



**À vendre**

**4950, RUE PRINCIPALE ST-FÉLIX-DE-VALOIS**

## Opportunité d'investissement

IMMEUBLE COMMERCIAL À VENDRE  
Par demande de dépôt des promesses d'achat



**±12 790 pi<sup>2</sup>**  
Superficie totale



**SANS PRIX DEMANDÉ**



Date limite pour le dépôt des promesses d'achat :  
**JEUDI, 30 NOVEMBRE 2023 À 15H00**



# Table des matières

1. Sommaire exécutif
2. Description de la propriété
3. Évaluation foncière et taxes
4. Croquis
5. Plan de situation
6. Plan satellite
7. Plan régional
8. Vue aérienne
9. Photos
10. Informations importantes
11. Vente par demande de dépôt des promesses d'achat
12. Pour plus d'informations

# Sommaire exécutif

La Caisse Desjardins de Joliette et de Lanaudière désire vous informer de la mise en marché de l'immeuble situé au 4950, rue Principale à St-Félix-de-Valois.

- Le secteur environnant est principalement commercial. .
- L'immeuble est bien desservi par les principaux services essentiels et est facilement accessible par les axes routiers desservant la municipalité..
- Bâtiment de  $\pm 7\,514$  pieds carrés au rez-de-chaussée et de  $\pm 5\,276$  pieds carrés à l'étage, sans sous-sol.
- Terrain de  $\pm 89\,991$  pieds carrés et  $\pm 93$  espaces de stationnement disponibles.
- Construit en 1980, des travaux importants ont été faits en 2021 et 2022, soit l'aménagement complet du rez-de-chaussée, deux nouvelles portes d'entrée, nouvelle thermopompe centrale, fournaise électrique, une partie du revêtement extérieur en canexel et le pavage, bordures, pavé-uni et trottoir extérieur ont été faits. L'immeuble comprend plusieurs bureaux fermés, salle de conférence, salle des employés avec cuisinette, une voûte en béton, un coin concierge et deux salles d'eau. À l'étage, on retrouve une salle de conférence et une salle à manger, deux salles d'eau, une salle mécanique, plusieurs bureaux fermés, ainsi qu'un coin conciergerie.
- Le deuxième étage de l'immeuble sera libre et disponible à l'acheteur et le vendeur (Caisse Desjardins de Joliette et du Centre de Lanaudière) demeurera locataire du rez-de-chaussée en vertu d'une cession-bail de 5 années + options.
- Idéal pour commerce de proximité, bureaux professionnels, communautaire



# Description de la propriété

## Terrain

<b>Numéro de lot(s)</b>	5 359 999 du cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de Joliette
<b>Superficie</b>	± 89 991 pi <sup>2</sup>
<b>Nombre d'espaces de stationnement</b>	± 93
<b>Zonage</b>	
<b>Zone</b>	# C-216 -Commercial (voir la grille de zone municipale)
<b>Usages autorisés (liste sommaire)</b>	Résidences (6 logements et moins), édifices commerciaux de vente au détail et services

<b>Bâtiment</b>		
<b>Superficies (pi<sup>2</sup>)</b>	Locatives	Brutes
<b>Rez-de-chaussée</b>	n/a	±7 514
<b>Étage</b>	n/a	±5 276
<b>Total hors-sol</b>	n/a	±12 790
<b>Sous-sol</b>	n/a	n/a
<b>Total</b>	n/a	±12 790

# Description de la propriété

## Bâtiment

<b>Murs extérieurs</b>	Brique, déclin d'aluminium et canexel
<b>Fondations</b>	Dalle de béton
<b>Charpente</b>	Acier et blocs de béton
<b>Toiture</b>	Toit plat avec membrane élastomère et partie en acier émaillé
<b>Chauffage, ventilation, climatisation</b>	Système central électrique de chauffage, ventilation et climatisation avec distribution de l'air par conduites et unités de toit. (thermopompe centrale) Chauffage d'appoint par plinthes électriques et Convecteurs
<b>Électricité</b>	Entrée de 600 ampères à disjoncteurs
<b>Plomberie</b>	Salles de toilettes et 1 salle de conciergerie
<b>Gicleurs</b>	Système de gicleur
<b>Divers</b>	Voûte principale et voûtes à documents Aspirateur centrale, lumières encastrées, haut-parleur intégré Monte-charge (capacité maximale de 250 lbs)
<b>Services sanitaires</b>	Aqueduc, égouts sanitaires et pluviaux

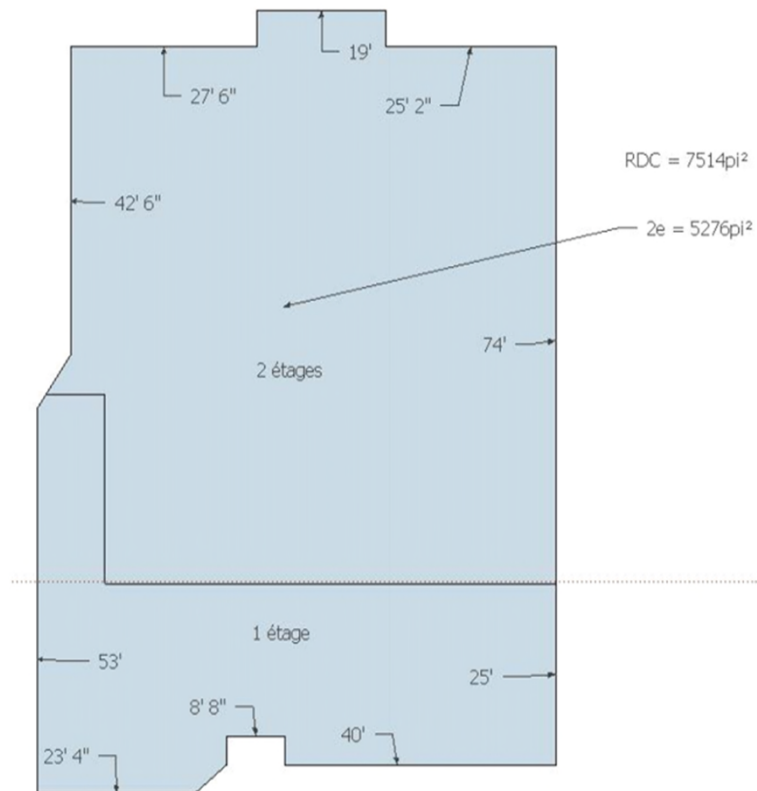
# Évaluation foncière et taxes

Évaluation foncière	Rôle 2021-2022-2023
Terrain	298 100\$
Bâtiment	1 167 600\$
Total	1 465 700\$
Facteur comparatif	1,33
Valeur uniformisée	1 949 381\$
Taxes	
Taxes municipales 2023	14 247,08\$
Taxe scolaire 2022-2023	1 447,87\$
Total	15 694,95\$

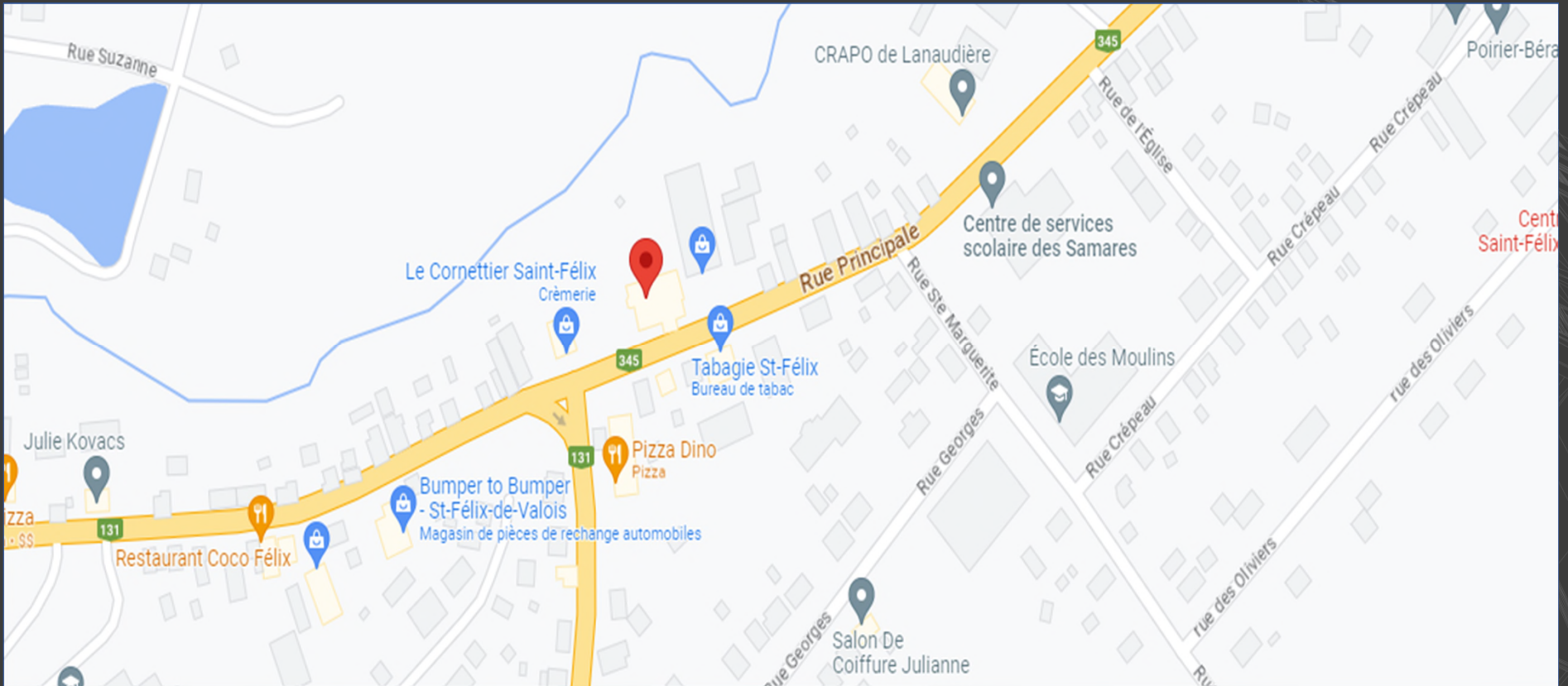
  

Poste dépense – 100% de l'immeuble – sous toute réserve	Montant annuel
Électricité 2020-2021	41 215\$
Déneigement et paysagement	16 907\$

# Croquis

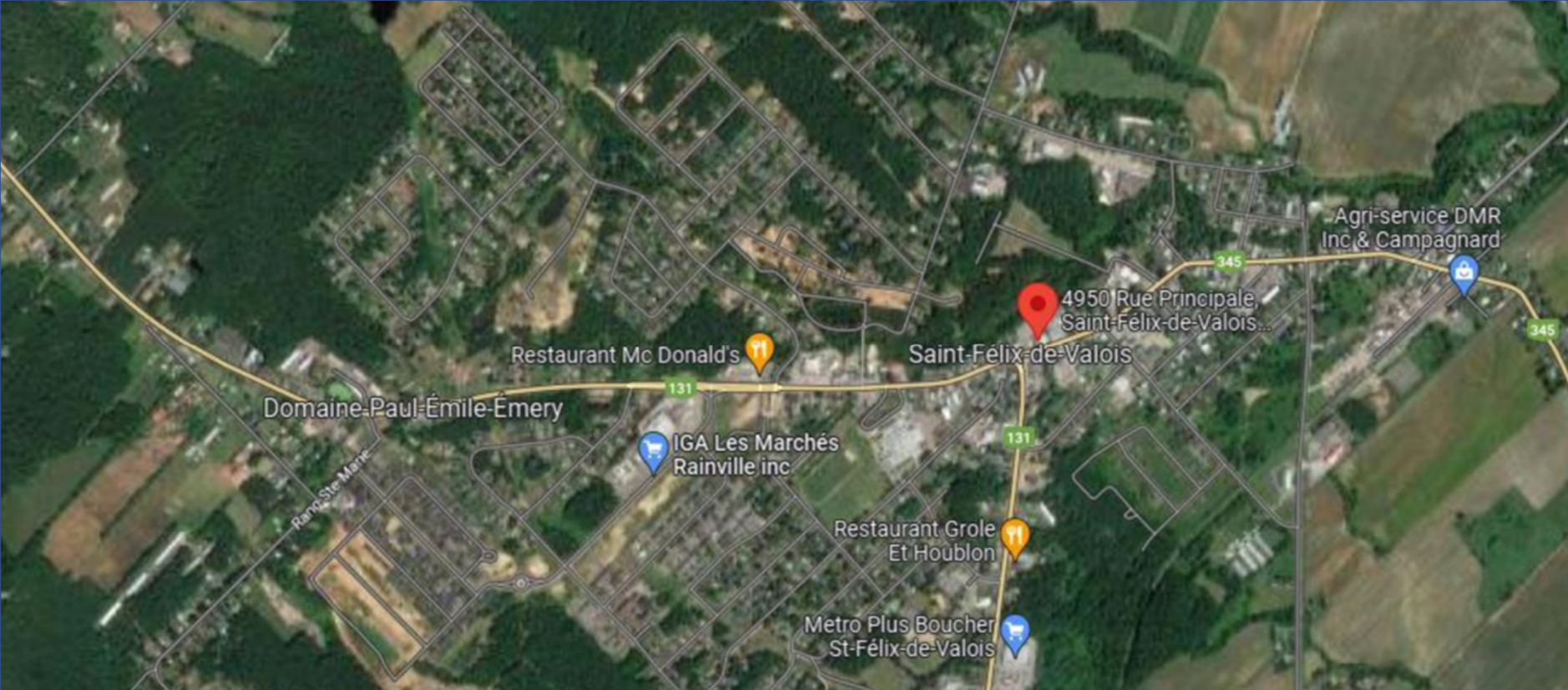


# Plan de situation





# Plan satellite



# Plan régional



# Vue arienne



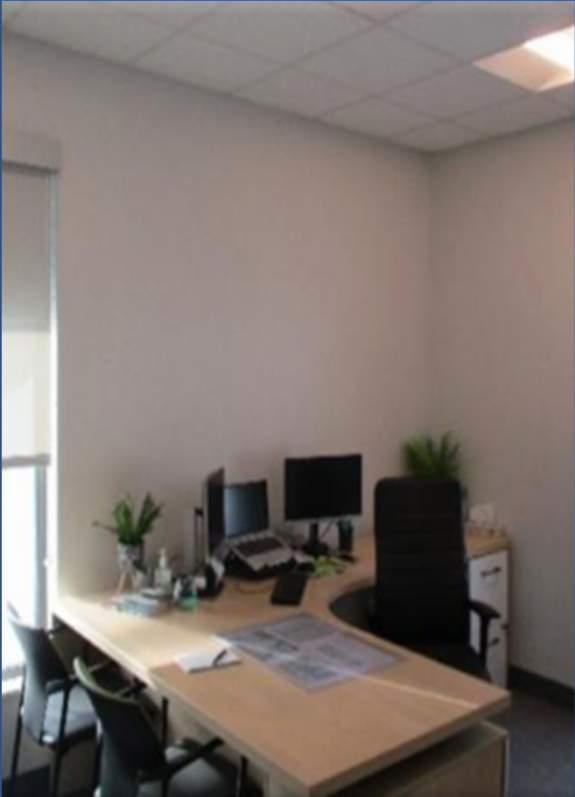
# Photos



# 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 le dépôt des promesses 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 Pierre Robitaille, arpenteur-géomètre, en date du 23 mars 2021 (Minute 15377 Dossier 2509-194A-81190);
- Rapport environnemental de type phase I , préparé par la firme Akifer, en date du 1<sup>er</sup> février 2021 (Dossier # 20338-101);
- Rapport environnemental de type phase II , préparé par la firme Pangeos, en date du mois de mai 2022 (Dossier # 23-20079-160);
- Copies de dépenses d'exploitation de l'immeuble en mains (énergie, taxes, etc.).



# Vente par demande de dépôt des 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 au plus tard jour le 30/11/2023 à 15 h 00, par courriel ([nancy.r.gagnon@desjardins.com](mailto: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](mailto: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

