



3250 - 3254

Rue Masson
Montréal

UN IMMEUBLE COMMERCIAL ENTIÈREMENT LOUÉ
À DESJARDINS SUR LA BASE D'UN BAIL NNN

AVISON
YOUNG

L' OFFRE

Les services immobiliers commerciaux Avison Young (« Avison Young » ou le « Conseiller ») est ravi d'offrir à la vente un intérêt franc de 100 % au sein du 3250-3254, rue Masson (l'« Immeuble » ou le « 3250-3254 Masson ») — un actif commercial de premier choix situé en coin signalisé des rues Masson et Saint-Michel, deux des artères commerciales les plus achalandées de Rosemont.

Le terrain de 5 785 pieds carrés comprend 10 886 pieds carrés d'espaces locatifs répartis sur deux étages, auxquels s'ajoute un sous-sol de 5 519 pieds carrés, offrant 107 pieds de façade sur la rue Saint-Michel et 55 pieds sur la rue Masson. Entièrement rénové à l'intérieur en 2021, l'Immeuble offre un environnement clé en main nécessitant peu de dépenses en immobilisations à court terme.

L'immeuble est loué à la Caisse Desjardins, la plus grande institution financière coopérative au Canada (actifs de plus de 422 G\$, (cotes Aa2 de Moody's et A+ de S&P) jusqu'en août 2031, avec une option de renouvellement de cinq ans, dans le cadre d'un bail NNN couvrant l'ensemble des charges.

Situé le long de la Promenade Masson, une destination commerciale animée regroupant plus de 150 commerces, cafés et restaurants, le site bénéficie d'un achalandage constant, d'une forte densité démographique locale (plus de 117 000 résidents affichant un revenu moyen de 95 000 \$) ainsi que de la présence de commerçants nationaux de premier choix.

Zoné C.4(2)C pour des usages commerciaux et résidentiels jusqu'à trois étages (12,5 mètres), avec un taux d'occupation du terrain de 100 % et un coefficient d'occupation du sol de 4,5, l'immeuble combine un revenu stable et un potentiel de redéveloppement au cœur de l'un des arrondissements les plus dynamiques de Montréal.



FAITS SAILLANTS

Emplacement de premier choix offrant une visibilité exceptionnelle

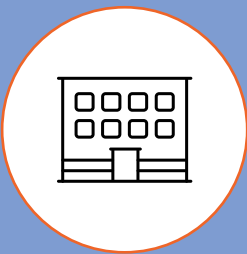
Le 3250–3254, rue Masson occupe un emplacement de prestige à un coin signalisé très passant, à l'intersection de la rue Masson et du boulevard Saint-Michel, deux des artères commerciales les plus achalandées de Rosemont. Le terrain de 5 785 pieds carrés comprend 10 886 pieds carrés d'aires locatives réparties sur deux étages, auxquelles s'ajoute un sous-sol de 5 519 pieds carrés. Avec 107 pieds de façade sur le boulevard Saint-Michel et 55 pieds sur la rue Masson, l'immeuble bénéficie d'une visibilité remarquable au sein d'un pôle commercial dense et fortement fréquenté. Rénové en profondeur à l'intérieur en 2021, l'Immeuble offre un environnement moderne, clé en main pour les locataires, tout en réduisant les besoins en dépenses en immobilisations à court terme.

Entièrement loué à la Caisse Desjardins

Entièrement loué à la Caisse Desjardins, la plus grande institution financière coopérative au Canada, avec plus de 422 G\$ d'actifs et des cotes de crédit de qualité investissement (Moody's : Aa2 | S&P : A+). La succursale est en activité à cette adresse depuis 2004 et est sécurisée par un bail à long terme jusqu'en 2031, avec une option de renouvellement de cinq ans, témoignant de l'engagement à long terme du locataire.

Bail NNN – Implication minimale du propriétaire

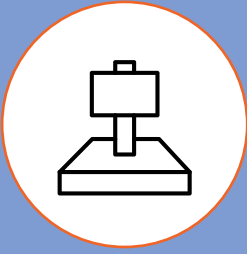
Le locataire occupe l'immeuble dans le cadre d'un bail NNN, couvrant 100 % des charges de Propriété, y compris les taxes, les assurances et l'entretien. Cette structure procure un revenu stable et prévisible avec une gestion réduite au minimum, un atout idéal pour les investisseurs recherchant une approche passive.



10 886 Pi²
superficie
locative brute



NNN
bail



5 785 pi²
superficie du
terrain



Août 2031
expiration du
bail



10
places de
stationnement
extérieures



Desjardins
locataire ayant
une cote de
crédit



FAITS SAILLANTS

Promenade Masson: Une destination commerciale dynamique

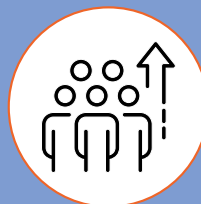
Situé le long de la Promenade Masson, l'Immeuble bénéficie de l'un des corridors commerciaux les plus animés de Montréal, regroupant plus de 150 commerces, boutiques, cafés et restaurants. Le mélange éclectique de commerçants, le caractère patrimonial de la rue, ses murs colorés et ses événements tout au long de l'année génèrent un achalandage constant et soutiennent la performance des locataires.

Un emplacement vibrant au cœur de Rosemont, appuyé par de solides fondamentaux

Localisé dans l'un des arrondissements les plus recherchés de Montréal, l'Immeuble profite des atouts de Rosemont–La Petite-Patrie : plus de 117 000 résidents, un revenu moyen des ménages de 95 000 \$ et une population jeune et urbaine. Positionné à l'intersection des rues Masson et Saint-Michel, deux des artères commerciales les plus achalandées du secteur. Le site est entouré de commerçants nationaux performants, dont SAQ, Pharmaprix, A&W, Jean Coutu, Première Moisson, Maxi, Rona, Postes Canada, Banque Nationale et BMO. Le tissu résidentiel dense, la grande accessibilité piétonnière et l'excellent réseau de transport collectif soutiennent une demande commerciale stable et un fort achalandage.

Potentiel de redéveloppement grâce au zonage, avec revenu en place

Zoné C.4(2)C, le site permet des usages commerciaux et résidentiels jusqu'à trois étages (12,5 m), avec une occupation du terrain de 100 % et un coefficient d'occupation au sol de 4,5. Ce cadre flexible favorise la réalisation future de projets à usage mixte ou de redéveloppement vertical. Entre-temps, le bail à long terme en place procure un revenu stable, offrant aux investisseurs à la fois sécurité et potentiel d'appréciation future.



+ 117 000
résidents à Rosemont



14 000
véhicule par jour



Entente de Confidentialité

À: SERVICES IMMOBILIERS COMMERCIAUX AVISON YOUNG (« Avison Young »)
Et à: DANNY LAVY (« Vendeur »)
Sujet: Entente de confidentialité – 3250-3254, rue Masson, Montréal, Québec (« Propriétés »)

Nous avons été informés que Avison Young a été retenu par le vendeur à titre d'agent exclusif pour organiser la vente de la propriété. Le vendeur a demandé que toutes les parties intéressées envoient toutes demandes de renseignements et toutes communications uniquement à Avison Young. Nous vous avons demandé de nous fournir certaines informations concernant la propriété. Ces informations peuvent inclure, sans s'y limiter, (i) un memorandum d'offre ou tout matériel se rapportant à une offre, (ii) divers autres documents et données concernant la propriété, qu'ils soient fournis par écrit, oralement ou par le biais d'un accès autorisé à un site extranet de contrôle préalable désigné, et (iii) tout produit de travail développé à partir de ce qui précède (collectivement, le « matériel d'évaluation »). Nous reconnaissons et acceptons que le matériel d'évaluation ne nous sera fourni qu'à la condition que nous acceptions de traiter le matériel d'évaluation de manière strictement confidentielle conformément aux modalités suivantes (l' « entente »):

1. La présente entente se terminera à la date de fin, soit deux (2) ans après la date des présentes. Tout matériel d'évaluation relatif aux propriétés qui pourra être fourni à une partie réceptrice (tel que ce terme est défini ci-après) en vertu de la présente entente continuera d'appartenir au vendeur ou à Avison Young, selon le cas. Le matériel d'évaluation sera utilisé par la partie réceptrice uniquement dans le but d'évaluer l'acquisition potentielle de la propriété et ne sera pas utilisé de quelque manière préjudiciable ou défavorable au vendeur, aux propriétés, au(x) gestionnaire(s) de la propriété ou à tout partenaire, tout membre ou tout prêteur du vendeur ou du or des gestionnaire(s) de la propriété. Dès que cela sera raisonnablement possible, à la demande du vendeur ou de Avison Young ou à la résiliation de notre entente, nous retournerons au vendeur ou à Avison Young, selon le cas, ou, dans la mesure permise par la loi, nous détruirons, tout matériel d'évaluation qui nous a été fourni ou a été créé par nous, ainsi que tout autre matériel écrit contenant ou reflétant le matériel d'évaluation, et nous ne conserverons ni copie, ni extrait, ni toute autre reproduction, en tout ou en partie, de ces documents écrits.

2. Nous acceptons de garder tout matériel d'évaluation strictement confidentiel et nous ne divulguerons pas le contenu de celui-ci à quiconque sans le consentement écrit préalable de Avison Young et du vendeur; à condition, toutefois, que le matériel d'évaluation puisse être divulgué à nos employés clés ainsi qu'aux avocats externes, aux comptables et aux prêteurs institutionnels de la partie réceptrice, le cas échéant, agissant au nom de la partie réceptrice « en cas de nécessité absolue » et uniquement aux fins énoncées aux présentes. Nous, ainsi que toute personne à qui nous divulguons, en tout ou en partie, le matériel d'évaluation, conformément aux modalités des présentes, seront désignés aux présentes individuellement et collectivement comme une or des « partie(s) réceptrice(s) ». Toute partie réceptrice, autre que nous, qui recevra le matériel d'évaluation devra, avant de recevoir ce matériel d'évaluation de nous, être informé de la nature confidentielle de celui-ci et des modalités de la présente entente, et devra recevoir l'ordre de ne divulguer le matériel d'évaluation à aucun tiers. Nous convenons que nous serons responsables de toute violation des modalités énoncées dans la présente entente par toute partie à qui nous aurons divulgué le matériel d'évaluation. Nous aviserons immédiatement Avison Young et le vendeur par écrit de toute violation de la présente entente par une partie réceptrice qui sera portée à notre attention. De plus, les parties réceptrices ne divulgueront à aucune personne, sauf si requis par une ordonnance de citation à comparaître ou en vertu de la loi, (i) le fait que le matériel d'évaluation a été mis à leur disposition ou qu'elles ont inspectée toute partie du matériel d'évaluation; (ii) le fait que des discussions ou des négociations ont lieu concernant la transaction proposée vis-à-vis la propriété; ou (iii) toute modalité, toute condition ou tout autre fait relatif à la transaction proposée vis-à-vis la propriété, y compris le statut de celle-ci. Les dispositions du présent article 2 ne s'appliquent pas aux informations (i) qui sont ou deviennent soumises à une ordonnance de citation à comparaître dûment prononcée par un tribunal compétent, ou (ii) qui sont accessibles au grand public de façon générale autrement qu'à la suite d'une violation de la présente entente; à condition, toutefois, que nous acceptons d'informer rapidement le vendeur de cette obligation de divulgation, et ce, lorsque cela est raisonnablement possible, avec un préavis suffisant afin de permettre au vendeur de demander une ordonnance conservatoire ou de prendre toute autre mesure appropriée pour éviter d'avoir à s'y conformer.

3. Nous reconnaissons et acceptons que le vendeur, Avison Young, ni aucun administrateur, dirigeant, employé, partenaire, membre, agent, avocat ou représentant du vendeur ou de Avison Young, y compris, sans s'y limiter, tout avocat, tout gestionnaire d'actifs, toute société de gestion, tout évaluateur ou tout ingénieur retenu par le vendeur ou Avison Young (collectivement, les « représentants du propriétaire »), ne font aucune déclaration ni ne donnent aucune garantie, quelle que soit, quant à l'exactitude ou l'aspect complet du matériel d'évaluation. L'information financière ou les projections contenues dans le matériel d'évaluation représentent des estimations fondées sur des hypothèses jugées raisonnables dans les circonstances, et ce, bien qu'elles n'aient pas été vérifiées de façon indépendante, et aucune déclaration ou garantie de quelque nature que ce soit (y compris, mais sans s'y limiter, le caractère raisonnable, l'exactitude ou l'aspect complet) n'est faite ou donné par le vendeur, Avison Young ou les représentants du propriétaire. Avison Young et le vendeur déclinent expressément toute responsabilité pour toute déclaration ou garantie, expresse ou implicite, se rapportant au matériel d'évaluation ou à l'effet que les résultats réels seront conformes aux projections du matériel d'évaluation; et nous acceptons que ni Avison Young, ni le vendeur, ni les représentants du propriétaire, n'auront de responsabilité envers nous, ou envers toute partie réceptrice, résultant de notre utilisation du matériel d'évaluation, ou du fait que l'on s'y soit fié, et ce, que l'achat de la propriété soit consommé ou non. Nous déclarons que nous mènerons nos propres enquêtes indépendantes pour toutes les questions que nous jugeons nécessaires ou appropriées afin d'évaluer toute transaction proposée impliquant la propriété. Dans le cas où le vendeur conclut avec nous un accord définitif pour l'achat et la vente de la propriété, les dispositions du présent article 3 sont soumises aux modalités de cet accord définitif se rapportant au matériel d'Évaluation.

4. Nous acceptons d'être responsables du paiement de tous les frais, toutes commissions ou toutes les autres compensations payables à tout courtier, tout intermédiaire ou tout agent qui indique avoir traité avec nous ou par notre intermédiaire, autre que Avison Young, et Avison Young n'aura aucune obligation de partager une partie de sa commission avec tout courtier, tout agent, tout intermédiaire ou toute autre personne ou entité qui a traité avec nous ou par notre intermédiaire. Par la présente, nous acceptons d'indemniser, de défendre et de dégager le vendeur et Avison Young de toute responsabilité à l'égard de toute réclamation, tout dommage, tout perte et tout responsabilité (y compris les frais de justice et débours raisonnables) à cet égard.

5. La présente entente (i) nous liera et s'appliquera au profit du vendeur et de Avison Young ainsi que de leurs successeurs ou ayants droits respectifs et (ii) est régie et interprétée conformément aux lois internes de la Province du Québec et aux lois fédérales du Canada qui s'y appliquent. La soumission du matériel d'évaluation et de tout projet de convention d'achat à des fins d'examen ne vise pas à être, ni ne constituera, une offre de vente de la propriété ou une réservation ou une option ou une proposition, de quelque nature que ce soit, pour la vente ou l'achat de la propriété. En aucun cas, la soumission du matériel d'évaluation ou du projet de convention d'achat ne créera d'obligation ou de responsabilité pour le vendeur ou Avison Young de toute nature que ce soit. Nous reconnaissons et acceptons de façon express que 1) La sélection du gagnant du processus d'offre se fait à la seule discrétion du vendeur 2) Le vendeur, si telle est sa décision pour quelque raison que ce soit, n'a aucune obligation d'accepter toute proposition reçue à la suite du processus d'offres ou de sélectionner tout acheteur 3) Avison Young et ses représentants,

Entente de Confidentialité

À: SERVICES IMMOBILIERS COMMERCIAUX AVISON YOUNG (« Avison Young »)
Et à: DANNY LAVY (« Vendeur »)
Sujet: Entente de confidentialité – 3250-3254, rue Masson, Montréal, Québec (« Propriétés »)

- à moins d’avoir d’abord reçu des instructions écrites du vendeur les autorisant à le faire, ne sont pas tenus d’expliquer pourquoi un soumissionnaire particulier a été ou n’a pas été retenu dans le cadre du processus d’offres et 4) Nous indemnisons Avison Young, sa société mère et ses sociétés affiliées, ses représentants et le vendeur à l’égard de toute perte, tout coût et tout dommage (y compris la perte de profits et les dommages indirects) qui peuvent survenir en raison du fait qu’il ne nous soit pas accordé le droit d’acheter la propriété dans le cadre du processus d’appel d’offres pour quelque raison que ce soit.
6. Les dispositions de la présente entente survivront à toute cessation ou tout arrêt de notre examen du matériel d’évaluation. Sans le consentement préalable du vendeur, ni nous ni aucune des parties réceptrices ne communiquerons (concernant la transaction proposée, le vendeur ou les propriétés) avec (a) tout employé, tout gestionnaire ou tout consultant de la société de gestion engagé par le vendeur pour gérer les propriétés, (b) tout locataire, tout sous-locataire ou tout autre occupant de la propriété, (c) tout prêteur (ou tout participant au prêt d’un tel prêteur) du vendeur, (d) tout autre tiers, autre que l’un de nos représentants, ou (e) tout partenaire ou tout membre du vendeur.
7. Nous reconnaissons que l’obtention de dommages-intérêts ne constituerait pas un recours suffisant pour toute violation des modalités de la présente entente et, par conséquent, le vendeur et Avison Young auront droit, à l’exécution en nature et à l’injonction comme recours en cas de violation. Ces recours ne seront pas des recours exclusifs, mais s’ajouteront à tous les autres recours à la disposition du vendeur et de Avison Young en droit ou en équité.
8. Les parties réceptrices acceptent de ne pas visiter la propriété, ailleurs que dans les zones ouvertes au grand public, sans avoir préalablement avisé et reçu la permission de Avison Young et du vendeur.
9. Toute modification ou amendement à la présente doit être constaté par écrit et signé par les parties.
10. Entente complète. La présente entente constitue l’entente complète entre les parties et a préséance sur toute représentation, négociation, entente et convention, verbale ou écrite, antérieure entre les parties relativement à l’objet des présentes.
11. Par la présente, nous consentons à recevoir les communications électroniques de Avison Young, incluant sans limitation des études de marché, nouvelles, publications et invitations à divers programmes et événements. Nous pouvons retirer notre consentement ou changer nos préférences n’importe quand en écrivant à l’adresse suivante : preferencesMTL@avisonyoung.com.

POUR PLUS D’INFORMATION :

CLIQUEZ ICI POUR ACCEPTER LES CONDITIONS



CONTACTEZ-NOUS

Mark SINNETT

Vice-président exécutif & Chef
Marché des capitaux Québec
Courtier immobilier
514 583 2146

mark.sinnett@avisonyoung.com

Yann CHARLES

Vice-président exécutif
Marché des capitaux Québec
Courtier immobilier commercial
514 715 2562

yann.charles@avisonyoung.com

Philippe-Alexandre BASTIEN

Conseiller
Marché des capitaux Québec
Courtier immobilier commercial
438-995-3913

philippe.bastien@avisonyoung.com

Victor HARRACA

Conseiller
Marché des capitaux Québec
Courtier immobilier commercial
438 528 5113

victor.harraca@avisonyoung.com

**AVISON
YOUNG**