

# Immeuble stratégiquement bien situé avec beaucoup de potentiel

Building strategically well-situated with great potential



## Propriété commerciale à vendre

Commercial property for sale  
1453-1455, rue Saint-Timothée  
Montréal (Québec) H3L 3N7

**AVISON  
YOUNG**



# Immeuble à visibilité exceptionnelle au cœur de Ville-Marie

Propriété rare de 14 924 pi<sup>2</sup> avec un emplacement exceptionnel entre la rue Sainte-Catherine Est et le boulevard de Maisonneuve Est à Ville-Marie.

## High-visibility building in prime Ville-Marie location

14,924 sf rare property with an exceptional location between Sainte-Catherine East Street and de Maisonneuve East Boulevard in Ville-Marie.



**Structure de l'immeuble en excellente condition**  
Building structure in excellent condition



**Excellente visibilité et trafic élevé**  
Excellent visibility and high pedestrian traffic



**Facilement accessible et transport en commun**  
Easily accessible by public transportation



**Espaces lumineux et fonctionnels**  
Bright and functional spaces



**Opportunité de réaménagement**  
Redevelopment opportunity





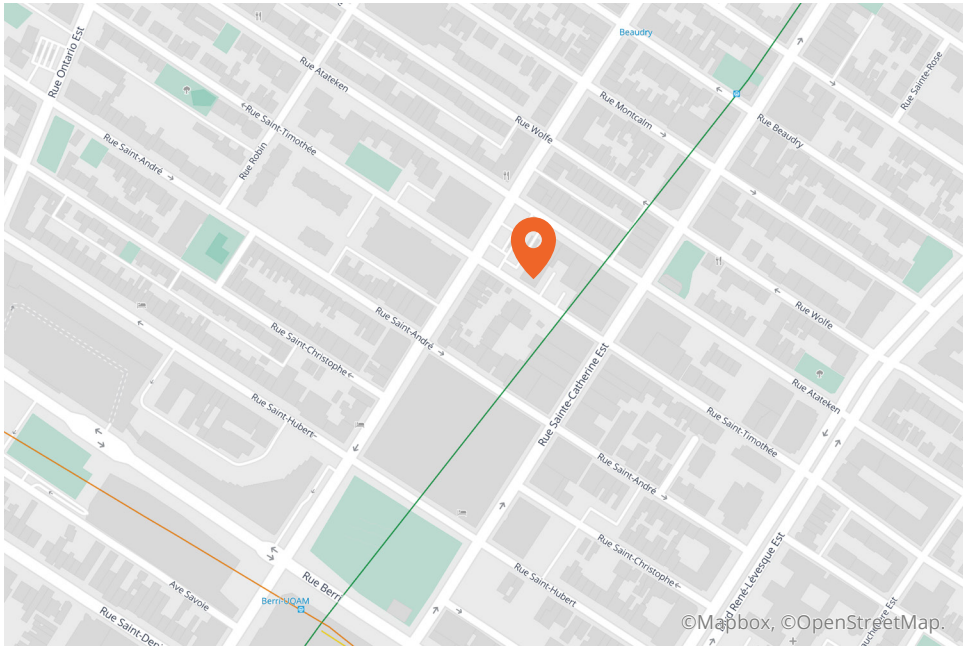
# Détails de la propriété

Property details

Disponibilité Availability	Immédiatement Immediately
Prix demandé (par pi²) Asking price (per sf)	Sur appel d'offre - 30 janvier 2026 à midi By tender - January 30th, 2026 at noon

Superficie totale du bâtiment (pi²) Total building area (sf)	14 924
Superficie du Rez-de-chaussée (pi²) Ground floor area (sf)	3 731
Superficie du deuxième étage (pi²) Second floor area (sf)	3 731
Superficie du troisième étage (pi²) Third floor area (sf)	3 731
Superficie du sous-sol (pi²) Basement area (sf)	3 731

Année de construction Construction year	1937
Année de rénovation Renovation year	2018 & 2021
Étage(s) Floor(s)	3
Éclairage Lighting	Fluorescent
Porte au sol Drive-in door	1 (8' x 12')





# Désignation et zonage

Designation and zoning

## Usages permis

Permitted uses

Industrie  
Industry

**M.7A Zone de mixité autorisant les commerces et les services de moyenne intensité: usage commercial ou industriel est autorisé au rez-de-chaussée**

M.7A Mixed-use zone allowing medium-intensity commercial and service activities: commercial or industrial use is permitted on the ground floor.





# Détails de la propriété

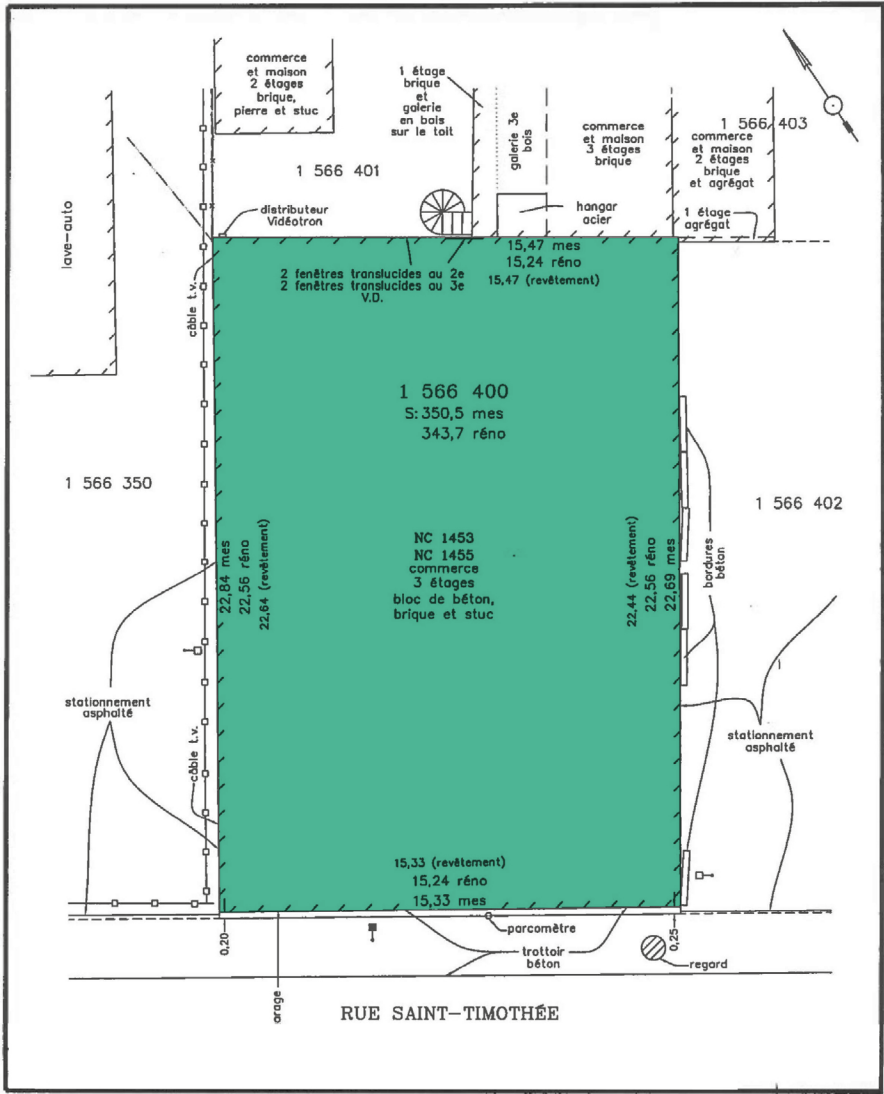
Property details

Évaluation municipale	2026 - 2027 - 2028
Municipal assessment	
Terrain	
Land	721 800 \$
Bâtiment	
Building	1 560 700 \$
Total	2 282 500 \$
Taxes	
Taxes	
Municipales (2025)	
Municipal	36 427 \$
Scolaires (2025-2026)	
School	1 757 \$
Total	38 184 \$



# Plan du certificat de localisation

Survey plan



# Entente de confidentialité

À : SERVICES IMMOBILIERS COMMERCIAUX AVISON YOUNG (« Avison Young »)

et à : MNP Ltée, agissant à titre de Séquestre aux biens de Camera E-Motion inc. (« Client »)

Sujet : Entente de confidentialité – 1453-1455, rue Saint-Timothée, Montréal (« Propriété »)

**ATTENDU QUE** Avison Young a été retenue par MNP Ltée, agissant à titre de Séquestre aux biens de Camera E-Motion inc. (le « **Client** ») comme agence immobilière exclusive pour le représenter et le conseiller dans le cadre de la mise en marché et la vente d'un immeuble sis au 1453, rue Saint-Timothée, ville de Montréal, Québec (la « **Propriété** »); et

**ATTENDU QUE** pour permettre à l'Acheteur Potentiel d'évaluer son intérêt à acquérir et pour permettre au Client d'évaluer toute proposition de l'Acheteur Potentiel et entretenir des discussions visant à conclure une offre d'achat, le cas échéant (cette opération étant ci-après désignée la « **But Visé** »), Avison Young devra divulguer à l'Acheteur Potentiel certains renseignements concernant la Propriété et le Client (l'Acheteur Potentiel ou Avison Young étant individuellement désigné ci-après la « **Partie** » et collectivement désignées les « **Parties** »).

**PAR CONSÉQUENT, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :**

Aux fins de la présente Entente, le terme « **Renseignements Confidentiels** » a la signification décrite à l'annexe « **A** » ci-jointe aux présentes, laquelle fait partie intégrante de l'Entente comme si elle y était récitée au long. L'Acheteur Potentiel doit préserver la confidentialité des Renseignements Confidentiels, du But Visé et le fait que des discussions et des négociations sont en cours entre lui, Avison Young et le Client relativement au But Visé et ne doit pas divulguer celui-ci ou ses termes, de quelque façon que ce soit, à quiconque.

1. L'Acheteur Potentiel doit préserver la confidentialité des Renseignements Confidentiels et ne doit divulguer aucun Renseignement Confidentiel à des tiers sans le consentement préalable écrit de Avison Young. L'Acheteur Potentiel reconnaît que les Renseignements Confidentiels lui sont fournis aux seules fins du But Visé. L'Acheteur Potentiel préservera les Renseignements Confidentiels en conformité avec la présente Entente. En outre, l'Acheteur Potentiel doit ordonner à ses mandataires, dirigeants, officiers, actionnaires, ayants droit, filiales, représentants légaux et employés qui auront accès aux Renseignements Confidentiels (collectivement désignés les « **Mandataires** ») d'en préserver la confidentialité conformément aux dispositions de la présente Entente.

2. L'Acheteur Potentiel et ses Mandataires, à la demande de Avison Young, doit restituer à celle-ci tous les originaux et détruire toutes les copies, toutes les reproductions et tous les sommaires de Renseignements Confidentiels ainsi que tout autre matériel et dispositif tangible lui ayant été fourni à titre de Renseignement Confidentiel ou, au choix de Avison Young, attester de leur destruction, étant toutefois entendu que l'Acheteur Potentiel et ses Mandataires ne seront pas tenus de détruire les Renseignements Confidentiels dans la mesure où leur préservation est exigée par toute loi, règlement ou ordonnance d'un tribunal compétent. Dans le cas de Renseignements Confidentiels se retrouvant sur des médias de sauvegarde et d'archives qui ne peuvent être détruits par l'Acheteur Potentiel et ses Mandataires au moment de la fin de l'Entente, l'Acheteur Potentiel et ses Mandataires s'engagent à en préserver la confidentialité jusqu'au moment de leur destruction, à condition que l'accès aux Renseignements Confidentiels ne soit réservé uniquement aux dirigeants de leur départements internes juridique, de conformité et de technologie de l'information dans le cadre de l'exécution de leurs fonctions respectives.

3. Si l'Acheteur Potentiel ou ses Mandataires devient contraint en application de la loi, d'un règlement (ou d'une agence réglementaire ayant compétence en la matière) ou d'un subpoena ou d'une demande d'enquête émanant d'un tribunal compétent, de divulguer des Renseignements Confidentiels, il doit en aviser promptement Avison Young et le Client avant de divulguer ledit renseignement afin que Avison Young ou le Client puisse demander une ordonnance conservatoire ou toute autre mesure appropriée.

4. L'Acheteur Potentiel reconnaît par les présentes que les Renseignements Confidentiels peuvent avoir une valeur commerciale importante pour Avison Young et son Client. L'Acheteur Potentiel s'engage à indemniser Avison Young et le Client pour toute réclamation, toute perte, toute obligation et tout dommage résultant d'un manquement à la présente Entente de la part de L'Acheteur Potentiel ou de ses Représentants. L'Acheteur Potentiel comprend et reconnaît qu'un tel manquement peut causer un préjudice irréparable à Avison Young et au Client, que des dommages-intérêts peuvent se révéler insuffisants pour remédier à un tel manquement et que Avison Young et le Client ont le droit d'exiger l'exécution en nature de l'Entente et une injonction à la suite d'un tel manquement.

5. La présente Entente et son interprétation sont régies par les lois de la province de Québec et par les lois du Canada qui y sont applicables. Les Parties conviennent pour toute réclamation ou poursuite judiciaire pour quelque motif que ce soit relativement à la présente Entente, de se soumettre à la juridiction exclusive des tribunaux du district judiciaire de Montréal, province de Québec, Canada, comme lieu approprié pour l'audition de ces réclamations ou poursuites judiciaires à l'exclusion de tout autre district judiciaire du Québec ou ailleurs qui peut prétendre avoir juridiction sur un tel litige.

6. Sous réserve de toute entente future, il est entendu que ni l'Acheteur Potentiel ni Avison Young et/ou ses Représentants ne seront tenus de procéder à la réalisation du But Visé ou de conclure un accord à cet égard. Les obligations de confidentialité des Parties en vertu de la présente Entente demeurent en vigueur pendant 2 ans à compter de la date de signature l'Entente.

[avisonyoung.ca](http://avisonyoung.ca)

© 2025 Services immobiliers commerciaux Avison Young.

Tous droits réservés. Les informations contenues dans ce document ont été obtenues de sources que nous jugeons fiables et, bien que considérées comme exactes, elles ne sont pas garanties par Services immobiliers commerciaux Avison Young. Toutes les opinions exprimées et les données fournies dans le présent document peuvent être modifiées sans préavis. Ce document ne peut être reproduit, en tout ou en partie, sous quelque format que ce soit, sans le consentement écrit préalable de Services immobiliers commerciaux Avison Young.



## ANNEXE « A »

### « Renseignement Confidentiel »

L'expression « **Renseignement Confidentiel** » ou « Renseignements Confidentiels » telle qu'utilisée dans la présente Entente inclut le nom et l'identité du Client et toutes informations, données, savoir-faire, expérience, notes, documents, rapports, observations, analyses, résultats d'analyses et recommandations de quelque nature que ce soit (incluant mais sans limiter la généralité de ce qui suit, de nature légale, technique, environnementale, financière, relatives à la taxation, immobilière ou de nature économique) fournie à, ou obtenue par l'une ou l'autre des Parties ou le Client et reçue par ou provenant de l'autre Partie, par écrit, verbalement, visuellement, à travers des observations ou inspections, par téléphone, électroniquement ou sur support électronique ou informatique se rapportant au Client, à la Propriété, à l'existence de la présente Entente, au But Visé ou autrement divulgué dans le cadre de cette Entente, incluant mais sans limiter la généralité de ce qui suit, tout équipement, appareils, matériaux, documents, formules, processus, contrats, propositions, rapports, résultats, certificats, feuilles de contrôle, secrets commerciaux, chiffriers, permis, cartes, dessins, esquisses, plans de conception, plans, déclarations, avis, exemples, dessins, brochures, photographies, impressions, graphiques, rendus techniques, composés, notes, mots de passe, programmes informatiques, disquettes, disques, clés USB, courriels, les résultats d'analyses, notes et commentaires de quelque nature que ce soit, offre, contre-offre ou proposition découlant des Renseignements Confidentiels par l'Acheteur Potentiel, Avison Young ou reliée au But Visé.

Sans limiter la généralité de ce qui précède, ne fait pas partie des Renseignements Confidentiels :

- a) l'information publiée quant au Client ou au Projet ou qui devient connue du public autrement que par un manquement à la présente Entente; et
- b) dans la mesure où ils se rapportent à la Propriété, au Client, à Avison Young ou à l'Acheteur Potentiel, tous Renseignements Confidentiels qui étaient déjà en possession d'une des Parties au moment où ils ont été reçus, de même que toutes discussions tenues entre les Parties avant la signature de la présente Entente.

**POUR PLUS D'INFORMATION :**

**CLIQUEZ ICI POUR ACCEPTER LES CONDITIONS**

# Confidentiality agreement

To : AVISON YOUNG COMMERCIAL REAL ESTATE SERVICES, LP ("Avison Young")

and to : MNP Ltée, acting in the capacity of Receiver of the assets of Camera E-Motion inc. ("Client")

Subject : Confidentiality agreement – 1453-1455, rue Saint-Timothée, Montréal ("Property")

**WHEREAS** Avison Young has been retained by MNP Ltée, acting in the capacity of Receiver of the assets of Camera E-Motion inc. (the "**Client**") as its exclusive brokerage agency for representation and advice with respect to placing on the market and selling an immovable located at 1453, Saint-Timothée Street, in the City of Montréal, Québec (the "**Property**"); and

**WHEREAS** to allow the Potential Buyer to evaluate its interest in the potential purchase of the Property and to allow the Client to consider any proposition from the Potential Buyer and entertain discussions leading to agreeing upon an offer to purchase, as the case may be (this operation hereinafter referred to as the "**Purpose**"), Avison Young must disclose to the Potential Buyer confidential information with respect to the Property and the Client (the Potential Buyer and Avison Young hereinafter referred individually to as the "**Party**" and collectively designated the "**Parties**").

## CONSEQUENTLY, THE PARTIES AGREE TO THE FOLLOWING:

For the purposes of this Agreement, the term "**Confidential Information**" has the meaning described in schedule "**A**" herein which forms an integral part of this Agreement as if recited at length. The Potential Buyer shall maintain the confidentiality of the Confidential Information, the Purpose and the fact that discussions or negotiations are underway between the Potential Buyer, Avison Young and the Client with respect to the Purpose, and must not disclose Confidential Information, in any way to anyone, subject of the terms and conditions contained in this Agreement.

1. The Potential Buyer shall respect the confidential nature of the Confidential Information and shall not disclose any Confidential Information to a third party without prior written consent from Avison Young. In such event, the Potential Buyer must require from the third party to maintain the confidentiality of the Confidential Information in accordance with this Agreement. The Potential Buyer acknowledges that the Confidential Information it receives is for the sole purposes of proceeding to a diligent analysis and verification of the Property with regards to the Purpose. The Potential Buyer shall protect the Confidential Information by using the same level of diligence, which cannot, under any circumstance, be inferior to reasonable diligence in order to prevent the disclosure, dissemination, publication or unauthorized use, or than the diligence it uses to protect its own confidential information of similar nature. Furthermore, the Potential Buyer shall instruct its representatives, executives, officers, shareholders, successors, affiliates, legal representatives and employees who will have access to the Confidential Information (collectively its "**Representatives**") to maintain its confidentiality, in accordance with the provisions of this Agreement.



2. The Potential Buyer and its Representatives shall, upon request from Avison Young, remit to Avison Young every original and destroy every copy, reproduction and summary of Confidential Information as well as all other material and tangible device that have been provided to the Potential Buyer as Confidential Information or, if required by Avison Young, confirmation of their destruction, provided however, that the Potential Buyer and its Representatives will not be obligated to destroy any Confidential Information to the extent that the maintenance of such information is required by any law, regulation, or order from a competent court. If Confidential Information is found on archival systems or relating to the safeguarding or backup storage of electronic data and which cannot be deleted by the Potential Buyer and its Representatives upon the termination of this Agreement, the Potential Buyer and its Representatives shall maintain the confidentiality of the Confidential Information until it is destroyed, provided, however, that any Confidential Information retained by Potential Buyer or its Representatives may only be accessed by its legal, compliance and information technology personnel in the performance of their respective duties.
3. If the Potential Buyer or Representatives becomes obliged, under the law, a regulation (or any regulatory agency having jurisdiction over it) or a subpoena or civil investigative demand from a competent court to disclose Confidential Information, it shall notify Avison Young and the Client promptly before disclosing the said information in order for them to be able to seek a protective order or any other appropriate measure.
4. The Potential Buyer hereby acknowledges that the Confidential Information can bear significant commercial value for Avison Young and its Client. The Potential Buyer undertakes to indemnify Avison Young and its Client for any claim, loss, obligation and for any damage resulting from a breach of this Agreement by the Potential Buyer or its Representatives. The Potential Buyer understands and acknowledges that such a breach can cause irreparable harm to Avison Young and its Client, for which financial remedies alone may prove insufficient to remedy such a breach, and that Avison Young and its Client have the right to require performance in kind of the Agreement as well as any injunctive relief following such a breach.
5. This Agreement and the interpretation thereof are governed by the laws of the province of Quebec and by all applicable laws of Canada. The Parties hereby submit irrevocably to the exclusive jurisdiction of the Courts of the judicial district of Montreal, province of Quebec, Canada, as the appropriate courts to hear and decide upon any claims arising from or based upon this Agreement, excluding any other judicial district in Quebec or elsewhere which might have jurisdiction over any such matter.
6. Subject to any future agreement, it is understood that neither the Potential Buyer, nor Avison Young and/or its Client will be obligated to achieve the Purpose or to conclude an agreement to this effect. The Parties' confidentiality obligations as per this Agreement remain in effect for 2 years starting at the date of signature of this Agreement.

avisonyoung.ca

© 2025 Avison Young Commercial Real Estate Services.

All rights reserved. The information contained in this document has been obtained from sources we deem reliable and, while considered accurate, is not guaranteed by Avison Young Commercial Real Estate Services. All opinions expressed and data provided in this document are subject to change without notice. This document may not be reproduced, in whole or in part, in any format whatsoever without prior written consent from Avison Young Commercial Real Estate Services.

## SCHEDULE "A"

### "Confidential Information"

The expression **"Confidential Information"** as used in the Agreement includes all information, data, know-how, experience, notes, documents, reports, observations, results, certificates, log sheets, spreadsheets, permits, maps, drawings, sketches, plans, design plans, declarations, notices, examples, booklets, pictures, prints, graphs, technical renderings, notes, links or addresses to access a virtual data room, passwords, software programs, disks, flash drives, analysis, results of analysis and recommendations of any nature whatsoever, offers, counter-offers and proposals (including, without limiting the generality of the foregoing, of legal, technical, environmental, financial, real estate or economic nature, or pertaining to taxation) provided to the Potential Buyer by Avison Young or the Client or obtained by the Potential Buyer, whether in writing, verbally, visually, or through observation or inspection, by telephone or electronically, with respect to the Purpose, including information about the Property and the Client or as otherwise disclosed in the context of this Agreement.

Confidential Information does not include:

- a) Information displayed publicly with respect to the Property, Client or Purpose or which becomes known by the public other than through a breach of this Agreement; and
- b) To the extent of the Confidential Information pertaining to the Property or the Client, any Confidential Information

**FOR MORE INFORMATION:**

**CLICK HERE TO ACCEPT THE CONDITIONS**



**Contactez-nous pour plus de détails.**  
Contact us for more information.

**Shlomo Benarroch<sup>1</sup>**

Associé, Vice-président principal,  
Courtier immobilier

**C** +1 514 497 1058

**D** +1 514 392 9477

shlomo.benarroch@avisonyoung.com

<sup>1</sup>Immobilier Shlomo Benarroch inc.

**Avison Young**

1801 avenue McGill College,  
Bureau 500  
Montréal (Québec) H3A 2N4  
+1 514 392 1330

Co-inscription / Co-registration:

**Alhassane Bah<sup>2</sup> SIOR®**

Vice-président,  
Courtier immobilier agréé - Commercial

**C** +1 514 293 9752

**D** +1 514 866 3333 x 305

abah@naiterramont.com

<sup>2</sup>Immobilier Alhassane Bah inc.



**Visitez-nous en ligne**  
**avisonyoung.ca**