

**À vendre**



585, route 133  
Saint-Sébastien

IMMEUBLE COMMERCIAL À VENDRE



±3 404 pi<sup>2</sup>  
Superficie totale



**PRIX DEMANDÉ:**  
**485 000\$**

 **Desjardins**

# Table des matières

1. Sommaire exécutif
2. Description de la propriété
3. Évaluation foncière et taxes
4. Plan de situation
5. Plan satellite
6. Plan de l'emplacement
7. Plan de zonage du secteur
8. Croquis
9. Photos
10. Informations importantes
11. Promesses d'achat
12. Pour plus d'informations

# Sommaire exécutif

La Caisse Desjardins du Haut-Richelieu désire vous informer de la mise en marché de l'immeuble situé au 585, route 133 à Saint-Sébastien.

- Le vendeur (La Caisse Desjardins du Haut-Richelieu) souhaite vendre son immeuble qui est libre et disponible à 100% à l'acheteur
- Immeuble situé sur la rue principale de Saint-Sébastien, apportant un achalandage routier appréciable reliant les municipalités de Venise-en-Québec et St-Jean-sur-Richelieu, lui offrant une bonne visibilité, ainsi que la proximité de quelques services (garage/ateliers et bureaux). L'environnement immédiat est principalement résidentiel et constitué en périphérie de propriétés agricoles.
- Bâtiment de deux étages comptant  $\pm 2\,244$  pieds carrés au rez-de-chaussée,  $\pm 1\,160$  pieds carrés à l'étage, sur dalle au sol
- Terrain de  $\pm 42\,234$  pieds carrés en bordure de la rue principale avec une infime partie située aux limites arrière du lot se situant dans la zone agricole permanente; il y a donc peu de possibilité de développement sur cette partie. Il y a aussi plusieurs espaces de stationnement ( $\pm 30$ )
- Construit en 1970, agrandie en 1986 suite à d'importants travaux de rénovations. L'immeuble comprend une aire de réception, plusieurs bureaux fermés, salle d'attente, salle d'eau et cuisinette. À l'étage il y a un bureau fermé, une aire ouverte de travail, une cuisine, une salle d'eau et une salle mécanique.



# Description de la propriété

## Terrain

<b>Numéro de lot</b>	4 776 615 du cadastre officiel du Québec de la circonscription foncière de St-Jean
<b>Superficie</b>	± 42 234 pi <sup>2</sup>
<b>Nombre d'espaces de stationnement</b>	Plusieurs (±30)
<b>Zonage</b>	
<b>Zone</b>	# MX-1 (selon la grille de zone municipale)
<b>Usages autorisés (liste sommaire)</b>	Zone résidentielle (unifamilial, bi et tri-familial, mixte) et plusieurs usages commerciaux

<b>Bâtiment</b>		
<b>Superficies (pi<sup>2</sup>)</b>	<b>Locatives</b>	<b>Brutes Totales</b>
<b>Rez-de-chaussée</b>	N/A	±2 244
<b>Étage</b>	N/A	±1 160
<b>Total hors-sol</b>	N/A	±3 404
<b>Sous-sol</b>	N/A	dalle au sol
<b>Total</b>	N/A	±3 404

# Description de la propriété (suite)

## Bâtiment

<b>Murs extérieurs</b>	Maçonnerie et revêtement ondulé
<b>Fondations</b>	Dalle au sol en béton
<b>Charpente</b>	Bois
<b>Toiture</b>	Toit en revêtement de bardeaux d'asphalte
<b>Chauffage, ventilation, climatisation</b>	Système central électrique de chauffage, ventilation et climatisation avec distribution de l'air par conduites et chauffage d'appoint par plinthes, thermopompes, climatiseur mural
<b>Électricité</b>	Entrée de 400 ampères à disjoncteurs
<b>Plomberie</b>	Salles de toilettes, chauffe-eau 10 gallons
<b>Gicleurs</b>	N/A
<b>Divers</b>	Voûte
<b>Services sanitaires</b>	Aqueduc, égouts sanitaires et pluviaux

# Évaluation foncière et taxes

Évaluation foncière	Rôle 2022-2023-2024
Terrain	137 600\$
Bâtiment	487 200\$
Total	624 800\$
Facteur comparatif	1,00
Valeur uniformisée	624 800\$
Taxes	
Taxes municipales 2023	3 169,01\$
Taxe scolaire 2023-2024	583,61\$
Total	3 752,62\$

Notes :

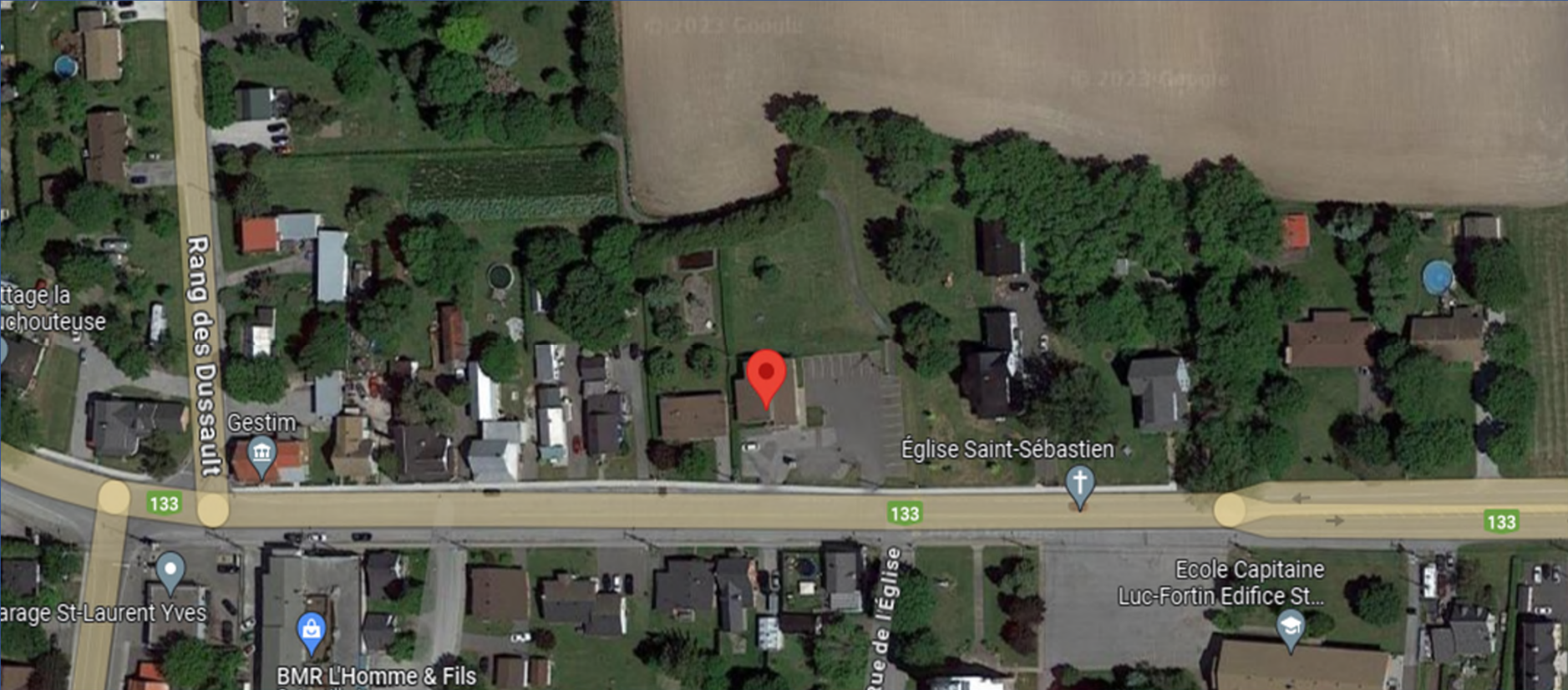
- L'acheteur aura l'opportunité de pouvoir contester la valeur déposée lors du prochain rôle d'évaluation (2025) afin de refléter le prix d'achat de l'immeuble, afin d'exclure la valeur certains équipements bancaires comptabilisés au rôle, suite à l'arrêt des activités bancaires.



# Plan de situation



# Plan satellite

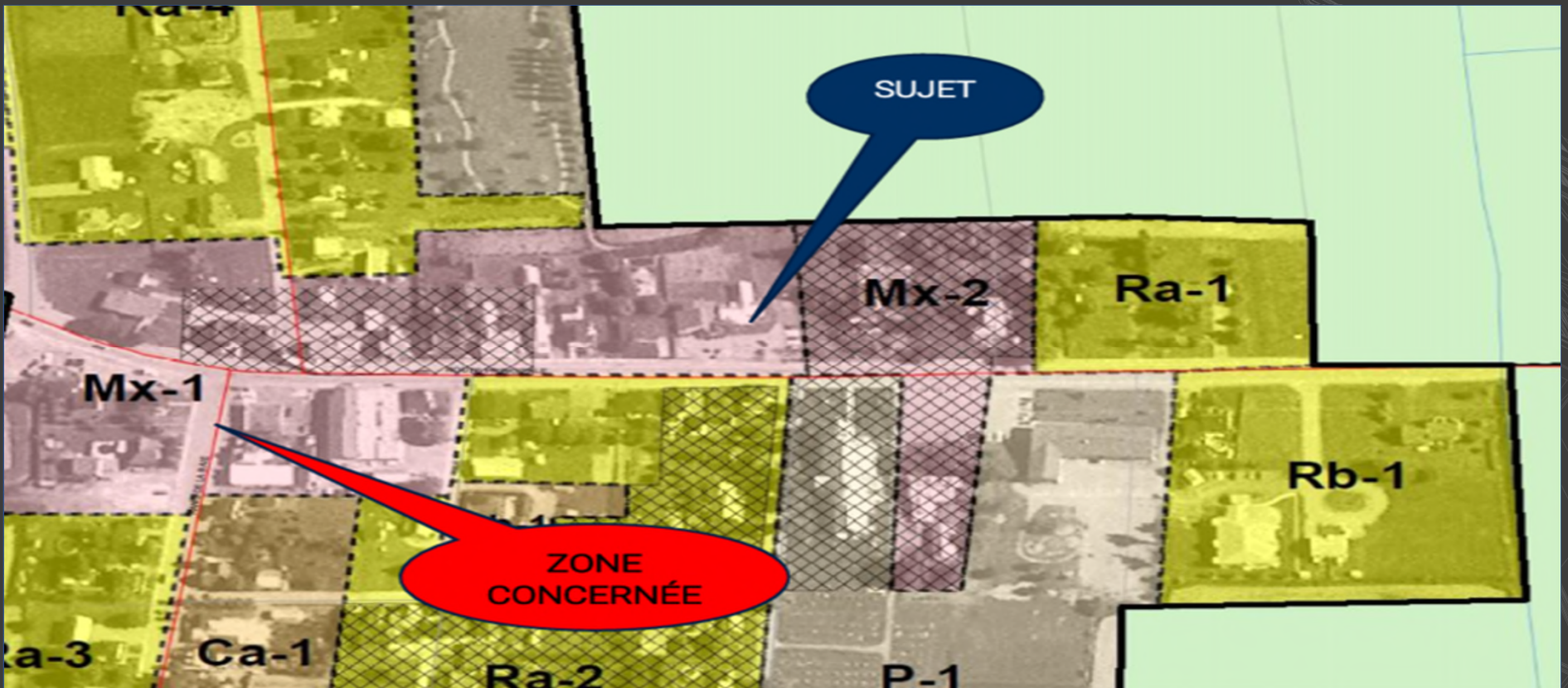




# Plan de l'emplacement



# Plan de zonage du secteur





# 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 Denicourt arpenteurs-géomètres en date du 13 juin 2023 (Minute 40341, Dossier 6917);
- Rapport environnemental de type phase 1 préparé par la firme LCL en date du 25 juillet 2023 (N/D: ENV-2521-7107)
- Rapport environnemental de type phase 2 préparé par la firme LCL en date du 8 septembre 2023 (N/D: ENV-2584-7303)
- Copies de dépenses d'exploitation de l'immeuble (énergie, taxes, etc.) en main.



# Promesse 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 transmis par courriel à: (nancy.r.gagnon@desjardins.com).
- Le vendeur se réserve le droit de n'accepter ni la plus élevée, ni aucune des offres.



# 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

## Michel Léonard

Conseiller principal en disposition d'actifs

[michel.a.leonard@desjardins.com](mailto:michel.a.leonard@desjardins.com)

Fédération des caisses Desjardins du Québec

Direction Transactions immobilières

Téléphone : 514 281-7000, poste 5556023

Sans frais : 1 866 866-7000, poste 5556023

