

[Voir toutes les photos](#)



399 000 \$ + TPS/TVQ

471 10e Avenue
Barraute
J0Y 1A0
Région Abitibi-Témiscamingue
Quartier
Près de
Parc industriel

Genre de propriété	Commerciale	Année de construction	1977
Style	Bâtisse	Date de livraison prévue	
Type de copropriété		Devis	
Utilisation de la propriété	Commerciale et résidentielle	Déclaration de copropriété	
Type de bâtiment	Isolé (détaché)		
Nombre total d'étages		Cotisation spéciale	
Dimensions du bâtiment	16,65 X 16,62 m irr	Procès-verbal	
Sup. habitable		États financiers	
Superficie du bâtiment	275 mc	Règlements de l'immeuble	
Dimensions du terrain	51,53 X 25,91 m irr	Assurance de l'immeuble	
Superficie du terrain	1 332 mc	Carnet d'entretien	
Cadastre de l'immeuble	5379277	Assurance du syndicat	
Cadastre parties communes		Études de fonds de prévoyance	
Possibilité d'échange		Reprise/Contrôle de justice	Non
Zonage	Résidentiel, Commercial	Certificat de localisation	Oui (2024)
Genre d'exploitation	Service	Numéro de matricule	
Genre de commerce	Bureau	Date ou délai d'occupation	45 jours PA/PL acceptée
		Signature de l'acte de vente	45 jours PA/PL acceptée

Évaluation (municipale)		Taxes (annuelles)		Énergie (annuelle)	
Année	2026	Municipale	8 322 \$ (2026)	Électricité	6 433 \$
Terrain	33 300 \$	Scolaire	380 \$ (2025)	Mazout	
Bâtiment	460 700 \$	Secteur		Gaz	
		Affaire			
		Eau			
Total	494 000 \$	Total	8 702 \$	Total	6 433 \$

Dépenses annuelles (excluant les dépenses d'exploitation)			
Déneigement	750 \$	Entretien	22 786 \$
Total	23 536 \$		

Caractéristiques			
Système d'égouts	Municipalité	Commodités - Unité/propr	Entrée électrique (400 ampères) (220 volts), Système d'alarme, Thermopompe centrale
Approvisionnement eau	Municipalité	Chargement	
Fondation	Béton coulé	Appareils loc. (mens.)	

Revêtement de la toiture	Bardeaux d'asphalte	Stat. cadastré (incl. prix)	
Revêtement	Brique	Stat. cadastré (excl. prix)	
Plancher séparateur		Stat. (total)	Allée (10)
Fenestration		Allée	
Énergie/Chauffage	Électricité	Terrain	
Mode chauffage	Air soufflé (pulsé), Plinthes électriques	Particularités du site	
Sous-sol	6 pieds et plus, Totalemnt aménagé	Proximité	
Rénovations		Étude environnementale	Phase 1 (2024/7)
Eau (accès)		Garage	
Adapté pers. mobilité réduite			

Inclusions

Tous les équipements de chauffage, de ventilation et de climatisation ainsi que les systèmes électriques fixés de façon permanente; Tous les aménagements fixes ou attachés à l'immeuble, dont plus spécifiquement, mais non limitativement, les boîtiers d'enseignes extérieurs, dépôt à toute heure, comptoir-caisser, voûtes.

Exclusions

Tout l'équipement nécessaire au fonctionnement des guichets automatiques, s'il y en a, l'ensemble ou certaines composantes du système d'alarme et de surveillance, des systèmes téléphoniques et informatiques, sans aucune restriction ni réserve.

Remarques

Opportunité d'affaires à Barraute! Immeuble commercial stratégiquement situé au coeur du village, directement sur la Route 386, offrant une excellente visibilité et un fort potentiel pour de nombreux projets . Ce bâtiment d'environ 2 970 pi², avec sous-sol de 2 490 pi², est implanté sur un terrain de 14 338 pi² comprenant près de 10 espaces de stationnement. Bien entretenu au fil des ans, il propose des bureaux fermés, une aire ouverte, une salle de réunion, une salle d'archives, une cuisinette et deux salles d'eau. Idéal pour bureaux professionnels, clinique, pharmacie ou commerce de proximité.

Addenda

Secteur résidentiel et commercial.

Immeuble situé au coeur du village sur la Route 386 (principale) apportant un certain achalandage.

Bâtiment de +- 2970 pieds carrés avec un sous-sol de +- 2490 pieds carrés.

Terrain de +- 14 338 pieds carrés avec environ 10 espaces de stationnement disponibles.

Construit en 1977, l'immeuble a bénéficié d'un entretien soutenu au cours des années. 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 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'Est de l'Abitibi, demeurera locataire en vertu d'une cession-bail de 3 années + options.

Frais d'exploitation détaillés (annuel):
Entretien ménager 19 200\$
Entretien paysager 3137\$
Déneigement 750\$
Électricité 6433\$

Dimensions des pièces (en pieds)
Bureau 10,2 x 9,3
Bureau 9,1 x 10,1
Bureau 15,8 x 12,9
Bureau 9,1 x 10,0
Bureau 9,1 x 10,0
Bureau 10,0 x 9,1
Bureau 10,6 x 9,2

Bureau 10,5 x 8,8
 Grande espace 37,8 x 32,9
 Salle de bain 4,9 x 10,1
 2e salle de bain 4,9 x 9,1
 Grande salle 19,8 x 36,2
 Salle à dîner 9,1 x 22,9
 Bureau 9,5 x 8,0
 Bureau 9,5 x 8,00
 Salle de conférence 20,7 x 16,4

Vente avec exclusion(s) de garantie légale : Vente sans garanties légales aux risques et périls de l'acheteur.

Déclaration du vendeur Non

Propriétaire

Caisse Desjardins de l'Est de l'Abitibi (F)
 602 3e Avenue
 Val-d'Or (QC) J9P 1S5
 Bureau : 819-825-2843 #72522

Représentant

Frédéric Bergeron (F) (Mandataire)
 602 3e Avenue
 Val-d'Or (QC) J9P 1S5
 Bureau : 819-825-2843 #72522

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur à l'acheteur, mais une invitation à soumettre de telles offres ou promesses.

Courtier(s) inscripteur(s)

ROYAL LEPAGE LIMOGES & ASSOC.
 Agence immobilière
 819-824-4444
 limoges-vd@royallepage.ca
<http://www.royallepagelimoges.ca/>

Sophie St-Cyr Prévost, Courtier immobilier résidentiel et commercial
 Sophie St-Cyr Prévost Inc.
 819-354-0178
 sophiestcyrprevost@royallepage.ca
<https://sophiestcyrprevost.ca>

Partage de rétribution		Déclaration du courtier	Oui
Vente	2,25 %	Contrat-Vente	80001
Location		Contrat-Location	
Rétrib. au renouv. bail		Inscription sur Internet	Oui
Autre information			
Date de signature du contrat	2026-06-12	Dernier prix	399 000 \$ + TPS/TVQ
Date d'expiration	2026-11-30	Prix précédent	
Info Rendez-vous	Avis de 24 heures minimum	Prix original	399 000 \$ + TPS/TVQ
Nom de la personne à contacter			
Tél. rendez-vous			
Info courtier collaborateur	Un modèle de promesse d'achat vous sera fourni et devra être utilisé pour la rédaction de l'offre.		