



À vendre

3830, boulevard Décarie Ouest
Montréal (Québec)

Opportunité d'investissement

IMMEUBLE COMMERCIAL À VENDRE



Prix demandé :

3 100 000\$

(+ taxes de vente)



± 9 193 pi²

Superficie totale

 **Desjardins**

Table des matières

1. Sommaire exécutif
2. Description de la propriété
3. Évaluation foncière, taxes et dépenses
4. Plan cadastral
5. Croquis du bâtiment
6. Plan de situation
7. Plan satellite
8. Plan régional
9. Photos
10. Informations importantes
11. Vente et promesses d'achat
12. Pour plus d'informations



Sommaire exécutif

La Caisse Desjardins des Versants du mont Royal désire vous informer de la mise en marché de l'immeuble situé au 3830, boulevard Décarie Ouest à Montréal dans le secteur Notre-Dame-de-Grâce

- Secteur en plein cœur du centre-ville, principalement résidentiel, semi-commercial et quelques immeubles commerciaux et de bureaux. Secteur considéré comme étant patrimoniale, l'architecture moderne du bâtiment vitré lui concède une bonne visibilité
- Immeuble bien desservi par des commerces locaux, restaurants, écoles, parcs, hôpital dans son voisinage. Le 3830 Décarie Ouest est facilement accessible en transport en commun à proximité de la station de métro (Villa-Maria), à vélo ou en auto, près de l'autoroute 15 et de la rue Sherbrooke
- Bâtiment de $\pm 5\,858$ pieds carrés sur 2 étages avec monte-charge manuel et un sous-sol de $\pm 3\,335$ pieds carrés.
- Terrain de $\pm 5\,310$ pieds carrés avec environ 5 espaces de stationnement disponibles pour employés et clientèle
- Construit en 1992, rénovation de la majorité des bureaux en 2009 et nouvelle unité de toit installée en 2022
- L'immeuble comprend plusieurs bureaux fermés et ouverts, espace clients et salle d'attente, une voûte. Le deuxième étage en mezzanine, est composé d'une aire ouverte vitrée de ± 812 pieds carrés offrant beaucoup d'éclairage naturel. Au sous-sol se retrouve des bureaux fermés et ouverts, une salle de conférence, voûte, salle mécanique
- Immeuble est complètement libre et disponible à l'acheteur
- Idéal pour bureaux, bureaux de professionnels...



Description de la propriété

Terrain

Numéro de lot(s) 4 143 553 du cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de Montréal

Superficie ±5 310 pi²

Nombre d'espaces de stationnement ± 5

Zonage

Zone # 0702 (selon la grille de zonage de la ville)

Usages autorisés (liste sommaire) Résidences (H) et Commercial (C.2)

Bâtiment

| Superficies (pi²) | Locatives | Brutes |
|-------------------------------------|------------------|---------------|
| Rez-de-chaussée | XX | ±3 335 |
| Étage | XX | ±2 523 |
| Total hors-sol | XX | ±5 858 |
| Sous-sol | XX | ±3 335 |
| Total | XX | ±9 193 |

Description de la propriété

Bâtiment

| | |
|--|---|
| Murs extérieurs | Brique, bloc de béton, mur rideau de verre teinté |
| Fondations | Béton |
| Charpente | Béton au sous-sol et rez-de-chaussée, acier et bois au 2e |
| Toiture | Toit plat en goudron gravier |
| Chauffage, ventilation, climatisation | Système central électrique de ventilation et climatisation avec distribution de l'air par conduites et chauffage par plinthes électriques |
| Électricité | Entrée à disjoncteurs |
| Plomberie | Salles de toilettes, douche et salle de conciergerie. Réservoir 60 gallons électrique |
| Gicleurs | oui |
| Divers | Deux voûte et voûte à documents Monte-charge manuel (capacité 250 kg) et aspirateur centrale |
| Services sanitaires | Aqueduc, égouts sanitaires et pluviaux |

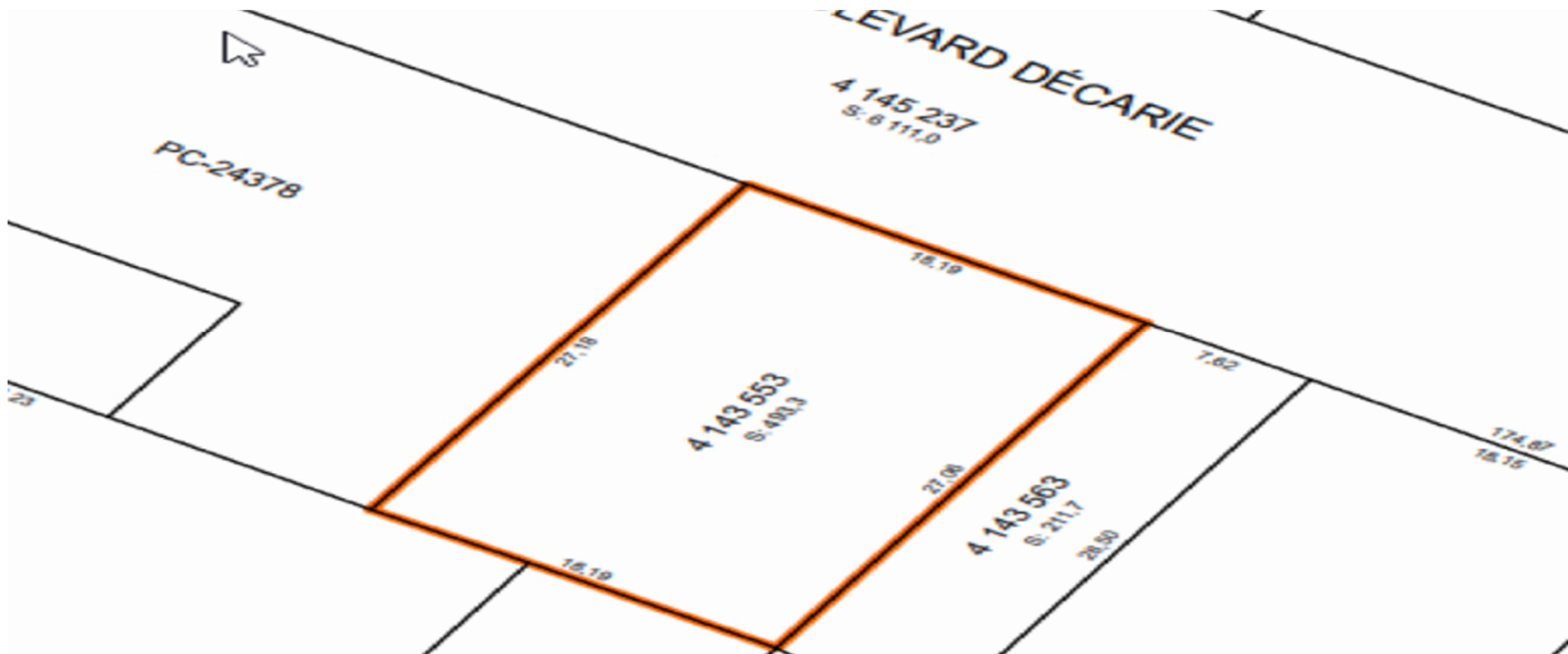
Évaluation foncière, taxes et dépenses

| Évaluation foncière | Rôle 2023-2024-2025 |
|-------------------------|---------------------|
| Terrain | 458 800\$ |
| Bâtiment | 2 102 500\$ |
| Total | 2 561 300\$ |
| Facteur comparatif | 1,00 |
| Valeur uniformisée | 2 561 300\$ |
| Taxes | |
| Taxes municipales 2023 | 67 485\$ |
| Taxe scolaire 2022-2023 | 2 023\$ |
| Total | 69 509\$ |

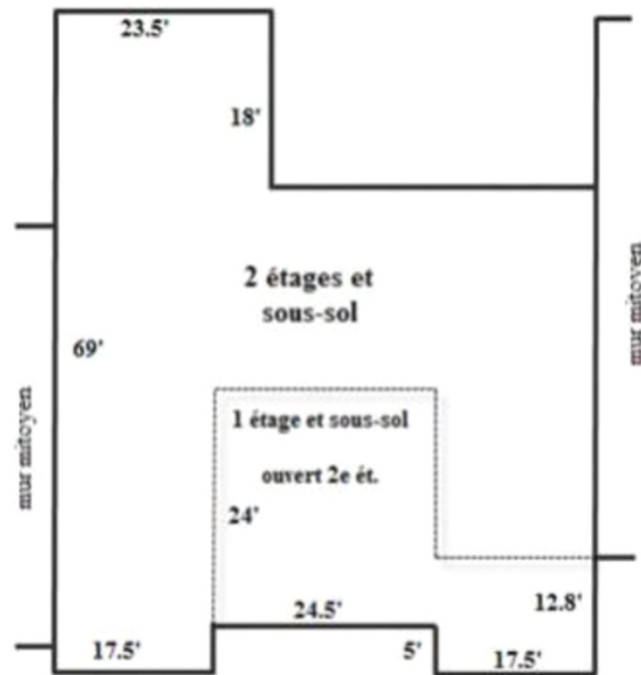
Dépenses annuelles approximatives:

| | |
|-----------------------------|------------|
| Assurances: | ± 6 600\$ |
| Énergie – Hydro électrique: | ± 28 450\$ |

Plan cadastral

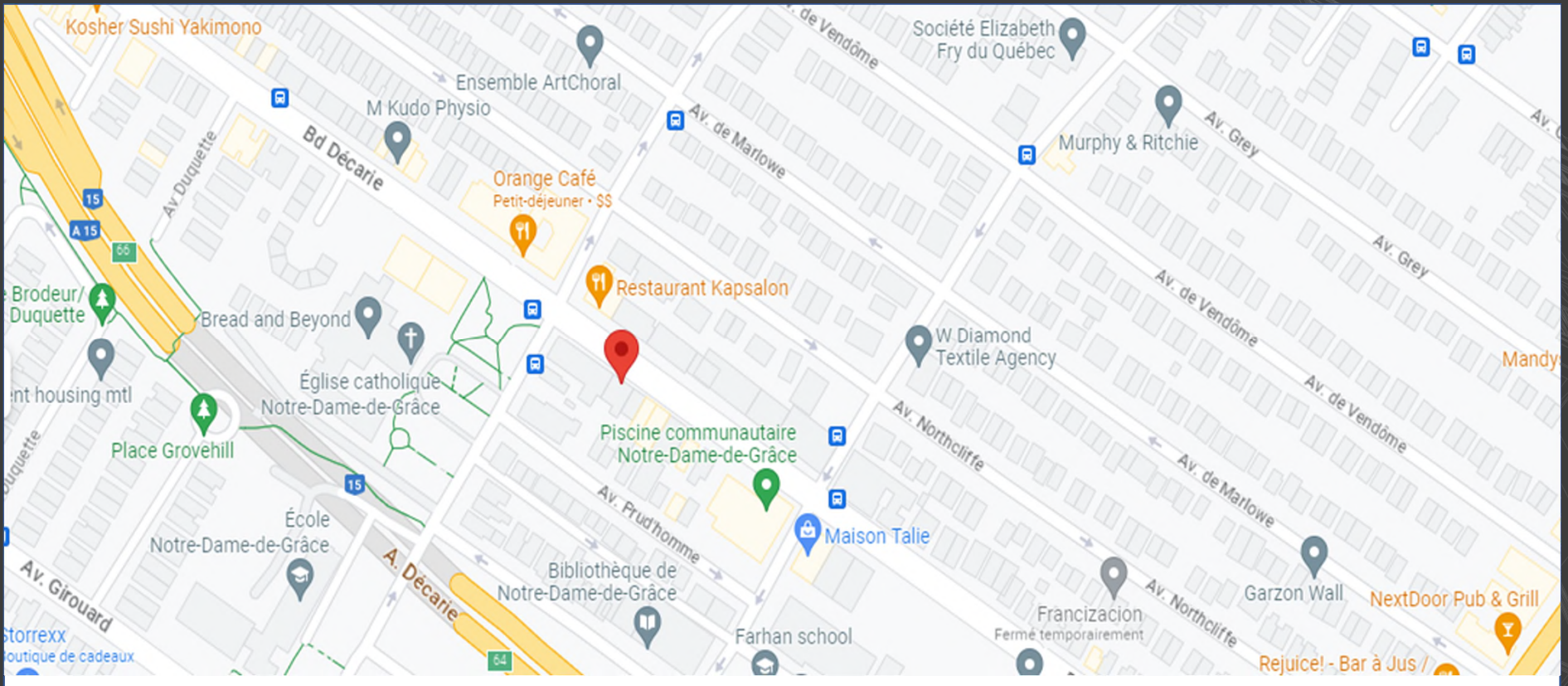


Croquis du bâtiment

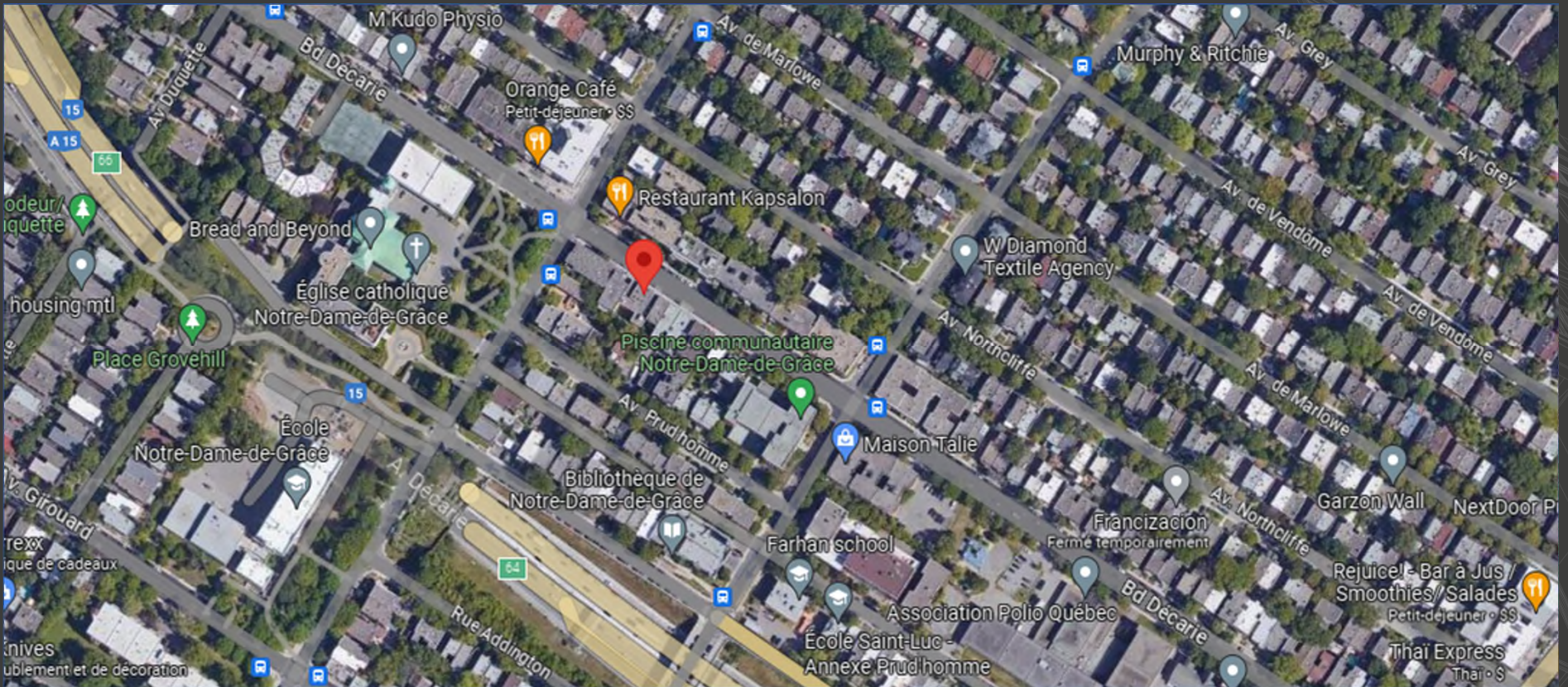


3830, boul. Décarie

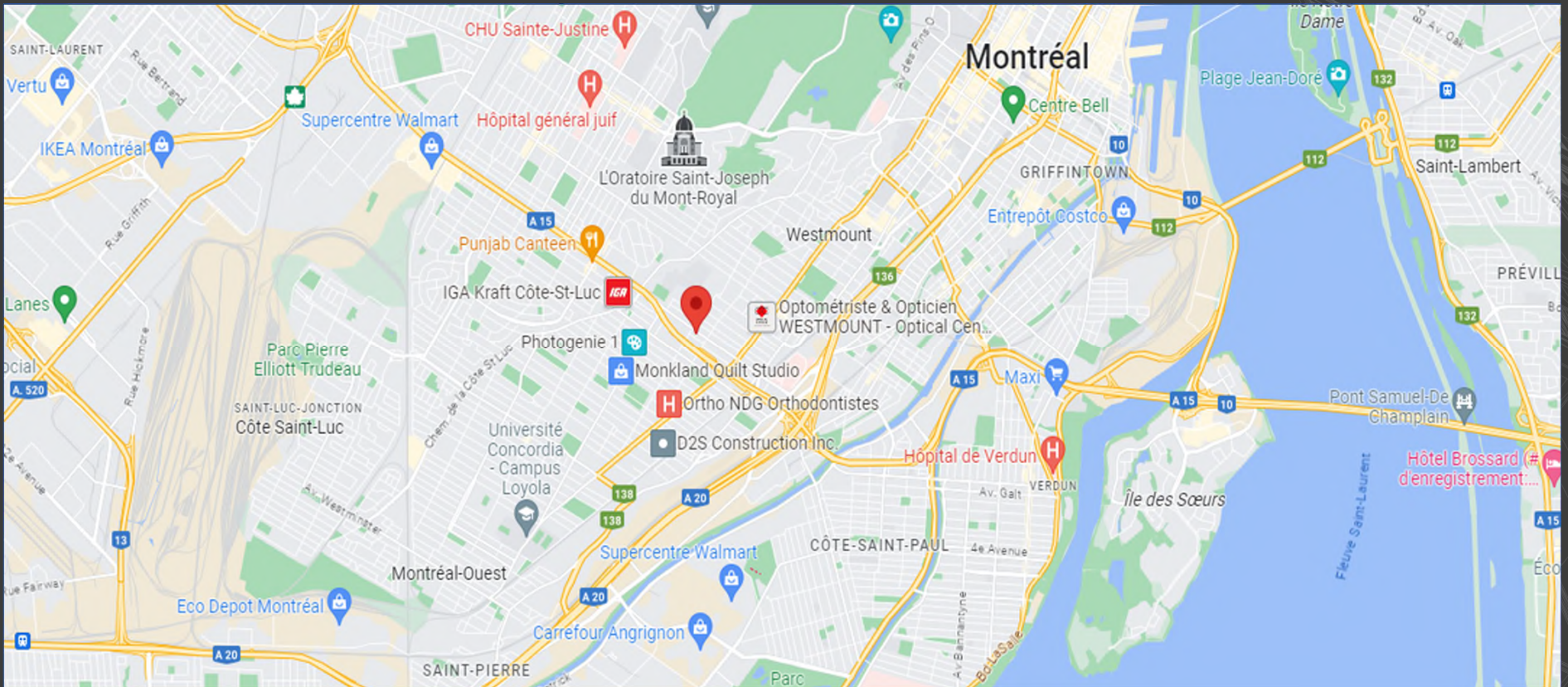
Plan de situation



Plan satellite



Plan régional



Photos



Photos



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 soumettre les offres d'achat et est disponible sur demande.
- Courtiers protégés.

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

- Certificat de localisation préparé par Jean-Philippe Giguère, arpenteur-géomètre, en date du 15 décembre 2021 (Minute 4318, Dossier #2109-10);
- Rapport environnemental de type phase I , préparé par le Groupe C. Laganière, en date du 18 août 2023 (Dossier # CDVM3831P1);
- Lettre des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante, préparé par la firme GHD, en date du 13 avril 2016 (Dossier # 11117126-E1);
- Copies de dépenses d'exploitation de l'immeuble disponibles (énergie, taxes, etc.).



Vente et promesses d'achat

- 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 et devront être reçues par courriel: (nancy.r.gagnon@desjardins.com).
- Le vendeur se réserve le droit de n'accepter ni la plus élevée, ni aucune des offres reçues et ouvertes.

Pour plus d'informations

Nancy Gagnon

Conseillère principale en disposition d'actifs

nancy.r.gagnon@desjardins.com

Fédération des caisses Desjardins du Québec

Direction Transactions immobilières

Téléphone : 514 281-7000, poste 5558844

Sans frais : 1 866 866-7000, poste 5558844

