**



**Lot 2 268 391**

**Évaluation municipale | Municipal Assessment (2026-2028)**

Terrain   Land	627 100 \$
Bâtiment   Building	219 000 \$
<b>Total</b>	<b>846 100 \$</b>

**Taxes**

Municipales   Municipal (2026)	14 723 \$
Scolaire   School (2025-2026)	623 \$
<b>Total</b>	<b>15 346 \$</b>

**Lot 1 917 131**

**Évaluation municipale | Municipal Assessment (2026-2028)**

Terrain   Land	1 416 200 \$
----------------	--------------

**Taxes**

Municipales   Municipal (2026)	26 122 \$
Scolaire   School (2025-2026)	870 \$
<b>Total</b>	<b>26 992 \$</b>

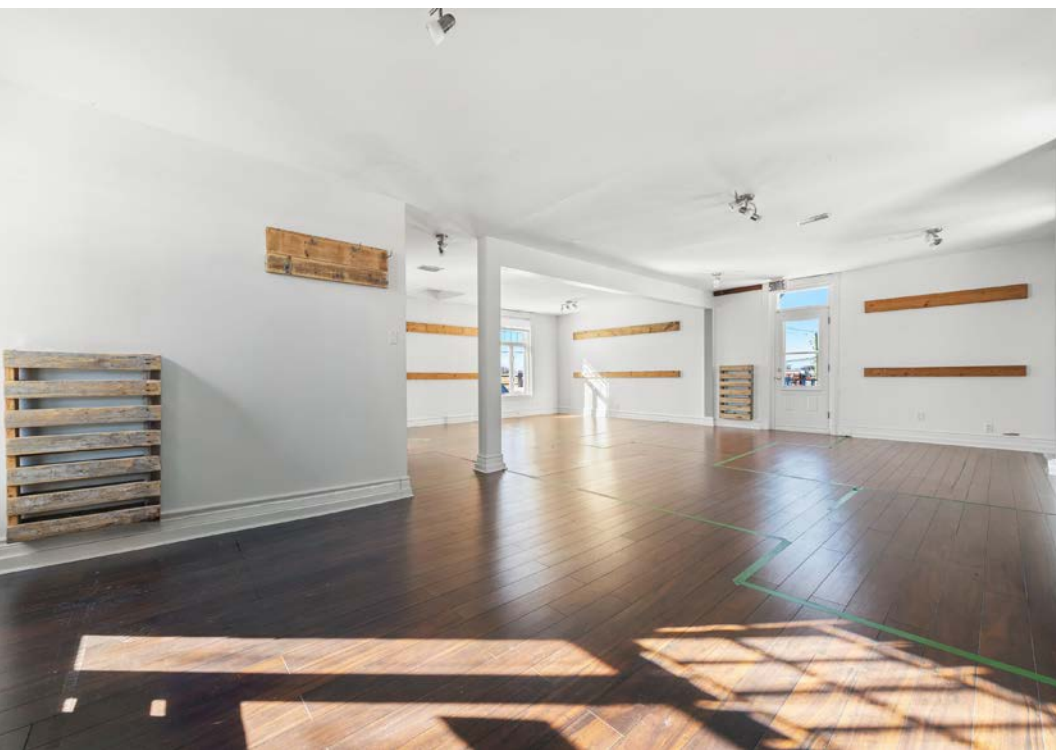


FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS



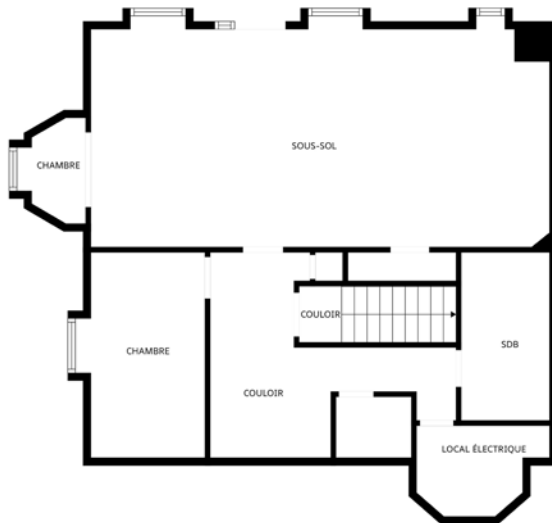
- Située sur l'artère commerciale principale  
Located on the main shopping street
- À quelque pas du boulevard Taschereau  
A few steps away from Taschereau Boulevard
- Forte visibilité et fort achalandage | High visibility and high traffic
- Accès facile aux transports en communs  
Easy access to public transit
- Secteur composé de commerces, cliniques, restaurants  
et résidences | Area consisting of shops, clinics, restaurants,  
and residences
- Possibilité de mettre une enseigne sur le façade  
Possibility of putting a sign on the facade
- Bâtiment en excellente condition | Building in excellent condition
- Classifié patrimonial et converti en usage commercial  
Classified as heritage property and converted for commercial use
- Propriété est située dans un secteur qui fait partie d'un plan  
d'intégration et d'implantation architecturale (PIIA – règlement  
municipal 1251-M) | The property is located in an area that is part of an  
architectural integration and implementation plan (PIIA – municipal  
bylaw 1251-M)
- Tous travaux de construction, d'aménagement, de plantation ou  
d'abattage d'arbres doivent être autorisés par la Ville, le Comité  
consultatif d'urbanisme (CCU), le Conseil municipal, ainsi que par le  
ministère de la Culture et des Communications (MCC).  
All construction, landscaping, planting, or tree removal work must be  
authorized by the City, the Urban Planning Advisory Committee (CCU), the  
City Council, and the Ministry of Culture and Communications (MCC).







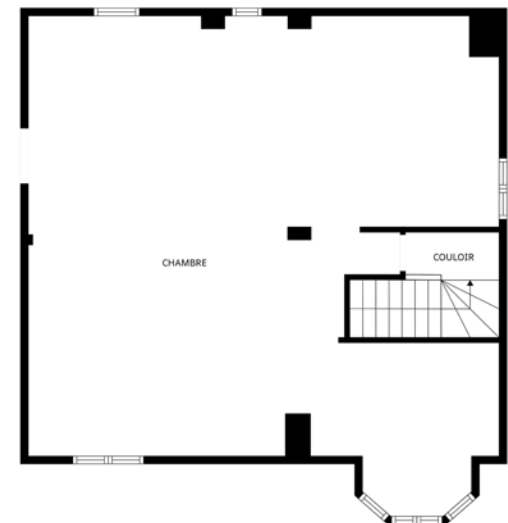
Sous-sol | Basement



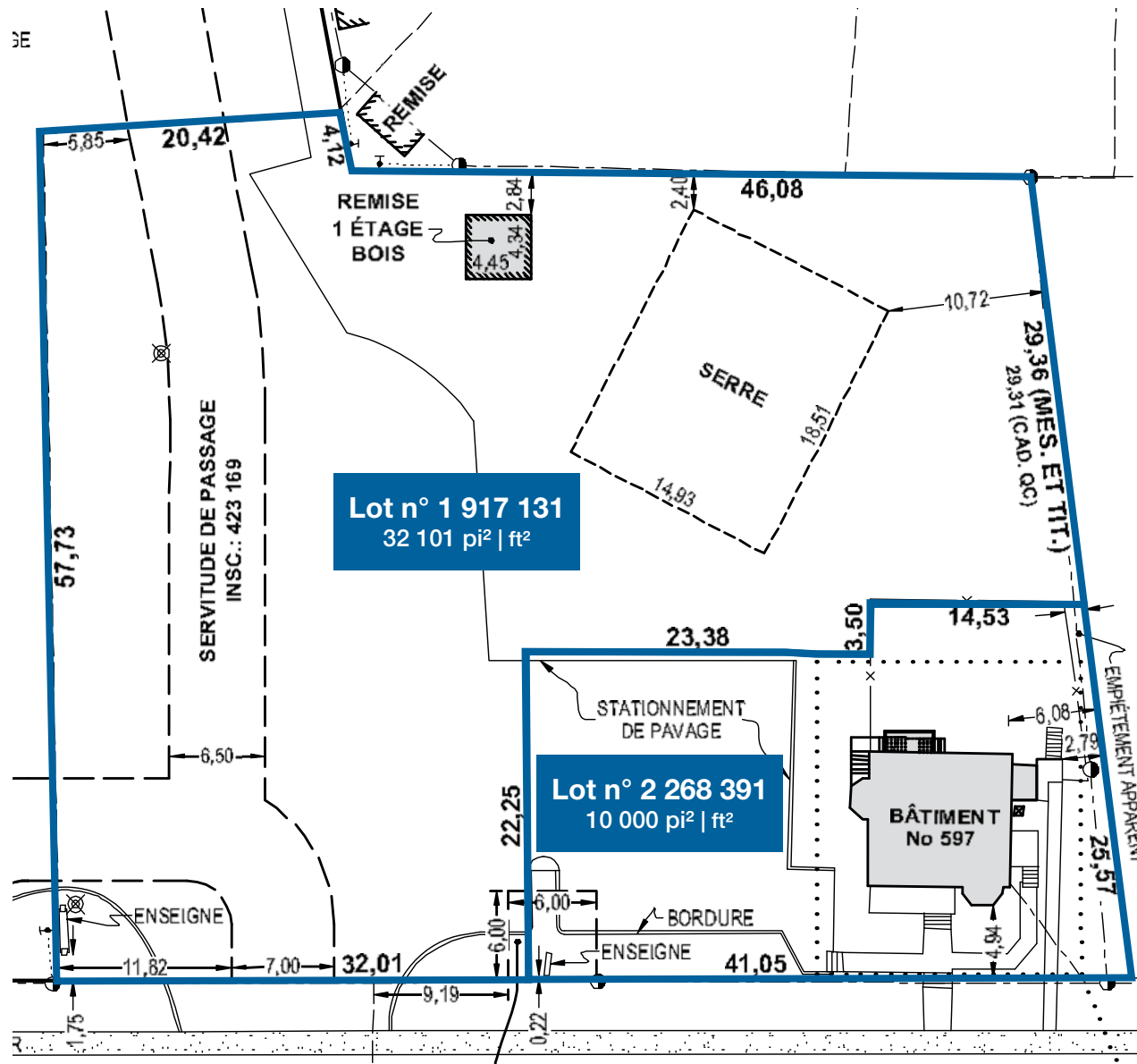
Rez-de-chaussée | Ground Floor



2<sup>e</sup> étage | 2<sup>nd</sup> Floor



**PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN**



**CHEMIN SAINT-JEAN**



**ZONE: C-120**

**GRILLE DES USAGES ET DES NORMES**

CLASSES D'USAGES PERMISES						
<b>H : HABITATION</b>						
H-1 : Unifamiliale						
H-2 : Bifamiliale et Trifamiliale						
H-3 : Multifamiliale A (4 à 8 logements)						
H-4 : Multifamiliale B (9 logements et plus)						*
H-5 : Maisons mobiles						
H-6 : Habitation collective						
<b>C : COMMERCE</b>						
C-1 : Commerce de détail et de services de proximité	*					
C-2 : Commerce de détail local		*				
C-3 : Services professionnels et spécialisés			*			
C-4 : Commerce d'hébergement et de restauration				*		
C-5 : Commerce de divertissement et d'activités récréotouristiques					*	
C-6 : Commerce et services à potentiel de nuisances						
C-7 : Débits d'essence						
C-8 : Commerce artériel						
C-9 : Commerce de gros						
C-10 : Commerce lourd et activité para-industrielle						
<b>I : INDUSTRIE</b>						
I-1 : Industries de prestige						
I-2 : Industrie légère						
I-3 : Industrie lourde						
I-4 : Industrie extractive						
<b>P : COMMUNAUTAIRE ET UTILITE PUBLIQUE</b>						
P-1 : Communautaire, parc, terrain de jeux et espace naturel						
P-2 : Communautaire, institutionnel et administratif						
P-3 : Infrastructures et équipements						
<b>A : AGRICULTURE</b>						
A-1 : Culture						
A-2 : Elevage						
A-3 : Elevage en réclusion						
<b>N : AIRE NATURELLE</b>						
N-1 : Conservation						
N-2 : Récréation						
<b>USAGES SPECIFIQUEMENT PERMIS</b>						
<b>USAGES SPECIFIQUEMENT EXCLUS</b>						
<b>NORMES</b>						
<b>STRUCTURE DU BÂTIMENT</b>						
Isolée	*	*	*	*	*	
Jumelée						
Contigüe						
<b>DIMENSIONS DU BÂTIMENT</b>						
Largeur minimale (m)	10	10	10	10		
Profondeur minimale (m)	10	10	10	10		
Superficie de bâtiment minimale (m <sup>2</sup> )						
Superficie de plancher minimale (m <sup>2</sup> )	150	150	150	150		
Hauteur en étage(s) minimale	1	1	1	1		
Hauteur en étage(s) maximale	3	3	3	3		
Hauteur en mètres minimale	5	5	5	5		
Hauteur en mètres maximale	12	12	12	12		
<b>RAPPORTS</b>						
Rapport planchers/terrain MIN / MAX (R.P.T)	0,45/-	0,45/-	0,45/-	0,45/-	0,45/-	
Coefficient d'emprise au sol MIN / MAX (C.E.S)	0,25/-	0,25/-	0,25/-	0,25/-	0,25/-	
<b>MARGES</b>						
Avant minimale (m)	7,5	7,5	7,5	7,5	15	
Avant maximale (m)						
Latérale minimale (m)	2	2	2	2	7,5	
Latérales totales minimales (m)	7	7	7	7	15	
Arrière minimale (m)	8	8	8	8	10	
<b>LOTISSEMENT</b>						
<b>TERRAIN</b>						
Largeur minimale (m)	28	28	28	28	60	
Profondeur minimale (m)	40	40	40	40	50	
Superficie minimale (m <sup>2</sup> )	1 200	1 200	1 200	1 200	5000	
<b>DIVERS</b>						
P11A	*	*	*	*	*	
Projet intégré					*	
Notes particulières	(1)(2)(3)	(1)(2)(4)	(1)(2)	(1)(2)(4)	(1)(5)	
<b>NOTES</b>						<b>Amendements</b>
(1) Tout terrain destiné à être construit doit être desservi par les services d'aqueduc et d'égout.						No. Slog
(2) La superficie de plancher brute totale d'un bâtiment commercial est limitée à 3500 m <sup>2</sup> .						Date
(3) Articles 1260.9 et 1260.10.						1250-05
(4) Article 1260.10.1						29-nov-10
(5) La densité minimale est de 30 log/ha.						1250-28
						28-févr-16

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.