



Immeuble stratégiquement situé | Strategically-located Building

191, rue Empire, Granby, QC J2G 3B3

Immeuble à bureaux détachés vacants de ±3 250 pi² sur un terrain de 5 309 pi²
±3,250 ft² vacant freestanding office building on a 5,309 ft² lot

Paul-Éric Poitras

Président
Courtier immobilier agréé DA - Commercial
Immobilier Paul-Éric Poitras inc.
☎ 514 866 3333 x222
☎ 514 993 2035
✉ pepoitras@naiterramont.ca

Jean Brasseur

Courtier immobilier - Commercial
Immobilier Jean Brasseur Inc.
☎ 514 866 3333 x230
☎ 514 946 8816
✉ jbrasseur@naiterramont.ca

CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES

 **Superficie (pi²) | Area (ft²)**
Bâtiment | Building ± 3 250
Sous-sol partiel | Partial Basement 500

Terrain | Land 5 309

Disponibilité | Availability 60 jours | Days


 **Prix demandé**
Asking Price 648 000\$
(199,38\$/pi²|ft²)

Taux de location net (\$|pi²) | Net Rental Rate (\$|ft²) 17,00\$
Frais d'exploitation estimés 2026 (\$|pi²)
2026 Estimated Operating Expenses (\$|ft²) 3,60\$

 **Construction – 1948**
Rénovations | Renovations – 1997
Brique et blocs de
béton architecturaux
Brick & Architectural
Concrete Blocks

 **Terme du bail**
Lease Term
5 ans | years

 **Chauffage | Heating**
Électrique | Electric


 **Stationnement | Parking**
8 espaces | Stalls

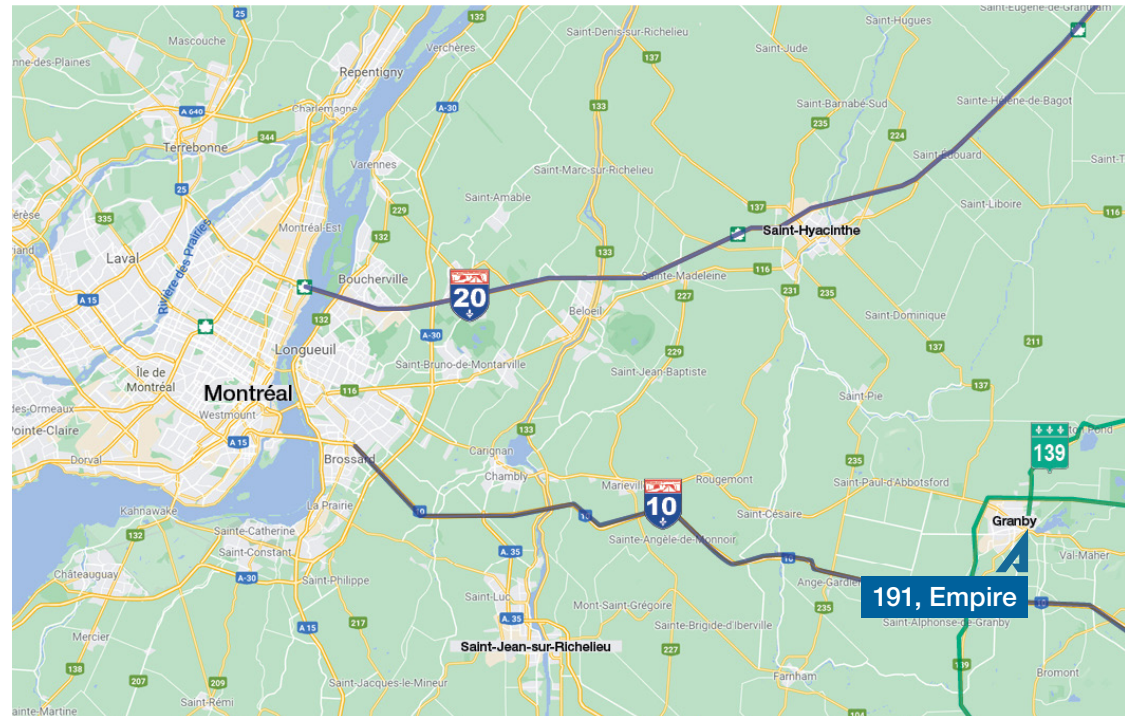
 **Air climatisé**
Air Conditioning
Oui | Yes

 **Entrée électrique**
Electric Entry
200 A, 550 V

 **Éclairage | Lighting**
Fluorescent

 **Autoroute & Route**
Highway


 **Hauteur libre**
Clear Height
9'



DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Zonage | Zoning

GK02C

Numéro de lot | Lot Number

1 010 437

(Cadastre du Québec)

ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



Évaluation municipale | Municipal Assessment (2025-2027)

Terrain Land	98 600 \$
Bâtiment Building	405 400 \$
Total	504 000 \$

Taxes

Municipales Municipal (2026)	9 485 \$
Scolaire School (2025-2026)	383 \$
Total	9 868 \$

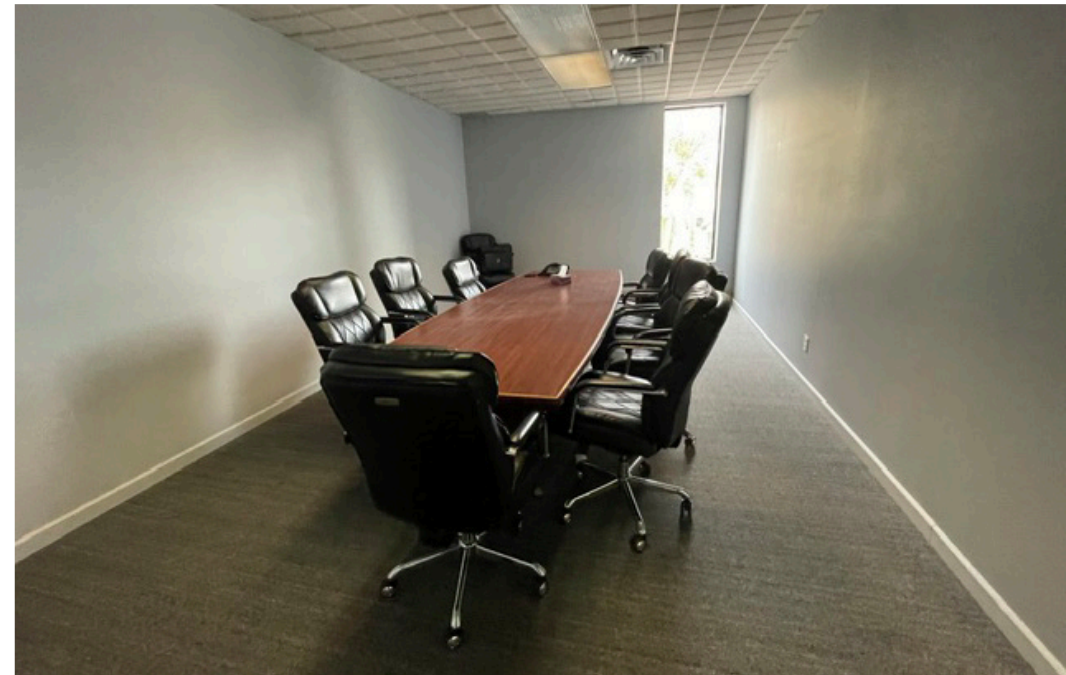
FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS



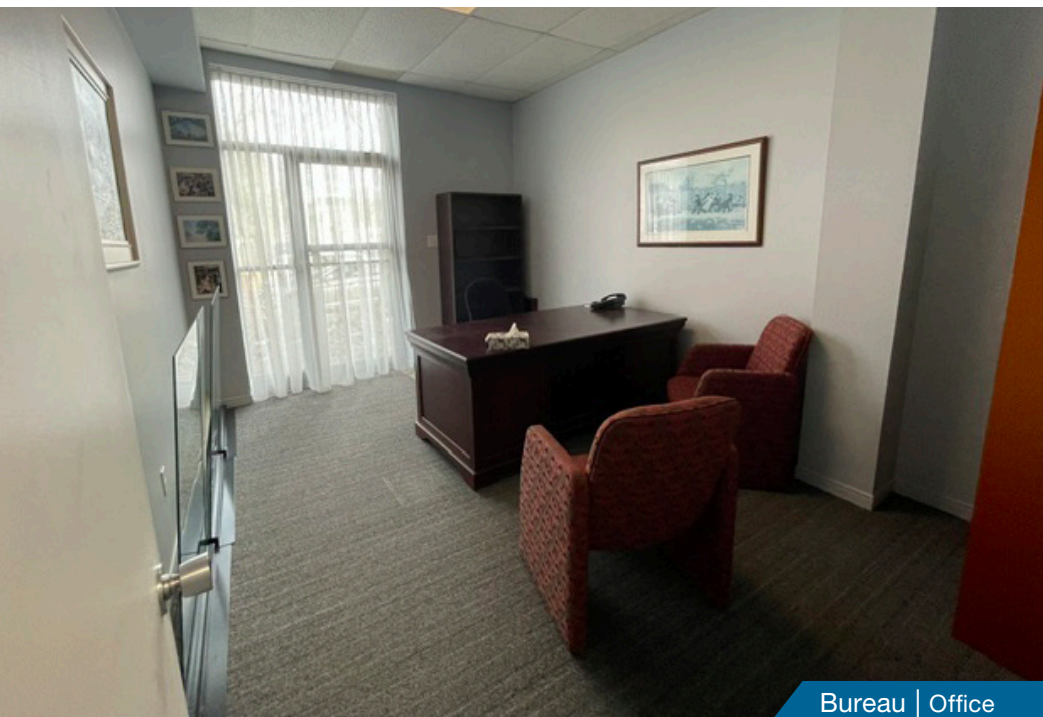
- Emplacement stratégique dans le secteur dynamique du centre-ville de Granby à proximité de nombreux services et commodités
Strategically-located in the dynamic Downtown Granby area, close to many services and amenities
- Immeuble polyvalent, lumineux et clés en main, idéal pour des bureaux professionnels
Versatile and bright turnkey building, ideal for professional offices
- Espace disponible pour propriétaire occupant
Space available for owner-occupiers
- Emplacement situé tout près du Cégep de Granby
Location right next to Cégep de Granby
- Incluant 8 espaces de stationnement | 8 parking stalls included
- Incluant espace au sous-sol pour rangement
Including basement storage space
- Secteur mixte résidentiel/commercial | Mixed residential/commercial sector
- Le bâtiment contient une aire d'accueil avec réception, sept bureaux, une salle de conférence, une cuisinette, un espace reprographie et deux salles d'eau | The building contains a lobby with a reception desk, seven offices, a conference room, a kitchenette, a copy room, and two restrooms



Bureau | Office



Salle de conférence | Conference Room



Bureau | Office



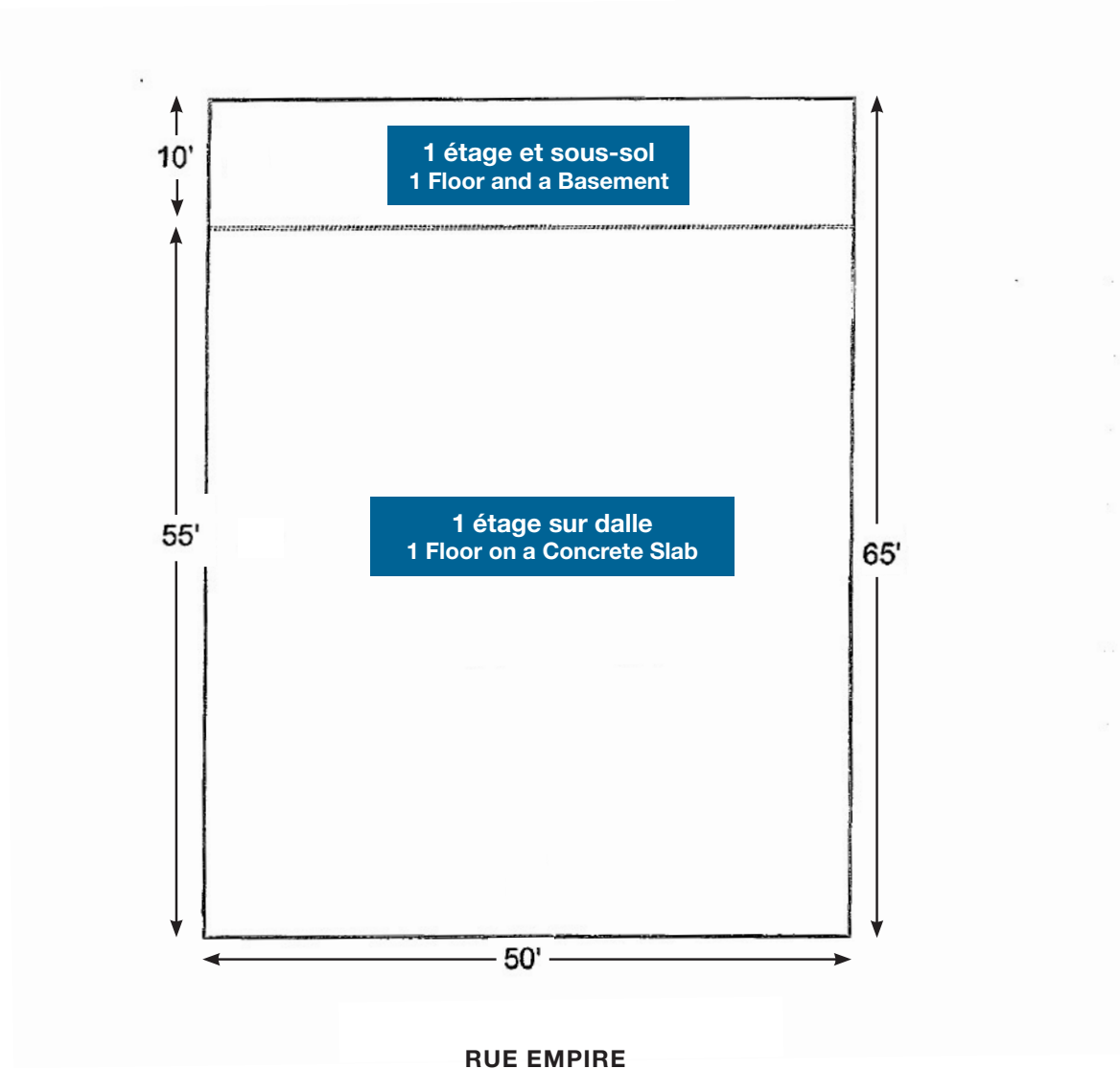
Bureau | Office



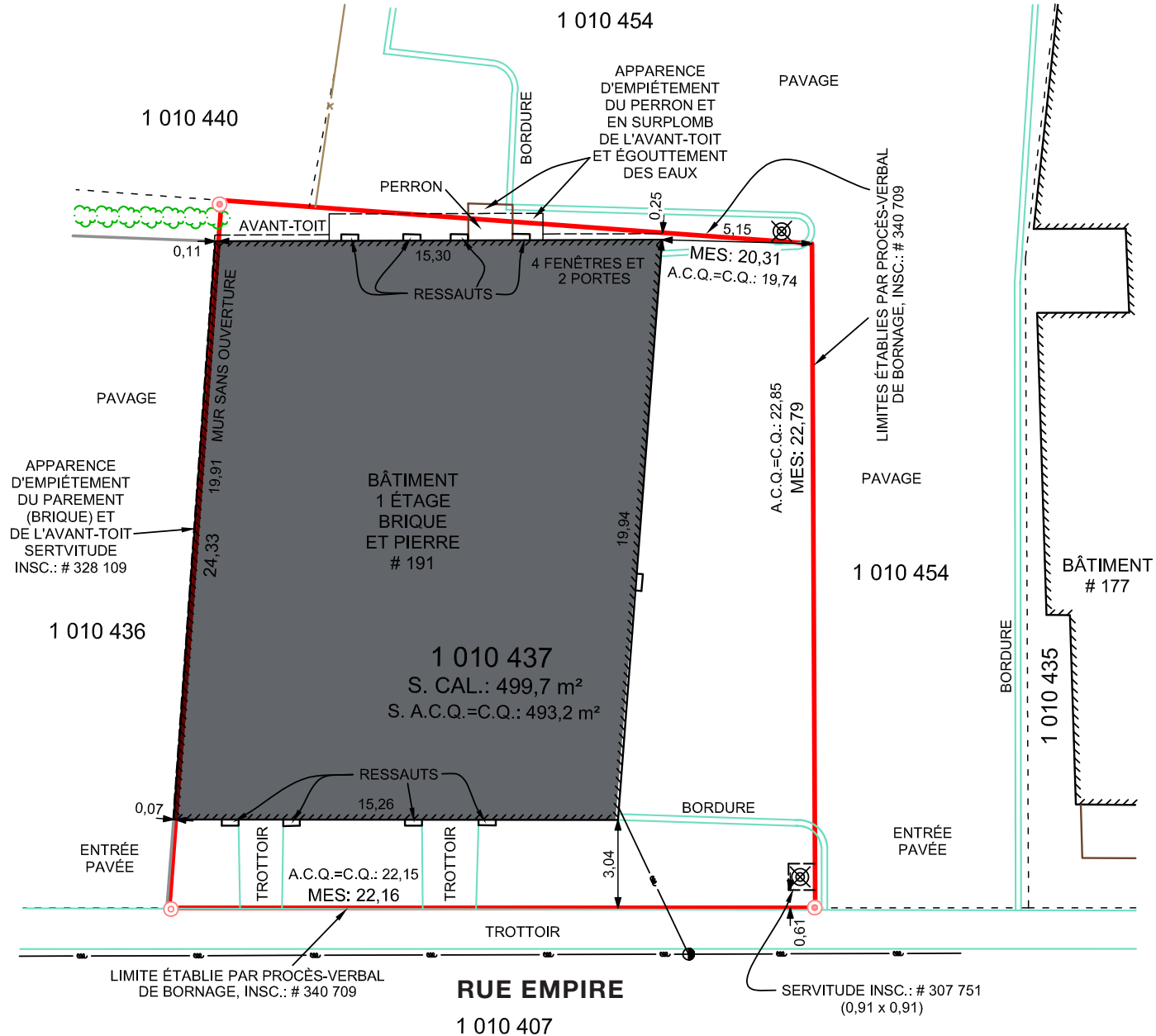
Entrée | Entrance



Réception | Reception



PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN



GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID



Règlement de zonage numéro 0663-2016
Grille des usages et des normes d'implantation par zone

Zone GK02C

Usage principal et secondaire					Normes d'implantation														Type de toiture				
Classe d'usage principal	Notes	Usage sec. Sart	Usage sec. Sgite	Usage sec. Scham	Isolée	Jumelée	Rangée	Marge avant min. (m)	Marge avant max. (m)	Marge latérale min. (m)	Marge latérale min. opposée (m)	Marge arrière min. (m)	% d'occ. max. bâtiment principal	% d'occ. max. bâtiment accessoire	% d'occ. max. bâtiments	Nombre d'étages minimal	Nombre d'étages maximal	Hauteur max. bâtiment principal (m)	Hauteur max. bâtiment accessoire (m)	1 versant	2 versants	4 versants	Plat
Cacco					x	x	x	1,5							100	2	Note 230		6	x	x	x	x
Cbar					x	x	x	1,5							100	2	Note 230		6	x	x	x	x
Cdét					x	x	x	1,5							100	2	Note 230		6	x	x	x	x
Cpro					x	x	x	1,5							100	2	Note 230		6	x	x	x	x
Créc					x	x	x	1,5							100	2	Note 230		6	x	x	x	x
Cresto					x	x	x	1,5							100	2	Note 230		6	x	x	x	x
Ctél					x	x	x	1,5							100	2	Note 230		6	x	x	x	x
R2					x	x	x	1,5							100	2	Note 230		6	x	x	x	x
R3					x	x	x	1,5							100	2	Note 230		6	x	x	x	x
R4+					x	x	x	1,5							100	2	Note 230		6	x	x	x	x
Rmc					x	x	x	1,5							100	2	Note 230		6	x	x	x	x
Rpri					x	x	x	1,5							100	2	Note 230		6	x	x	x	x
Notes					Notes														Notes				
					Note 230 : Maximum 6 étages. Toute partie de bâtiment de 4 étages et plus doit être située à 10 m ou plus de l'emprise de rue.																		
Notes générales																							

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.

*Vente sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur
Sale without legal warranty of quality, at purchaser's risk and peril*



555, boulevard René-Lévesque Ouest, bureau 1805
Montréal, Québec H2Z 1B1

+1 514 866 3333



naiterramont.ca

