

PROPRIÉTÉ À VENDRE

1395, rue Notre-Dame

Saint-Césaire (Québec)

savills



L'opportunité

Sommaire exécutif

Savills est fière de présenter cette opportunité d'acquisition d'une propriété exceptionnelle comprenant un terrain de **205 794 pi²**, sur lequel est érigé le **Centre Saint-Joseph**, un bâtiment d'une superficie totale hors-sol de **41 043 pi²**.

Le 1395, rue Notre-Dame, est situé au cœur de la ville de **St-Césaire**, dans un secteur mixte accueillant divers usages commerciaux, institutionnels et résidentiels. Bordée par la rivière Yamaska, la propriété bénéficie d'un emplacement stratégique à proximité des principaux axes routiers, dont l'autoroute 10 reliant Montréal et Sherbrooke.

Cette localisation avantageuse offre un accès privilégié aux services municipaux, aux commerces locaux ainsi qu'à plusieurs pôles d'activités économiques de la région. La propriété représente une occasion unique pour des projets de redéveloppement, de conversion ou d'occupation institutionnelle.

Vaste propriété de 205 794 pi² située au cœur de St-Césaire, offrant un bâtiment de 41 043 pi² ainsi qu'un emplacement stratégique près de l'autoroute 10.







Sommaire de la propriété

Adresse	1395, rue Notre-Dame
Municipalité	Saint-Césaire
Désignation légale	Lot 1 592 540, Cadastre du Québec
Zonage, usages permis	Zone 310-P, Services communautaires
Superficie du terrain	205 794 pieds carrés (4,72 acres)
Superficie du bâtiment	3 813 m ² (41 043 pi ²) hors-sol
Type d'immeuble	Institutionnel
Année de construction	1857
Rénovations	Années variables
Étages	3



Évaluation municipale et taxes foncières

Rôle triennal	2025-2026-2027
Évaluation municipale, terrain	588 000 \$
Évaluation municipale, bâtiment	1 508 800 \$
Évaluation municipale totale	2 096 800 \$

Taxes municipales (2025)	s/o
Taxe scolaire (2025-2026)	s/o
Taxes foncières totales	s/o

Zonage – grille des usages principaux et normes (310-P)

Usage dominant	Classes d'usages	Article de zonage	ZONES				
			306	307	308	309	310-P [a]
HABITATION	classe A-1 unifamiliale isolée						
	classe A-2 unifamiliale jumelée	art. 14.6					
	classe A-3 unifamiliale en rangée						
	classe A-4 unifamiliale semi-jumelée						
	classe B-2 bifamiliale et trifamiliale jumelée						
	classe B-2 bifamiliale et trifamiliale jumelée	art. 14.6					
	classe B-3 bifamiliale et trifamiliale en rangée						
	classe B-4 bifamiliale et trifamiliale en semi-jumelée						
	classe C-1 multifamiliale isolée (4 à 8 log.)						
	classe C-2 multifamiliale isolée (9 log. et plus)						
	classe D - habitation communautaire						●
	classe E - résidences personnes âgées	règl. const. art. 5.7					
	classe F - maison mobile						
COMMERCE	classe A-1 bureaux	art. 19.5					●
	classe A-2 services	art. 19.5					● [3]
	classe A-3 alimentation et vente au détail	art. 19.5					● [4]
	classe A-4 télécommunications	art. 19.5					●
	classe B-1 spectacles, salles de réunion	art. 19.5					● [5]
	classe B-2 bars, brasseries						

Zonage – grille des usages principaux et normes (310-P)

Usage dominant	Classes d'usages	Article de zonage	ZONES				
			306	307	308	309	310-P [a]
COMMERCE	classe B-3 commerces érotiques						
	classe B-4 récréation intérieure						
	classe B-5 arcades						
	classe B-6 récréation ext. intensive	art. 17.3, 19.5					● [11]
	classe B-7 récréation ext. extensive	art. 19.5					● [12]
	classe B-8 observation nature	art. 19.5					●
	classe B-9 clubs sociaux	art. 19.5					●
	classe C-1 hébergement	art. 19.5					● [6]
	classe C-2 gîte touristique						
	classe C-3 restauration						
	classe C-4 cantines						
	classe D-1 poste d'essence	art. 19.2					
	classe D-2 station service, lave-autos	art. 19.2, 19.3,					
	classe D-3 ateliers d'entretien	art. 19.2, 19.3,					
	classe D-4 vente de véhicules	art. 19.2					
	classe D-5 pièces et accessoires						
	classe E-1 construction, terrassement						
	classe E-2 vente en gros, transport						
	classe E-3 para-agricole						
	classe E-4 autres usages commerciaux						
INDUSTRIE	classe A	art. 20.2, 20.3					
	classe B	art. 20.2, 20.3					
	classe C	art. 20.2, 20.3					
	classe D extraction	art. 17.4					

Zonage – grille des usages principaux et normes (310-P)

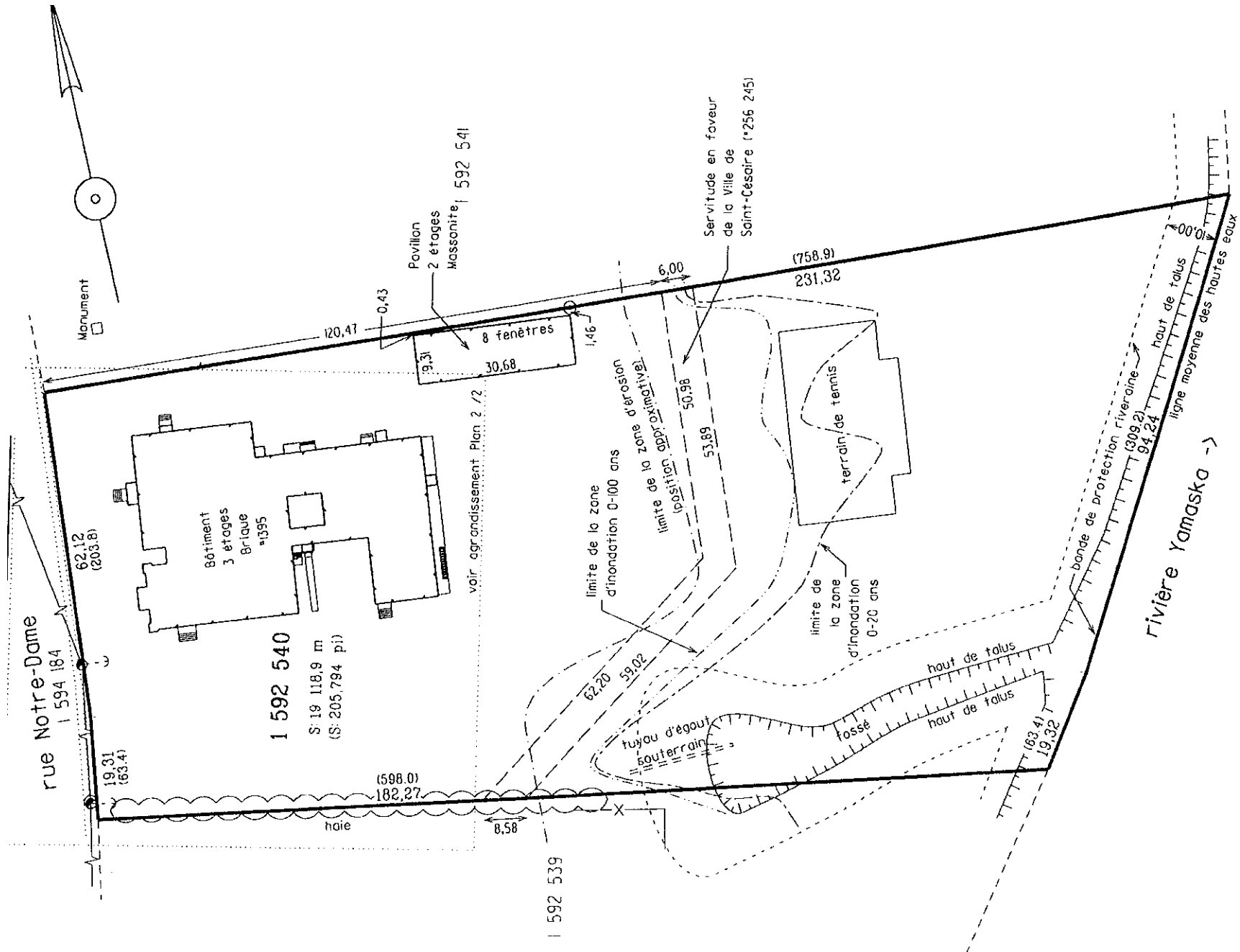
Usage dominant	Classes d'usages	Article de zonage	ZONES				
			306	307	308	309	310-P [a]
INDUSTRIE	classe E récupération, recyclage	art. 17.6					
	classe F traitement boues, lisiers	art. 17.6					
PUBLIC ET INSTITUTIONNEL	classe A-1 services gouvernementaux	art. 19.5					●
	classe A-2 santé, éducation	art. 19.5					●
	classe A-3 centres d'accueil						
	classe A-4 services culturels et communau	art. 19.5					●
	classe A-5 sécurité publique, voirie	art. 19.5					
	classe A-6 lieux de culte	art. 19.5					
	classe B parcs, équipements récréatifs						●
	classe C équip. publics	art. 7.5.2, 19.5					
	classe D infras. publiques						●
AGRICOLE	classe A agriculture	art. 6.5, 7.4.1, 7.4.2					● [8]
	classe B élevage	art. 21.1, 21.2					● [14]
	classe C activités complémentaires						
	classe D activités agrotouristiques						
	classe E animaux domestiques	art. 21.3					

Grille des usages principaux et normes (zone 310-P)

Usage dominant	Classes d'usages	Article de zonage	ZONES				
			306	307	308	309	310-P
IMPLANTATION	marge de recul avant min. (m)	art. 6.2.1					12
	marge de recul avant max. (m)						-
	marge de recul latérale min. (m)						3
	somme des marges de recul latérales min. (m)						12
	marge de recul arrière min. (m)						20
BÂTIMENT	hauteur minimale (étage)						-
	hauteur maximale (étage)						4
	hauteur maximale (m)						-
	exhaussement maximal (m)						-
	façade minimale (m)						-
	profondeur minimale (m)						-
	superficie min. au sol (m ca)						-
RAPPORTS	espace bâti/terrain max., bâtiment principal (%)						30
	espace bâti/terrain max. bâtiment accessoire (%)						10
AUTRES NORMES	normes patrimoniales	art. 14.3					●
	zones à risque d'inondation I I						●
	projet intégré	art. 14.5					
	PIIA						●
AMENDEMENT	92-2005-08 (avis de motion 09-01-2007, entrée en vigueur 31-05-2007)						*
	92-2005-15 (avis de motion 08-05-2007, entrée en vigueur 01-10-2007)						*
	92-2005-34 (avis de motion 11-05-2010, entrée en vigueur 30-09-2010)						
	92-2005-37 (avis de motion 11-01-2011, entrée en vigueur 09-03-2011)						*
	92-2005-38 (avis de motion 14-06-2011, entrée en vigueur 11-10-2011)						
	92-2005-43 (avis de motion 13-03-2012, entrée en vigueur 30-06-2012)						*
	92-2005-62 (avis de motion 17-05-2017, entrée en vigueur 12-09-2017)						*



Plan du certificat de localisation de 2010



Description du terrain

Le terrain du Centre Saint-Joseph est identifié comme étant le lot 1 592 540 du cadastre du Québec et couvre une superficie totale de 205 794 pi² (19 118,9 m²). Il présente une forme irrégulière, mais sa topographie est généralement plane et il se situe au niveau de la rue Notre-Dame (route 223), ce qui en facilite l'accessibilité. Son emplacement en bord de la rivière Yamaska ajoute un environnement paisible et un attrait naturel.

La propriété bénéficie de l'ensemble des services municipaux disponibles (aqueduc, égouts, électricité, gaz naturel, téléphone), assurant un plein potentiel de développement ou de reconversion dans sa zone non-inondable.

Superficie du terrain	205 794 pieds carrés (4,72 acres)
Facades	81,43 m (267 pieds) sur la rue Notre-Dame (route 223)
Profondeur	Variable, en raison de la configuration irrégulière du lot
Configuration	Forme irrégulière
Aménagements	Terrain paysager, espaces verts, allées de circulation, bâtiments accessoires, terrain de tennis. À noter qu'une portion du terrain en bordure de la rivière Yamaska est située dans une zone inondable.

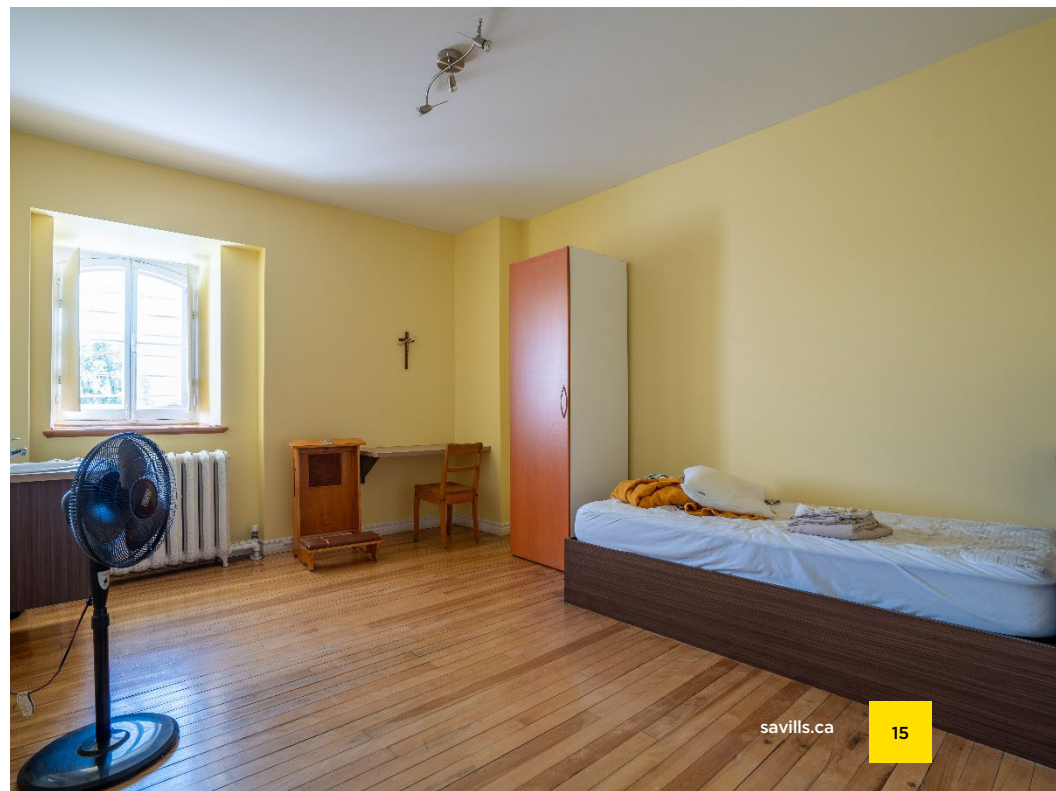


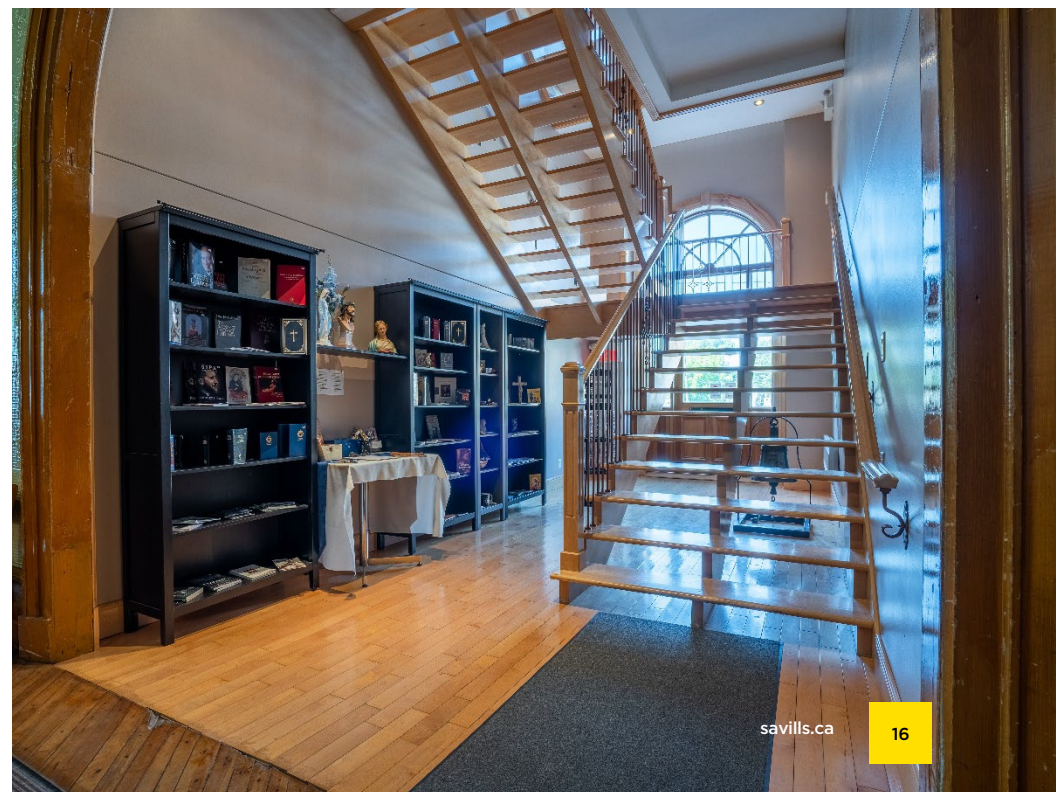
Description du bâtiment

Superficies construites	Sous-sol	1 514 m ²
	Étages 1 à 3	3 813 m ²
	Total	5 327 m ²
	Total hors-sol	3 813 m ²
Étages	Trois (3) étages + sous-sol	
Fondations	Béton armé coulé	
Structures	Charpente en bois	
Murs extérieurs	Brique	
Toiture	Toit en pente, recouvert de bardeaux	
Planchers	Bois franc	
Plomberie	Conventionnelle, toilettes, lavabos	
Chauffage	Chauffage à l'eau	

Couvent	13 chambres avec salle de bain privée
	8 appartements complets de type 3 ½
	15 chambres avec salle de bain partagée (3 douches et 3 toilettes communes)
	8 bureaux
Portion école (en construction)	1 grande cuisine commune (en plus des 8 cuisines dans les appartements)
	3 classes
	1 salle pour les enseignants
	2 salles de bain
Chapelle	2 ^e étage en cours de préparation
	Magnifique chapelle patrimoniale d'une capacité d'environ 200 personnes









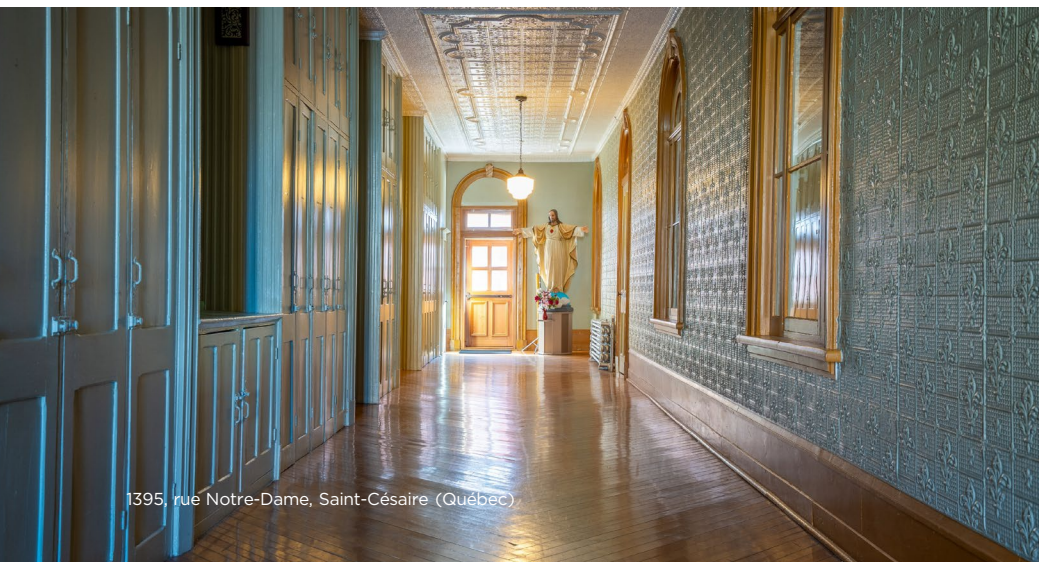
Description du bâtiment

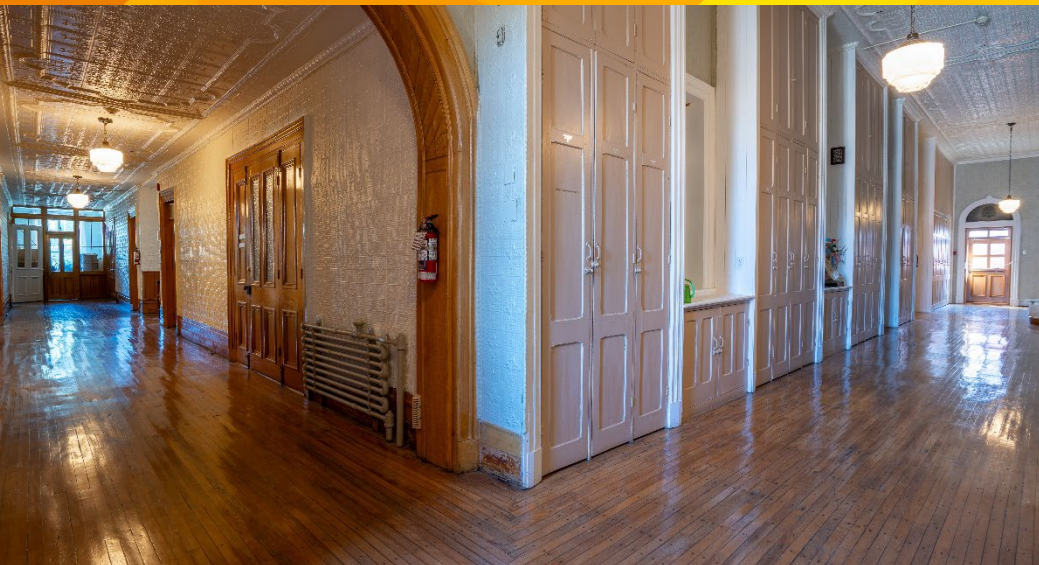
Le **Centre Saint-Joseph** est un ancien couvent construit en **1857** et agrandi au fil du temps. L'ensemble architectural comprend plusieurs ailes disposées en « U » et en « L », ainsi qu'une vaste chapelle, le tout sur trois étages hors-sol avec un sous-sol complet.

Le bâtiment est aménagé pour répondre à une vocation institutionnelle et communautaire. On y retrouve des **chambres individuelles** (certaines avec salle de bain privée, d'autres avec salles partagées), **appartements complets**, **espaces de bureaux**, ainsi qu'une **cuisine commune** et plusieurs cuisines intégrées. Une magnifique **chapelle patrimoniale** d'une capacité d'environ 200 personnes assises occupe une partie importante de l'édifice.

Une aile du complexe a été aménagée pour accueillir une **école**, avec des classes, une salle des enseignants et des installations sanitaires. Dans son ensemble, le bâtiment totalise une superficie hors-sol de **41 043 pi²**, auquel s'ajoutent **16 301 pi² au sous-sol**, pour une superficie brute de plus de **57 000 pi²**.











Le secteur

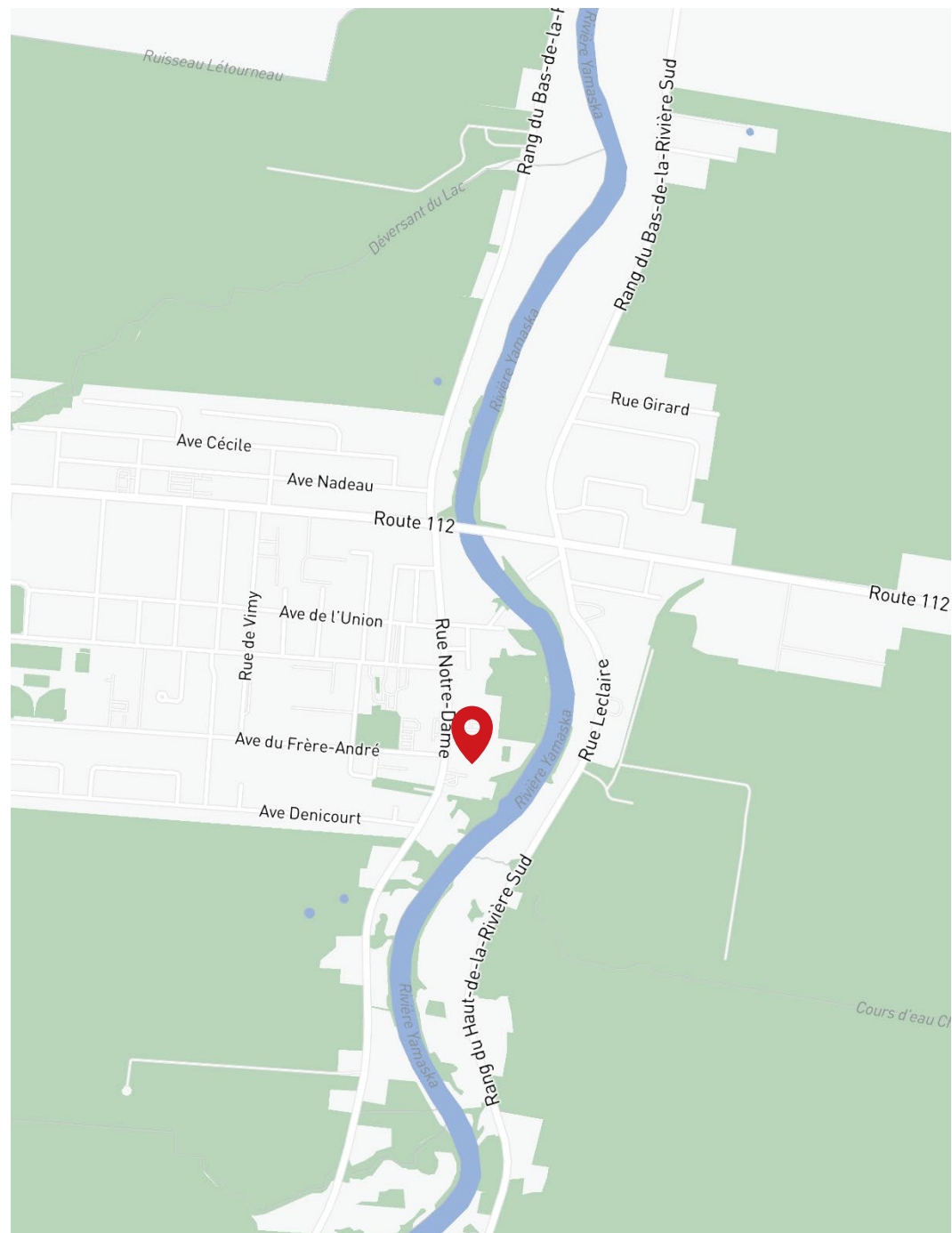
Saint-Césaire, Québec

Saint-Césaire est une ville de la Montérégie, située sur la rive sud du Saint-Laurent, à environ **50 km de Montréal** et à proximité de Granby et Chambly. La municipalité se trouve directement sur la **route 112** et est desservie par la **route 223**, offrant un accès rapide à l'**autoroute 10**, un axe majeur reliant Montréal et Sherbrooke.

La ville compte environ **6 000 habitants** et bénéficie d'une localisation stratégique au sein d'un secteur combinant **zones résidentielles, commerciales, industrielles et agricoles**. Cette diversité d'usages lui confère un potentiel intéressant pour des projets institutionnels, communautaires ou mixtes.

L'environnement immédiat du Centre Saint-Joseph profite de la proximité de plusieurs services essentiels : écoles, commerces de détail, restaurants et services de santé. On y retrouve également des infrastructures communautaires et culturelles, renforçant l'attrait de ce secteur pour un usage institutionnel et éducatif.

Saint-Césaire occupe une position stratégique en Montérégie, à proximité de Montréal et des grands axes routiers, dans un secteur à vocation mixte et dynamique.





Modalités et conditions du processus de vente

Fraternité Saint-Pie X (le « Propriétaire » ou le « Vendeur ») a retenu les services de Savills Inc. (« l'Agence ») comme agence immobilière exclusive pour la vente de la propriété sise au 1395, rue Notre-Dame, Saint-Césaire (Québec) décrite dans les présentes (la « Propriété »).

Présentation de renseignements confidentiels

La présente brochure de renseignements, ainsi que les renseignements confidentiels contenus dans la salle virtuelle (la « Documentation »), ont été préparés par l'Agence à l'intention des acquéreurs éventuels afin de les assister dans la conduite de leur analyse. La Documentation ne garantit pas son exhaustivité, ni qu'elle contienne toutes les informations requises par un acquéreur éventuel. La Documentation est transmise à titre informatif et à des fins de discussions uniquement. Elle ne constitue pas une offre de vente ou d'acquisition de la Propriété. La Documentation présente un résumé de certains renseignements relatifs aux caractéristiques physiques et autres de la Propriété.

Les renseignements qui ont servi à concevoir la présente brochure proviennent de diverses sources jugées fiables. Cependant, ni le Propriétaire, ni l'Agence ne font d'affirmations, de déclarations ou ne fournissent de garantie, expresse ou tacite, quant à l'exactitude ou au caractère complet des renseignements ou des énoncés contenus aux présentes ou autrement fournis. Le Vendeur et l'Agence rejettent expressément toute responsabilité pour toute erreur ou omission dans le présent document ou dans toute autre communication écrite et verbale transmise aux acquéreurs éventuels ou mis à leur disposition.

Il est entendu que la Documentation ne pourra être copiée, reproduite ou distribuée à d'autres personnes ou entités, en aucun temps, sans le consentement écrit préalable du Propriétaire et de l'Agence. La Documentation est mise à la disposition des acquéreurs pour fins d'informations seulement, et à la condition expresse que lesdits acquéreurs ne l'utiliseront pas à des fins autres que celles permises aux présentes. Toute personne ayant reçu la Documentation remettra sur demande et sans délai tous les documents reçus de

l'Agence sans en conserver la moindre copie. En donnant accès à la Documentation, le Vendeur et l'Agence ne s'engagent à aucune obligation de fournir quelque renseignement supplémentaire avant présentation d'une offre formelle.

Si quelconques renseignements en lien avec la Propriété, autre que les informations contenues dans la Documentation, étaient fournis à quelque moment que ce soit verbalement ou autrement par le Vendeur ou l'Agence, ces dits renseignements seraient donnés à titre de service seulement sans engagement ni garantie quant à leur exactitude ou à leur caractère exhaustif. Un acquéreur éventuel ne devrait pas se fier uniquement à ces renseignements sans effectuer une recherche ou vérification indépendante.

Processus d'offre

Après avoir étudié la Documentation mise à leur disposition, les acquéreurs éventuels sont invités à soumettre une proposition au Vendeur, par l'intermédiaire de l'Agence. Les propositions seront évaluées d'abord en fonction du prix offert, du mode de paiement, de la capacité de l'acquéreur éventuel à conclure la transaction, de l'échéancier et des conditions de clôture.

Le Vendeur se réserve le droit de choisir, à son entière discrétion, la proposition jugée la meilleure. Selon ses propres critères, le Vendeur se réserve le droit de ne pas sélectionner la proposition pour laquelle le montant offert est le plus élevé ainsi que le droit de rejeter toutes les propositions s'il détermine qu'aucune n'est satisfaisante.

Il est convenu que l'acquéreur éventuel assumera les frais reliés à la transaction dont notamment : les frais de notaire, les frais d'une étude environnementale, ou de toute autre étude qu'il jugera nécessaire de faire, les taxes (TPS et TVQ), ainsi que les droits de mutation et les frais d'enregistrement au Bureau de la publicité des droits avec copie conforme à l'attention du Vendeur.

Interlocuteur

Toutes les offres devront être adressées à Monsieur Jean Pierre Gagnon.

Conditions de la vente

La Propriété, ainsi que toutes les installations et accessoires, seront vendus « tels quels » et sans prix demandé. Aucun engagement ni aucune garantie, expresse ou tacite, ne sont faits quant aux titres, à la description, à la condition, aux coûts, aux dimensions, à la valeur de revente, à la conformité avec l'utilisation envisagée, ni quant à leur quantité ou à la qualité. De plus, sans limiter la généralité de ce qui précède, toute condition ou garantie, expresse ou tacite, prévue dans le cadre de la Loi sur la vente de biens et services du Québec ne sera pas applicable et devra faire l'objet d'une renonciation de la part de l'acquéreur.

Visites de la Propriété

Les acquéreurs éventuels peuvent prendre rendez-vous pour visiter la Propriété en communiquant avec les interlocuteurs de l'Agence, aux numéros de téléphone indiqués ci-après. Aucune visite ni inspection de la Propriété n'aura lieu sans arrangement préalable avec les interlocuteurs de l'Agence.

Agence immobilière exclusive

Toute demande de renseignements, concernant la Propriété ou relative au contenu du présent document, devra être adressée comme suit :

Savills Inc.

160-3773, boulevard de la Côte-Vertu
Montréal, (QC) H4R 2M3

À l'attention de Jean Pierre Gagnon
Courriel : jpgagnon@savills.ca
Tél. : +1 514 895 5383

Jean Pierre Gagnon

Vice-président exécutif
Marchés des capitaux
Courtier immobilier agréé DA
+1 514 895 5383
jpgagnon@savills.ca

Noémie Lefebvre

Directrice principale
Marchés des capitaux
+1 514 835 9845
nlefebvre@savills.ca

Maximilien Rahuba-Pigeon

Analyste
Marchés des capitaux
+1 514 416 1273
mrahubapigeon@savills.ca

Robert Metcalfe

Vice-président exécutif
Marchés des capitaux
Courtier immobilier agréé DA
+1 514 993 4358
rmetcalfe@savills.ca

Olivier Dufault-Gagnon

Associé
Marchés des capitaux
Courtier immobilier commercial
+1 514 797 5094
odufaultgagnon@savills.ca

Sarah Filgiano

Spécialiste des services à la clientèle
Marchés des capitaux
Courtier immobilier commercial
+1 514 416 1275
sfilgiano@savills.ca