



À vendre

11, 7e Avenue Ouest,
Macamic

Opportunité d'investissement

IMMEUBLE COMMERCIAL À VENDRE

Par demande de dépôt des promesses d'achat



3 683 pi² Superficie (hors sol)



Prix demandé :

380 000\$

(+ taxes de vente)

La Caisse Desjardins de l'Abitibi-Ouest souhaite demeurer locataire en vertu d'un bail pour les services automatisés



Table des matières

1. Sommaire exécutif
2. Description de la propriété
3. Évaluation foncière et frais d'exploitation
4. Plan de situation et Plan satellite
5. Plan régional
6. Certificat de localisation
7. Photos
8. Informations importantes
9. Pour plus d'informations

Sommaire exécutif

La Caisse Desjardins de l'Abitibi-Ouest désire vous informer de la mise en marché de l'immeuble situé au 11, 7e Avenue Ouest, Macamic.

- Secteur essentiellement résidentiel.
- Immeuble situé au cœur du village sur la Route 111 (principale) apportant un certain achalandage. Il se trouve à +/- 20 km du centre-ville de La Sarre.
- Bâtiment de $\pm 3\,683$ pieds carrés avec un sous-sol de $\pm 3\,683$ pieds carrés sur un terrain de $\pm 18\,775$ pieds carrés avec environ 12 espaces de stationnement disponibles.
- Construit en 1994, l'immeuble a bénéficié d'un entretien soutenu au cours des années et a été rénové en 2003. L'immeuble comprend des bureaux fermés, une aire ouverte, une salle de réunion, une salle d'archives, une cuisinette et deux salles d'eau.
- Idéal pour des bureaux de professionnels, une garderie, une pharmacie, un commerce de proximité ou une clinique médicale.
- Immeuble libre et disponible à l'acheteur, à l'exception de l'aire des services automatisés. Le vendeur, la Caisse Desjardins de l'Abitibi-Ouest, demeurera locataire en vertu d'une cession-bail de 3 années + options.

Description de la propriété

Terrain

Numéro de lot(s)	4 729 758 et 6 150 427 du cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de l'Abitibi		
Superficie	18 775 pi ²		
Nombre d'espaces de stationnement	± 12		
Zonage	Usage commercial, public et communautaire		
Zone	CV-5 (voir la grille de zone municipale)		
Usages autorisés (liste sommaire)	Service professionnels et administratifs, hébergement et restauration, parc urbain, institution, administration publique		

Bâtiment

Superficies (pi ²)	Locatives	Brutes
Rez-de-chaussée	N/A	± 3 683
Sous-sol	N/A	± 3 683
Total	N/A	± 7 366

Description de la propriété

Bâtiment

Murs extérieurs	Principalement en briques, panneaux de béton, tôle émaillée, murs rideaux
Charpente	Ossature en bois + soutien en acier
Toiture	Tôle d'acier, barrière de glace
Chauffage, ventilation, climatisation	Unité centrale de climatisation et chauffage, plinthes
Électricité	3x 225, 2x 200 ampères
Plomberie	Un évier de cuisine, trois toilettes, trois lavabos, un chauffe-eau de 40 gallons (2021)
Divers	Deux voûtes, pompe d'assèchement (2024) + alarme
Services sanitaires	Aqueduc, égouts sanitaires et pluviaux
Remarques	Présence de racines dans le drain côté Est

Évaluation foncière et frais d'exploitation

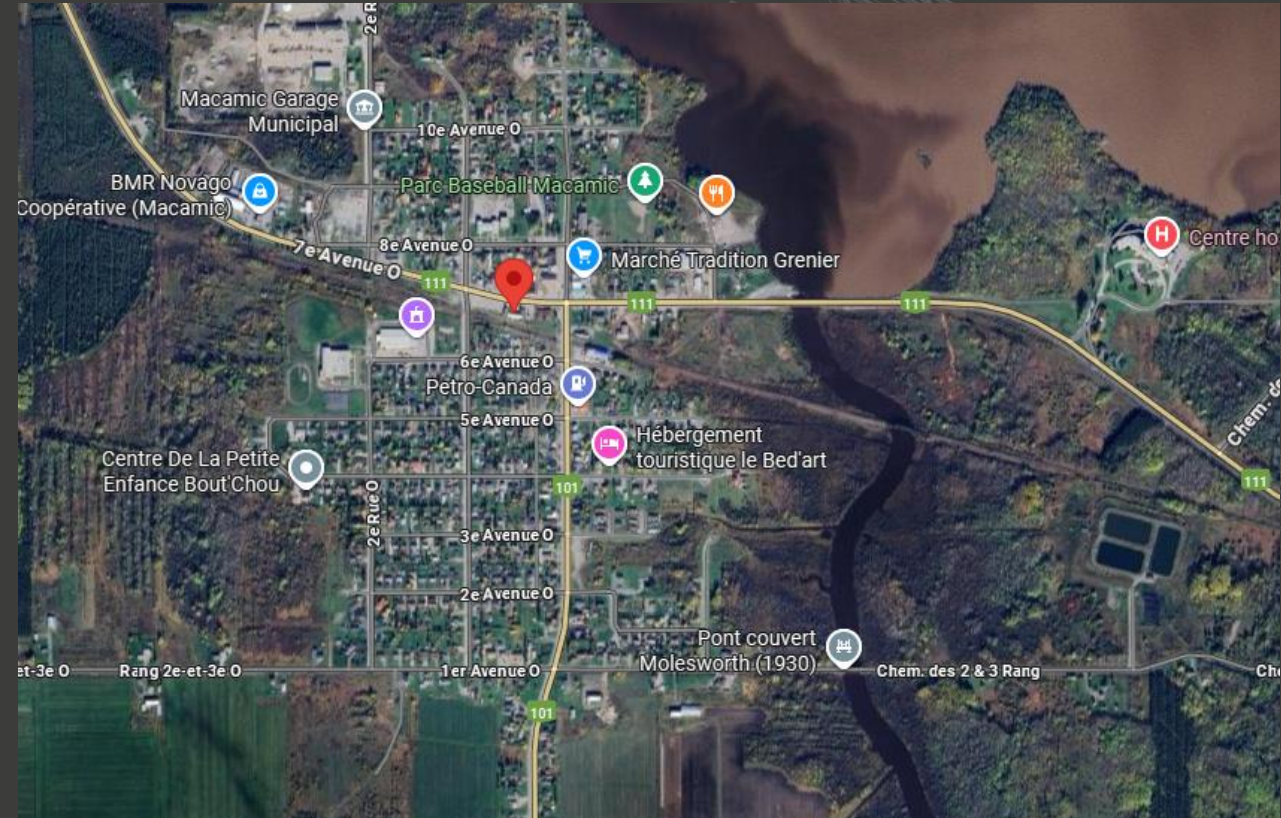
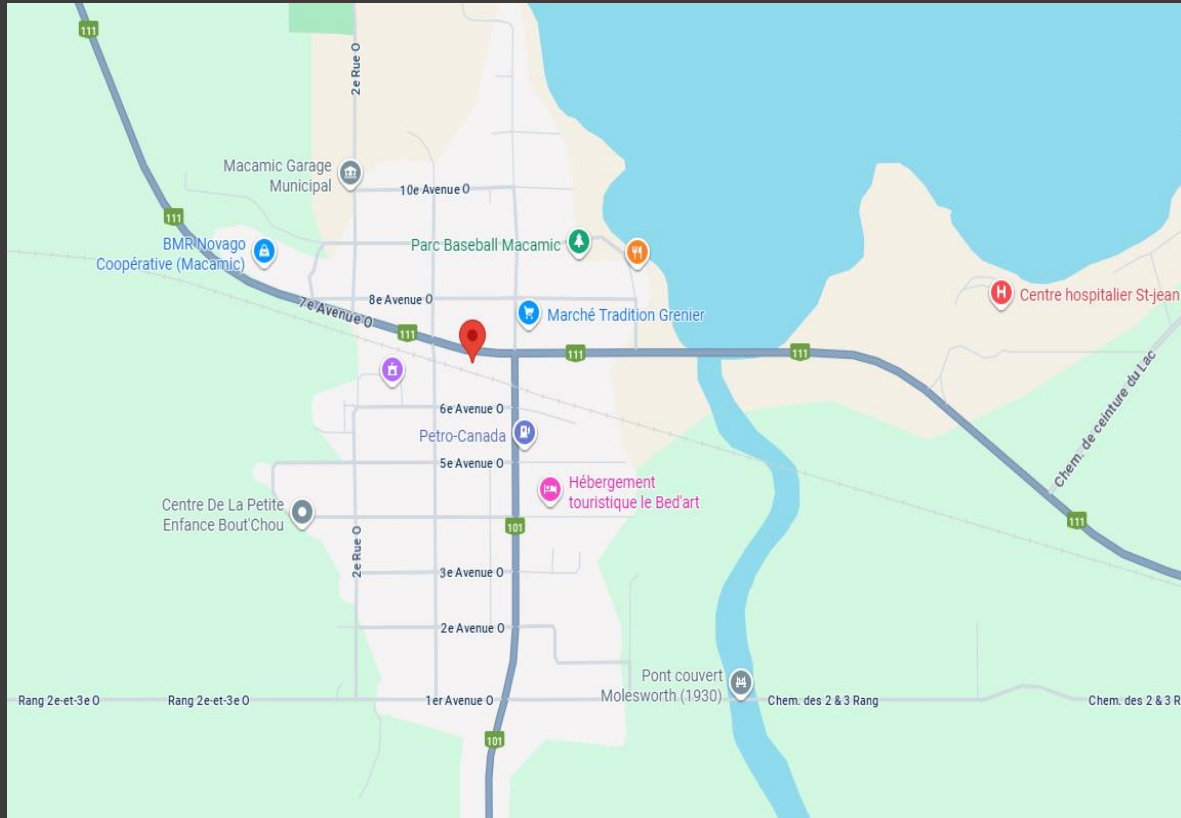
Évaluation foncière	Rôle 2023-2024-2025
Terrain	23 800\$
Bâtiment	576 000\$
Total	599 800\$

Frais d'exploitation	Annuel
Électricité	15 200 \$
Entretien HVAC	1 600\$
Entretien ménager	11 400 \$
Entretien paysager	2 000\$
Déneigement	1 020\$
Taxe scolaire 2025-2026	489,21 \$
Taxes municipales 2025	12 525,59 \$

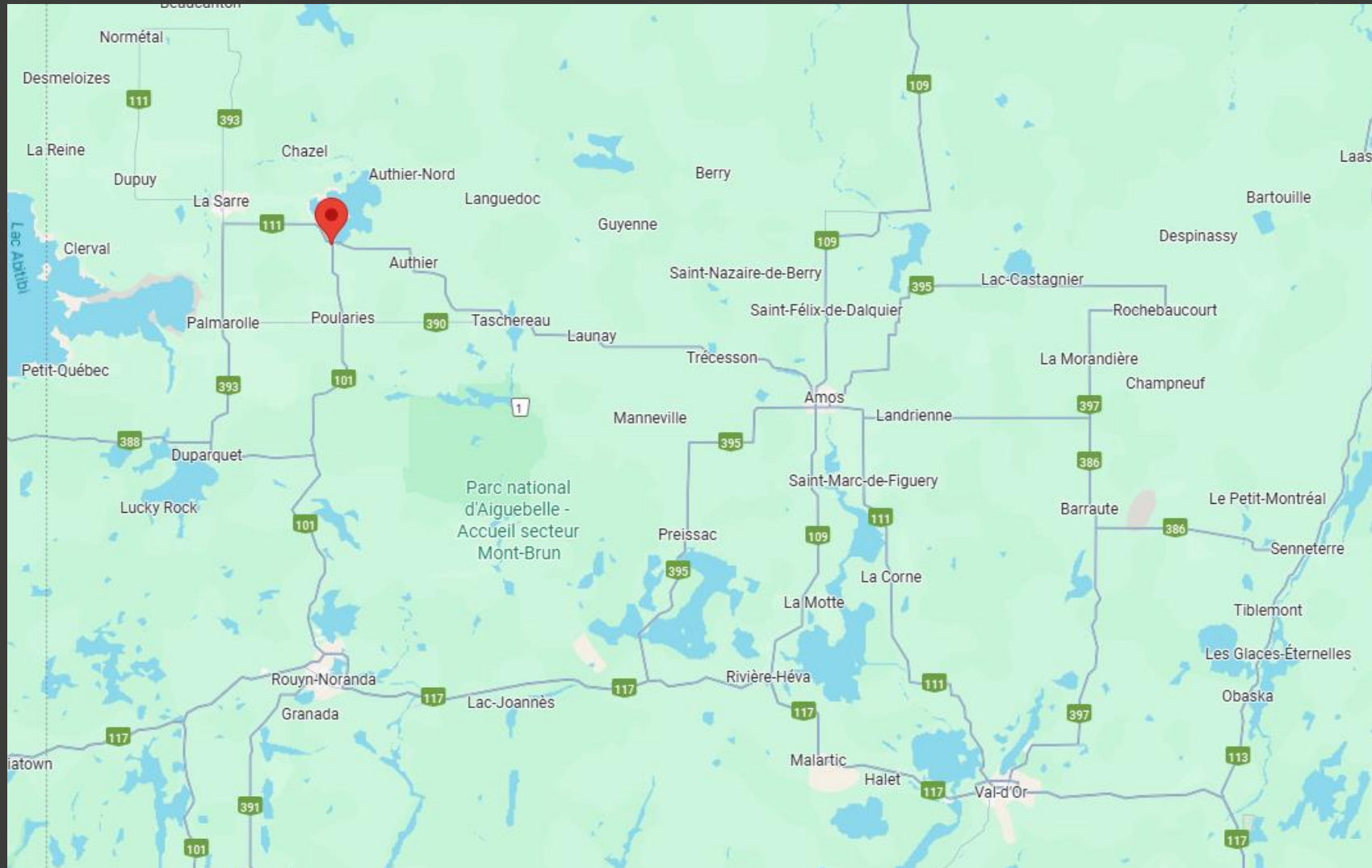
Notes :

- Suite à l'acquisition, l'acheteur aura l'opportunité de faire réviser à la baisse l'évaluation municipale afin d'exclure la valeur des (OU certains) équipements bancaires comptabilisés au rôle, suite à l'arrêt des activités bancaires.

Plan de situation et Plan satellite



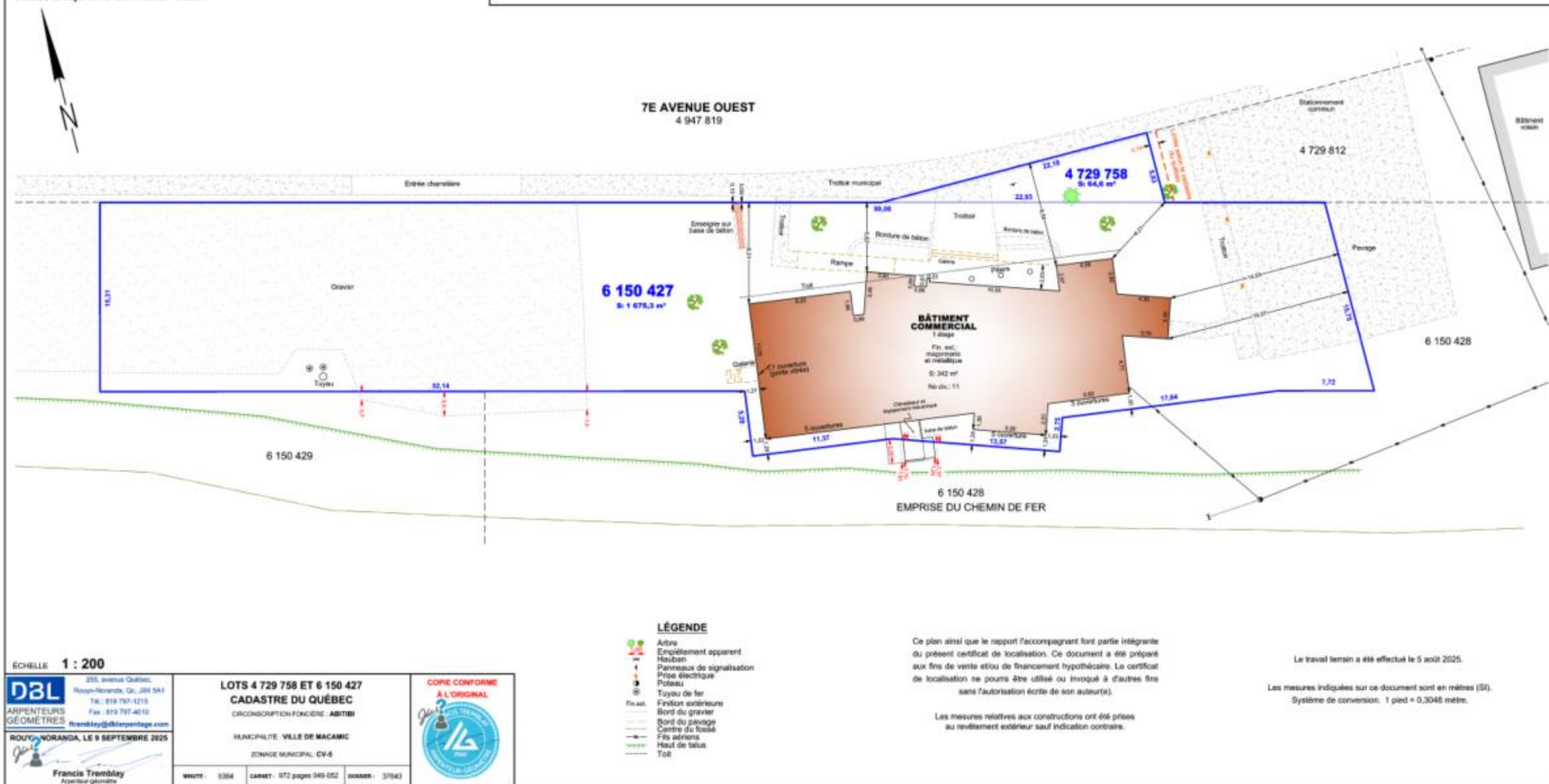
Plan régional



Certificat de localisation

CERTIFICAT DE LOCALISATION

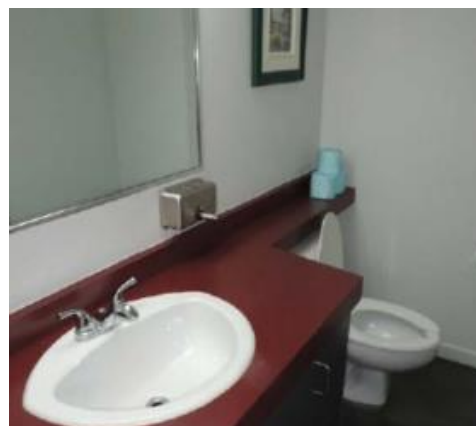
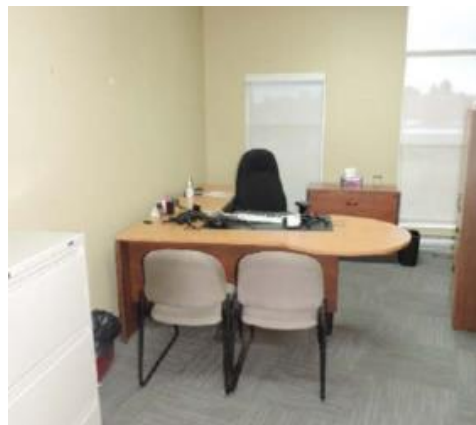
Caisse Desjardins de l'Abitibi-Ouest



Photos



Photos



Informations importantes

Conditions

- La présente ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur, mais constitue une invitation à soumettre des promesses d'achat.
- Sous réserve aux vérifications diligentes de l'acheteur, la vente sera effectuée sans garantie légale et aux risques et périls de l'acheteur.
- À moins que le vendeur n'y consente autrement, l'acheteur s'engage à ne pas utiliser l'immeuble ou à louer ce dernier à une autre instance pour y pratiquer ou distribuer des services et activités normalement offerts ou exercés par le vendeur ou par toute autre institution financière pour une période de dix ans suite à la date de transfert de propriété.
- La promesse d'achat type Desjardins est obligatoire pour le dépôt des promesses d'achat et est disponible sur demande.
- Courtiers protégés.
- Les informations contenues dans ce dépliant sont jugées fiables, mais ne sont pas garanties. Tout intéressé devrait faire ses propres vérifications diligentes.
- Le vendeur se réserve le droit de n'accepter ni la plus élevée, ni aucune des offres reçues et ouvertes.
- Les offres d'achat devront être rédigées sur le formulaire type de la Fédération des Caisses Desjardins du Québec partiellement rempli spécifiquement pour cet immeuble par courriel.

Documents remis à l'acheteur pour ses vérifications diligentes (sur acceptation d'une promesse)

- Certificat de localisation, préparé par Francis Tremblay arpenteur-géomètre en date du 9 septembre 2025 (Dossier: 37643, Minute: 5364);
- Rapport environnemental de type phase I , préparé par BluMetric Environnement inc, en date du 17 septembre 2025 (Dossier : 250439-01);
- Rapport environnemental de type phase II, en cours de préparation;
- Copies de dépenses d'exploitation de l'immeuble (énergie, taxes, etc.)



Pour plus d'informations

Caroline Casteret

Conseillère principale, Section transactions

caroline.casteret@desjardins.com

Direction Planification et Transactions immobilières

Vice-présidence Services immobiliers

PVP Opérations

Mouvement Desjardins

Téléphone : 514 281-7000, poste 5461221

Sans frais : 1 866 866-7000, poste 5461221