

PRIX OPTIMISÉ | OPTIMIZED PRICE

À VENDRE | FOR SALE

OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT
INVESTMENT OPPORTUNITY

200-202, BOUL. SAINT-JOSEPH
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU, QC J3B 1W7

Immeuble commercial de 9 022 pi² situé dans un
secteur achalandé, loué à 100% à deux locataires

9,022 ft² commercial building in a busy area
100% leased to two tenants

Karl Bernard

Vice-président
Courtier immobilier - Commercial
Courtage Karl Bernard inc.
☎ 514 866 3333 x 109
☎ 581 989 2507
✉ kbernard@naiterramont.ca

Joshua McNicol

Courtier immobilier - Commercial
☎ 514 866 3333 x120
☎ 438 341 2207
✉ jmcnicol@naiterramont.ca



LOCALISATION | LOCATION

Cet immeuble commercial profite d'un emplacement stratégique sur une artère à fort achalandage, avec plusieurs milliers de véhicules qui y circulent chaque jour. À proximité immédiate se trouvent les Halles St-Jean, regroupant plus de 40 commerces alimentaires, services et de nombreux restaurants, cafés et boutiques de quartier. Ce noyau commercial attire une clientèle variée et régulière, ce qui augmente considérablement la visibilité et le potentiel locatif du site.

L'adresse bénéficie d'un accès rapide à l'autoroute 35, reliant Montréal en moins de 30 minutes, et à la route 133, un axe majeur vers la Rive-Sud et la frontière américaine. Cette connectivité fait de l'emplacement un choix idéal pour des entreprises cherchant à rejoindre à la fois une clientèle locale et régionale.

En résumé, il s'agit d'une opportunité d'investissement rare dans une ville en croissance, combinant fort achalandage, accessibilité et vitalité commerciale.

This commercial building offers a prime location on a high-traffic thoroughway, with several thousand vehicles passing by daily. Just steps away are Les Halles St-Jean, featuring over 40 food retailers and services, along with restaurants, cafés, and local shops. This commercial hub attracts a diverse and steady clientele, greatly enhancing the site's visibility and rental potential.

The property also benefits from quick access to Highway 35, connecting to Montréal in less than 30 minutes, as well as Route 133, a major thoroughfare toward the South Shore and the U.S. border. This connectivity makes it the ideal location for aiming to reach both local and regional markets.

In summary, this is a rare investment opportunity in a growing city, combining high visibility, easy accessibility, and a thriving commercial environment.



CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES



Superficie (pi²) | Area (ft²)

Local Suite 200 - CarQuest	4 511
Local Suite 202 - EDDB inc.	4 511
Total	9 022
Terrain Land	30 960

Dimensions

Bâtiment Building	100' x 84' (Irr.)
Terrain Land	155' x 200'



**Prix optimisé
Optimized Price**
**Prix demandé
Asking Price**

1 900 000 \$
(210,60 \$/pi²/ft²)
~~1 960 000 \$~~
(217,25 \$/pi²/ft²)



Hauteur libre | Clear Height
Entrepôt | Warehouse 12'9"
Bureau | Office 10'9"



Entrée électrique | Electric Entry
600 V, 400 A
Alimentation électrique avec compteurs séparés
Power supply with separate counters



Air climatisé | Air Conditioning
Bureau | Office



Construction – 2008
Briques | Bricks



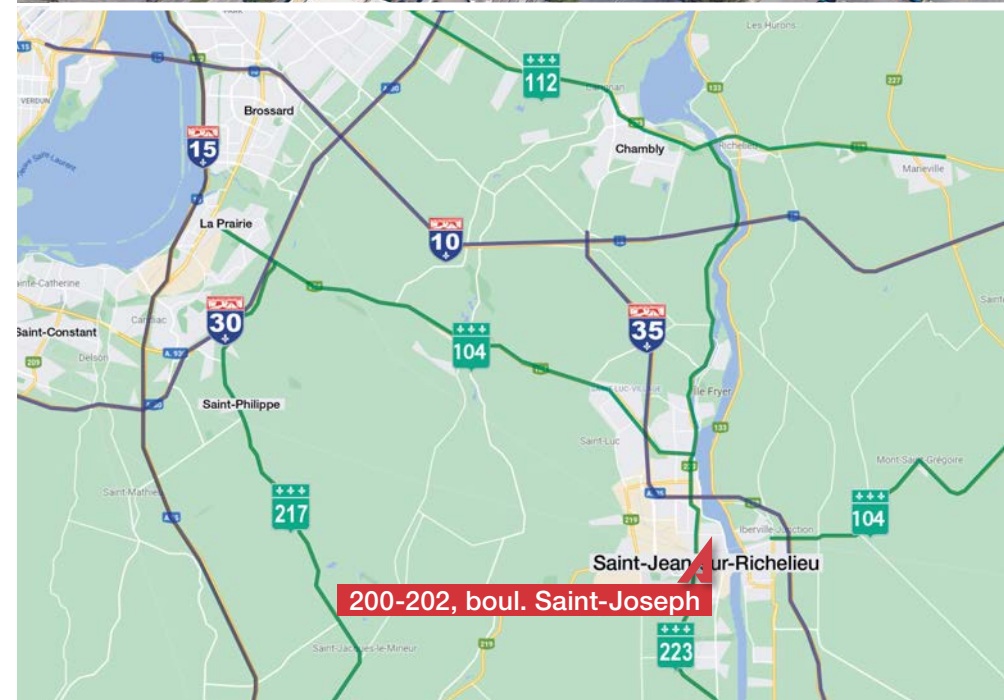
Stationnement | Parking
20 espaces | Stalls



Éclairage | Lighting
Fluorescent



Route & Autoroute | Highway



REVENUS ET DÉPENSES | INCOME AND EXPENSES

	MONTANT AMOUNT	SOURCE
REVENU BRUT GROSS INCOME		
Revenu de loyer commercial Commercial Rental Income	121 700\$	Actuel Current
FRAIS D'EXPLOITATION OPERATING EXPENSES		
Taxes municipales Municipal Taxes (2026)	30 780\$	Actuel Current
Taxe scolaire School Tax (2025-2026)	1 217\$	Actuel Current
Assurances Insurance	4 235\$	Actuel Current
Entretien et réparations Maintenance and Repairs	1 650\$	Actuel Current
Déneigement Snow Removal	3 200\$	Actuel Current
TOTAL DES FRAIS D'EXPLOITATION TOTAL OPERATING EXPENSES	41 082\$	
REVENU NET NET OPERATING INCOME	80 618\$	



1 900 000\$

Prix demandé
Asking Price

**2 unités commerciales
2 Commercial Units**

121 700\$

Revenu brut effectif
Effective Gross Income

41 082\$

Total frais d'exploitation
Total Operating Expenses

80 618\$

Revenu net
Net Income



DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Zonage | Zoning
Numéro de lot | Lot Number
(Cadastre du Québec)

Commercial & Résidentiel | Residential
4 258 805

ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



Évaluation municipale | Municipal Assessment (2025-2027)

Terrain | Land 776 600\$
Bâtiment | Building 989 400\$
Total 1 766 000\$

Taxes

Municipales | Municipal (2026) 30 780\$
Scolaire | School (2025-2026) 1 217\$
Total 31 997\$

DÉPENSES 2025-2026 | EXPENSES



Assurances | Insurance 4 235\$
Entretien et réparations | Maintenance and Repairs 1 650\$
Déneigement | Snow Removal 3 200\$
Total 9 085\$

REGISTRE DES LOYERS | LEASE REGISTER

Local Suite	Locataire Tenant	Terme du bail Lease Term	Superficie locative (pi²) Leasable Area (ft²)	Loyer brut annuel Gross Annual Rent
200	CarQuest	31 Jan. 2028	4 511	65 950\$
202	EDDB inc.	30 juin June 2027	4 511	55 750\$
Revenu brut total Total Gross Income				121 700\$



FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS



- Locataires AAA | AAA Tenants
- Excellente visibilité | Excellent visibility
- Bâtiment en excellente condition | Building in excellent condition
- Enseigne sur pylône à l'avant du bâtiment | Pylon signage in front of building
- Axe routier stratégique à proximité | Strategic road axis nearby
- Zonage permettant potentiellement un projet de développement multirésidentiel
Zoning potentially allowing for a multi-residential development project

SECTEUR | SECTOR



- Secteur en développement commercial | Commercial development sector
- Secteur en développement résidentiel | Residential development sector
- À proximité de plusieurs services | Close to many services



Local | Suite 200 - CarQuest

Terme du bail | Lease Term : 31 jan. 2028



Local | Suite 200 - CarQuest

Terme du bail | Lease Term : 31 jan. 2028



Local | Suite 200 - CarQuest

Terme du bail | Lease Term : 31 jan. 2028



Local | Suite 202 - EDDB inc.

Terme du bail | Lease Term : 30 juin | June, 2027



Local | Suite 202 - EDDB inc.

Terme du bail | Lease Term : 30 juin | June, 2027



Local | Suite 202 - EDDB inc.

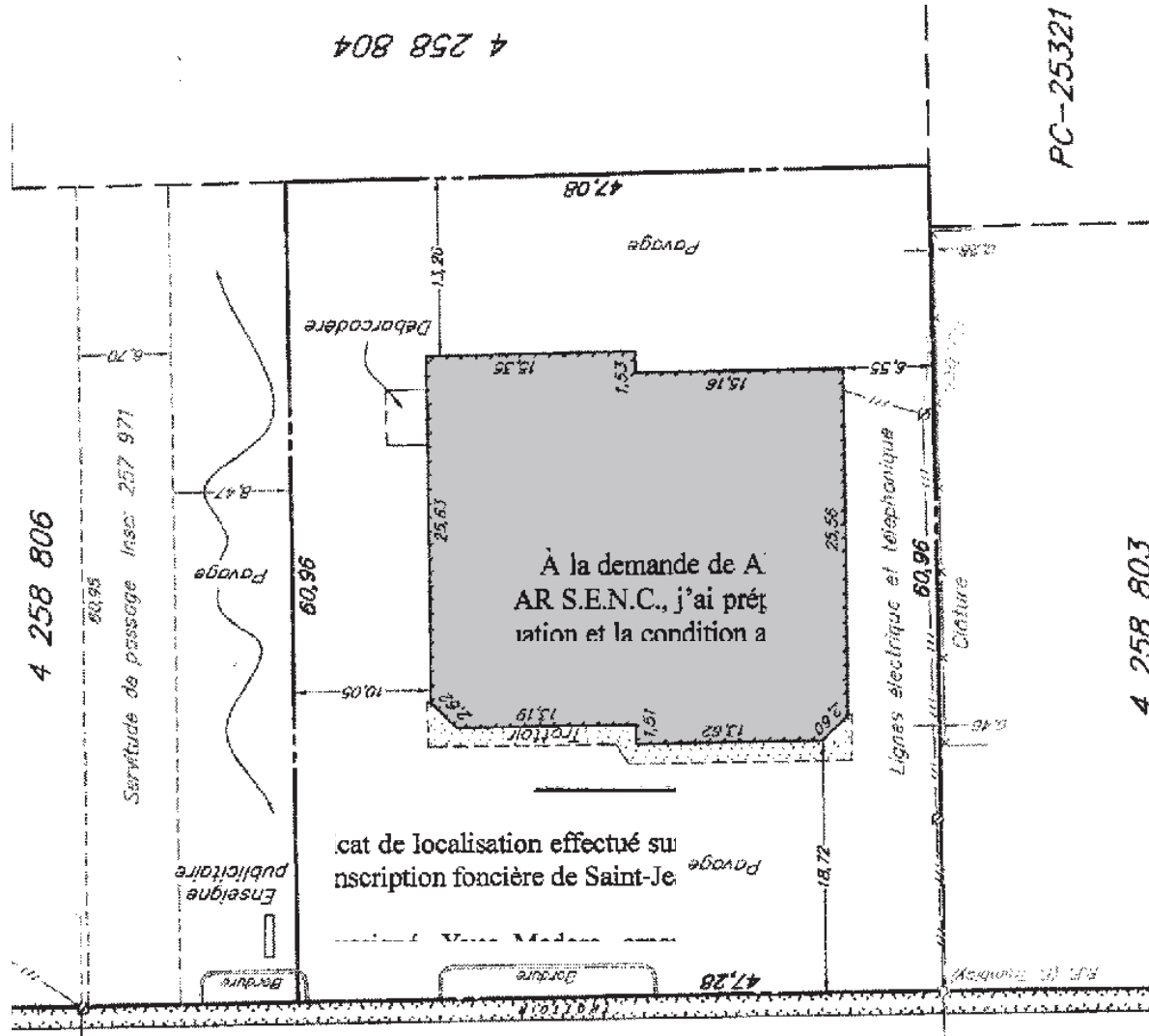
Terme du bail | Lease Term : 30 juin | June, 2027



Local | Suite 202 - EDDB inc.

Terme du bail | Lease Term : 30 juin | June, 2027

PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN



BOULEVARD SAINT-JOSEPH

