



Opportunité de redéveloppement | Redevelopment opportunity

## 780, rue Saint-Jacques, Saint-Jean-sur-Richelieu (QC) J3B 2M8

Bâtiment commercial de 4 785 pi<sup>2</sup> sur un terrain 16 600 pi<sup>2</sup>, au coin de la rue Saint-Jacques et le boulevard Gouin, idéal pour propriétaire occupant ou développeur

4,785 ft<sup>2</sup> commercial building on 16,600 ft<sup>2</sup> lot, corner of Saint-Jacques Street and Gouin Boulevard, ideal for owner-occupant or developer


### Alhassane Bah, SIOR

Vice-président  
Courtier immobilier agréé – Commercial  
Immobilier Alhassane Bah inc.  
☎ 514 866 3333 x305  
📠 514 293 9752  
✉ abah@naiterramont.ca


### Karl Bernard

Courtier immobilier - Commercial  
Courtage Karl Bernard inc.  
☎ 514 866 3333 x  
📠 581 989 2507  
✉ kbernard@naiterramont.ca


Caractéristiques de la propriété | Property Features

	Superficie (pi²)   Area (ft²)	
	Sous-sol   Basement	2 369
	RC   Ground Floor	2 416
	Total	4 785
	Terrain   Land	16 600


Dimensions	
Bâtiment   Building	166' x 100' (Irr.)
Terrain   Land	57' x 58'

	Prix demandé Asking price	950 000 \$ (198,53 \$/pi² ft²)
--	------------------------------	-----------------------------------


	Construction – 1977 Rénovation   Renovation 2020
--	--

	Toiture   Roofing Membrane élastomère Elastomer membrane
---	--

	Air climatisé   Air conditioning Bureau   Office
--	---

	Éclairage   Lighting 400 A, 150 KVA
---	--


	Système de caméras Camera system Intérieur   Interior
---	---

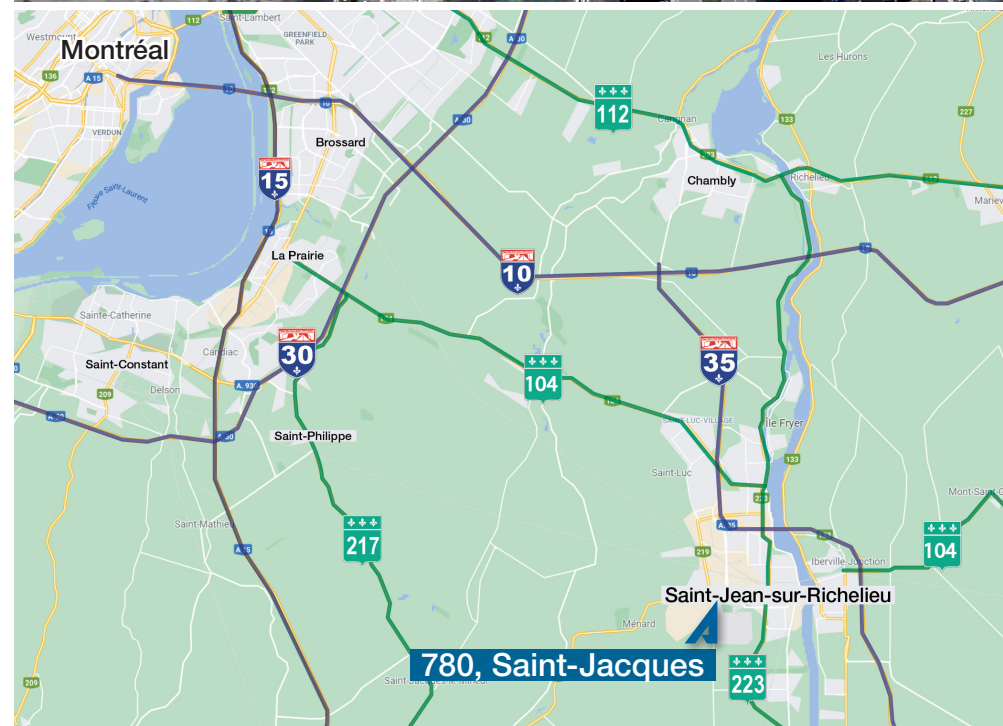
	Chauffage   Heating Plinthes électriques Electric baseboards
--	--

	Routes 
--	---

	Stationnement   Parking ± 20 espaces   Stalls
---	--

Faits saillants | Highlights

-  • Bâtiment en excellente condition | Building in excellent condition
- Enseigne sur façade | Sign on facade
- Excellente visibilité | Excellent visibility
- Immeuble occupé par le propriétaire et un locataire  
Owner-occupied property with one tenant
- Possibilité de redéveloppement de l'immeuble  
Possibility of redeveloping the building



## Désignation et zonage | Designation and Zoning



Zonage | Zoning H-1528, Commercial – Usage mixte | Mix usage  
Numéro de lot | Lot number 4 260 803  
(Cadastre du Québec)

## Évaluation et taxes | Assessment and Taxes



Évaluation municipale | Municipal Assessment (2022-2024)  
Terrain | Land 371 200\$  
Bâtiment | Building 306 000\$  
Total 677 200\$

Taxes  
Municipales | Municipal (2023) 14 823\$  
Scolaire | School (2023-2024) 621\$  
Total 15 450\$

## Secteur | Sector



- Situé près d'un secteur en développement commercial et résidentiel  
Located near a commercial and residential development area
- Secteur est en pleine transition ; plusieurs propriétés y ont été redéveloppées dernièrement | This sector is in full transition, with several properties having been redeveloped recently
- Immeuble voisin de plusieurs commerces de proximité  
Building close to several local shops
- L'achalandage sur la rue Saint-Jacques est considérable  
Traffic on rue Saint-Jacques is considerable
- Immeuble est facile d'accès, en plus de bénéficier d'une très bonne visibilité | The building is easy to access and has great visibility

## Commerce | Commercial



- Classe 1 : Vente de détail | Retail
- Classe 2 : Fourniture d'un service | Provision of a service
- Classe 3 : Vente d'aliments, de boissons ou de repas préparés sur place (restaurant)  
Sale of food, beverages or meals prepared on-site (restaurant)

## Habitation | Residential



- Unifamiliale, Bifamiliale, trifamiliale et multifamiliale (4 logements)  
Single-family, two-family, three-family and multi-family (4 units)



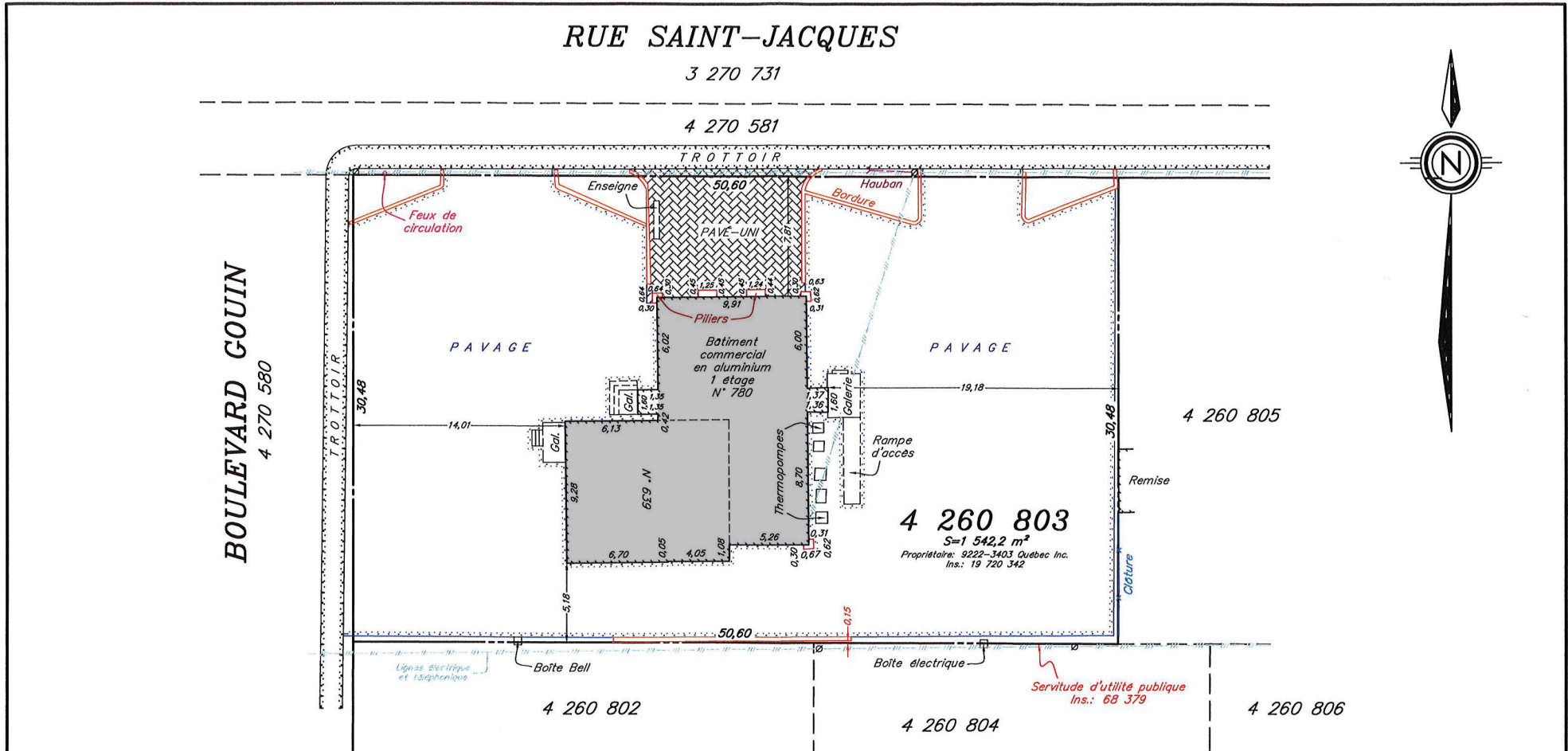




**Plan du bâtiment** | Building Plan

**À VENIR**

Plan au certificat de localisation | Survey Plan



Travail effectué pour: Michael Davis  
Note: Ce plan a été préparé pour des fins de vente et/ou d'hypothèque. Il ne peut être utilisé ou invoqué à des fins autres que celles auxquelles il est destiné. Ce plan ainsi que le rapport l'accompagnant, font parties intégrantes du présent certificat de localisation. Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (M). Les mesures sont prises au revêtement.

DATE DU LEVÉ : 25 MARS 2021

LOT(S): 4 260 803  
CADASTRE DU QUÉBEC  
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: SAINT-JEAN  
MUNICIPALITÉ: VILLE DE SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

- ⊕ Borne-fontaine
- ^ Hauban
- ⚡ Lampadaire
- ⊕ Poteau
- ⊕ Pulsard
- ⊕ Regard
- R.F. ⊕ Repère en fer troué
- ⊕ Valve

NATURE DU TRAVAIL: <b>CERTIFICAT DE LOCALISATION</b>		MINUTE: <b>61832</b>	Copie conforme à l'original émise le 12 AVR. 2021 <i>YVES MADORE</i> ARPENTEUR-GÉOMÈTRE		
		ÉCHELLE: <b>1:250</b>			
PRÉPARÉ À SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU, LE 9 AVRIL 2021			DOSSIER: <b>25569-4</b>		
 <b>YVES MADORE</b> ARPENTEUR - GÉOMÈTRE 149 Jacques-Cartier Nord Saint-Jean-sur-Richelieu, Que. J3B 6S7 tel : (450) 347-8345		PAR: <i>YVES MADORE</i> ARPENTEUR-GÉOMÈTRE			
		<table border="1"> <tr> <td>D.A.O.:</td> <td>pa</td> </tr> <tr> <td>Vér.:</td> <td>mb</td> </tr> </table>		D.A.O.:	pa
D.A.O.:	pa				
Vér.:	mb				

Grille de zonage | Zoning Grid

Grilles en vigueur (2022-07-13 R.2091)			Zones					Applicable à toute la zone
			H-1528					
Groupes	Classes		A	B	C	D	E	
A- Usages autorisés	Habitation (H)	1. Unifamiliale		X				
		2. Maison mobile						
		3. Bifamiliale			X			
		4. Trifamiliale				X		
		5. Multifamiliale					X	
		6. a) Nombre de logements min.					4	
		7. b) Nombre de logements max.					4	
		8. Collective						
		9. Mixte						
		10. a) Nombre de logements min.						
		11. b) Nombre de logements max.						
	Commerce et service (C)	12. Classe 1		X				
		13. Classe 2		X				
		14. Classe 3		X				
		15. Classe 4						
		16. Classe 5						
		17. Classe 6						
		18. Classe 7						
		19. Classe 8						
		20. Classe 9						
		21. Classe 10						
Industrie (I)	22. Légère							
	23. Lourde							
	24. Extractive							
Agricole (A)	25. Culture							
	26. Élevage							
Communaire (P)	27. Habitation en milieu agricole							
	28. Para-agricole							
Usages spécifiquement	29. Institution et administration publiques							
	30. Permis							
B- Normes prescrites (bâtiment principal)	Implantation	31. Exclus						
		32. Isolée	X	X	X	X	X	
		33. Jumelée						
	Structure des suites	34. Contiguë						
		35. Superposée						
		36. Juxtaposée						
	Marges	37. Superposée et juxtaposée						
		38. Avant minimale (m)	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	
		39. Avant maximale (m)						
		40. Avant secondaire min. (m)	6	6	6	6	6	
41. Latérale minimale (m)		2	1	1	1	2		
42. Latérales totales minimales (m)		6	3	3	3	6		
43. Arrière minimale (m)		4	4	4	4	4		
Hauteur	44. Nombre d'étage(s) min.	1	1	2	2	2		
	45. Nombre d'étage(s) max.	2	2	2	2	2		
	46. Hauteur minimale (m)	4	4	4	4	4		
	47. Hauteur maximale (m)	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5		
Dimensions	48. Largeur minimale (m)	7	7	7	7	7		
	49. Profondeur minimale (m)	7	7	7	7	7		

	Dimensions	48. Largeur minimale (m)	7	7	7	7	7
		49. Profondeur minimale (m)	7	7	7	7	7
Superficies	50. Sup. d'implantation au sol min. (m²)	90	90	60	80		
	51. Sup. d'implantation au sol max. (m²)						
	52. Superficie de plancher min. (m²)				150	200	
Rapports	53. Superficie de plancher max. (m²)						
	54. Coefficient d'occupation du sol min.						
C- Normes prescrites (terrain)	Dimensions	55. Coefficient d'occupation du sol max.					
		56. Largeur minimale d'un lot intérieur (m)	15	15	15	15	15
	57. Largeur minimale d'un lot d'angle (m)	15	15	15	15	15	
	58. Profondeur minimale (m)	30	30	30	30	30	
	59. Superficie minimale (m²)	450	450	450	450	450	

NORMES PRESCRITES - ZONE H-1528 (SUITE)

Grilles en vigueur (2022-07-13 R.2091)			Zones					Applicable à toute la zone
			H-1528					
			A	B	C	D	E	
D- Catégorie de zone								E, A7
E- Articles exclus								
F- Dispositions spéciales								(N012)
G- Rappel	PIA							
	PAE							
	Projet Intégré							
	Zone de contrainte							
	Usage conditionnel							
	Parc éolien							
	Ame ndements							R. 1257 R. 1329

Note(s):

#	NOTE
N012	Les chapitres VI et X s'appliquent à tout terrain occupé par un usage du groupe commerce et service (C) comme si l'affectation principale de la zone était de ce groupe d'usage.