



Espace commercial / Bureau - À VENDRE 11 900 000 \$ Commercial / Office Space - FOR SALE

Terrain Land	Lot 4 730 878 / Superficie: 72 992 pi.ca. / Dimensions 275' x 267' Lot 4 730 878 / Area: 72,992 sq.ft. / Dimentions: 275' x 267'		
Superficie bâtie / Entièrement louée	58 500 pi.ca.	43 500 pi.ca. 15 000 pi.ca.	RDC (commercial / industriel / showroom) 2 ^{ème} étage (bureaux - climatisés)
Building Area / Fully rented	58,500 sq.ft.	43,500 sq.ft. 15,000 sq.ft.	Ground Floor (commercial / industrial / showroom) 2 nd Floor (office - air conditioned)
Rôle d'évaluation (2025) Municipal assessment	Bâtisse / Building : 4 311 300 \$ Terrain / Land : 2 610 700 \$ TOTAL: 6 922 000 \$		
Taxes	Municipales : 166 978 \$ (2025) Scolaire / school : 5 048 \$ (2025) TOTAL: 172 048 \$		
Hauteur libre Clear height	14' Dégagement intérieur rez-de-chaussée Inside clearance ground floor		
Expédition Shipping	4 portes 14' x 14' avec quais de chargement niveau camion à l'intérieur 4 doors 14' x 14' with interior truck level loading docks		
Énergie - chauffage Energy - heating	Électricité / 600 V / gaz Electricity / 600 V / gas		
Climatisation Air conditioning	Bâtisse complètement climatisée Building fully air-conditioned		
Gicleurs Sprinklers	Oui Yes		
Stationnement Parking	Espaces intérieurs (14 (\$)) / extérieurs (65) Interior (14 (\$)) / exterior (65)		
Zonage Zoning	Commercial avec entreposage permis / Commercial with storage permitted C-1, C-2, C-3, C-4.3, C-5 & C-6.2		
Plusieurs options de zonage Multiple zoning allowances	Commerce de détail, automobile, alimentation et boissons, services professionnels, bureaux, clinique médicale, ameublement, salle de montre, entreposage et distribution, activités récréatives, et bien plus encore. Vente d'automobiles neuves et usagées autorisée. Retail, automotive, food and beverage, professional services, general office, medical clinic, furniture store, showroom, warehousing and distribution, recreational activities and much more. Sale of new and used vehicles permitted.		

Revenus Rez-de-chaussée / 20 000 pi.ca. / Bail expiration mars 2029 + option
23 500 pi.ca. / Bail expiration nov. 2027 + option
2^{ème} étage - 10 locaux loués

Revenu BRUTt potentiel, incluant stationnement : 864 220 \$
Dépenses approximatives 2024 : 287 784 \$
Revenu NET potentiel : 581 434 \$

Balance de vente disponible;
Hypothèque actuelle avec BDC transférable et/ou refinancement selon vos besoins financiers;

Si vous désirez faire l'acquisition comme PROPRIÉTAIRE OCCUPANT (minimum 25% de l'immeuble), vous pourriez aller chercher un prêt hypothécaire de 95%-100%, alors votre mise de fonds serait minime. Ce pourcentage de mise de fonds pourrait être différent selon votre propre situation financière et selon vos états financiers.

Possibilité d'expansion en hauteur; Selon zonage actuel un maximum de 6 étages serait permis; À être confirmé par l'acheteur, auprès du département d'urbanisme de la ville;

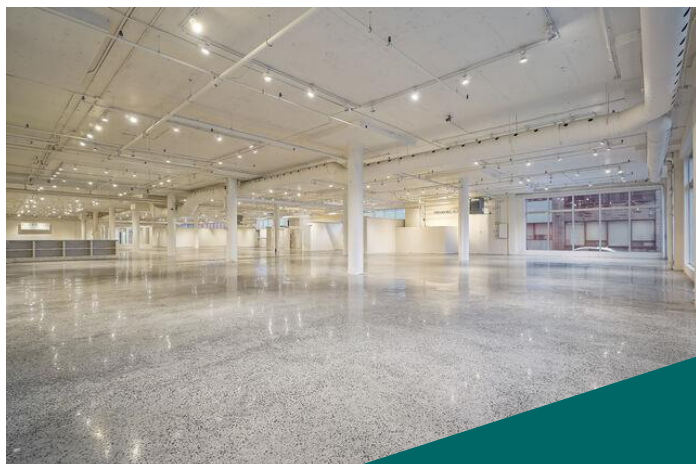
Accès facile aux commodités essentielles telles que le centre commercial Carré Lucerne et plusieurs développements résidentiels à venir.

Svp contactez le courtier pour plus d'informations.



Ascenseur, accès pour personnes à mobilité réduite;
Étude environnementale Phase 1 et 2, disponible;

*Elevator for mobility impaired access;
Environmental Study Phase 1 and 2, available;*



Revenue Ground Floor 20,000 sq.ft. / Lease expiration, March 2029 + option
23,500 sq.ft. / Lease expiration, Nov. 2027 + option

2nd floor - 10 rented spaces

Gross potential income, including parking : \$ 864,220
OPEX, approximate 2024 : \$ 287,784
Potential NOI : \$ 581,434

Balance of sale available;
Current mortgage with BDC transferable to prospective buyer and/or refinancing according to your financial needs.

If you wish to purchase the property as an OCCUPANT OWNER (minimum 25% of the building), you could go for a 95%-100% mortgage, so your down payment would be minimal. This downpayment percentage could be different depending on your own financial situation and financial statements.

Please contact the broker for more information.

=====

Possibility to expand, as per current zoning, total 6 floors would be permitted;
To be confirmed by the buyer with the city's planning department.

It offers convenient surroundings with essential amenities such as Carré Lucerne strip center and upcoming residential developments.



La propriété bénéficie d'une grande visibilité à partir des autoroutes 15, 40 et de la route 117.

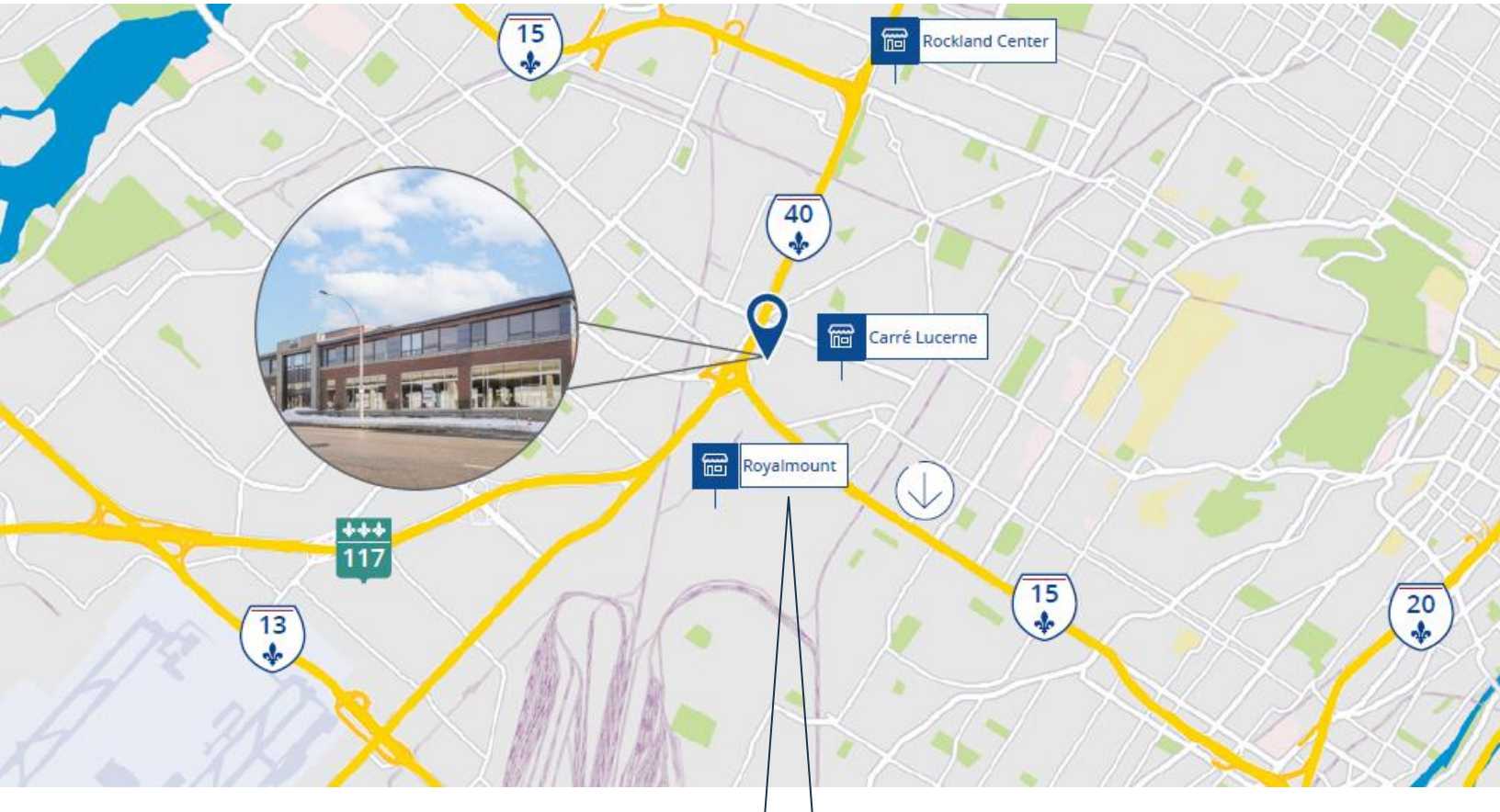
Situé à distance de marche du nouveau gigantesque projet « Royalmount » À 5 minutes à pieds de la nouvelle station du REM de la Savane ainsi que de la station métro de la Savane.

Le voisinage est composé des magasins : Manteaux Manteaux, Provigo, Pharmaprix, ScotiaBank, Starbucks, Toyz Autoart, etc

The property benefits from great visibility along Highways 15, 40 and Route 117.

Located few minutes walking distance from the gigantic new Royalmount project. 5 minute walking distance from the new De la Savane REM station, and from the metro station de la Savane.

Neighboring companies are Manteaux Manteaux, Provigo, Pharmaprix, ScotiaBank, Starbucks, Toyz Autoart, etc



Demographics

Household Income

• 1 km	\$ 128,808
• 3 km	\$ 81,759
• 5 km	\$ 87,876

Households

• 1 km	3,948
• 3 km	64,252
• 5 km	190,693

Population

• 1 km	10,326
• 3 km	163,465
• 5 km	452,005

Traffic Count (AADT)



100, 460, 16



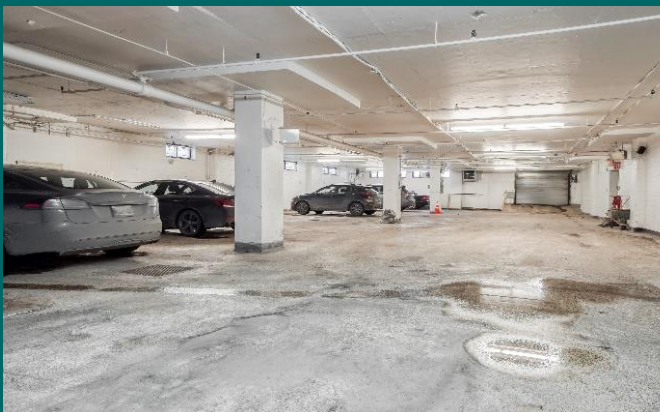
Métro de La Savane

CLINT SARAYLIAN, courtier immobilier agréé

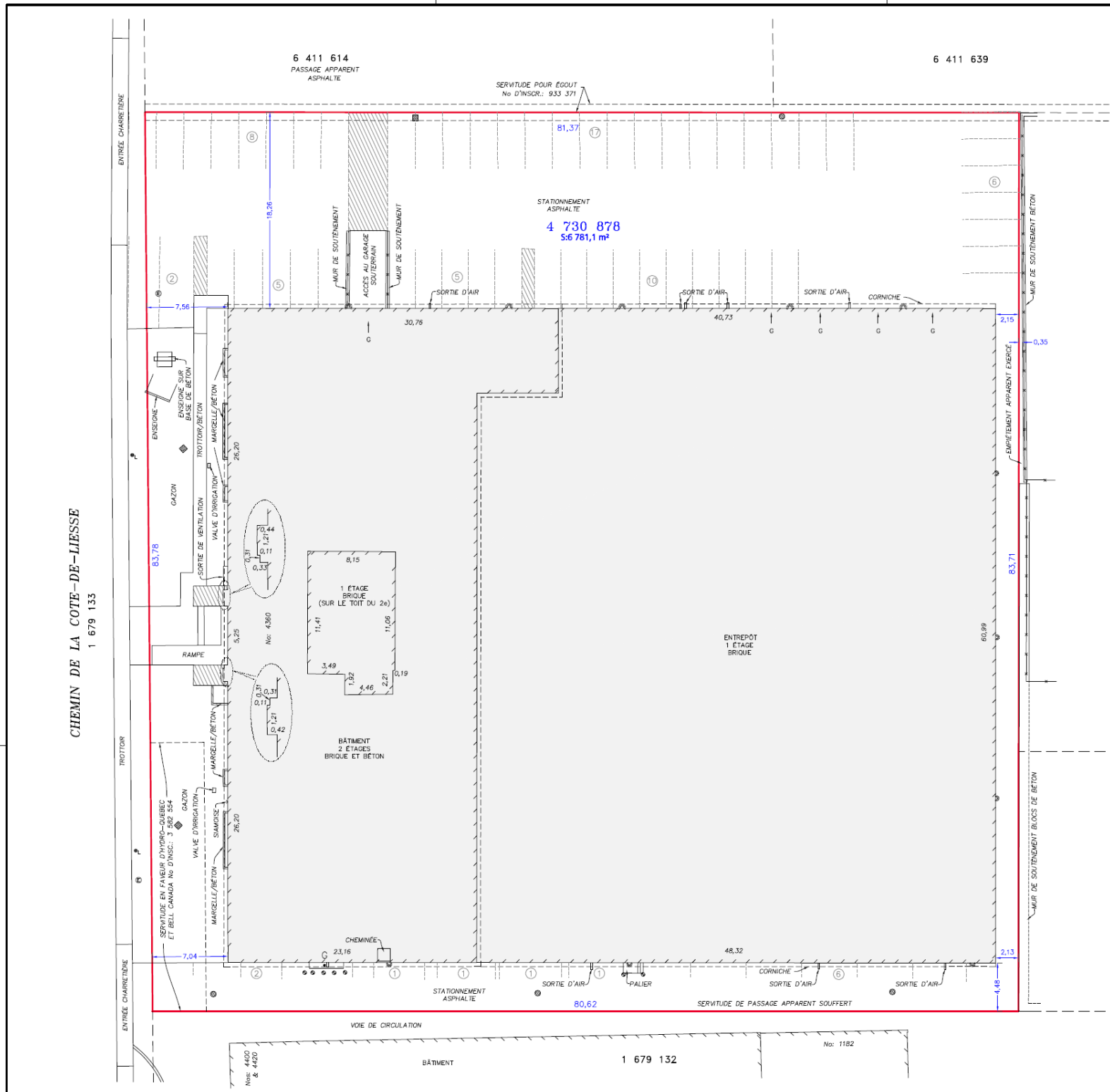
FRE ADVISORY INC., agence immobilière

514-928-8383 / 561-373-7306 / clint@coldwellbanker.ca

Les informations ci-inclus proviennent de sources que nous jugeons fiables, mais pour lesquelles nous ne pouvons assumer aucune responsabilité, ni garantie; ces informations peuvent changer et la propriété peut être retirée du marché sans préavis; The information contained herein has been obtained from sources deemed reliable for which we assume neither responsibility nor guaranty. This information may change and the property may be withdrawn from market at anytime and without notice.



PLAN DU CERTIFICAT DE LOCALISATION 2023



Usages autorisés au zonage

COMMERCIAL C-1

Vente de produits alimentaires

- Vente au détail de boissons alcoolisées ;
- Commerce de détail de bonbons, d'amandes et confiseries ;
- Commerce de détail de fruits et légumes ;
- Commerce de détail de poissons ;
- Commerce de détail de produits alimentaires ;
- Commerce de détail de produits d'épicerie ;
- Commerce de détail de produits de boulangerie et de pâtisserie ;
- Commerce de détail de produits laitiers ;
- Commerce de détail de thé, café, épices et herbes ;
- Vente au détail de viande et de volaille ;

Vente de produits de consommation courante

- Commerce de détail de produits naturels ;
- Commerce de détail de médicaments et articles divers (pharmacie) ;
- Commerce de détail de produits de beauté et de soins personnels ;
- Commerce de détail de produits du tabac, de cannabis et de ses dérivés, de journaux, de magazines et de publications de journaux, revues et publications ;
- Fleuriste ;
- Dépanneur sans vente d'essence

COMMERCIAL C-2

Vente de vêtements et d'accessoires

- Vente au détail de vêtements et accessoires.

Vente de produits semi-réfléchissants

- Commerce de détail d'appareils électroniques et de télécommunications ;
- Commerce de détail de marchandises générales ;
- Commerce de détail de matériel électrique et d'éclairage ;
- Commerce de détail de meubles et d'équipements ménagers ;
- Commerce de détail de peinture, de

verre et de papier peint ;

- Commerce de détail de quincaillerie et de matériaux de construction (à l'exception des cours à bois) ;
- Commerce de détail d'équipements de plomberie, de chauffage, de ventilation, de climatisation et de cheminée ;
- Autres activités de détail

COMMERCIAL C-3

Services personnels, professionnels, commerciaux et financiers

- Agences de voyage ou d'expédition ;
- Les salons de beauté, de coiffure et autres soins personnels ;
- Services de bien-être et de bienfaisance (bureaux uniquement) ;
- Services de lavage, de nettoyage à sec et de teinture ;
- Services de garde d'enfants ;
- Pompes funèbres ;
- Services photographiques ;
- Services postaux ;
- Services vétérinaires et de toilettage (sans hébergement).
- Services de type bureau uniquement ;
- Services d'entrepreneur ;
- Services de construction (bureaux uniquement) ;
- Services de réparation (à l'exception de la réparation de véhicules à moteur) ;
- Services médicaux ;
- Service professionnel.
- Association, syndicat ou coopérative d'épargne et de prêt ;
- Assurance, agent, courtier et services connexes ;
- Distributeur automatique de billets ;
- Services et activités bancaires ;

- École des beaux-arts et de musique ;
- Formation informatique ;
- Sociétés de courtage en valeurs mobilières et marchandises, bourses de valeurs et activités connexes ;
- École de coiffure, d'esthétique et de soins de beauté (non intégrée aux polyvalentes) ;
- École de conduite (non intégrée aux polyvalentes) ;
- École des métiers (non intégrée aux polyvalentes) ;
- École offrant des cours par correspondance ;
- Autres établissements de formation spécialisée (y compris les écoles de langues, les écoles de couture, etc.) ;
- Association d'entreprises ;
- Association de personnes exerçant la même profession ou la même activité ;
- Office de tourisme ;
- Syndicat et organisation similaire ;
- Galerie d'art

Usages autorisés du zonage

COMMERCIAL C-4.3	COMMERCIAL C-5	COMMERCIAL C-6.2
Activités liées aux véhicules à moteur - Commerce de détail de motocycles, de motoneiges et d'accessoires ; - Commerce de détail de pneus, de batteries et d'accessoires automobiles ; - Commerce de détail de véhicules automobiles d'occasion et d'accessoires sans exposition ni stockage extérieur ; - Commerce de détail de véhicules automobiles neufs sans exposition ni stockage extérieur ; - Commerce de détail de véhicules lourds neufs et d'occasion sans exposition ni entreposage extérieur ; - Commerce de détail de véhicules de loisirs et de caravanes sans exposition ni stockage extérieur ; - Commerce de pièces détachées et d'accessoires pour véhicules automobiles neufs.	Activités récréatives et sportives privées - Activités sur glace (à l'intérieur ou à l'extérieur) ; - Arènes et activités connexes (patinage sur glace) ; - Autres installations sportives ; - Autres activités récréatives ; - Autres installations récréatives ; - Salle d'entraînement ; - Centre sportif multidisciplinaire ; - Centre de santé, y compris sauna, spas et bains thérapeutiques ; - École de danse ou de sport (en salle) ; - Gymnase et entraînement sportif ; - Parc pour la récréation générale ; - Piscine intérieure et activités connexes ; - Piscines extérieures et activités connexes ; - Piste de curling ; - Salle de quilles ou salon ; - Courts de squash, de racquetball et de tennis ; - Stades (y compris les installations sportives spécifiques ou multisports) ; - Terrain de jeux avec ou sans équipement ; - Terrain de sport en plein air ;	Services de restauration - Comptoir (frites, hamburger, crème glacée, etc.) ; - Établissement où sont préparés les repas (traiteurs, cantines, salles de réception) ; - Restaurant à service complet sans terrasse (établissement où les clients sont servis à table) ; - Restaurant à service restreint ou complet avec terrasse ; - Restaurant à service limité sans terrasse (établissement qui sert les clients qui commandent au comptoir ou par téléphone) ; - Restaurant self-service (cafétéria, cantine) ; - Restauration ; - Commerce de détail de produits laitiers (bar laitier) ; - Autres restaurants à service complet ou limité

• Terrain de sport intérieur ;
 • Terrain de tennis.
Services de divertissement et de loisirs

- Installations publiques pour les loisirs et les divertissements ;
- Centre de loisirs général (ce centre comprend une variété d'activités de loisirs pour tous les groupes d'âge ;
- Sans limitation, le centre de loisirs peut comprendre un gymnase, des salles de jeux, des salles de réunion, des salles d'art, des salles d'artisanat, etc.) ;
- Golf miniature intérieur ;
- Aires de rassemblement récréatives ;
- Terrains d'exposition en plein air ;
- Terrains d'exposition intérieurs ;
- Salle de bowling ou salon.

Autres activités récréatives

- Autres lieux de divertissement (lieux intérieurs) ;
- Centre d'interprétation ;
- Centre de santé (y compris saunas, spas et centres thérapeutiques ou turcs) baths).