

## À VENDRE | FOR SALE

**PROPRIÉTÉ INDUSTRIELLE  
IMPECCABLE**

**IMPECCABLE INDUSTRIAL  
PROPERTY**

**19-21B, RANG SUD,  
SAINT-THOMAS, QC J0K 3L0**

Superbe immeuble de 10 838 pi<sup>2</sup> dont 2 668 pi<sup>2</sup> de bureaux modernes sur 2 étages et 8 170 pi<sup>2</sup> d'espace industriel divisé en 4 condos fonctionnels – Ajoutez à cela un garage pratique de 800 pi<sup>2</sup> – Bâtiment polyvalent idéal pour développer vos opérations tout en générant des revenus

Superb 10,838 ft<sup>2</sup> building including 2,668 ft<sup>2</sup> of modern office spaces on 2 floors and 8,170 ft<sup>2</sup> of industrial space divided into 4 functional condos – Convenient 800 ft<sup>2</sup> garage Ideal versatile building for developing your operations while generating income

**Martin Fournier**

Courtier immobilier - Commercial

📞 514 866 3333 x105

📠 581 993 4777

✉ mfournier@naiterramont.ca



**CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES**



**Superficie (pi<sup>2</sup>) | Area (ft<sup>2</sup>)**

Bureau 1 <sup>er</sup> étage   1 <sup>st</sup> Floor Office	980
Bureau 2 <sup>e</sup> étage   2 <sup>nd</sup> Floor Office	1 688
Entrepôt   Warehouse	8 170
Total	10 838

Superficie au sol | Ground Floor Area

Bâtiment adjacent - Garage | Adjacent Building

**Dimensions**

Bâtiment   Building	50' x 183'
Terrain   Land	124' x 402'



**Prix demandé | Asking Price**

2 695 000\$



**Construction**  
2017



**Entrée électrique**  
Electric Entry  
100 A, 120 V



**Toiture | Roof**  
Membrane



**Éclairage | Lighting**  
Fluorescent



**Portes au sol | Drive-in Doors**  
8 (10' x 14')



**Air climatisé**  
Air Conditioning  
Dans tous les bureaux  
In all offices



**Hauteur libre | Clear Height**  
18'



**Chauffage | Heating**  
Gaz | Gas



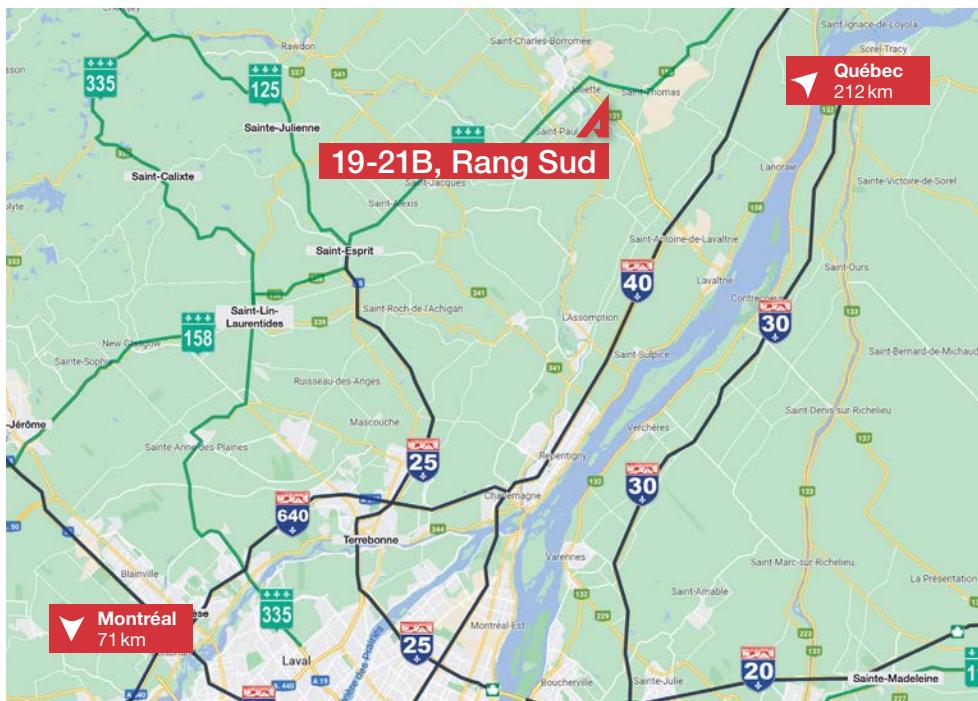
**Stationnement | Parking**  
Ample | Vast



**Système de surveillance**  
Surveillance System  
Intérieur et extérieur  
Indoors & Outdoors



**Routes & Autoroute | Highway**  
31 12 131 158



**ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES**



**Évaluation municipale | Municipal Assessment (2024-2026)**

Terrain   Land	119 100\$
Bâtiment   Building	1 239 700\$
Total	1 358 800\$

**Taxes**

Municipales   Municipal (2025)	13 585\$
Scolaire   School (2025-2026)	1 087\$
Total	14 672\$

**DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING**



**Zonage | Zoning**

Industriel | Industrial

**Numéro de lot | Lot Number**  
(Cadastré du Québec)

6 518 195

**FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS**



- Proches des routes 131 et 158 et de l'autoroute 31 (sortie 12)  
Close to Routes 131 and 158 and Highway 31 (Exit 12)
- Immeuble impeccable | Impeccable Building
- Accès sécurisé avec système de caméras surveillance  
Secure access with surveillance camera system
- Drains au sol | Floor Drains
- Revêtement intérieur lavable | Washable interior sheathing
- Enseigne sur pylône | Pylon Signage



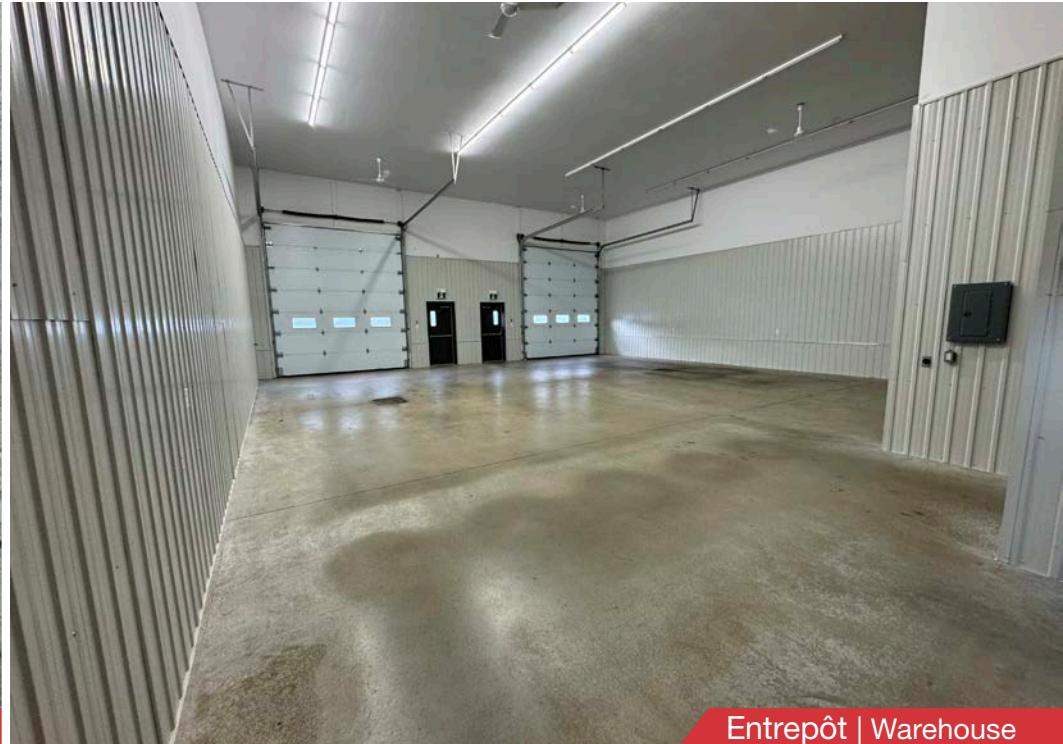
Enseigne sur pylône | Pylon Sign



Expédition | Shipping



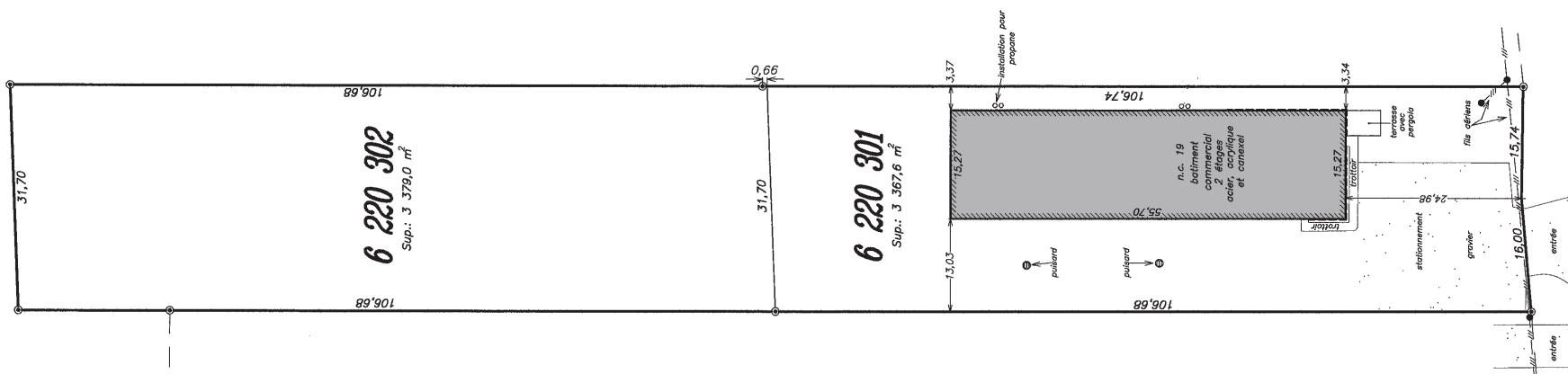
Bureau | Office



Entrepôt | Warehouse



PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN



RANG SUD

**GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID**

**Saint-Thomas**

Grilles des usages et des normes

Règlement de zonage - ANNEXE "B"

Usage de prédominance : **I**

Numéro de zone : **47**

<b>A - USAGES AUTORISÉS</b>			<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
Groupes	Classes					
<b>Habitation (H)</b>	1. Habitation unifamiliale	H1				
	2. Habitation bifamiliale	H2				
	3. Habitation trifamiliale	H3				
	4. Habitation multifamiliale	H4				
	5. Habitation collective	H5				
	6. Habitation mobile	H6				
<b>Commerces et services (C)</b>	7. Commerce de détail et de proximité	C1				
	8. Commerce de détail, d'achats semi-réfléchis et réfléchis	C2	•			
	9. Service personnel, professionnel, d'affaire et financier	C3				
	10. Commerce lié aux véhicules et aux services pétroliers	C4	•			
	11. Commerce récréatif, de divertissement et de loisirs	C5				
	12. Service de restauration et d'hébergement	C6				
<b>Industrie (I)</b>	14. Activité industrielle	I1		•		
	15. Service d'affaires	I2		•		
	16. Service de construction, d'entreposage et de transport	I3		•		
	17. Exploitation et extraction	I4				
<b>Public et institutionnel (P)</b>	18. Service gouvernemental et d'administration publique	P1				
	19. Lieu de culte et d'éducation	P2				
	20. Établissement de santé et services sociaux	P3				
	21. Service public	P4			•	
<b>Agricole (A)</b>	22. Agriculture de culture	A1				
	23. Agriculture d'élevage	A2				
	24. Autres activités agricoles	A3				

**B - USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS / PERMIS**

<b>Usages spécifiquement exclus</b>	25.		6261 (I2) 6262 (I2) 6269 (I2)	4211 488 P4-02	
<b>Usages spécifiquement permis</b>	26.		C2-03 C4-01 C4-04		

Ce document ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur, mais il constitue une invitation à soumettre de telles offres ou promesses.  
Une inspection diligente est recommandée à tout acheteur potentiel.

This document is not an offer or a promise that may bind the seller, but is an invitation to submit such offers or promises.  
It is recommended that all potential purchasers proceed with a due diligence inspection.