



8600-8610 BOUL. NEWMAN
2 unités commerciales avec locataires AAA

À VENDRE

Michel Knot

Président
Courtier Immobilier Agréé DA
514.683.6666 x101
michel@immeublesgloria.com

Marc-André Knot, CPA

Courtier Immobilier Commercial Agréé DA
514.683.6666 x102
marc.andre@immeublesgloria.com



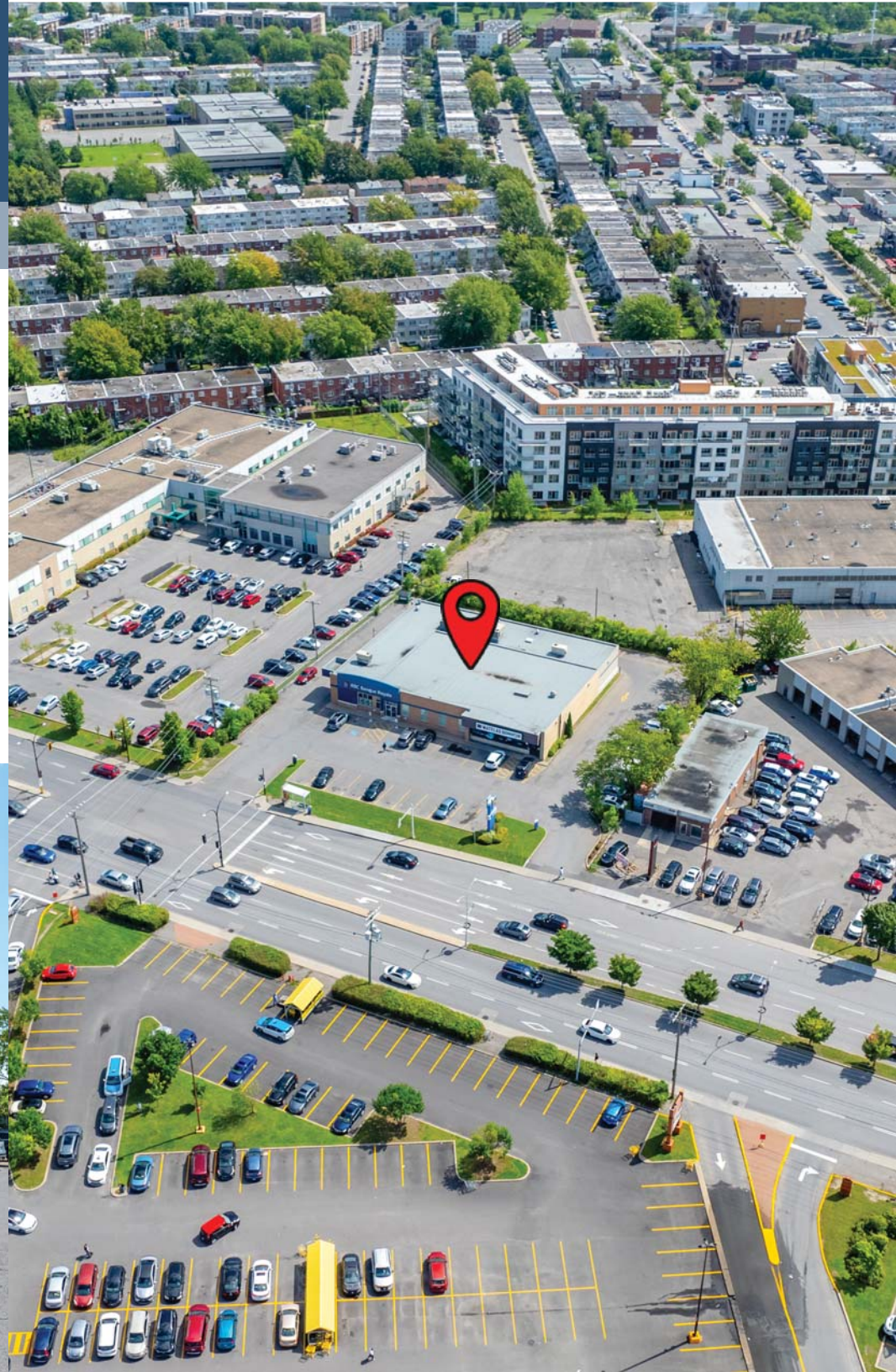
IMMEUBLES GLORIA INC.
Agence Immobilière

L'OPPORTUNITÉ

8600-8610 BOUL. NEWMAN

Immeubles Gloria Inc. (l'« Agence ») est heureuse de représenter 9372-4904 Québec Inc. (le « Vendeur ») pour offrir à la vente, sur une base exclusive, une propriété commerciale située au 8600-8610 Boulevard Newman, Montréal (LaSalle), Québec, H8N 1Y5 (la « Propriété »).

Cette offre représente une occasion d'acquérir un bâtiment commercial complètement rénové en 2010, situé sur un terrain de $\pm 42\,600$ pi², niché sur le dynamique Boulevard Newman dans le quartier de LaSalle. Les deux locataires AAA, RBC et Matelas Bonheur, sont locataires depuis plus de 10 ans. Les baux sont Triple Net et nécessitent très peu de gestion du propriétaire.



IDENTIFICATION

8600-8610 BOUL. NEWMAN

Adresse	8600-8610 Boul Newman, Montréal (LaSalle), Québec, H8N 1Y5
Description légale	Lot 1 451 013 Cadastre du Québec
Zonage	Zone 10-01 Usage C1, C3 (Détail et service, artériel léger)
Année de construction	1980 Rénové en 2010
Superficie lot	± 42 600 pi²
Superficie locative	11 112 pi² (1 étage)
Détail des unités	8600 Newman : 7 080 pi² RBC 8610 Newman : 4 032 pi² Matelas Bonheur
Type de baux	Triple Net
Stationnement	± 47 espaces extérieurs



PRIX DEMANDÉ : \$6,750,000 + taxes



DÉTAILS

8600-8610 BOUL. NEWMAN

ÉVALUATION MUNICIPALE 2023-2025

Valeur du terrain	1 563 500 \$
Valeur du bâtiment	4 497 200 \$
VALEUR TOTALE	6 060 700 \$

DÉPENSES

Taxes municipales	175 829 \$	2024 100% récupérable
Taxes scolaires	5 119 \$	2024-2025 100% récupérable
Assurances	7 500 \$	2024 estimé 100% récupérable
Frais professionnels	4 800 \$	2024 estimé 100% récupérable
Réparations et maintenance	12 064 \$	2024 estimé 100% récupérable
Administration	1 687 \$	10% des CAM est récupérable
TOTAL DÉPENSES	207 000 \$	2024 estimé 100% récupérable

REGISTRE DES LOYERS

#	Locataire	Superficie	Locataire depuis	Bail début	Bail fin	Option	Type de bail	Loyer additionnel (annuel)	Loyer additionnel (\$/ pi²)
8600	Royal Bank of Canada	7 080 pi²	2011-02-01	2023-02-01	2028-01-31	2 x 5 ans	Triple Net	131 890 \$	18.63 \$/pi²
8610	Matelas Bonheur	4 032 pi²	2011-10-01	2021-10-31	2026-10-31		Triple Net	75 110 \$	18.63 \$/pi²
TOTAL		11 112 pi²						207 000 \$	18.63 \$/pi²

DÉPENSES EN CAPITAL RÉCENTES

Toiture	2019 (110,000\$) Membrane élastomère
Façade	Façade latérale refaite 2020
Chauffage/climatisation	3 thermopompes sur 4 remplacées en 2022
Électricité	Réparations 2019-2021

AUTRE

Certificat de localisation	Décembre 2018
Rapport environnemental	Phase 1 (2018-10) Phase 2 (2018-11)



L'EMPLACEMENT

8600-8610 BOUL. NEWMAN



maxi

WINNERS

DOLLARAMA



boul. Newman

avenue Dollard

metro SAQ

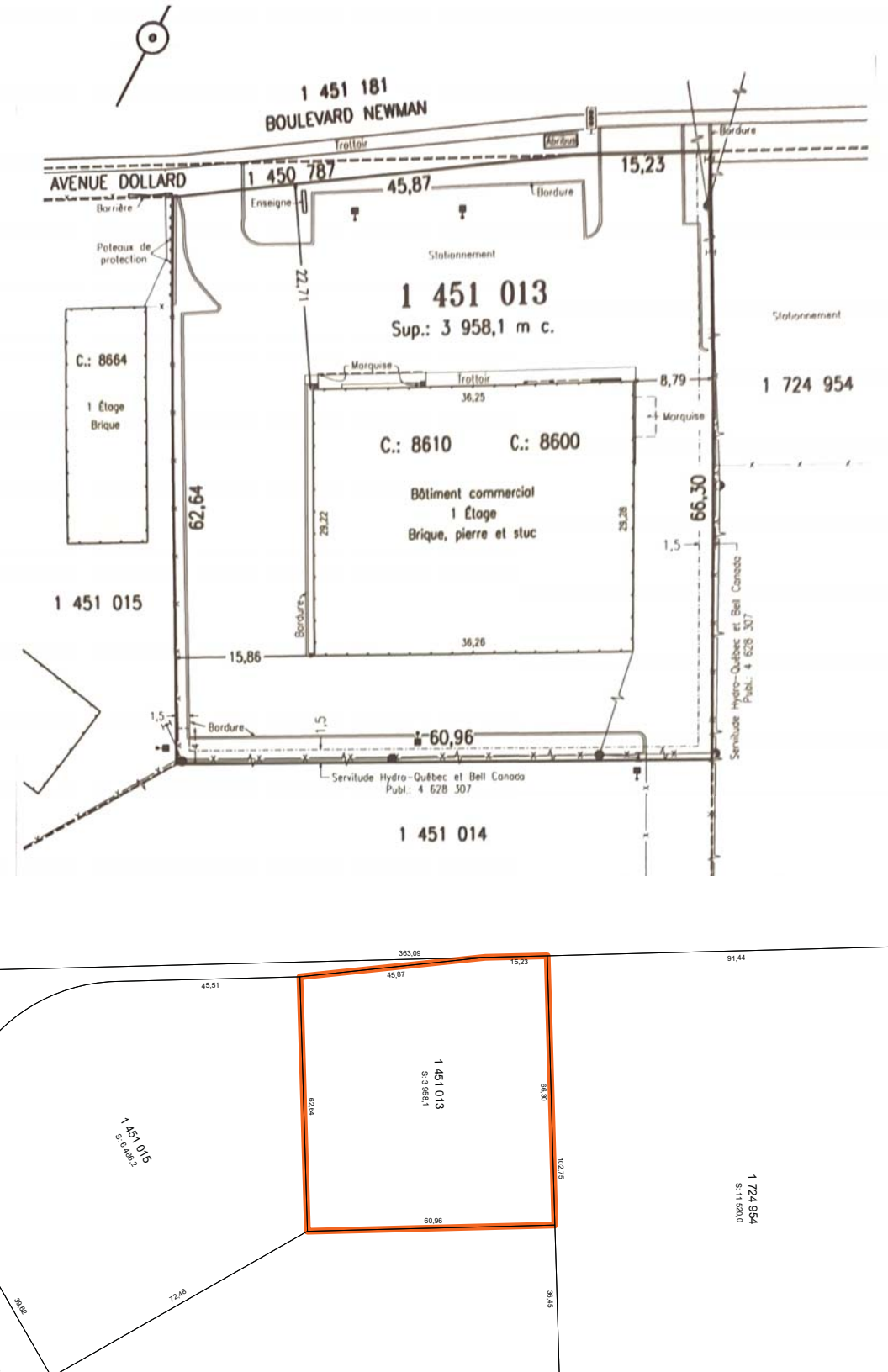
JC Jean Coutu

CERTIFICAT DE LOCALISATION

8600-8610 BOUL. NEWMAN



boul. Newman



PHOTOS

8600-8610 BOUL. NEWMAN



DÉCLARATIONS

8600-8610 BOUL. NEWMAN

DÉCLARATIONS

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse de vente pouvant lier le vendeur à l'acheteur, mais une invitation à soumettre des promesses d'achat.

Les informations contenues dans cette communication sont strictement confidentielles. Cette information a été obtenue par des sources jugées fiables mais non vérifiées. Aucune garantie ou représentation, explicite ou implicite, n'est faite à l'exactitude des informations contenues dans la présente et va de même concernant les erreurs, les omissions, les changements de prix, la location ou d'autres conditions, un retrait sans préavis et toute condition d'inscription spéciales imposées par le(s) propriétaire(s). Dans le cas échéant, nous ne faisons aucune représentation quant à l'état de la propriété (ou des propriétés) en question.

COURTIER EXCLUSIF

Les services de IMMEUBLES GLORIA INC. (l'« Agence ») ont été retenus en exclusivité par le Vendeur en vue de la mise en vente de la Propriété. L'Agence étant lié par contrat de courtage avec le Vendeur ne représente pas et ne défend pas les intérêts de l'acheteur. Le promettant acheteur reconnaît avoir été avisé que l'Agence représente uniquement les intérêts du Vendeur, mais doit accorder un traitement équitable au promettant acheteur, c'est-à-dire qu'il communiquera de manière objective l'information pertinente à la transaction, notamment à l'égard des droits et obligations de toutes les parties à la transaction. Le promettant acheteur reconnaît également avoir été informé de son droit de se faire représenter par un autre courtier immobilier par voie de contrat de courtage achat. L'Agence du Vendeur ne pourra exiger aucune rétribution ni frais de l'acheteur. La rétribution de l'Agence du Vendeur est établie conformément au contrat de courtage signé par le Vendeur.

CONTACTEZ-NOUS POUR PLUS D'INFORMATION SUR CETTE PROPRIÉTÉ.



Michel Knot

Président
Courtier Immobilier Agréé DA
514.683.6666 x101
michel@immeublesgloria.com



Marc-André Knot, CPA

Courtier Immobilier Commercial Agréé DA
514.683.6666 x102
marc.andre@immeublesgloria.com



IMMEUBLES GLORIA INC.
Agence Immobilière