



Richard Boivin. Courtier immobilier résidentiel et commercial. pour :

Boivin équipe immobilière
RE/MAX PERFORMANCE INC.
 Agence immobilière
 126, rue St-Louis
 Longueuil (QC) J4R 2L5
<https://www.remax-quebec.com/fr/courtiers-immobiliers/richard-boivin>

514-360-0484 / 450-466-4000
 Télécopieur : 450-466-1314
 info@Boivin.immo



No Centris 24472226 (En vigueur)

[Voir toutes les photos](#)



880 000 \$ + TPS/TVQ

1335 Ch. du Coteau-Rouge
Longueuil (Le Vieux-Longueuil)
J4K 1X8
Région Montérégie
Quartier Montréal Sud
Près de Verchères
Parc industriel

Genre de propriété	Commerciale	Année de construction	1958
Style	Bâtisse	Date de livraison prévue	
Type de copropriété		Devis	
Utilisation de la propriété	Commerce de voisinage/ Multifamiliale	Déclaration de copropriété	
Type de bâtiment	Jumelé	Cotisation spéciale	
Nombre total d'étages		Procès-verbal	
Dimensions du bâtiment		États financiers	
Sup. habitable brute	6 191 pc	Règlements de l'immeuble	
Superficie du bâtiment	3 037 pc	Assurance de l'immeuble	
Dimensions du terrain	52,9 X 76,2 p	Carnet d'entretien	
Superficie du terrain	5 759,77 pc	Assurance du syndicat	
Cadastre de l'immeuble	3 844 039	Études de fonds de prévoyance	
Cadastre parties communes		Reprise/Contrôle de justice	Non
Possibilité d'échange		Certificat de localisation	Non
Zonage	Résidentiel, Commerce de voisinage	Numéro de matricule	
Genre d'exploitation	Détail, Service	Date ou délai d'occupation	Selon les baux
Genre de commerce	Réparation d'ordinateur et Téléphone cellulaire, Équipements informatiques, Entreposage	Signature de l'acte de vente	30 jours PA/PL acceptée

Évaluation (municipale)	Taxes (annuelles)	Énergie (annuelle)
Année 2025	Municipale 12 452 \$ (2025)	Électricité
Terrain 187 300 \$	Scolaire 304 \$ (2024)	Mazout
Bâtiment 413 400 \$	Secteur	Gaz
	Affaire	
	Eau	
Total 600 700 \$	Total 12 756 \$	Total

Utilisation de l'espace - Superficie disponible de 850 pc à 2 964 pc			
Type	Commercial	Loyer mensuel	600 \$ (2025-12-01) Inclus selon bail
Numéro d'unité	1313 B	Type de bail	Brut Déneigement
Raison sociale		Valeur locative	Exclus selon bail

Superficie	1 057 pc	Option de renouv. du bail	Oui (1 an)
Bail	2025-12-01 au 2026-12-01	Vente d'entreprise	
Franchise		En exploitation depuis	
		Option renouv. franchise	
Type	Commercial	Loyer mensuel	1 400 \$ (2025-12-01) Inclus selon bail
Numéro d'unité	1335	Type de bail	Brut
Raison sociale		Valeur locative	Exclus selon bail
Superficie	1 057 pc	Option de renouv. du bail	Oui (1 an)
Bail	2025-12-01 au 2028-12-01	Vente d'entreprise	
Franchise		En exploitation depuis	
		Option renouv. franchise	
Type	Entrepôt	Loyer mensuel	1 400 \$ (2025-12-18) Inclus selon bail
Numéro d'unité	1313A	Type de bail	Brut
Raison sociale		Valeur locative	Exclus selon bail
Superficie	850 pc	Option de renouv. du bail	
Bail	Mois	Vente d'entreprise	
Franchise		En exploitation depuis	
		Option renouv. franchise	

Caractéristiques

Système d'égouts	Municipalité	Commodités - Unité/propriété	Entrée électrique (400 ampères), Enseignes permises, Système d'alarme, Système de gicleurs, Thermopompe centrale
Approvisionnement eau	Municipalité	Chargement	Portes/Sol (2), Portes/Sol hauteur : 10 pieds, Quai fixe (1)
Fondation	Béton coulé	Appareils loc. (mens.)	
Revêtement de la toiture	Bardeaux d'asphalte, Bitume et gravier, Membrane élastomère	Stat. cadastré (incl. prix)	
Revêtement	Agrégat, Brique	Stat. cadastré (excl. prix)	
Plancher séparateur	Béton, Bois	Stat. (total)	Allée (7), Garage (2)
Fenestration		Allée	Asphalte
Énergie/Chauffage	Électricité, Gaz naturel	Terrain	
Mode chauffage	Air soufflé (pulsé), Plinthes électriques, Thermopompe	Particularités du site	
Sous-sol	6 pieds et plus, Totalement aménagé	Proximité	Autoroute, Métro, Transport en commun
Rénovations		Étude environnementale	
Eau (accès)		Garage	Intégré
Adapté pers. mobilité réduite			

Inclusions

Exclusions

Équipement, fournitures et mobilier appartenant au propriétaire et au locataire.

Remarques

Immeuble polyvalent à proximité du boulevard Taschereau et du pont Jacques-Cartier! Bâtiment spacieux offrant une excellente visibilité sur une rue passante et un accès rapide à Montréal. Zonage C1 (commerce de voisinage -- H36-184) permettant une large gamme de commerces et services compatibles avec l'habitation. Potentiel de développement jusqu'à 4 étages.

Addenda

IMMEUBLE COMMERCIAL AVEC ESPACES DE SERVICES ET D'ENTREPOSAGE INTÉRIEUR

Situé à l'angle du chemin du Coteau-Rouge et de la rue Verchères, à proximité du boulevard Taschereau et à quelques minutes du pont Jacques-Cartier, cet immeuble polyvalent offre une visibilité exceptionnelle sur une rue passante et un accès rapide à Montréal.

Une occasion rare pour un propriétaire occupant futur ou un investisseur recherchant un emplacement stratégique, accessible et offrant un potentiel de valorisation élevé.

Deux adresses civiques sur un même lot :

1335 chemin du Coteau-Rouge et 1313 rue Verchères, Longueuil.

IDÉAL POUR PROFESSIONNEL OU COMMERÇANT

Le bâtiment comprend des espaces vastes et modulables, un quai de chargement, trois portes de garage, une mezzanine pratique et un sous-sol d'une hauteur généreuse.

Sa configuration permet d'y aménager bureaux, boutique, espace de création, showroom ou atelier de service, selon les besoins.

Le vendeur est également ouvert à signer un bail temporaire pour faciliter une transition harmonieuse.

ZONAGE ET USAGES PERMIS -- C1 (Commerce de voisinage, zone H36-184)

Zonage permettant la vente au détail et les services compatibles avec l'habitation, orientés vers les besoins courants du quartier.

Toutes les activités doivent être à l'intérieur du bâtiment, sans nuisance pour le voisinage.

Usages principaux permis :

Commerces de détail : meubles, électroménagers, quincaillerie, peinture, épicerie, boulangerie, vêtements, articles de sport, librairie, fleurs, fournitures de bureau, magasins à prix modiques, commerce en ligne.

Services professionnels : comptabilité, juridique, design, architecture, ingénierie, publicité, photographie, traduction, coiffure, esthétique, massothérapie, nettoyage, réparation légère, toilettage, bureaux immobiliers, vétérinaires.

Éducation et bien-être : écoles de danse, musique, langues, arts, cliniques médicales ou dentaires, soins à domicile, centres d'entraînement.

Restauration et alimentation : restaurants, cafés, traiteurs.

Organismes et associations : fondations, organismes communautaires, associations sociales ou professionnelles.

Potentiel de développement jusqu'à 4 étages, selon la grille de la zone H36-184 (règlement VL-2025-839).

Aucun usage industriel n'est permis.

POINTS FORTS

Secteur recherché près du boulevard Taschereau et du pont Jacques-Cartier

Accès rapide à Montréal et aux principaux axes routiers

Route passante et excellente visibilité commerciale

Quai de chargement + 3 portes de garage

Sous-sol haut de plafond et mezzanine fonctionnelle

Zonage C1 -- commerce de voisinage et habitation multifamiliale compatible

Potentiel de développement jusqu'à 4 étages

Vente avec exclusion(s) de garantie légale : La présente vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.

Déclaration du vendeur

Non

Partie du plancher de béton à corriger dans l'espace industriel ; légère infiltration d'eau provenant du voisin jumelé. Rapport d'inspection 2025 disponible

Source

RE/MAX PERFORMANCE INC., Agence immobilière

RE/MAX IMAGINE INC., Agence immobilière

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



Façade



Façade



Façade



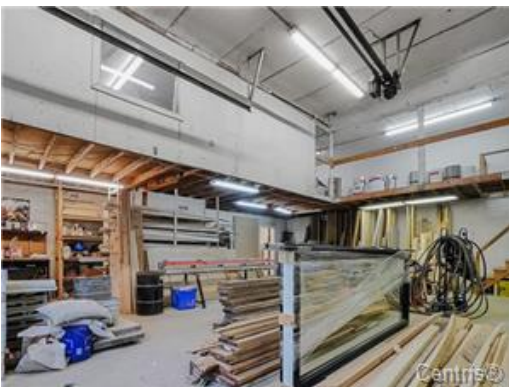
Façade



Entrepôt



Entrepôt



Entrepôt



Mezzanine



Mezzanine



Mezzanine



Sous-sol



Sous-sol



Sous-sol



Garage



Garage