



# IMMEUBLE COMMERCIAL À VENDRE

Opportunité d'investissement

8162-8164 rue St-Hubert, Montréal





# Table des Matières

1. Sommaire exécutif
2. Description de la propriété
3. Évaluation foncière et taxes
4. Bail en vigueur
5. Plan de situation
6. Plan satellite
7. Extrait du certificat de localisation
8. Plan régional
9. Photos
10. Informations





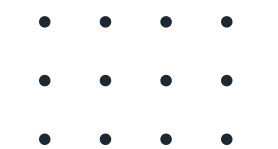
# Sommaire exécutif

## À proximité

Secteur principalement résidentiel et commercial.  
Le site se trouve près de tous les commerces et services de proximité.

## Transport en commun

Immeuble bien desservi par le transport en commun et facilement accessible par la rue St-Hubert et une ruelle à l'arrière de la propriété.



# Sommaire exécutif (suite)



## Caractéristiques

- Bâtiment de 10 687 pieds carrés avec un sous-sol de 5 778 pieds carrés.
- Terrain de 9 563 pieds carrés.
- Construit en 1941, l'immeuble a bénéficié d'un entretien soutenu au cours des années.
- Immeuble sera libre et disponible à l'acheteur à l'exception de  $\pm 1212$  pieds carrés au 2<sup>e</sup> étage qui est loué jusqu'au 31 août 2026 par une clinique dentaire.
- Idéal pour des bureaux de professionnels, un commerce de proximité, une clinique médicale, etc.





# Description de la propriété



## Terrain

**Numéro de lot(s):** 3 456 195

**Superficie:** 9 563 pi<sup>2</sup>

**Nombre d'espaces de stationnement:** ±7 espaces



## Zonage

**Zone:** # C02-046

**Usages autorisés (liste sommaire):** Résidentielle (4 à 8 logements), bureaux de professionnels et de services, cliniques médicales, commerces de vente au détail, restaurants, garderies, associations et fondations





# Description de la propriété (suite)



## Bâtiment

Superficies (pi2)	Locatives	Brutes
Rez-de-chaussée	n/d	±5 778 pi2
Étage	n/d	±4 909 pi2
<b>Total hors-sol</b>	n/d	<b>±10 687 pi2</b>
Sous-sol	n/d	±5 778 pi2
<b>Total</b>	n/d	<b>±16 465 pi2</b>





# Description de la propriété (suite)



## Bâtiment

Murs extérieurs	Brique, bloc architectural et aluminium
Fondations	Béton coulé
Charpente	Acier
Toiture	Revêtement de goudron et gravier
Chauffage, ventilation, climatisation	Système central à air pulsé et plinthes en appoint
Électricité	À valider
Plomberie	40 gallons électriques dans chaque unité
Divers	Voûte
Services sanitaires	Aqueduc, égouts sanitaires et pluviaux





# Évaluation foncière et taxes



Évaluation foncière	Rôle 2023-2024-2025
Terrain	977 200 \$
Bâtiment	2 298 800 \$
<b>Total</b>	<b>3 276 000 \$</b>



Frais d'exploitation	Annuel*
*Électricité	23 837 \$
Déneigement (stationnement et aires piétonnières)	3 680 \$
**Taxe scolaire	2 716 \$
**Taxes municipales	95 117 \$



\*L'électricité du locataire n'est pas incluse dans le montant  
\*\* Le Locataire doit payer au Locateur, en même temps que le versement du Loyer de base, sa part proportionnelle (7,61%) des taxes foncières de l'Immeuble



# Bail en vigueur

LOCATAIRE: Robert Tai Thinh Lam,  
Chirurgien dentiste

Début: 1er septembre 2021

Fin: 31 août 2026

Option de renouvellement: 1 option de 5 ans

Superficie: 1212 pieds carrés au 2e étage

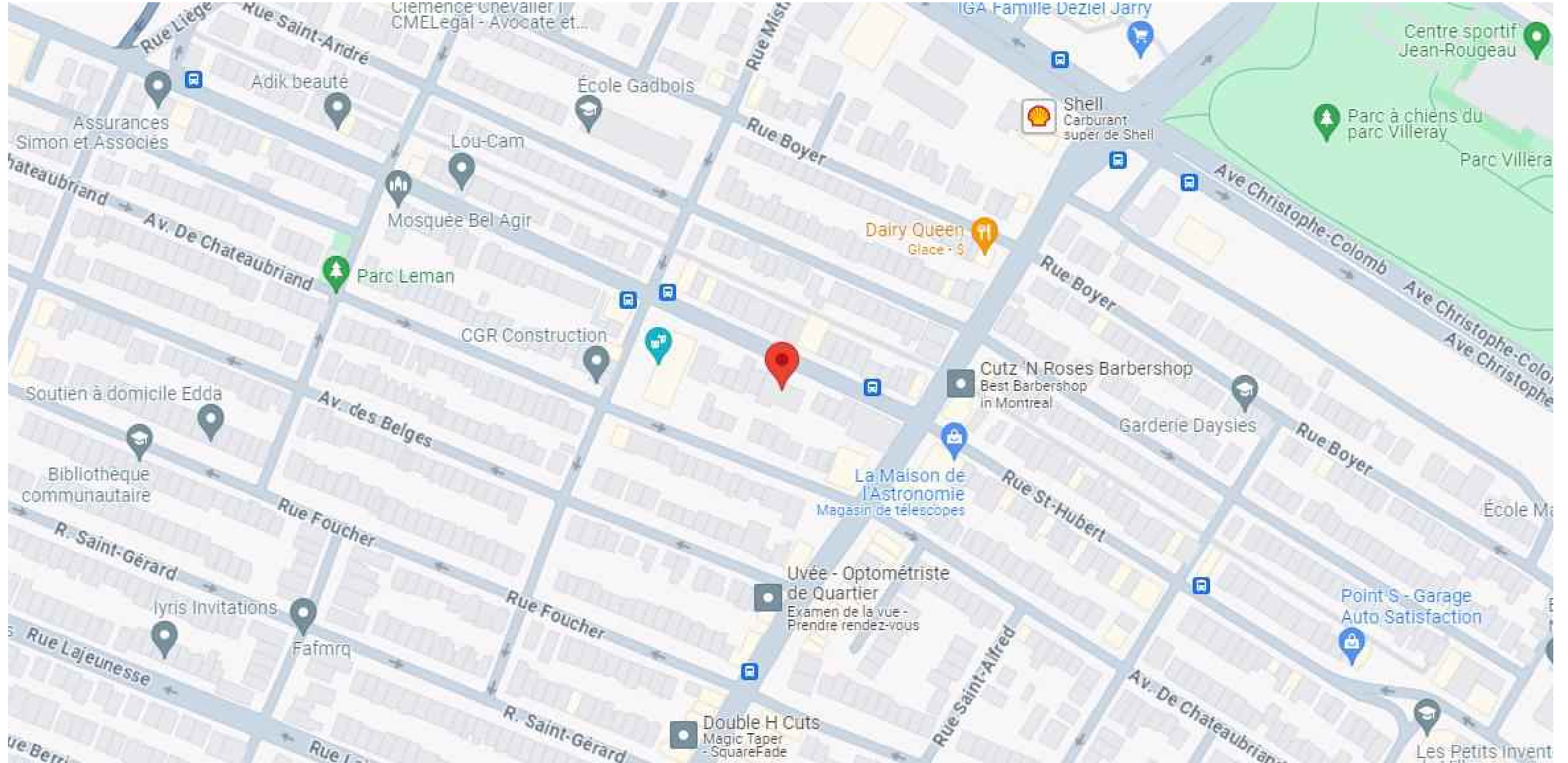
Loyer de base: ±20 907 \$ par année

Loyers supplémentaires: Les frais de chauffage, de climatisation, d'électricité, de taxes d'eau et de vidange ainsi que les taxes foncières sont payables en partie par le locataire.





# Plan de situation





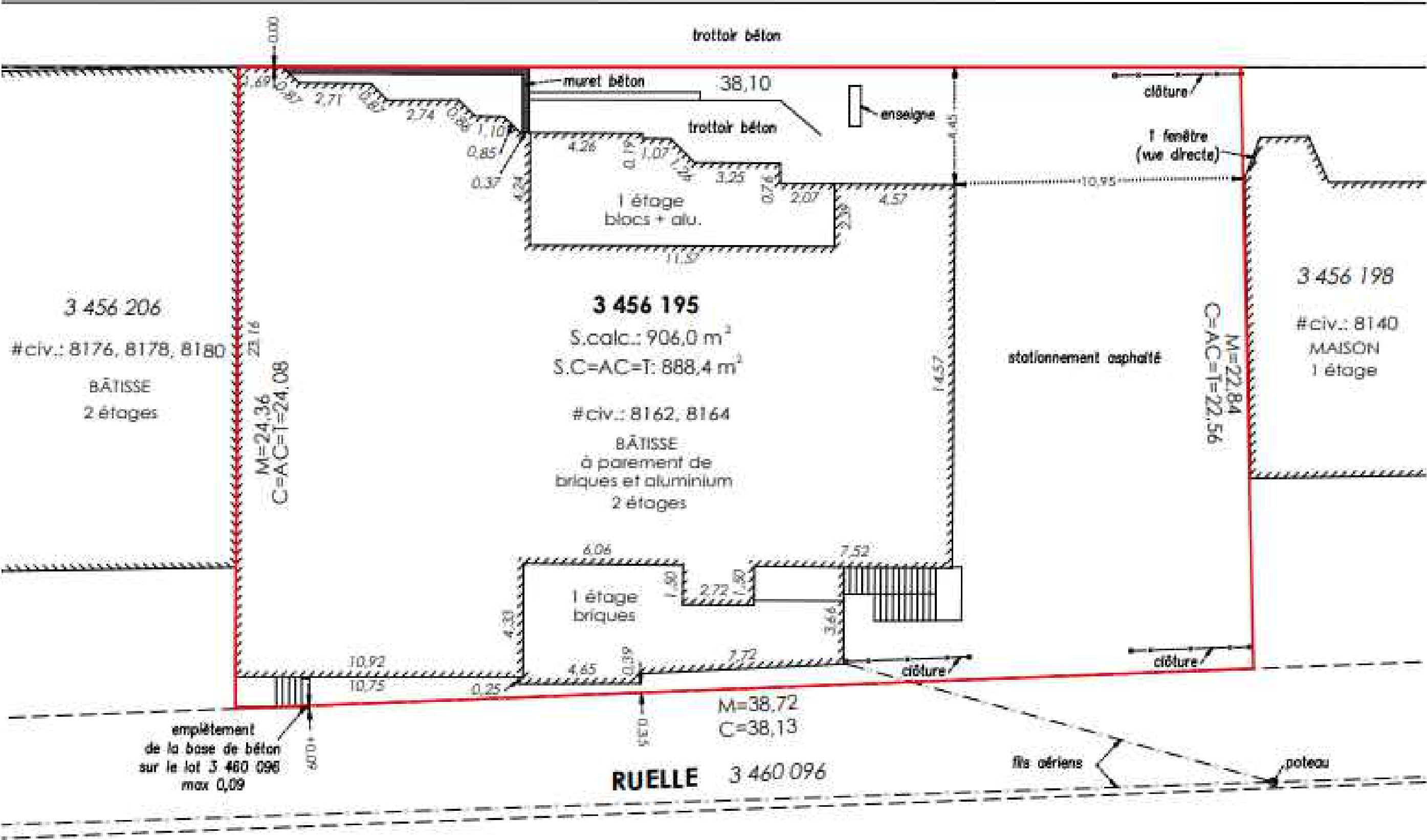
# Plan satellite





# Extrait du certificat de localisation

RUE SAINT-HUBERT 3 726 011





A detailed map of the Montreal metropolitan area. The city of Montreal is centrally located, with its major districts labeled: Westmount, Ville-Marie (downtown), Le Plateau-Mont-Royal, and Rosemont-La Petite-Patrie. A red pin is placed in the Rosemont-La Petite-Patrie district, north of the city center. Surrounding areas include Laval to the north, Longueuil to the east, and various suburban municipalities to the west and south. Major highways are shown in blue and green, with route numbers like 15, 13, 10, 40, 125, 132, 138, 134, 116, 110, 100, 150, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 92



# Photos extérieur





# Photos coffres forts





# Photo vouîte





# Photos rez-de-chaussée





# Photos rez-de-chaussée (suite)





# Photos sous-sol





# Photos étage





# Photos étage (suite)







# CHRISTINE GAUTHIER

Directrice d'agence,  
Courtier immobilier agréé DA



514 570-4444



info@christinegauthier.com



8328 R. Saint-Denis,  
Montréal, QC H2P 2G8

