

221-225 rue Fleury O., Montréal (Québec) H3L 1T8



**À vendre**

## Opportunité d'investissement

IMMEUBLE COMMERCIAL À VENDRE

Par demande de dépôt des promesses d'achat



9 098 pi<sup>2</sup> Superficie Hors-sol (2 étages) +  
sous-sol aménagé de 4 630 pi<sup>2</sup>

La Caisse Desjardins du Centre-nord de  
Montréal souhaite demeurer locataire de  
l'aire des services automatisés

Prix demandé :

**2 935 000 \$** (+ taxes de vente)

 **Desjardins**

# Table des matières

1. Sommaire exécutif
2. Description de la propriété
3. Évaluation foncière et taxes
4. Dépenses d'exploitation
5. Plan de situation
6. Extrait du certificat de localisation
7. Plan satellite
8. Photos
9. Informations importantes
10. Pour plus d'informations



# Sommaire exécutif

La Caisse Desjardins du Centre-nord de Montréal désire vous informer de la mise en marché de l'immeuble situé au 221-225 rue Fleury O. à Montréal dans le arrondissement Ahuntsic-Cartierville.

- Secteur principalement résidentiel et commercial.
- L'immeuble est divisé en deux locaux commerciaux, soit un local au rez-de-chaussée et sous-sol et un autre au 2e étage.
- Bâtiment de 9 098 pieds carrés (hors-sol – 2 étages) avec un sous-sol de 4 630 pieds carrés.
- Terrain de 7 695 pieds carrés avec 7 espaces de stationnement disponibles.
- Construit en 1962, l'immeuble a bénéficié d'un entretien soutenu au cours des années.
- Immeuble est libre et disponible à l'acheteur, à l'exception de l'aire des services automatisés (environ 200 pi<sup>2</sup>). Le vendeur, demeurera locataire en vertu d'une cession-bail de 3 années + options.
- Idéal pour des bureaux de professionnels, un commerce de proximité ou une clinique médicale.
- L'immeuble est situé en face d'un arrêt d'autobus et à 1,3KM du Métro Sauvé et 1,7KM de la Gare Bois-de-Boulogne.
- Secteur offrant beaucoup de visibilité et de circulation.

# Description de la propriété

## Terrain

<b>Numéro de lot(s)</b>	1 486 430 du cadastre officiel du Québec	
<b>Superficie</b>	7 695 pi <sup>2</sup>	
<b>Nombre d'espaces de stationnement</b>	7 (possibilité de 11)	
<b>Zonage</b>	Zone 1286	
<b>Servitude</b>	Servitude de mitoyenneté (numéro 3 983 894)	
<b>Usages autorisés (liste sommaire)</b>	Usages commerciaux et résidentiels	
<b>Bâtiment</b>		
<b>Superficies (pi<sup>2</sup>)</b>	Locatives	Brutes
<b>Rez-de-chaussée</b>	N/D	4 630
<b>Étage</b>	N/D	4 468
<b>Total hors-sol</b>	N/D	9 098
<b>Sous-sol</b>	N/D	4 630
<b>Total</b>	N/D	13 728

# Description de la propriété



## Bâtiment

Murs extérieurs	Brique (refait en 2010)
Fondations	Béton
Charpente	Bois et maçonnerie ou acier ou béton
Toiture	Toit plat avec membrane (refait en partie en 2020 et 2022)
Chauffage, ventilation, climatisation	Système central électrique de chauffage, ventilation et climatisation avec distribution de l'air par conduites et unités de toit et chauffage d'appoint par plinthes électriques
Électricité	Entrée de 400 ampères à disjoncteurs
Plomberie	7 salles d'eau
Divers	Voûte principale et voûtes à documents
Services sanitaires	Aqueduc, égouts sanitaires et pluviaux

# Évaluation foncière et taxes

Évaluation foncière	Rôle 2023-2024-2025
Terrain	622 000 \$
Bâtiment	1 734 200 \$
Total	2 356 200 \$
Facteur comparatif	1,00
Valeur uniformisée	2 356 200 \$
Taxes	
Taxes municipales 2024	67 254 \$
Taxe scolaire 2023-2024	1 982 \$
Total	69 236 \$

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 équipements bancaires comptabilisés au rôle.

# Dépenses d'exploitation

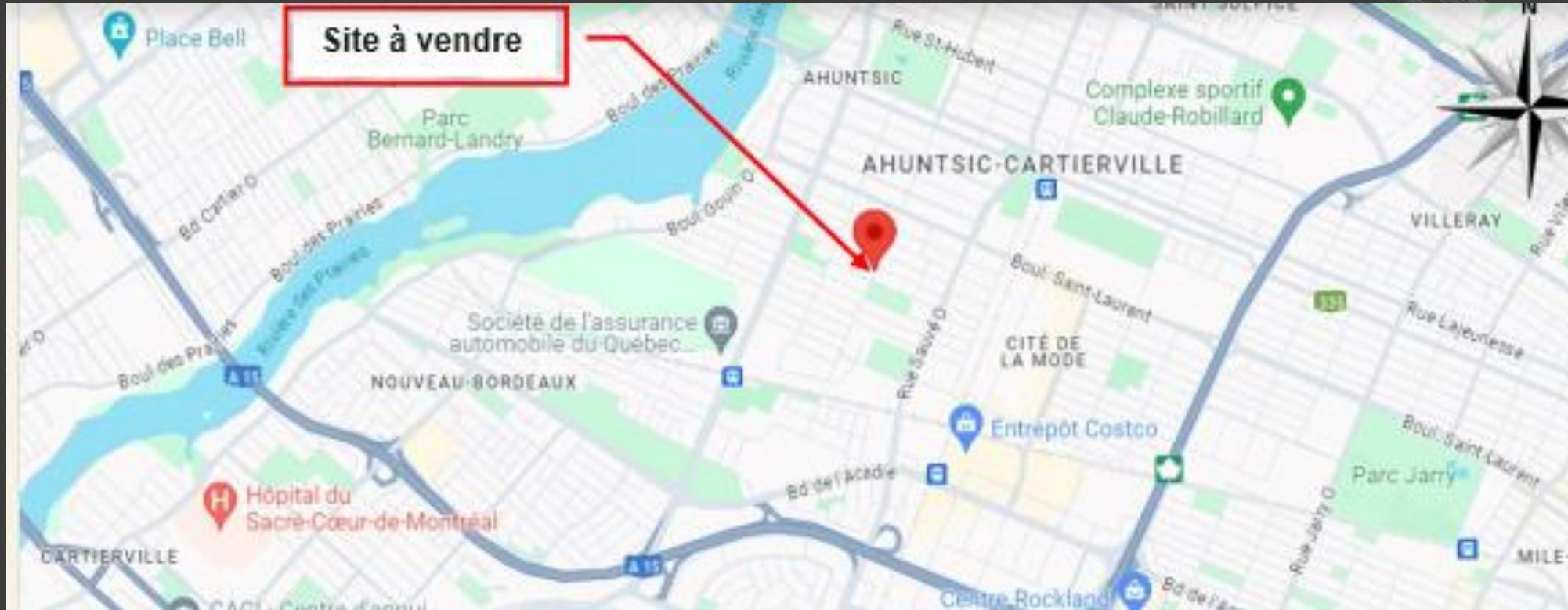
Électricité : à obtenir

Frais d'entretien paysager : à obtenir

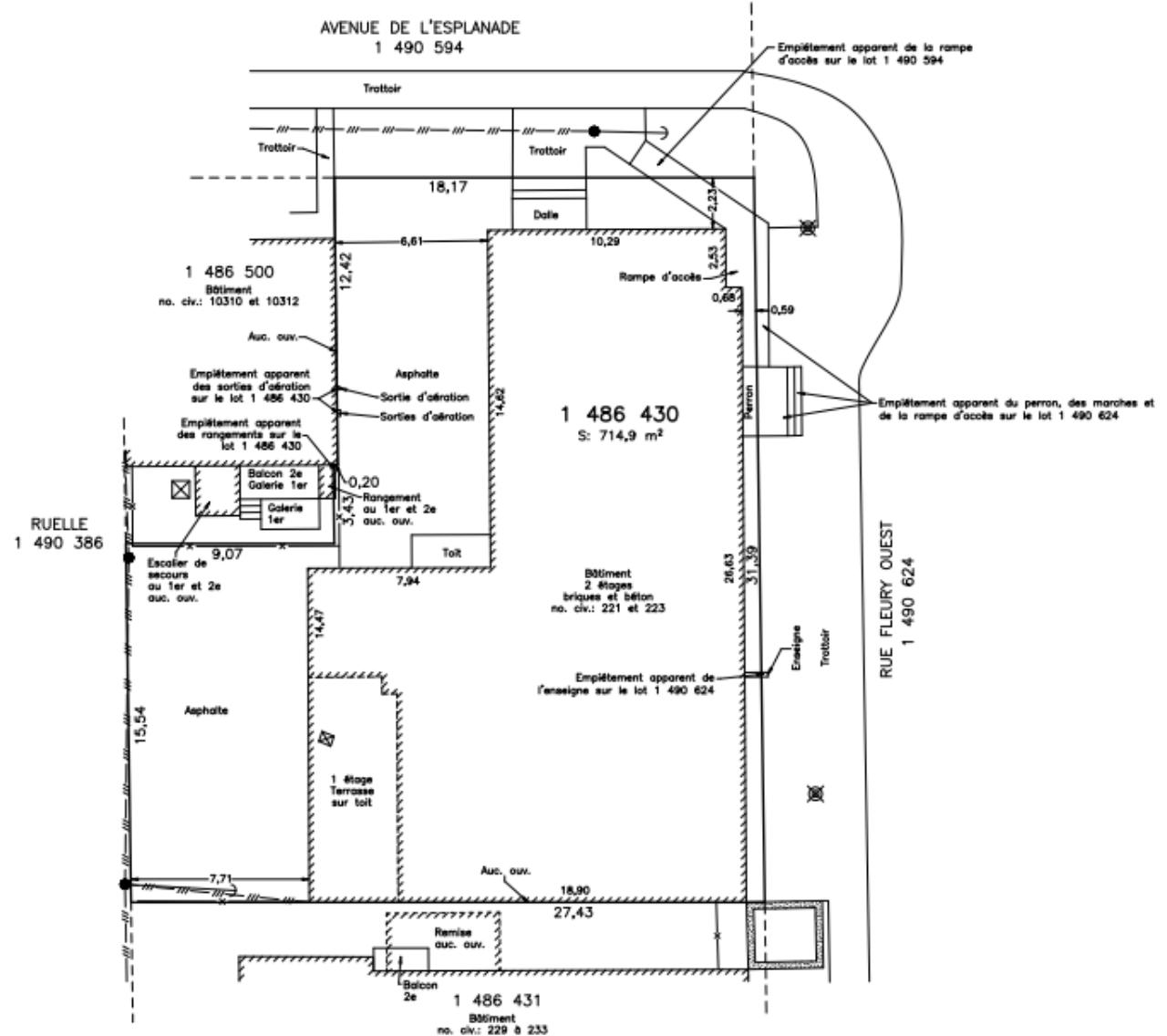
Déneigement : ± 3 500 \$ par année

Assurance : ± 8 000 \$ par année

# Plan de situation



# Extrait du certificat de localisation





# Plan satellite

---

---

- Photos extérieures

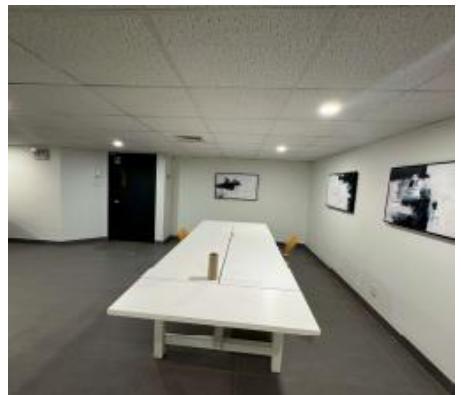
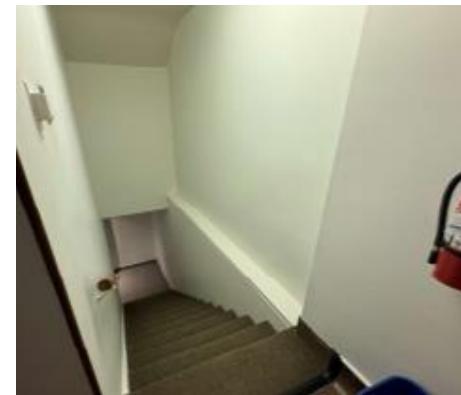




- **Photos rez-de-chaussée**

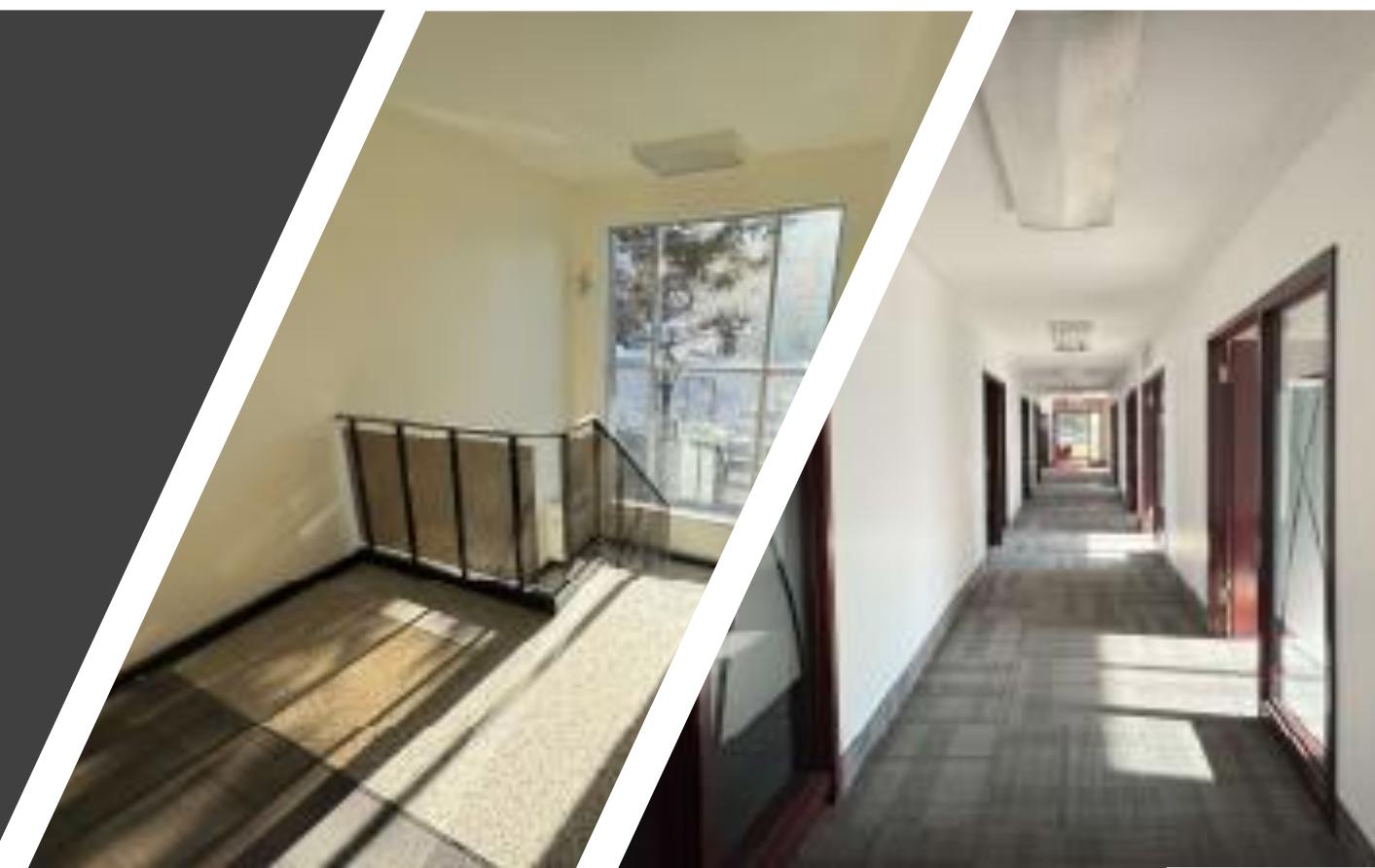


# Photos sous-sol





- Photos de l'étage



# Équipements bancaires



# 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.

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

- Certificat de localisation préparé par DELTA, arpenteurs-géomètres, en date du 1<sup>er</sup> mai 2024 (Dossier # AC-44-1 Minute : 912);
- Rapport environnemental de type phase I , préparé par la firme Groupe C. Laganière, en date du 12 avril 2024 (Dossier # CDCN221P1);
- Rapport environnemental de type phase II , préparé par la firme Groupe C. Laganière, en date du 12 avril 2024 (Dossier # CDCN221P2).

# Pour plus d'informations

## **Michel Léonard**

Conseiller principal en transactions immobilières

[michel.a.leonard@desjardins.com](mailto:michel.a.leonard@desjardins.com)

Direction Stratégie immobilière et Normes

Vice-présidence Services immobiliers

Téléphone : 514 281-7000, poste 5556023

Sans frais : 1 866 866-7000, poste 5556023