

À VENDRE | FOR SALE

OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT
INVESTMENT OPPORTUNITY

**200-202, BOUL. SAINT-JOSEPH
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU, QC J3B 1W7**

Immeuble commercial de 9 022 pi² situé dans un
secteur achalandé, loué à 100% à deux locataires

9,022 ft² commercial building in a busy area
100% leased to two tenants

Karl Bernard

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

☎ 514 866 3333 x 109

☎ 581 989 2507

✉ kbernard@naiterramont.ca

Joshua McNicol

Courtier immobilier - Commercial

☎ 514 866 3333 x120

☎ 438 341 2207

✉ jmcnicol@naiterramont.ca



LOCALISATION | LOCATION

Cet immeuble commercial profite d'un emplacement stratégique sur une artère à fort achalandage, avec plusieurs milliers de véhicules qui y circulent chaque jour. À proximité immédiate se trouvent les Halles St-Jean, regroupant plus de 40 commerces alimentaires, services et de nombreux restaurants, cafés et boutiques de quartier. Ce noyau commercial attire une clientèle variée et régulière, ce qui augmente considérablement la visibilité et le potentiel locatif du site.

This commercial building offers a prime location on a high-traffic thoroughway, with several thousand vehicles passing by daily. Just steps away are Les Halles St-Jean, featuring over 40 food retailers and service businesses, along with restaurants, cafés, and local shops. This commercial hub attracts a diverse and steady clientele, greatly enhancing the site's visibility and rental potential.

L'adresse bénéficie d'un accès rapide à l'autoroute 35, reliant Montréal en moins de 30 minutes, et à la route 133, un axe majeur vers la Rive-Sud et la frontière américaine. Cette connectivité fait de l'emplacement un choix idéal pour des entreprises cherchant à rejoindre à la fois une clientèle locale et régionale.

En résumé, il s'agit d'une opportunité d'investissement rare dans une ville en croissance, combinant fort achalandage, accessibilité et vitalité commerciale.

The property also benefits from quick access to Highway 35, connecting to Montréal in less than 30 minutes, as well as Route 133, a key corridor linking the South Shore to the U.S. border. This connectivity makes the location ideal for businesses aiming to reach both local and regional markets.

In summary, this is a rare investment opportunity in a growing city, combining high visibility, easy accessibility, and a thriving commercial environment.



À VENDRE | FOR SALE

200-202, boul. St-Joseph
Saint-Jean-sur-Richelieu



CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES



Superficies (pi²) | Areas (ft²)

Local Suite 200 - CarQuest	± 4 511
Local Suite 202 - EDDB inc.	± 4 511
Total	± 9 022
Terrain Land	30 960

Dimensions

Bâtiment Building	100' x 84' (Irr.)
Terrain Land	155' x 200' (Irr.)



Prix demandé Asking Price

1 960 000\$
(217,25\$/pi² | ft²)



Hauteur libre | Clear Height

Entrepôt | Warehouse 12'9"
Bureau | Office 10'9"



Entrée électrique | Electric Entry

600 V, 400 A
Alimentation électrique avec
compteurs séparés
Power supply with
separate counters



Air climatisé | Air Conditioning

Bureau | Office



Stationnement | Parking

20 espaces | Stalls



Construction – 2008

Briques | Bricks



Éclairage | Lighting

Fluorescent

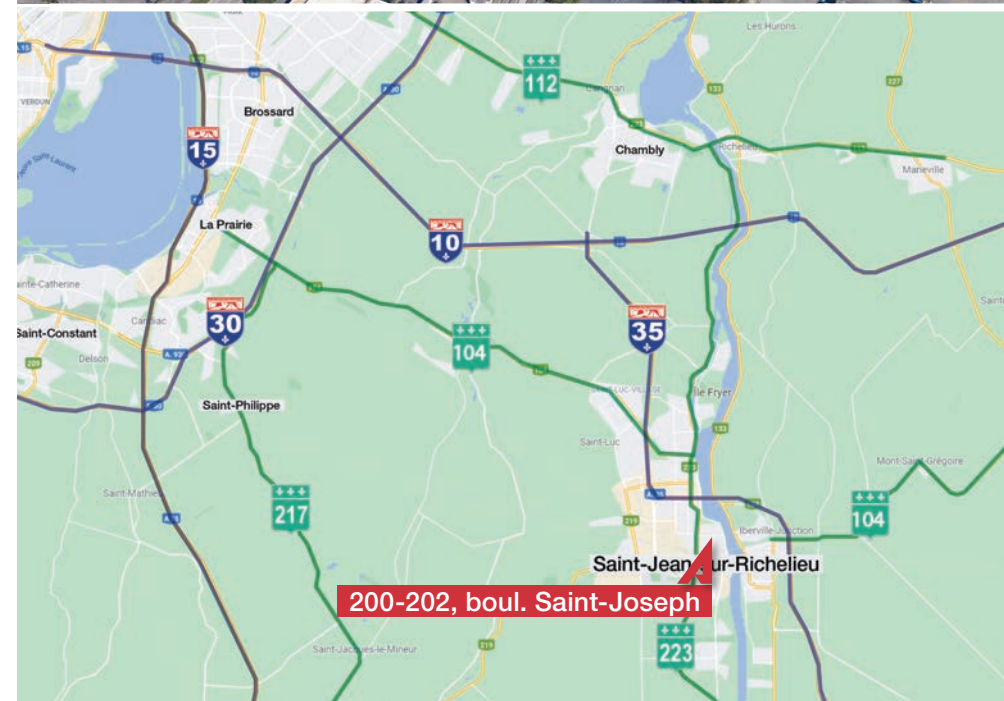


Route & Autoroute | Highway



À VENDRE | FOR SALE

200-202, boul. St-Joseph
Saint-Jean-sur-Richelieu



REVENUS ET DÉPENSES | INCOME AND EXPENSES

	MONTANT AMOUNT	SOURCE
REVENU BRUT GROSS INCOME		
Revenu de loyer commercial Commercial Rental Income	121 700\$	Actuel Current
FRAIS D'EXPLOITATION OPERATING EXPENSES		
Taxes municipales Municipal Taxes (2025)	29 540\$	Actuel Current
Taxe scolaire School Tax (2025-2026)	1 217\$	Actuel Current
Assurances Insurance	4 235\$	Actuel Current
Entretien et réparations Maintenance and Repairs	1 650\$	Actuel Current
Déneigement Snow Removal	3 200\$	Actuel Current
TOTAL DES FRAIS D'EXPLOITATION TOTAL OPERATING EXPENSES	39 842\$	
REVENU NET NET OPERATING INCOME	81 858\$	



\$

1 960 000\$
Prix demandé
Asking Price

2 unités commerciales
2 Commercial Units

121 700\$
Revenu brut effectif
Effective Gross Income

39 842\$
Total frais d'exploitation
Total Operating Expenses

81 858\$
Revenu net
Net Income

DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Zonage | Zoning
Numéro de lot | Lot Number
(Cadastre du Québec)

Commercial & Résidentiel | Residential
4 258 805

ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



Évaluation municipale | Municipal Assessment (2023-2025)

Terrain Land	776 600\$
Bâtiment Building	989 400\$
Total	1 766 000\$

Taxes

Municipales Municipal (2025)	29 540\$
Scolaire School (2025-2026)	1 217\$
Total	30 757\$

DÉPENSES 2025-2026 | EXPENSES



Assurances Insurance	4 235\$
Entretien et réparations Maintenance and Repairs	1 650\$
Déneigement Snow Removal	3 200\$
Total	9 085\$

REGISTRE DES LOYERS | LEASE REGISTER

Local Suite	Locataire Tenant	Terme du bail Lease Term	Superficie locative (pi²) Leasable Area (ft²)	Loyer brut annuel Gross Annual Rent
200	CarQuest	31 Jan. 2028	± 4 511	65 950\$
202	EDDB inc.	30 juin June 2027	± 4 511	55 750\$
Revenu brut total Total Gross Income				121 700\$



FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS



- Locataires AAA | AAA Tenants
- Excellente visibilité | Excellent visibility
- Bâtiment en excellente condition | Building is in excellent condition
- Enseigne sur pylône à l'avant du bâtiment | Pylon signage in front of building
- Axe routier stratégique à proximité | Strategic road axis nearby
- Zonage permettant potentiellement un projet de développement multirésidentiel
Zoning potentially allowing for a multi-residential development project

SECTEUR | SECTOR

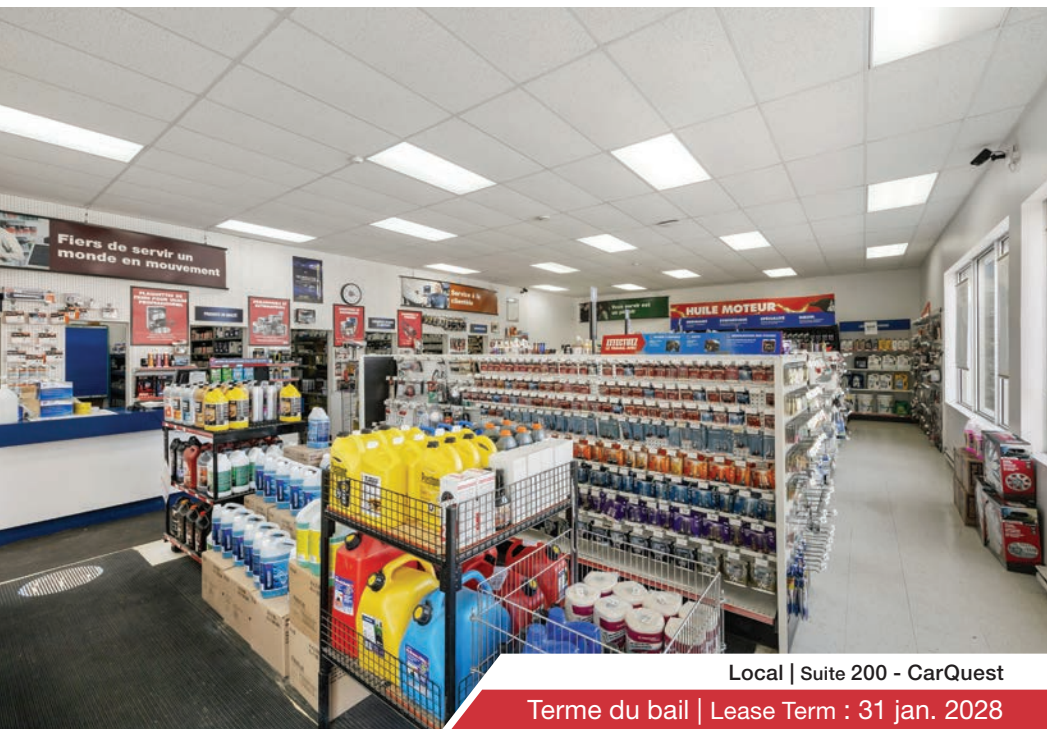


- Secteur en développement commercial | Commercial development sector
- Secteur en développement résidentiel | Residential development
- À proximité de plusieurs services | Close to many services



Local | Suite 200 - CarQuest

Terme du bail | Lease Term : 31 jan. 2028



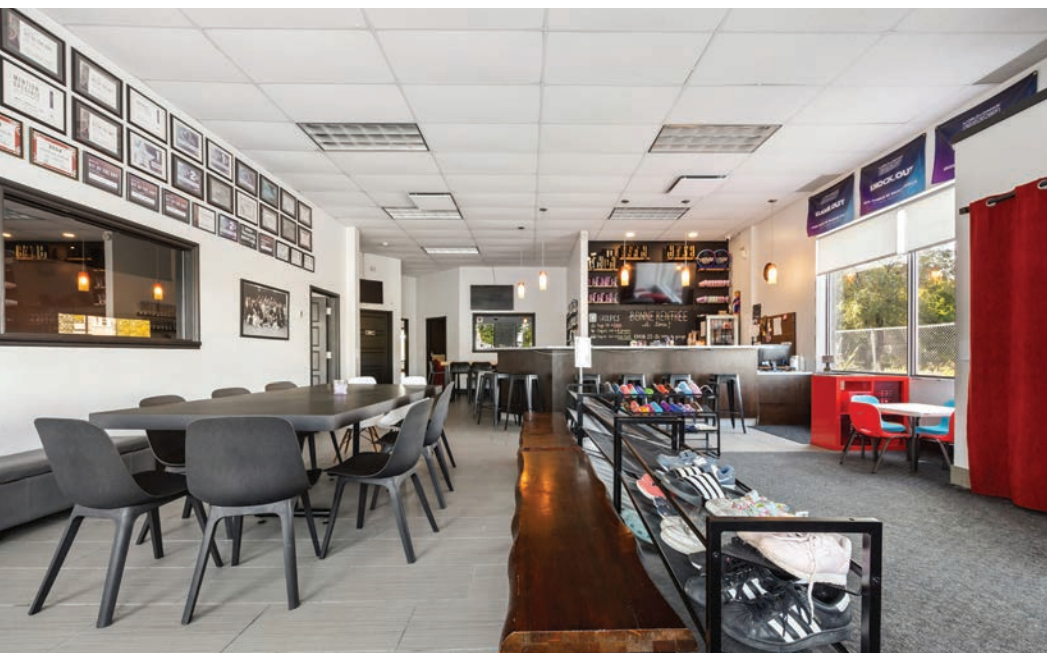
Local | Suite 200 - CarQuest

Terme du bail | Lease Term : 31 jan. 2028



Local | Suite 200 - CarQuest

Terme du bail | Lease Term : 31 jan. 2028



Local | Suite 202 - EDDB inc.

Terme du bail | Lease Term : 30 juin | June, 2027



Local | Suite 202 - EDDB inc.

Terme du bail | Lease Term : 30 juin | June, 2027



Local | Suite 202 - EDDB inc.

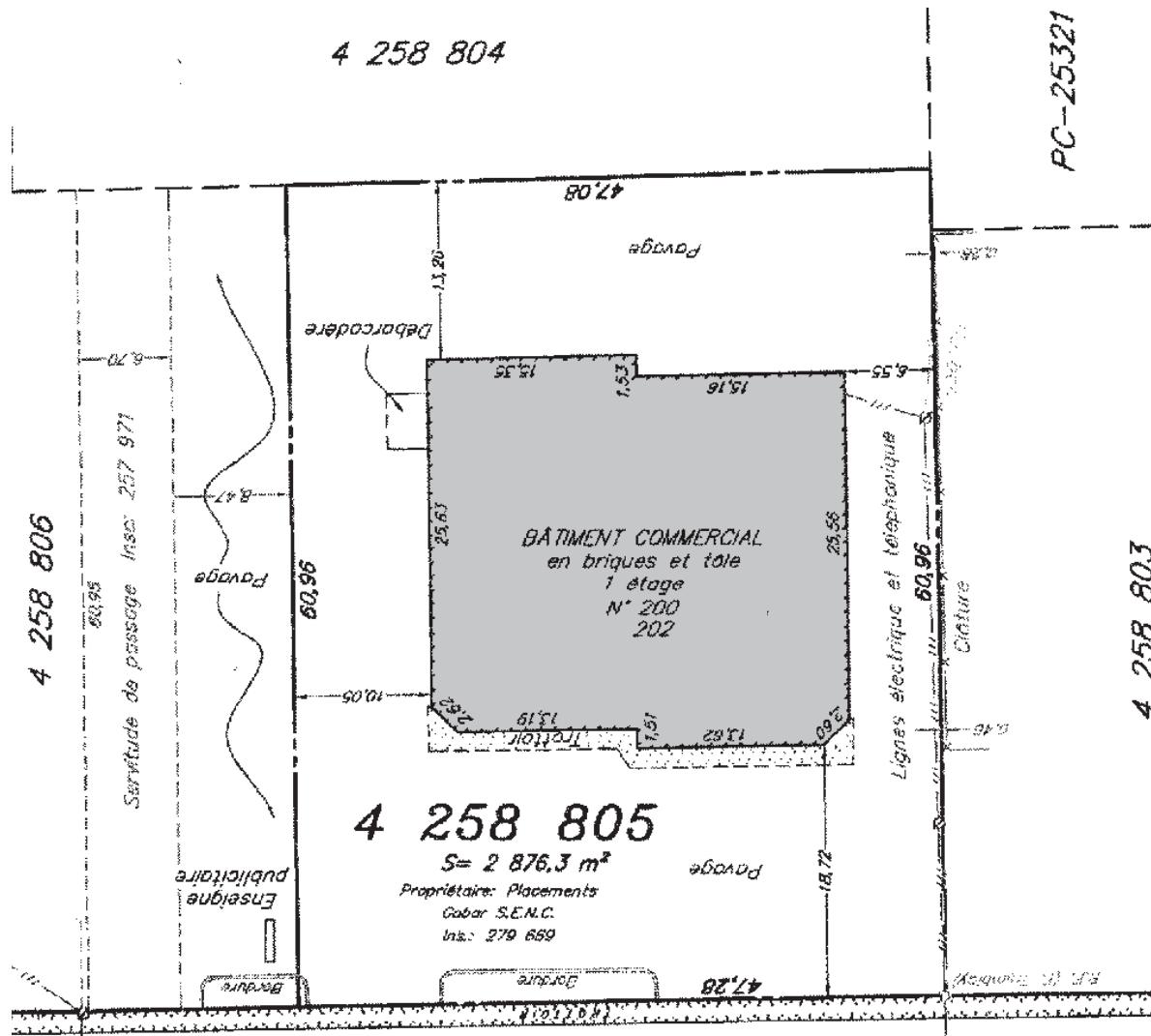
Terme du bail | Lease Term : 30 juin | June, 2027



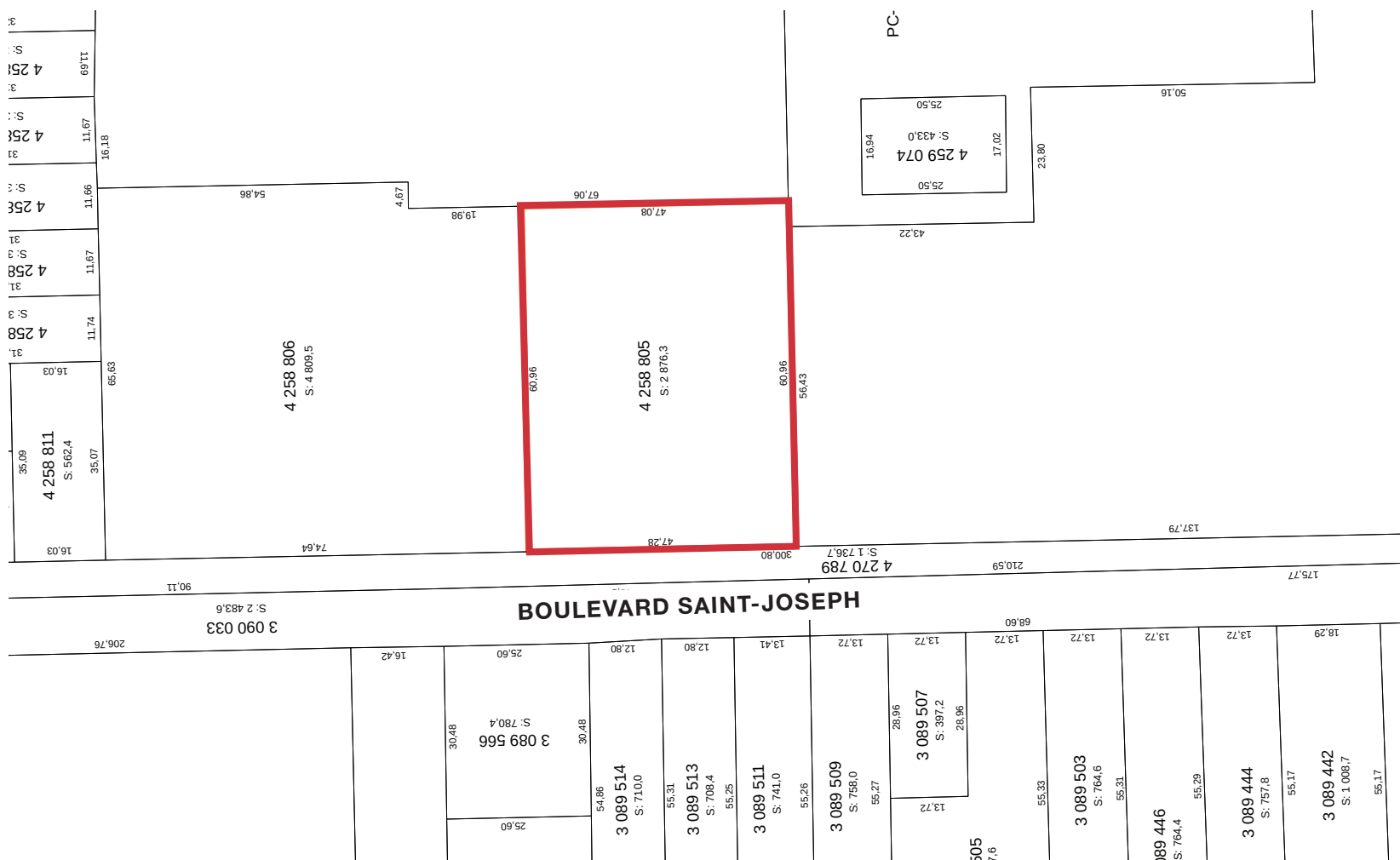
Local | Suite 202 - EDDB inc.

Terme du bail | Lease Term : 30 juin | June, 2027

PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN



BOULEVARD SAINT-JOSEPH



GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID

Grilles en vigueur (2025-05-15) R.2351			Zones			
			H-1154			
	Groupes	Classes	A	B	C	Applicable à toute la zone
A- Usages autorisés	Habitation (H)	1. Unifamiliale				
		2. Maison mobile				
		3. Bifamiliale				
		4. Trifamiliale				
		5. Multifamiliale			X	
		6. a) Nombre de logements min.			4	
		7. b) Nombre de logements max.			96	
		8. Collective		X		
		9. Mixte		X		
		10. a) Nombre de logements min.			2	
		11. b) Nombre de logements max.			96	
	Commerce et service (C)	12. Classe 1	X			
		13. Classe 2	X			
		14. Classe 3	X			
		15. Classe 4	X			
		16. Classe 5				
		17. Classe 6				
		18. Classe 7				
		19. Classe 8				
		20. Classe 9				
		21. Classe 10				
	Industrie (I)	22. Légère				
		23. Lourde				
		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. Exclue				
B- Normes prescrites (bâtiment principal)	Implantation	32. Isolée	X	X	X	
		33. Jumelée	X	X	X	
		34. Contiguë	X	X	X	
	Structure des suites	35. Superposée	X			
		36. Juxtaposée	X		X	
		37. Superposée et juxtaposée	X	X	X	
	Marges	38. Avant minimale (m)	10	10	10	
		39. Avant maximale (m)				
		40. Avant secondaire min. (m)	10	10	10	
		41. Latérale minimale (m)	0	0	0	
		42. Latérales totales minimales (m)	4	4	4	
		43. Arrière minimale (m)	6	6	6	
		44. Nombre d'étage(s) min.	1	2	2	
	Hauteur	45. Nombre d'étage(s) max.	1	6	6	
		46. Hauteur minimale (m)	4	6	6	
		47. Hauteur maximale (m)	6	21	21	

	Dimensions	48. Largeur minimale (m)	9	9	9	
		49. Profondeur minimale (m)	10	10	10	
	Superficies	50. Sup. d'implantation au sol min. (m²)		90	90	
		51. Sup. d'implantation au sol max. (m²)				
		52. Superficie de plancher min. (m²)				
C- Normes prescrites (terrain)	Dimensions	53. Superficie de plancher max. (m²)	800			
		54. Coefficient d'occupation du sol min.				
		55. Coefficient d'occupation du sol max.				
		56. Largeur minimale d'un lot intérieur (m)	20	30	30	
		57. Largeur minimale d'un lot d'angle (m)	20	30	30	
		58. Profondeur minimale (m)	30	30	30	
		59. Superficie minimale (m²)	15 000	900	900	
D- Catégorie de zone			A	B	C	Applicable à toute la zone
						A1; E;
						(N012) (N021) (N043) (N044) (N056) (N169) (N170)
E- Articles exclus						
F- Dispositions spéciales						
G- Rappel		PIIA				X
		PAE				
		Projet Intégré				X
		Zone de contrainte				
		Usage conditionnel				
		Parc éolien				

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.