

# IMMEUBLE FLEX À VENDRE VILLERAY

UNE POLYVALENCE STRATÉGIQUE AU CŒUR DU QUARTIER INDUSTRIEL

7979 14E AVENUE, MONTRÉAL



**JÉRÉMIE LABBÉ**

Courtier immobilier commercial

514 294 7011

[jeremie.labbe@kw.com](mailto:jeremie.labbe@kw.com)



# PROFIL DE LA PROPRIÉTÉ

Découvrez une opportunité exceptionnelle avec l'immeuble industriel de type « flex » situé au 7979, 14e Avenue, à l'intersection du Boulevard Crémazie, dans le quartier industriel de Villeray. Offrant une localisation stratégique, cet emplacement bénéficie d'une accessibilité optimale grâce à sa proximité avec l'autoroute métropolitaine, ses places de stationnement, et sa facilité d'accès au métro Saint-Michel.

Les bureaux ont été aménagés de manière moderne et fonctionnelle en 2017, optimisant ainsi les opérations pour les entreprises ayant des besoins de stockage et de bureaux.

<b>TYPE DE PROPRIÉTÉ</b>	Industriel de type « Flex »	
<b>DESCRIPTION LÉGAL</b>	2214655 Cadastre du Québec	
<b>ZONAGE</b>	I.3 (5) / ZONE : I04-096	
<b>SUPERFICIES DE L'IMMEUBLE</b> (MESURES APPROXIMATIVES)	<b>INDUSTRIEL</b>	5 888 pi ca
	<b>BUREAU RDC</b>	971 pi ca
	<b>BUREAU 2E ÉTAGE</b>	2 833 pi ca
	<b>TOTAL</b>	9 692 pi ca + mezzanine**
<b>VENTILATION</b>	3 750 pi ca bureaux (40%) / 5 888 pi ca industriel (60%)	
<b>ENTRÉE ÉLECTRIQUE</b>	400 AMPS	
<b>HAUTEUR PLAFOND INDUSTRIEL</b>	18 pi et 9 pi	
<b>HAUTEUR PLAFOND BUREAUX</b>	9 pi	
<b>EXPÉDITION</b>	4 portes au sol (6 pi et 8 pi d'hauteur)	
<b>CHAUFFAGE BUREAUX</b>	Système central de ventilation (CVC)	
<b>CHAUFFAGE INDUSTRIEL</b>	Système au gaz	
<b>STATIONNEMENT</b>	8 espaces ext. + 4 int. + rue sans vignette ni parcomètre	

# DONNÉES FINANCIÈRES

## PRIX DE VENTE

2 100 000\$ + TPS/TVQ

Vente sans garantie légale de qualité

## FRAIS VARIABLES

<b>Taxes municipales</b>	27 681.71 \$
<b>Taxes scolaires</b>	833.86 \$
<b>Assurance</b>	4 602.00 \$
<b>Gaz 2023</b>	3 782.62 \$
<b>Électricité 2023</b>	4 667.00 \$
<b>Total annuel</b>	41 567.19 \$

## AMÉLIORATION LOCATIVE BUREAUX

350 000 \$  
(2016/2017 - approximatif)

## UNITÉ CVC TOIT

ZF036N08P5AAA4A / N1C6403705  
2016

## UNITÉ CVC A L'EAU

TCH036 / N13035626  
2010

## DATE DE RÉFEXION TOITURE

2009  
(approximatif)



## BUREAUX



Pour un usage polyvalent de type « flex », cet immeuble de +/- 9 690 pi ca pieds carrés propose une combinaison harmonieuse d'espaces de bureau récemment rénovés (40%) et d'espaces d'entrepôt (60%).

Vous y trouverez 7 bureaux fermés, certains entièrement vitrés et d'autres avec des insertions de vitre, 1 cuisinette/salle de réunion, 1 espace de travail ouvert, 1 réception et 1 espace papeterie et de rangement.

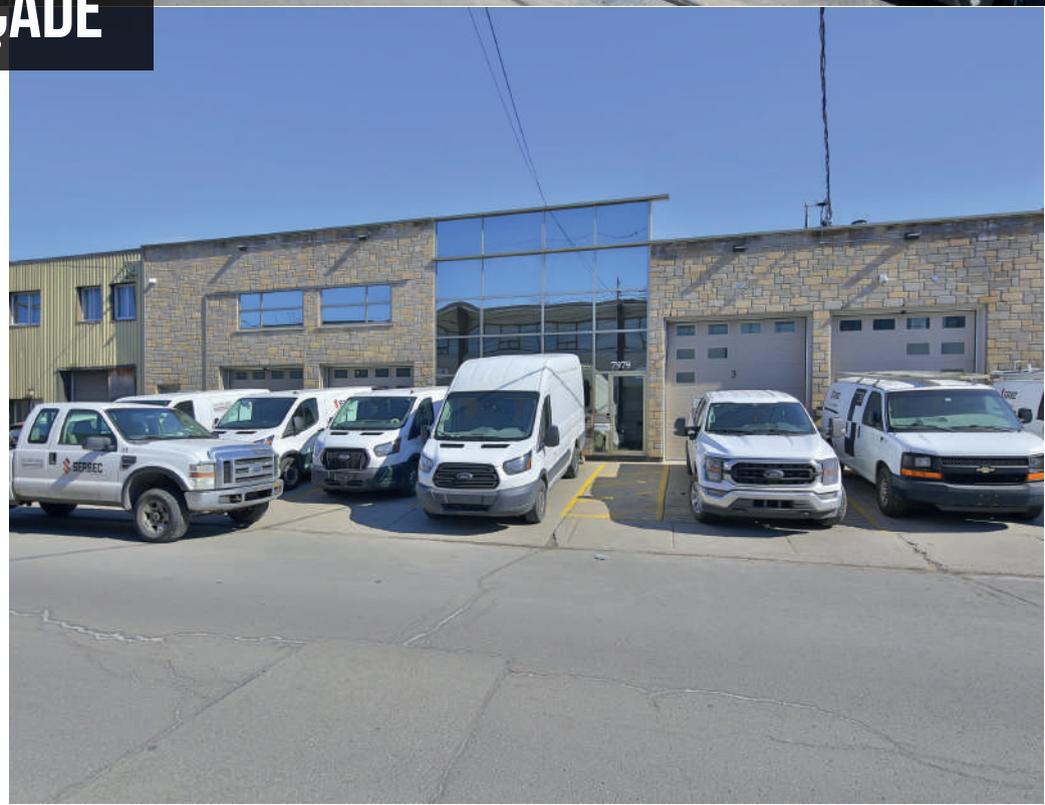
Cette configuration flexible rend cette opportunité idéale pour des entreprises diversifiées opérant dans des secteurs tels que la fabrication, la distribution, la construction, la logistique ou plus encore.



## FAÇADE

Le vendeur, étant propriétaire occupant, déménagera dans un immeuble plus grand à la suite de la fin des travaux d'aménagement du nouvel immeuble.

La date de déménagement étant flexible, le vendeur peut devenir locataire de l'immeuble situé au 7979 14e avenue à court terme afin d'accommoder un acheteur de type « investisseur ».





**ESPACES COMMUNS**





# ESPACES COMMUNS



VUE DE LA MEZZANINE  
CÔTÉ DROIT



MEZZANINE  
CÔTÉ DROIT



## ESPACE INDUSTRIEL



ESPACE SOUS LA MEZZANINE  
CÔTÉ DROIT

La portion industrielle de l'immeuble est répartie de part et d'autre, offrant une grande flexibilité

D'un côté, la hauteur totale est de 18,9 pieds, avec une mezzanine couvrante 30% de cette section.

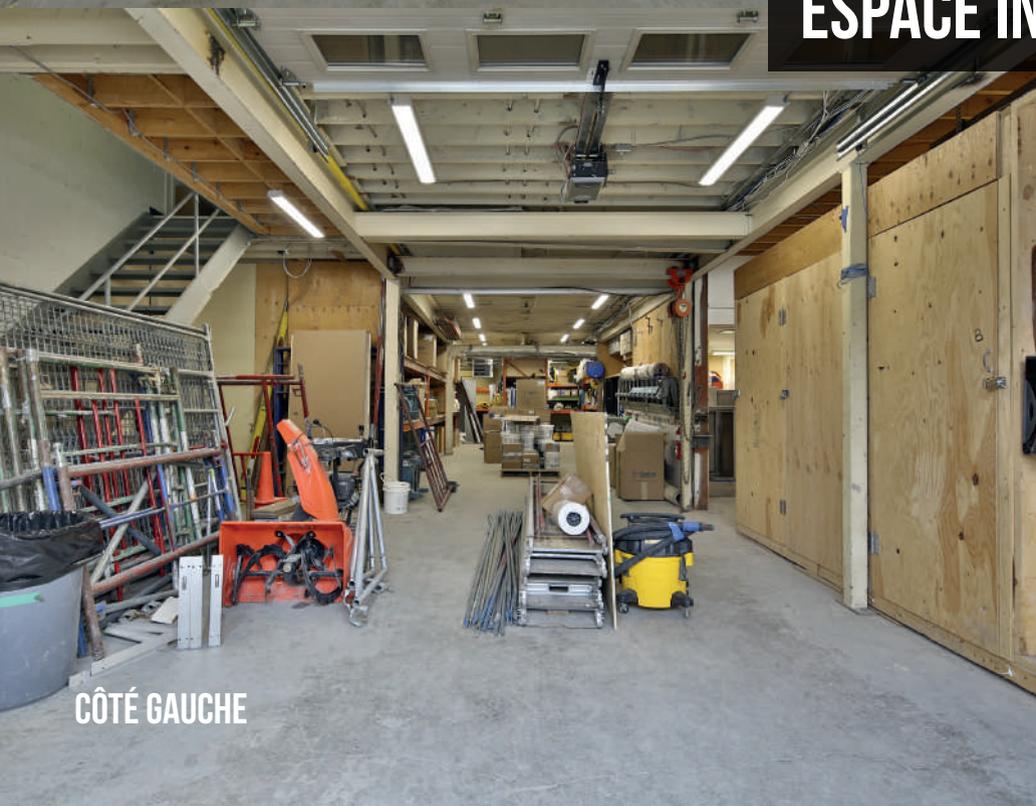
De l'autre côté, la hauteur sous plafond est de 9 pieds, avec les bureaux situés à l'étage supérieur.

Le chauffage et la ventilation sont assurés par un système centralisé pour la partie bureau (CVC), tandis que la partie industrielle est équipée d'unités de chauffage au gaz positionnées au plafond.

Le terrain offre un espace de stationnement privé pouvant accueillir jusqu'à 8 véhicules, en plus du stationnement disponible dans la rue.



**ESPACE INDUSTRIEL**





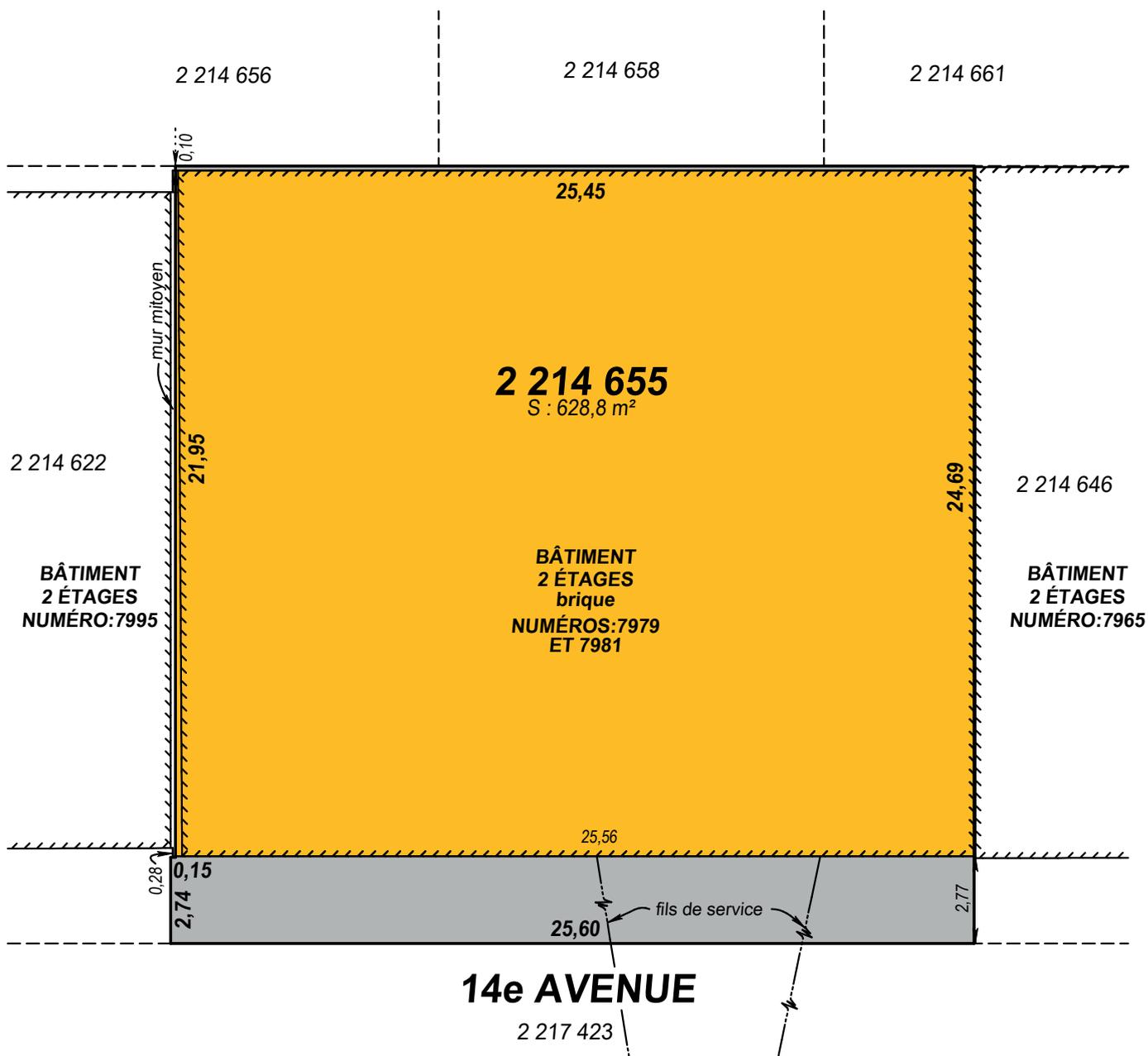
# GRILLE DE ZONAGE



PAPINEAU

PIE-IX

AUTOROUTE 40



2 214 656

2 214 658

2 214 661

0,10

25,45

**2 214 655**

S : 628,8 m<sup>2</sup>

2 214 622

21,95

24,69

2 214 646

**BÂTIMENT  
2 ÉTAGES  
NUMÉRO:7995**

**BÂTIMENT  
2 ÉTAGES  
brique  
NUMÉROS:7979  
ET 7981**

**BÂTIMENT  
2 ÉTAGES  
NUMÉRO:7965**

0,28

0,15

25,56

2,74

25,60

fils de service

2,77

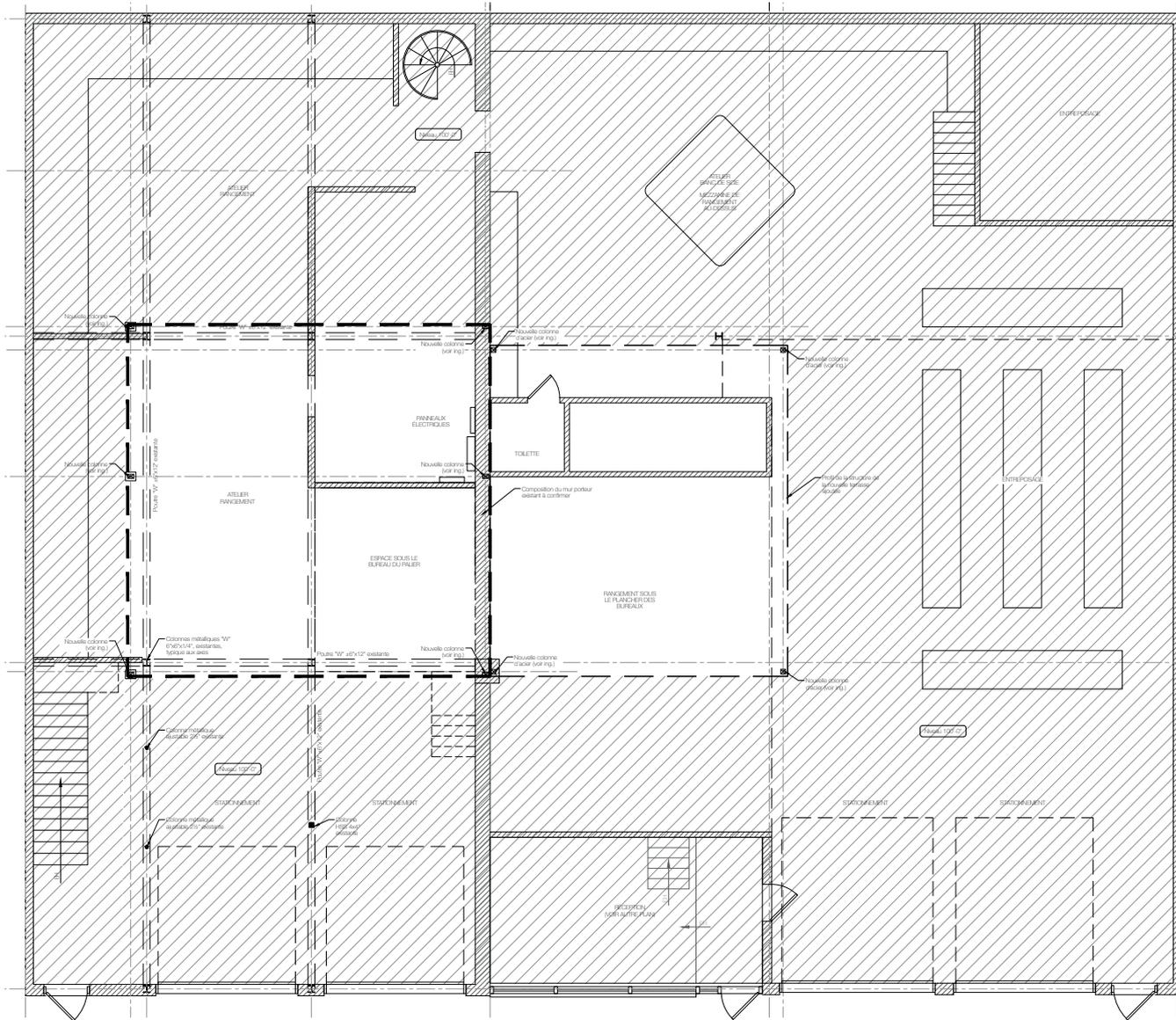
**14e AVENUE**

2 217 423

# INDUSTRIEL

CÔTÉ GAUCHE

CÔTÉ DROIT





# JÉRÉMIE LABBÉ

Jérémié Labbé développe sa notoriété sur le marché montréalais depuis les cinq dernières années.

Ses nombreuses transactions complétées avec succès ainsi que son étroite collaboration avec propriétaires, locataires et courtiers lui ont permis de forger sa belle réputation et de contribuer au succès qu'il connaît aujourd'hui.

Spécialiste de location commerciale, il prend fierté à contribuer à l'ouverture de diverses entreprises sur le territoire montréalais.

Jérémié vous accompagnera tel un partenaire d'affaires et veillera véritablement au meilleur de vos intérêts!

**514 294 7011**  
**jeremie.labbe@kw.com**

## KW COMMERCIAL

Durant les 17 dernières années, Yannick Cloutier s'est forgé une réputation comme étant l'un des meilleurs courtiers et l'un des plus respectés de la région de Montréal.

Possédant plus de 600 transactions commerciales à son actif et pour plus de \$650 000 000 en vente et en location commerciale, il a réalisé plusieurs des plus grosses transactions immobilières des dernières années de la région.

Son association avec la compagnie Keller Williams en 2014 comme Président de la division commerciale était un choix stratégique dans son développement et celui de son entreprise.

**514 531 3921**  
**INFO@kw.com**

