



34, rue Préfontaine Est  
Sainte-Agathe-des-Monts

# À vendre

## Opportunité d'investissement

IMMEUBLE COMMERCIAL À VENDRE

Par demande de dépôt des promesses d'achat



**6 136 pi<sup>2</sup>**  
Superficie (hors sol)



Prix demandé :

**674 000\$**

(+ 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. Certificat de localisation
7. Photos
8. Informations importantes
9. 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 Sainte-Agathe-des-Monts. Localisé à proximité des principaux axes routiers, tels que l'autoroute des Laurentides (15) et les routes 117 et 329.
- Bâtiment de 6 136 pieds carrés.
- Terrain de 10 270 pieds carrés avec environ 10 espaces de stationnement disponibles.
- Construit en 1988, l'immeuble a bénéficié d'un entretien soutenu au cours des années et la toiture a été refaite à l'automne 2024. L'immeuble comprend un grand local commercial, composé d'un accueil, de nombreux bureaux fermés, d'une salle de réunion, d'une cuisinette, de salles de toilette et d'une salle d'archives. Il comprend également deux logements résidentiels de type 4½.
- Le local commercial sera libre et disponible à l'acheteur, les logements résidentiels sont loués.
- 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)	5 581 519 du cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de Terrebonne	
Superficie	10 270 pi <sup>2</sup>	
Nombre d'espaces de stationnement	± 10	
Zonage		
Zone	CM-228 (voir la grille de zone municipale)	
Usages autorisés (liste sommaire)	Résidentiel (unifamiliale, bifamiliale, trifamiliale et multifamiliale), commercial et service	

## Bâtiment

Superficies (pi <sup>2</sup> )	Locatives	Brutes
Rez-de-chaussée	N/A	± 3 068
Étage	N/A	± 3 068
Total	N/A	± 6 136

# Description de la propriété

## Bâtiment

Murs extérieurs	Brique et revêtement de bois
Fondations	Muret de béton et dalle de béton
Charpente	Bois
Toiture	Bardeau d'asphalte (2024)
Chauffage, ventilation, climatisation	Air chaud propulsé et plinthes / Électricité. Climatiseurs muraux, thp et climatiseurs centraux
Électricité	1 x 200 et 3 x 125 ampères / à disjoncteurs
Services sanitaires	Aqueduc, égouts sanitaires et pluviaux

# Évaluation foncière et frais d'exploitation

Évaluation foncière	Rôle 2025-2026-2027
Terrain	155 200 \$
Bâtiment	688 400 \$
Total	843 600 \$

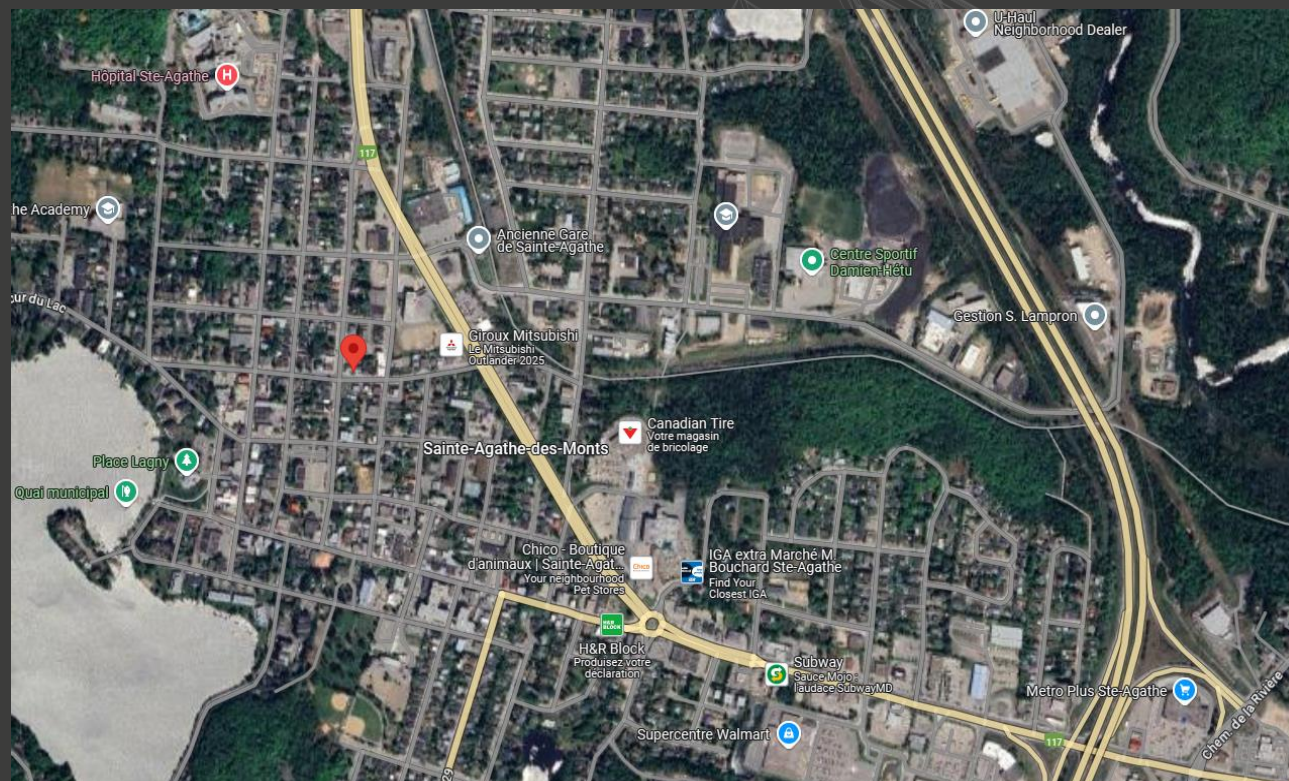
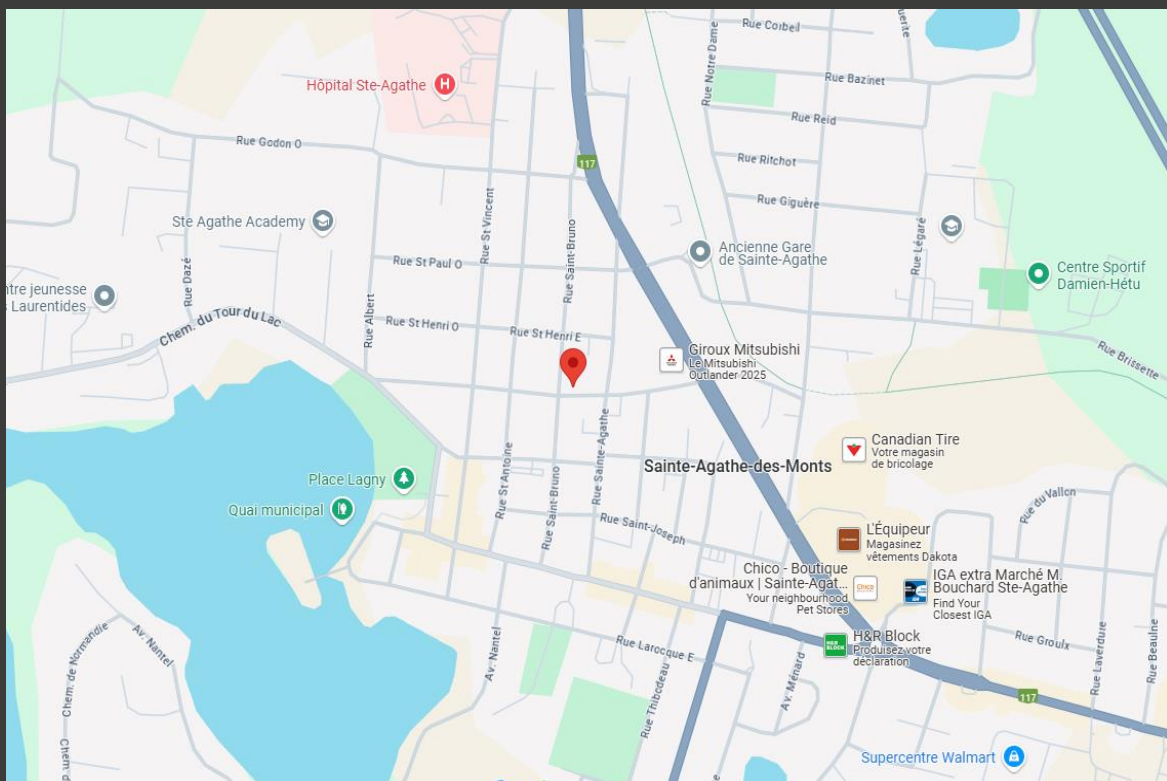
Frais d'exploitation	Annuel
Électricité	4 938 \$
Entretien ménager	11 640 \$
Entretien paysager	1 200 \$
Déneigement (stationnement et aires piétonnières)	4 000 \$
Taxe scolaire 2024-2025	588,47 \$
Taxes municipales 2025	10 809,74 \$

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.

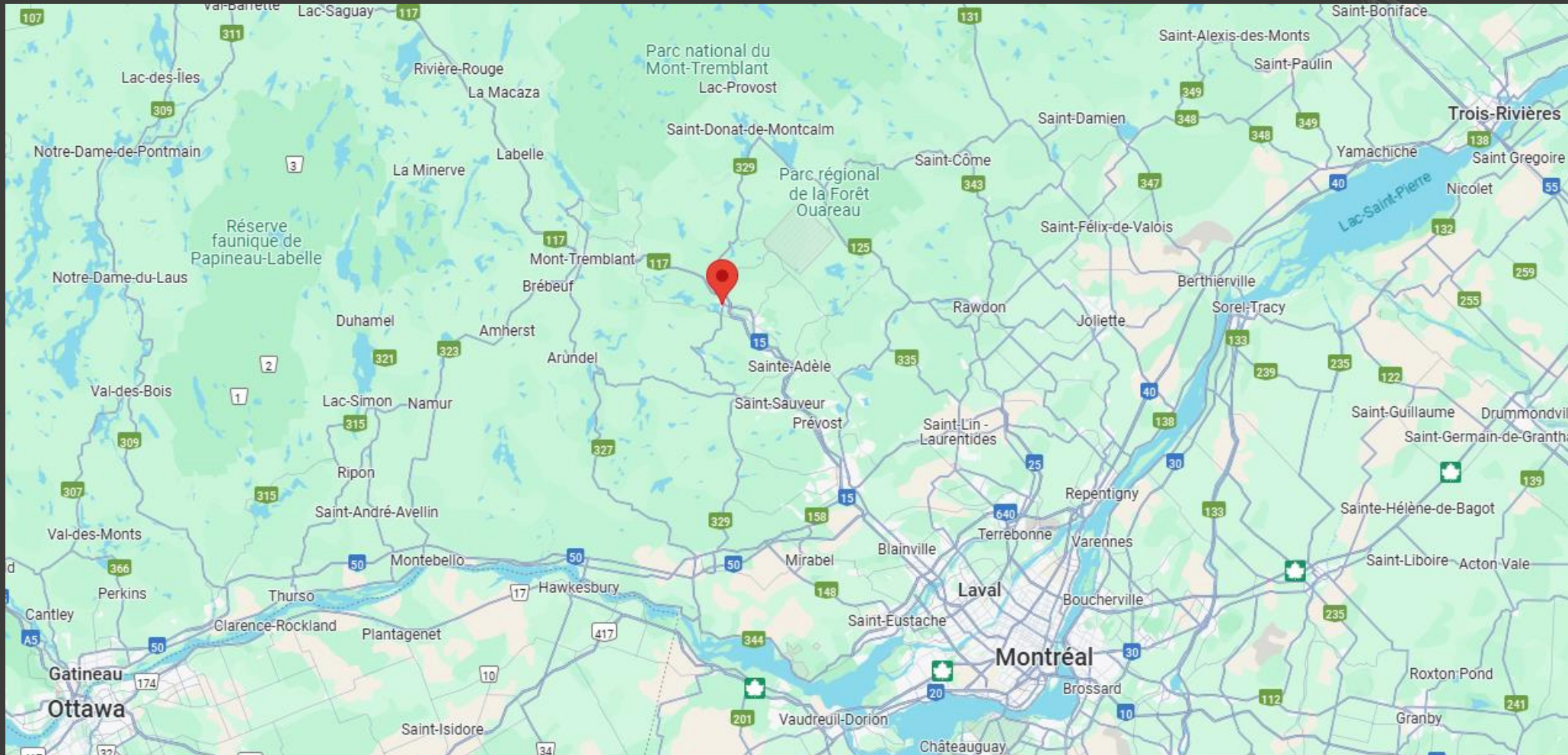


# Plan de situation et Plan satellite



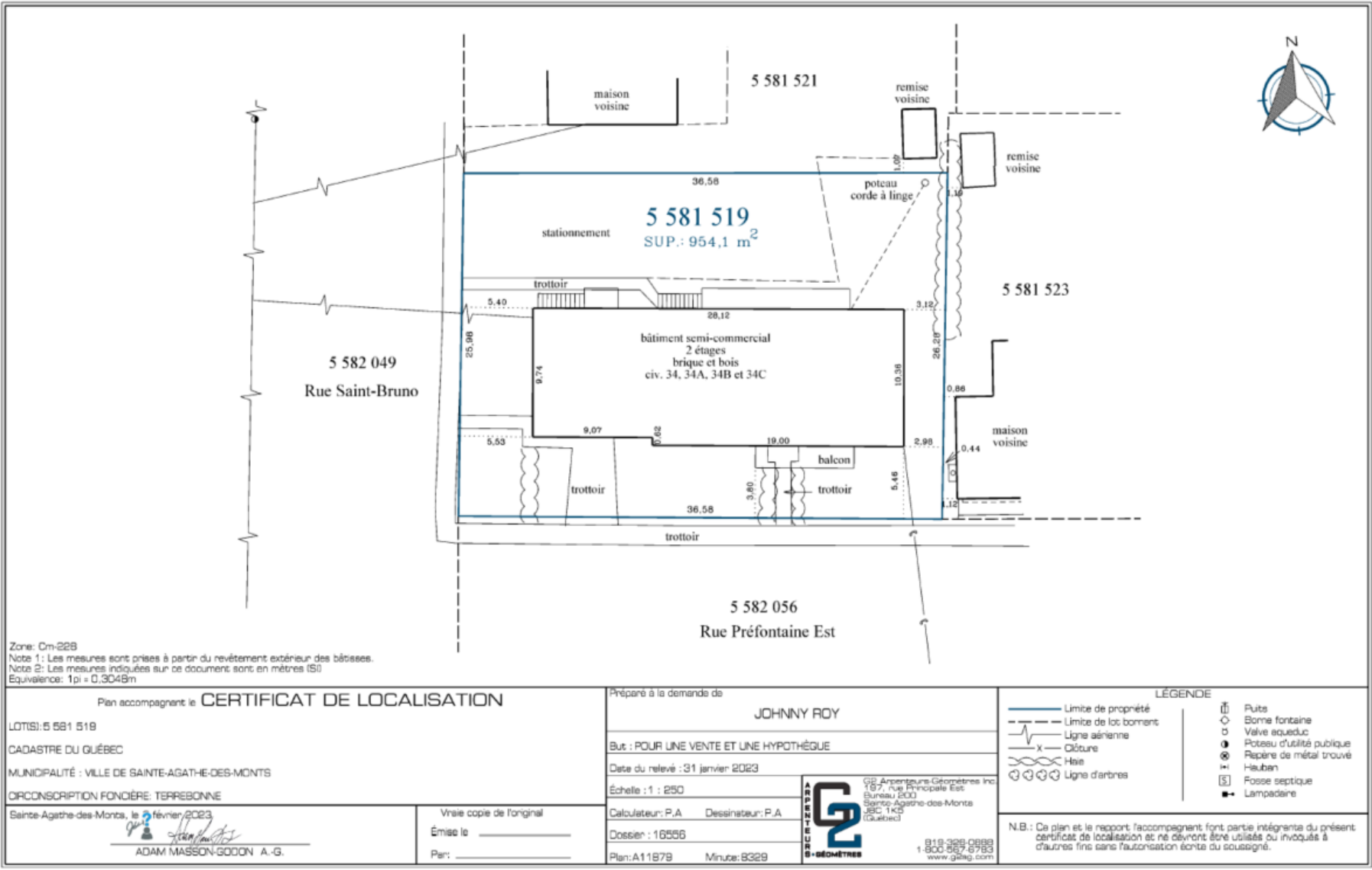


# Plan régional





# Certificat de localisation



# Photos

## Local commercial





# Photos

## Local commercial





# 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](mailto:caroline.casteret@desjardins.com)).

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

- Certificat de localisation, préparé par la firme G2AG, en date du 9 février 2023 (Minute: 8329, Dossier: 10550);
- Rapport environnemental de type phase I, préparé par la firme Enviro-experts, en date du 19 décembre 2022 (Dossier #4340);
- Rapport environnemental de type phase II, préparé par la firme Enviro-experts, en date du 6 février 2023 (Dossier #4405);
- 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](mailto: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