



295, rue Principale
Saint-Gabriel-de-Rimouski

À vendre

Opportunité d'investissement

IMMEUBLE COMMERCIAL À VENDRE

Par demande de dépôt des promesses d'achat



2 278 pi²

Superficie (hors sol)



Prix demandé :
165 000\$
(+ taxes de vente)

 Desjardins

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. Photos
7. Informations importantes
8. Pour plus d'informations



Sommaire exécutif

La Caisse Desjardins de l'Éducation désire vous informer de la mise en marché de l'immeuble situé au 34, rue Préfontaine Est à Sainte-Agathe-des-Monts

- Secteur résidentiel et commercial.
- Immeuble situé au cœur du centre-ville, il bénéficie de la proximité de l'ensemble des services et commodités qu'offre la ville de Saint-Gabriel. Localisé à 25 km au sud du centre-ville de Mont-Joli et à 43 km de Rimouski.
- Bâtiment de 2 278 pieds carrés avec un sous-sol de 2 278 pieds carrés.
- Terrain de 22 540 pieds carrés avec environ 30 espaces de stationnement disponibles.
- Construit en 1985, l'immeuble a bénéficié d'un entretien soutenu au cours des années. L'immeuble comprend à l'étage, un accueil avec salle d'attente et de nombreux bureaux fermés, et au sous-sol une salle de réunion, une salle de repos avec cuisinette, deux salles de toilette et une salle d'archive.
- L'immeuble sera libre et disponible à l'acheteur..
- Idéal pour des bureaux de professionnels, une garderie, une pharmacie, un commerce de proximité ou une clinique médicale.

Description de la propriété

Terrain

Numéro de lot(s)	4 986 708 du cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de Rimouski	
Superficie	22 540 pi ²	
Nombre d'espaces de stationnement	± 30	
Zonage		
Zone	61 MTF (voir la grille de zone municipale)	
Usages autorisés (liste sommaire)	Résidentiel (unifamiliale, bifamiliale, et multifamiliale), commercial et service	
Bâtiment		
Superficies (pi²)	Locatives	Brutes
Rez-de-chaussée	N/A	± 2 278
Étage	N/A	± 2 278
Total	N/A	± 4 556

Description de la propriété

Bâtiment

Murs extérieurs	Brique et tôle
Fondations	Béton coulé
Charpente	Bois
Toiture	Bardeau d'asphalte
Chauffage, ventilation, climatisation	Plinthes électriques. Système CVC unité de toit
Électricité	1 entrée de 400 ampères / 1 compteur
Services sanitaires	Aqueduc, égouts sanitaires et pluviaux

Évaluation foncière et frais d'exploitation

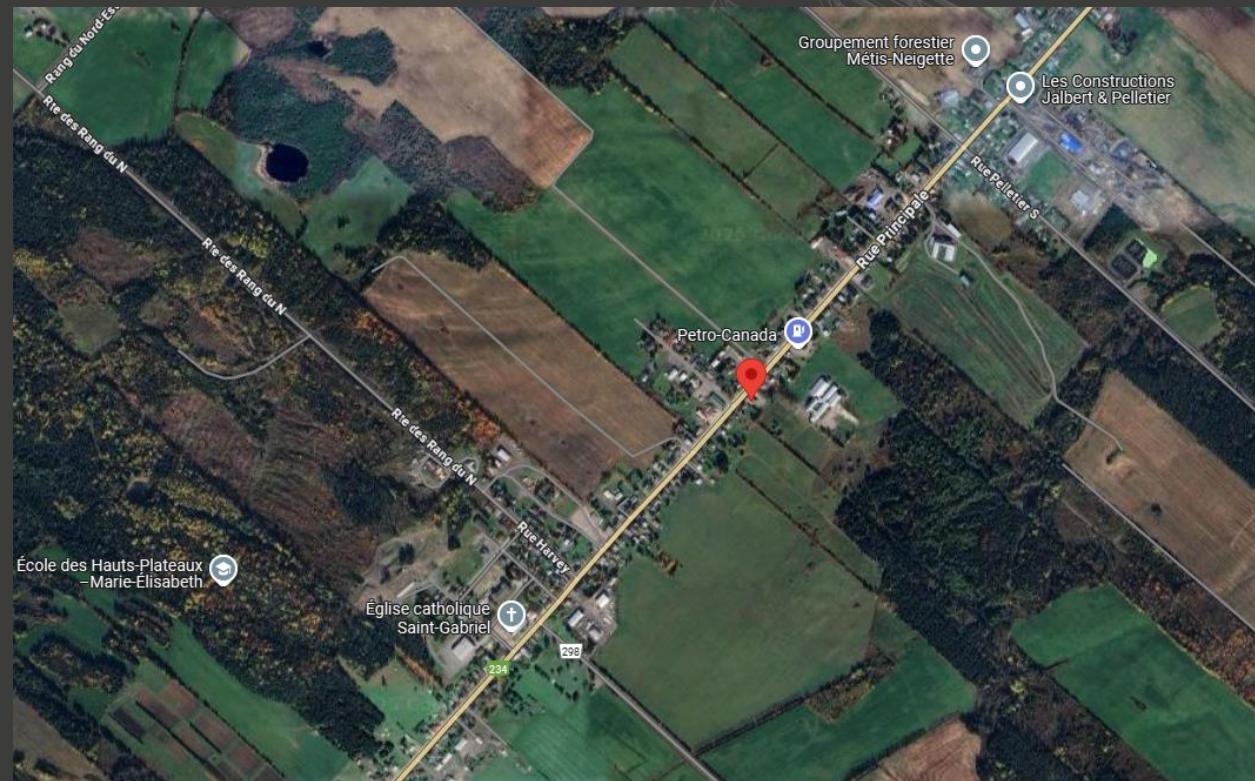
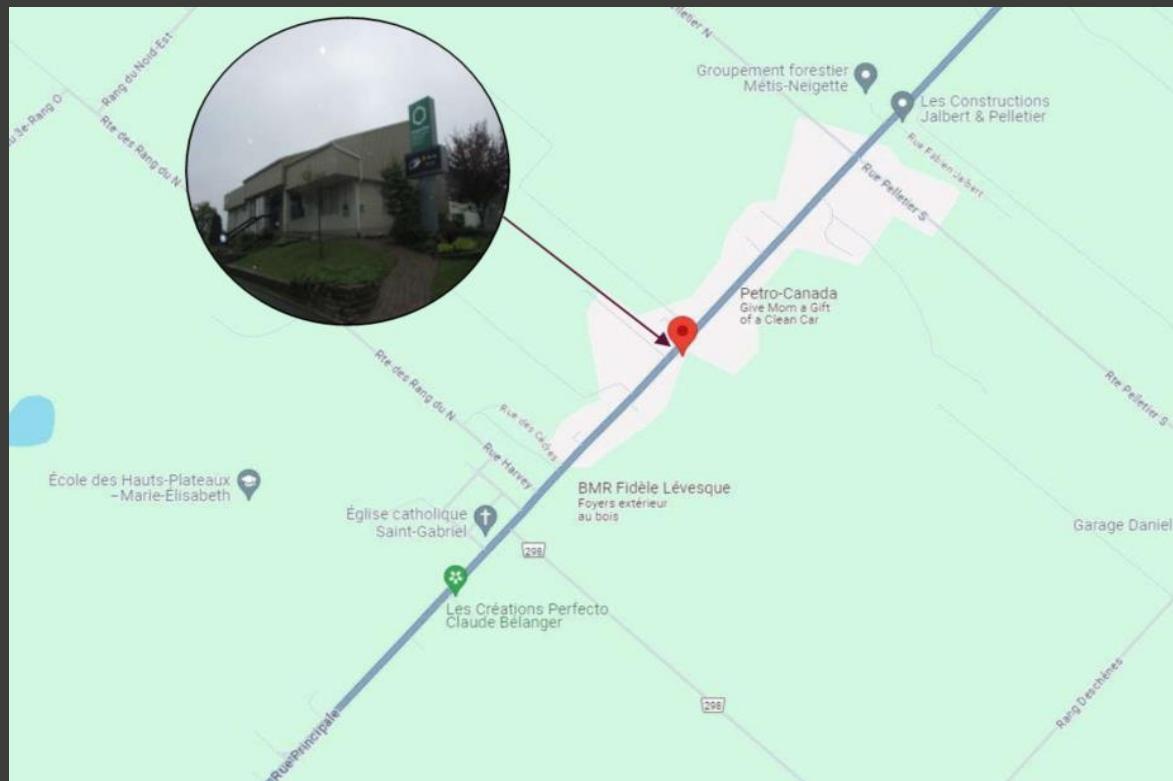
Évaluation foncière	Rôle 2024-2025-2026
Terrain	14 400 \$
Bâtiment	333 600 \$
Total	348 000 \$

Frais d'exploitation	Annuel
Électricité	10 747 \$
Entretien ménager	14 000 \$
Entretien paysager	1 240 \$
Déneigement (stationnement et aires piétonnières)	2 500 \$
Taxe scolaire 2024-2025	341,26 \$
Taxes municipales 2025	5 569,84 \$

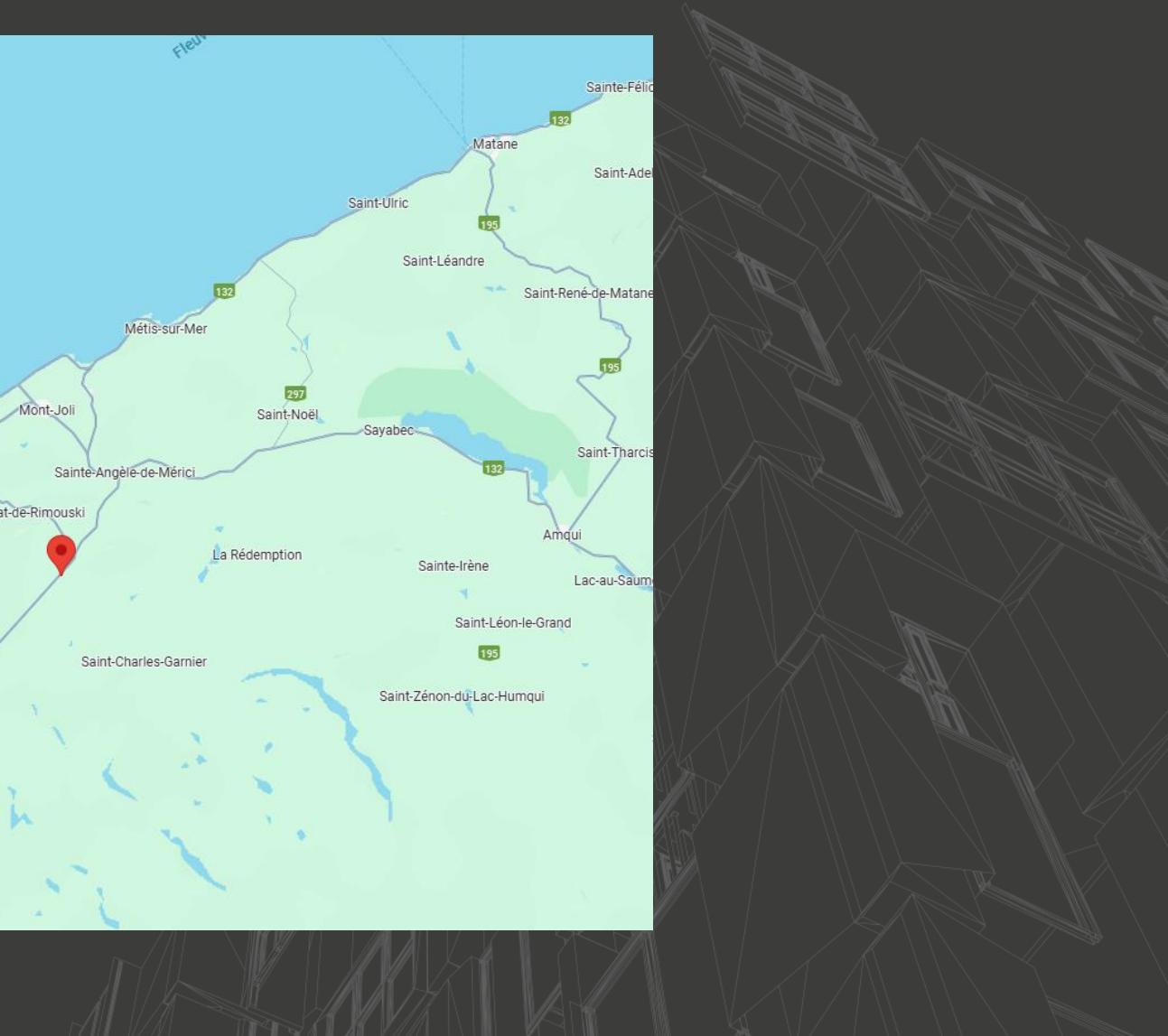
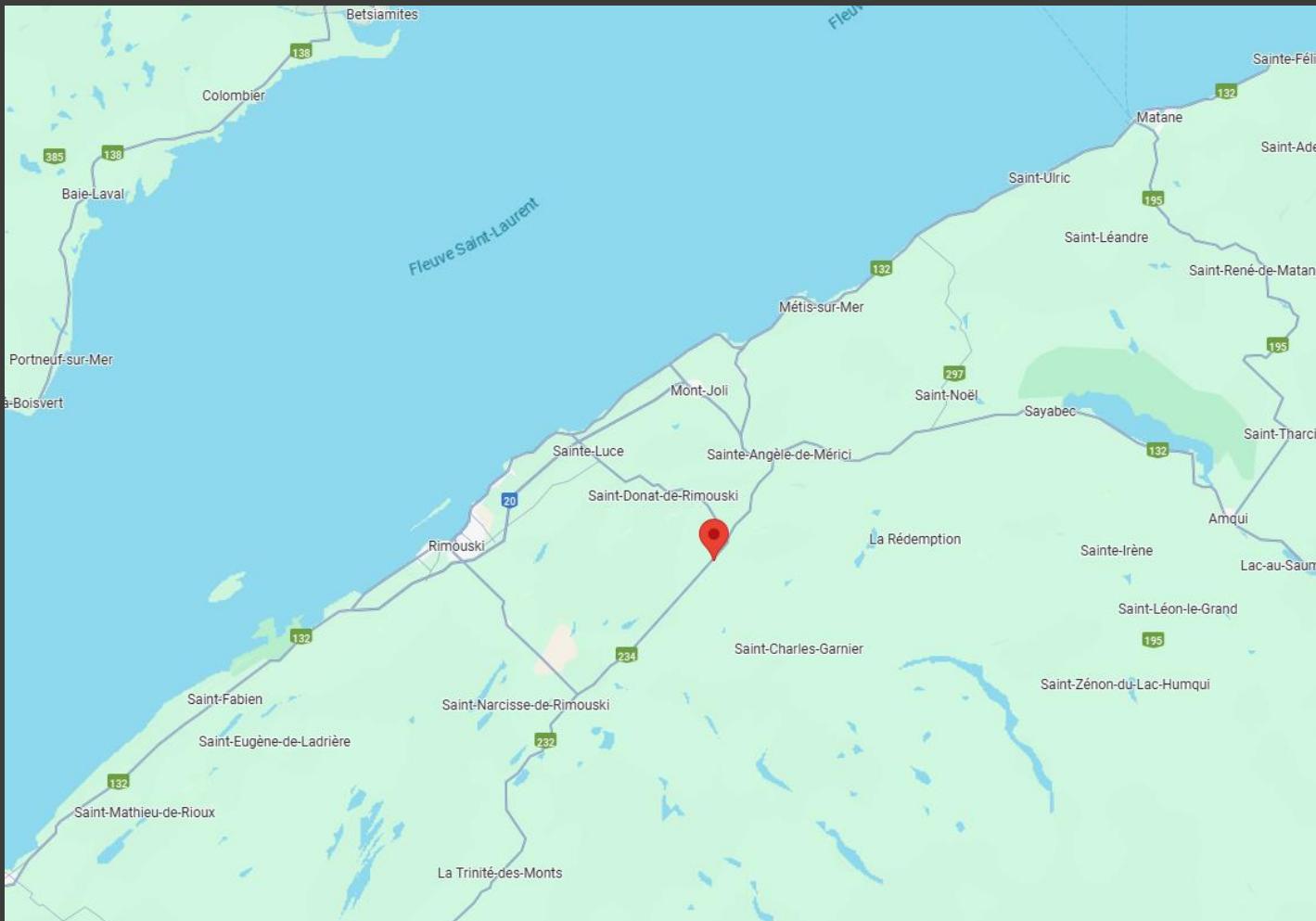
Notes :

- 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



Photos



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 (caroline.casteret@desjardins.com).

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

- Certificat de localisation, en cours de préparation par la firme Pelletier & Couillard, arpenteurs-géomètres;
- Rapport environnemental de type phase I, préparé par le Groupe C. Laganière, en date du 16 août 2024 (Dossier #CDNM295P1);
- Rapport environnemental de type phase II, préparé par le Groupe C. Laganière, en date du 16 juillet 2025 (Dossier #CDNM295P2);
- 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 : 438 496-2911

Sans frais : 1 866 866-7000, poste 5461221