



# À vendre

905 rue Gauthier  
Drummondville

## Opportunité d'investissement

IMMEUBLE COMMERCIAL À VENDRE

Par demande de dépôt des promesses d'achat



14 466 pi<sup>2</sup> Superficie (hors sol)

Immeuble 100% loué



Prix demandé :

**4 000 000 \$**

(+ taxes de vente)

Date limite de dépôt des offres :

**DIMANCHE 30 NOVEMBRE 2025**

 **Desjardins**

# Table des matières

1. Sommaire exécutif
2. Description de la propriété
3. Évaluation foncière et frais d'exploitation
4. Bail en vigueur
5. Plan de situation et Plan satellite
6. Certificat de localisation
7. Photos
8. Informations importantes
9. Pour plus d'informations

# Sommaire exécutif

La Caisse Desjardins de Drummondville désire vous informer de la mise en marché de l'immeuble situé au 905, rue Gauthier à Drummondville

- Secteur principalement résidentiel et commercial avec de nombreux commerces.
- Son emplacement à proximité des boulevards St-Joseph et René-Lévesque en fait un site de choix
- Bâtiment d'environ 14 466 pieds carrés sur 2 étages.
- Terrain de 34 764 pieds carrés avec environ 44 espaces de stationnement disponibles.
- Construit en 2005, l'immeuble a été agrandi en 2012 et a bénéficié d'un entretien soutenu au cours des années.
- Immeuble loué à 100% par Desjardins Entreprises (Bail jusqu'au 30 juin 2028) – Déménagement envisagé fin 2026
- Idéal pour investisseur



# Description de la propriété

## Terrain

Numéro de lot(s)	Lot 5 169 649 du cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de Drummond	
Superficie	34 764 pi <sup>2</sup>	
Nombre d'espaces de stationnement	± 44	
Zonage		
Zone	C-406-1 (Voir grille de zone municipale)	
Usages autorisés (liste sommaire)	Commerce local (C-2), Bureau (C-3)	

## Bâtiment

Superficies (pi <sup>2</sup> )	Locatives	Brutes
Rez-de-chaussée	± 6 600	± 7 233
Étage	± 6 601	± 7 233
Total	± 13 201	± 14 466

# Description de la propriété

## Bâtiment

Murs extérieurs	Brique, acrylique, béton et aluminium
Fondations	Muret en béton
Charpente	Structure acier
Toiture	Toit plat en sopra
Chauffage, ventilation, climatisation	Système central électrique de chauffage, ventilation et climatisation avec distribution de l'air par conduites et unités de toit et chauffage d'appoint par plinthes électriques
Électricité	-
Divers	Ascenseur 2500 lbs
Services sanitaires	Aqueduc, égouts sanitaires et pluviaux



# Évaluation foncière et frais d'exploitation

Évaluation foncière	Rôle 2024-2025-2026
Terrain	678 200 \$
Bâtiment	2 046 500 \$
Total	2 776 600 \$

Frais d'exploitation	Annuel
Électricité des communs	± 3 000 \$
Contrats de service	± 65 000 \$
Taxe scolaire 2024-2025	± 3000 \$
Taxes municipales 2025	48 922 \$

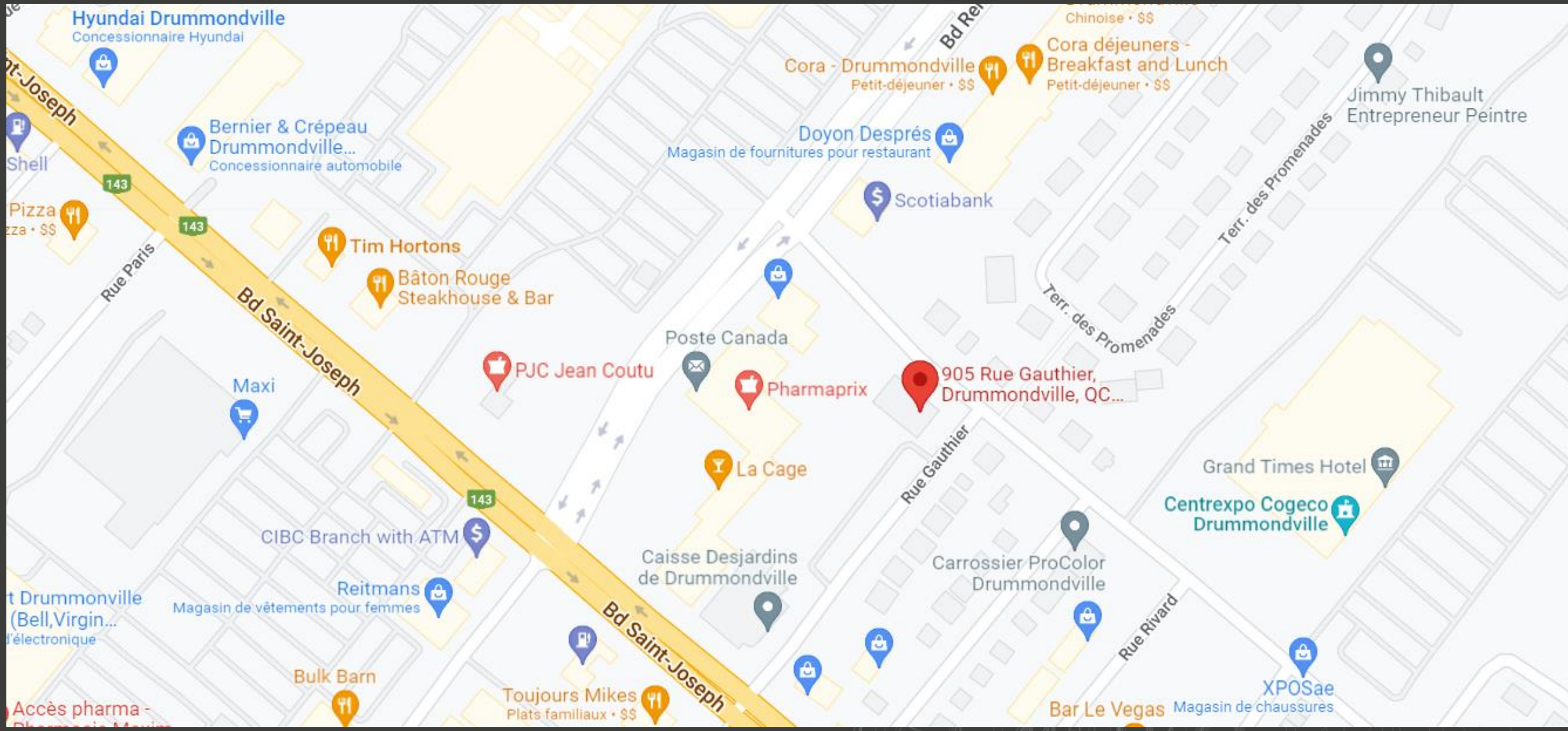
\*Le locataire paie directement l'électricité de son espace

# Bail en vigueur

Locataire	Desjardins Entreprise – Centre du Québec
Superficie	13 201 pi2 (100% de l'immeuble)
Terme du bail	30 juin 2028
Revenu de location annuel :	
Loyer de base	258 152 \$ (Indexation annuel IPC)
Frais additionnels	± 120 000 \$
Option de renouvellement	2 x 5 ans
Droit de résiliation en tout temps par le locataire – Préavis de 3 mois	

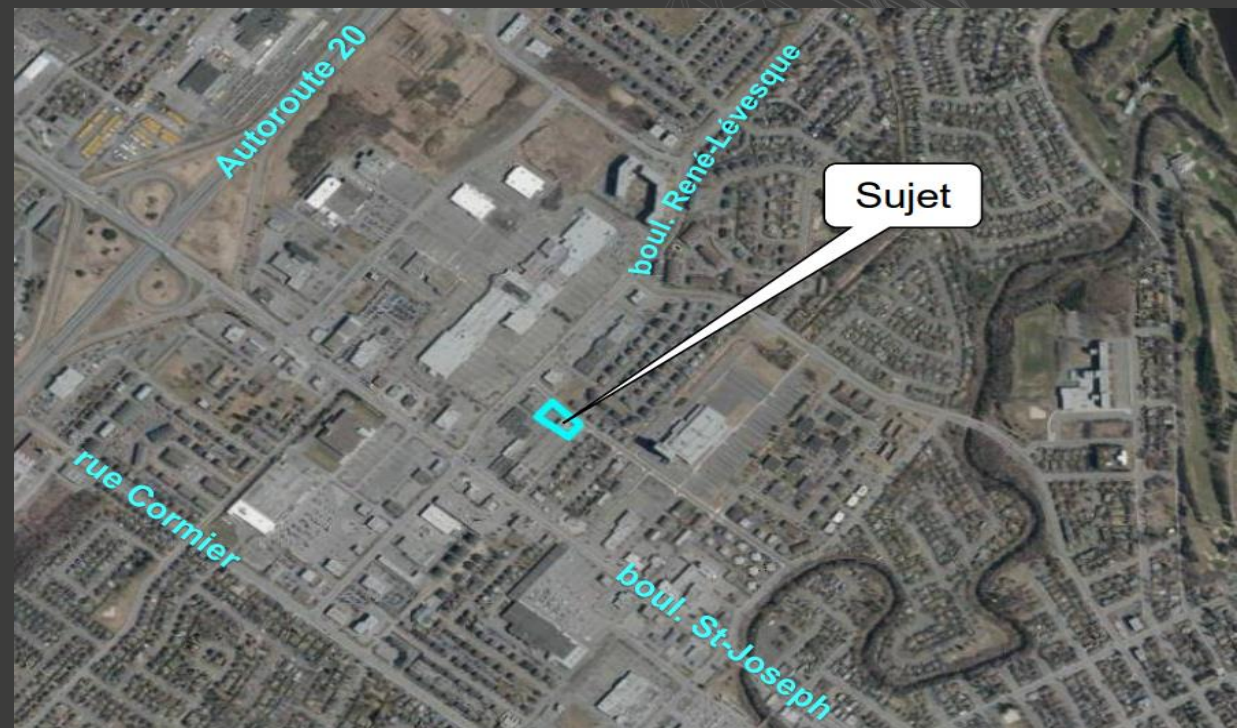
\*Le locataire envisage de résilier le bail pour déménagement vers la fin de l'année 2026

# Plan de situation

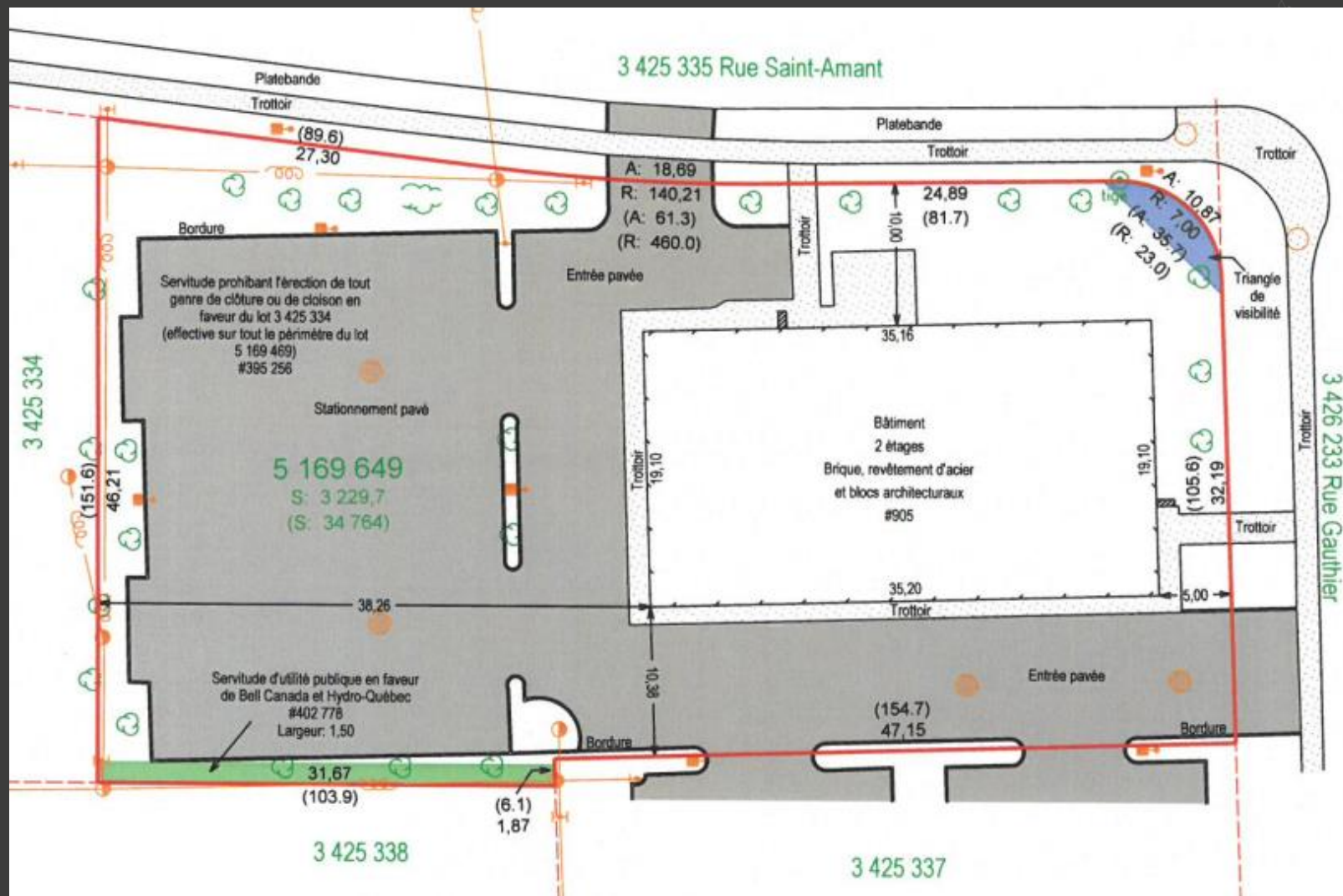




# Plan satellite



# Extrait du certificat de localisation





# Photos





# Photos du rez-de-chaussée



RÉCEPTION



SALLE D'ATTENTE



SALLE DE CONFÉRENCE



PAPETERIE



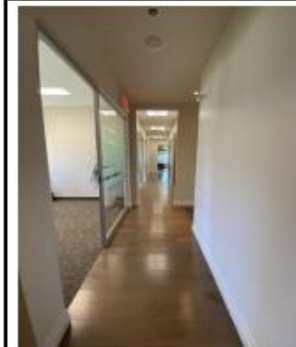
SALLE DE CONFÉRENCE



BUREAU



CUISINETTE



PASSAGE



# Photos de l'étage



SALLE DE CONFÉRENCE



SALLE DE CONFÉRENCE



BUREAU



BUREAU



CAFÉTÉRIA



SALLE DE CONFÉRENCE



BUREAU



SALLE DE CONFÉRENCE

# Plan du rez-de-chaussée



# Plan de l'étage



# 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 et transmis au plus tard le dimanche 30 novembre 2025.

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

- Certificat de localisation préparé par la firme Martin Paradis arpenteur-géomètre Inc., en date du 26 avril 2022 (Dossier : A12753 Minute : 20 975);
- Rapport environnemental de type phase I , préparé par la firme Groupe C. Laganière, en date du 30 mai 2022 Dossier : CDDR905PI);
- Copie du bail en vigueur;
- Copies de dépenses d'exploitation de l'immeuble (énergie, taxes, etc.).





# Pour plus d'informations

## Flavien Tonnelier

Conseiller principal, Section transactions

[Flavien.tonnelier@desjardins.com](mailto:Flavien.tonnelier@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