



Vidéo de la propriété  
Property Video



À proximité de l'autoroute 35 | Close to Highway 35

## Terrain, chemin du 3<sup>e</sup> Rang Sud, Saint-Jean-sur-Richelieu, QC

Bâtiment de 2 450 pi<sup>2</sup> sur un terrain de 303 068 pi<sup>2</sup> à vendre ou à louer  
Entreposage extérieur permis jusqu'à 27 pieds de haut

2,450 ft<sup>2</sup> building on a 303,068 ft<sup>2</sup> lot for Sale or for Lease  
Outdoor storage permitted up to 27 feet high

### Karl Bernard

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

☎ 514 866 3333 x109

📠 581 989 2507

✉ kbernard@naiterramont.ca

### Paul-Éric Poitras

Président  
Courtier immobilier agréé DA - Commercial  
Immobilier Paul-Éric Poitras inc.

☎ 514 866 3333 x222

📠 514 993 2035

✉ pepoitras@naiterramont.ca

Pour plus d'informations contactez :  
For more information contact :

**CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES**

**VENTE | SALE**



**Superficie | Area (pi<sup>2</sup> | ft<sup>2</sup>)**

Bâtiment | Building 2 450  
Terrain | Land 303 068

**Dimensions**

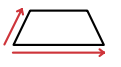
Bâtiment | Building 40' x 61'  
Terrain | Land 475' x 635'



**Prix demandé** 8 215 000\$  
Asking Price

**Prix optimisé** 7 795 000\$  
Optimized Price

**LOCATION | LEASING**



**Superficie | Area (pi<sup>2</sup> | ft<sup>2</sup>)**

Bâtiment | Building 2 450  
Cour extérieure incluse | Included Outdoor Courtyard 20 000

**Dimensions**

Bâtiment | Building 40' x 61'  
Cour extérieure | Outdoor Courtyard 150' x 134'



**Taux de location net (\$ | pi<sup>2</sup>) | Net Rental Rate (\$ | ft<sup>2</sup>)\*** 12,50\$

Frais d'exploitation estimés 2025 (\$ | pi<sup>2</sup>)  
2025 Estimated Operating Expenses (\$ | ft<sup>2</sup>) À venir  
To Follow

\*Possibilité de louer l'excédent de terrain supplémentaire de 280 618 pi<sup>2</sup>  
Possibility to lease the excess additional land of 280,618 ft<sup>2</sup>

**AVIS DE FIN DE BAIL**

En tout temps, le Locateur se réserve le droit de pouvoir mettre fin au bail unilatéralement avec un préavis de trois (3) mois. Le cas échéant, le Locataire devra, dans ce délai, libérer les lieux et les remettre au Locateur dans l'état initial lors de son arrivée, ou selon l'entente entre les parties.

**END OF LEASE NOTICE**

The Lessor reserves the right to terminate the lease unilaterally at any time with three (3) months' notice. In such cases, the Tenant must vacate the premises within this period and return them to the Lessor in the condition they were in when the Tenant moved in, or as agreed between the parties.

**Disponibilité | Availability**

Immédiate | Now



chemin du 3<sup>e</sup> Rang S.



**Porte au sol | Drive-in Door**  
1 (12' x 10')



**Entrée électrique | Electric Entry**  
100 A, 600 V



**Hauteur libre | Clear Height**  
20'



**Éclairage | Lighting**  
Halogène | Halogen



**Route & Autoroute | Highway**



### ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



**Évaluation municipale | Municipal Assessment (2025-2027)**

Terrain | Land 1 689 400 \$

#### Taxes

Municipales   Municipal (2026)	36 390 \$
Scolaire   School (2025-2026)	769 \$
<b>Total</b>	<b>37 159 \$</b>

### DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



**Zonage | Zoning**

Industriel | Industrial

**Numéros de lots | Lot Numbers**  
(Cadastrés du Québec)

6 354 996 & 6 558 428

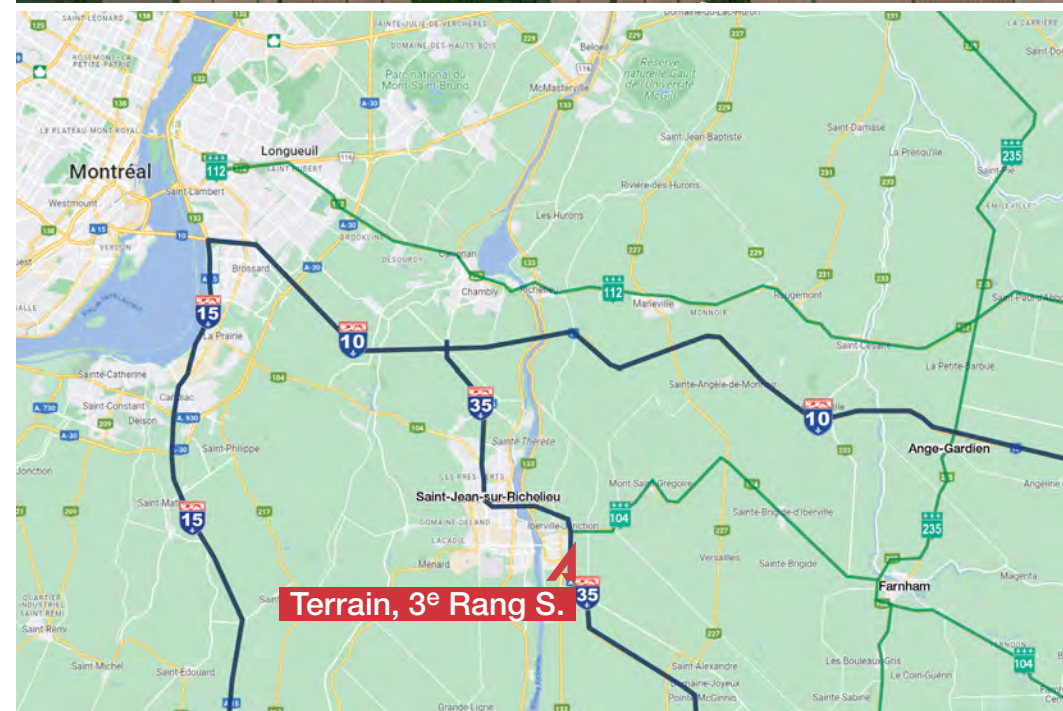
### FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS

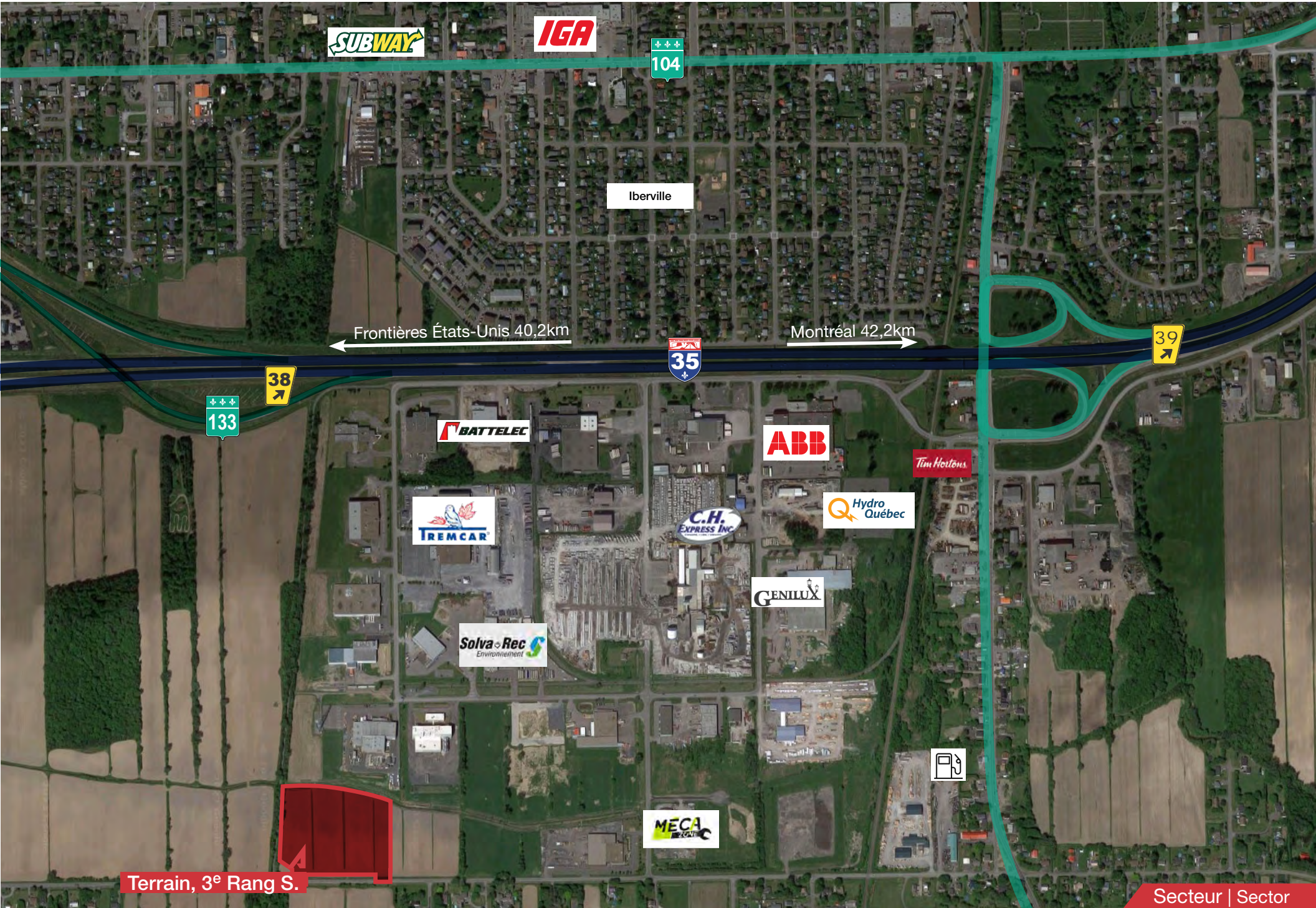


- À proximité de l'autoroute 35 et des États-Unis  
Close to Highway 35 and the USA
- À 30 minutes de Montréal | 30 minutes away from Montréal
- Plusieurs industries déjà opérantes dans le secteur  
Several industries already operating in the sector
- Entreposage extérieur permis jusqu'à 27 pieds de haut  
Outdoor storage permitted up to 27 high
- Terrain d'envergure | Prominent site

**À VENDRE OU À LOUER**  
**FOR SALE OR FOR LEASE**

Terrain, chemin du 3<sup>e</sup> Rang S.,  
Saint-Jean-sur-Richelieu





**SUBWAY**

**IGA**

104

Iberville

Frontières États-Unis 40,2km

Montréal 42,2km

35

39

38

133

**BATTELEC**

**ABB**

**Tim Hortons**

**TREM CAR**

**C.H. EXPRESS INC.**

**Hydro Québec**

**Solva-Rec Environnement**

**GENILUX**



**MECA**

Terrain, 3<sup>e</sup> Rang S.

Secteur | Sector





Entrée | Entrance



Porte au sol | Drive-in Door

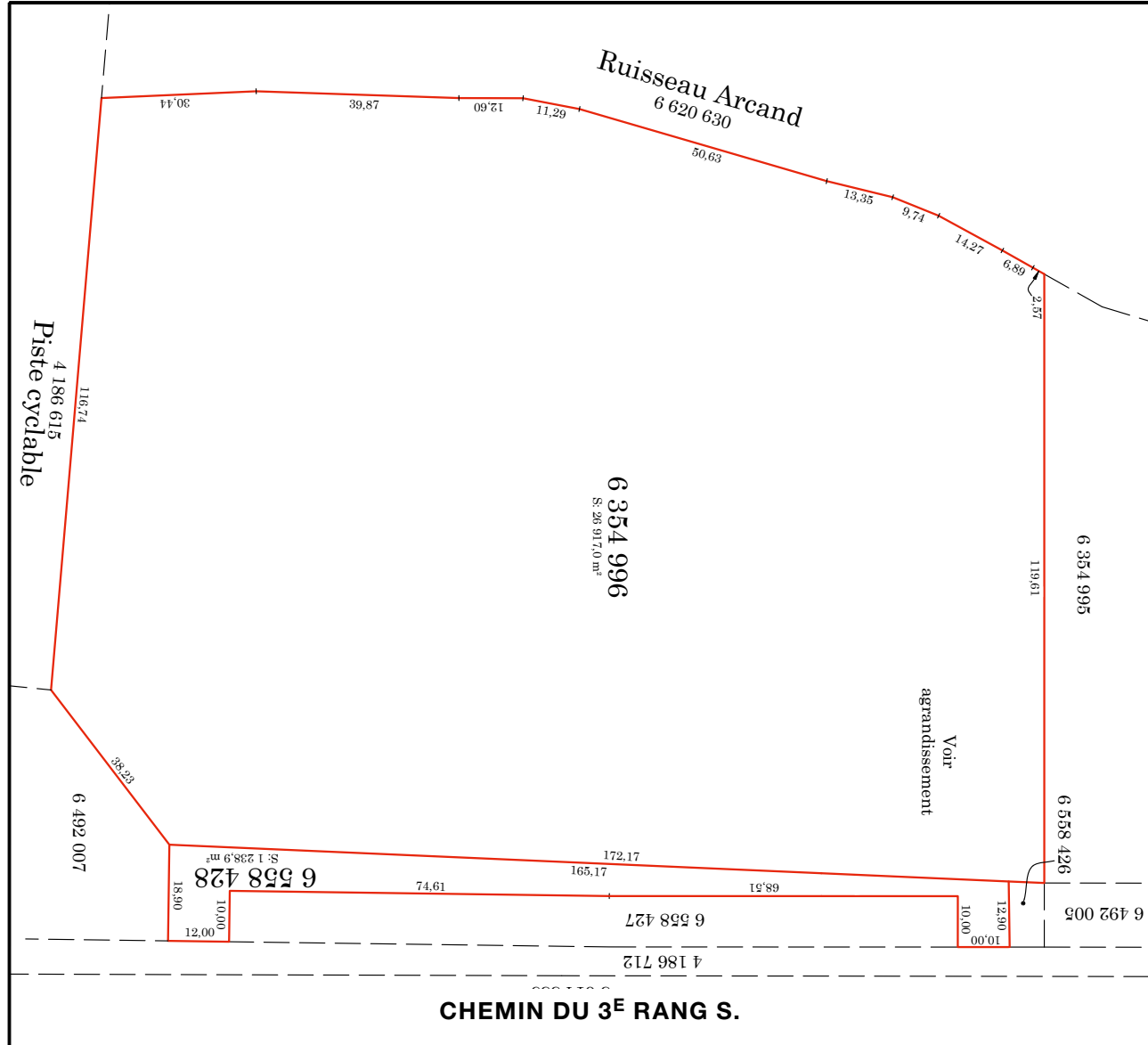
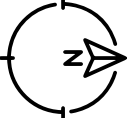


Atelier | Workshop



Atelier | Workshop

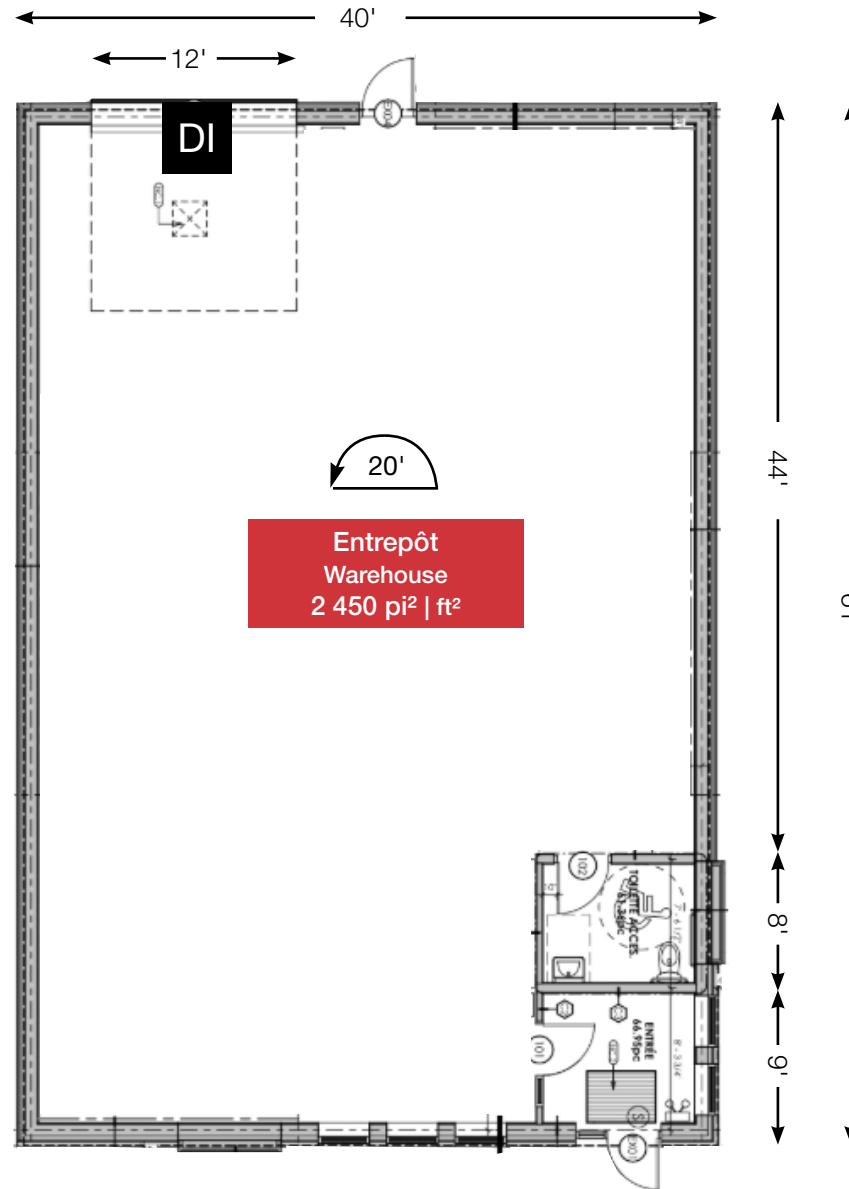
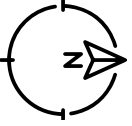
**PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN**







**PLAN DU BÂTIMENT | BUILDING PLAN**



**CHEMIN DU 3<sup>E</sup> RANG S.**

**GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID**

Grille en vigueur (2023-10-24 R.2249) AM			Zones	
			I-3560	
	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		X	
	24. Extractive			
Agricole (A)	25. Culture			
	26. Élevage			
	27. Habitation en milieu agricole			
28. Para-agricole				
Communautaire (P)	29. Institution et administration publiques			
Usages spécifiquement	30. Permis		(USP)	
	31. Exclus		(USE)	
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	
47. Hauteur maximale (m)			15	

		Zones	
		I-3560	
Dimensions	48. Largeur minimale (m)	10	
	49. Profondeur minimale (m)	10	
Superficies	50. Sup. d'implantation au sol min. (m <sup>2</sup> )	150	
	51. Sup. d'implantation au sol max. (m <sup>2</sup> )		
	52. Superficie de plancher min. (m <sup>2</sup> )		
Rapports	53. Superficie de plancher max. (m <sup>2</sup> )		
	54. Coefficient d'occupation du sol min.		
C- Normes prescrites (terrain)	55. Coefficient d'occupation du sol max.		
	56. Largeur minimale d'un lot intérieur (m)	80	
	57. Largeur minimale d'un lot d'angle (m)	80	
	58. Profondeur minimale (m)	100	
	59. Superficie minimale (m <sup>2</sup> )	8000	
		A	Applicable à toute la zone

Grille en vigueur (2023-10-24 R.2249) AM			Zones	
			I-3560	
D- Catégorie de zone				
E- Articles exclus				(E)
F- Dispositions spéciales				(N001) (N173) (N174)
G- Rappel	PIIA			
	PAE			
	Projet Intégré			
	Zone de contrainte			
	Usage conditionnel			
	Parc éolien			
	Amendements			R.1643

*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.*



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

+1 514 866 3333



[naiterramont.ca](http://naiterramont.ca)

