

À vendre



36, rue Yvon-Provost
Salaberry-de-Valleyfield
(Québec) J6S 6N7

Opportunité d'investissement

IMMEUBLE COMMERCIAL À VENDRE

Par demande de dépôt des promesses d'achat



4 065 pi²

Superficie hors sol



Prix demandé :

792 750\$

(+ taxes de vente)

 **Desjardins**

Table des matières

1. Sommaire exécutif
2. Description de la propriété
3. Évaluation foncière, taxes et frais d'exploitation
4. Plan de situation et plan satellite
5. Extrait du certificat de localisation
6. Photos
7. Informations importantes
8. Pour plus d'informations

Sommaire exécutif

La Caisse Desjardins de Salaberry-de-Valleyfield désire vous informer de la mise en marché de l'immeuble situé au 36, rue Yvon-Provost, à Salaberry-de-Valleyfield dans le secteur Saint-Timothée

- Secteur tranquille principalement résidentiel et commercial.
- Immeuble à proximité de la route 132 et de l'autoroute 530 avec service de transport interrégional par autobus et par taxibus. Écoles et parcs dans le voisinage.
- Bâtiment de 4 065 pieds carrés avec un sous-sol de 4 065 pieds carrés.
- Terrain de 31 191 pieds carrés avec environ 40 espaces de stationnement disponibles.
- Construit en 1967, l'immeuble a bénéficié de rénovations graduelles et d'un entretien régulier au cours des années. Le rez-de-chaussée comprend trois (3) bureaux fermés, un espace ouvert avec comptoir caisse, un espace ouvert avec cloisons amovibles, une salle de toilette et une voûte/coffre-fort. Le sous-sol comprend une grande salle ouverte, une cuisinette et espace salle à manger, deux (2) salles de toilette, une salle de conférence, des espaces de rangements et une voûte.
- Immeuble sera entièrement libre et disponible à l'acheteur à compter du 15 avril 2026.
- Idéal pour bureaux de professionnels, commerce de proximité ou clinique médicale.
- Possibilité de redéveloppement.

Description de la propriété

Terrain

Numéro de lot(s)	4 862 418 du cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de Beauharnois		
Superficie	31 191 pi ²		
Nombre d'espaces de stationnement	± 40		
Zonage			
Zone	# C-854 (voir la grille de zone municipale).		
Usages autorisés (liste sommaire)	Plusieurs usages commerciaux sont permis ainsi que l'usage d'habitation multifamiliale jusqu'à 24 logements.		

Bâtiment

Superficies (pi²)	Locatives	Brutes
Rez-de-chaussée	n/d	±4 065
Étage	n/d	n/a
Total hors-sol	n/d	±4 065
Sous-sol	n/d	±4 065
Total	n/d	±8 130

Description de la propriété

Bâtiment

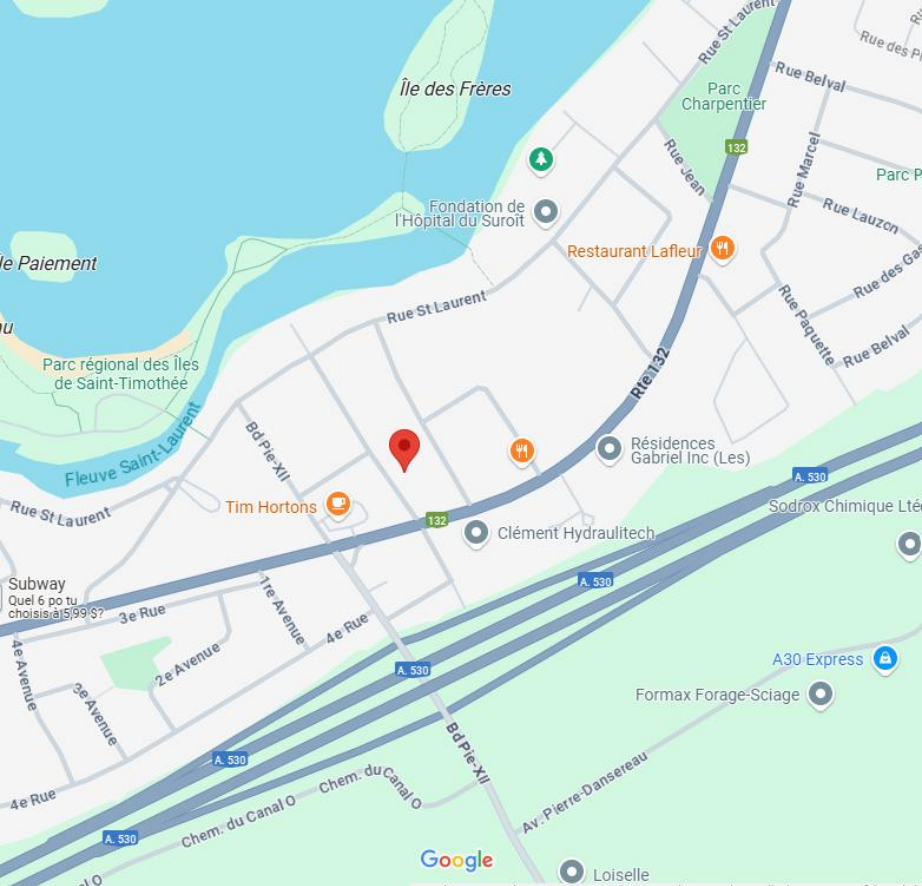
Murs extérieurs	Brique et acrylique (stuc agrégat). Stuc pour les éléments décoratifs.
Fondations	Béton coulé
Charpente	Bois
Toiture	Toit plat avec membrane élastomère. Tôle au-dessus des petits toits (entrée principale, côté et éléments décoratifs).
Chauffage, ventilation, climatisation	À air chaud alimenté à l'électricité. Climatisation centrale (unité sur le toit). Plinthes électriques d'appoint.
Électricité	Entrée de 400 ampères. Éclairage fluorescent et incandescent.
Plomberie	Tuyauterie de cuivre et PEX (alimentation). Tuyauterie d'ABS. Deux (2) salles de toilettes avec lavabos. Un (1) évier simple acier inoxydable et une (1) cuve.
Gicleurs	N/A
Divers	Deux (2) voûtes et un (1) coffre-fort.
Services sanitaires	Réseau d'égout et d'aqueduc public.

Évaluation foncière, taxes et frais d'exploitation

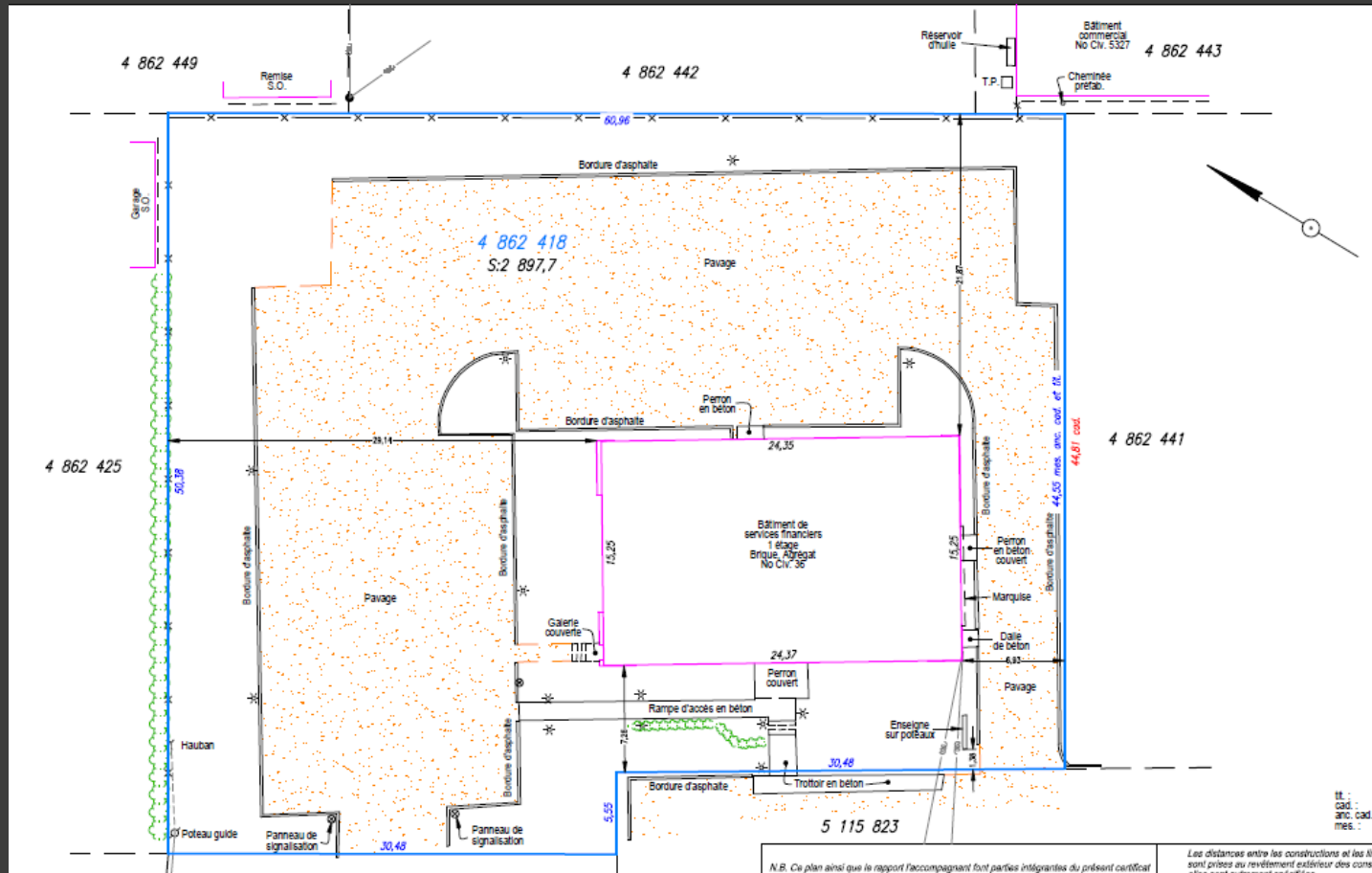
Évaluation foncière	Rôle 2026-2027-2028
Terrain	549 700\$
Bâtiment	910 900\$
Total	1 460 600\$
Facteur comparatif	1,00
Valeur uniformisée	1 460 600\$
Taxes:	
Taxes municipales 2026	21 930\$
Taxe scolaire 2025-2026	864\$
Total taxes	22 794\$

Frais d'exploitation	Annuel
Électricité (2025)	14 470\$
Déneigement (2025-2026)	4 200\$
Entretien ménager (2025-2026)	16 404\$
Entretien paysager (2025)	5 472\$

Plan de situation et plan satellite



Extrait du certificat de localisation



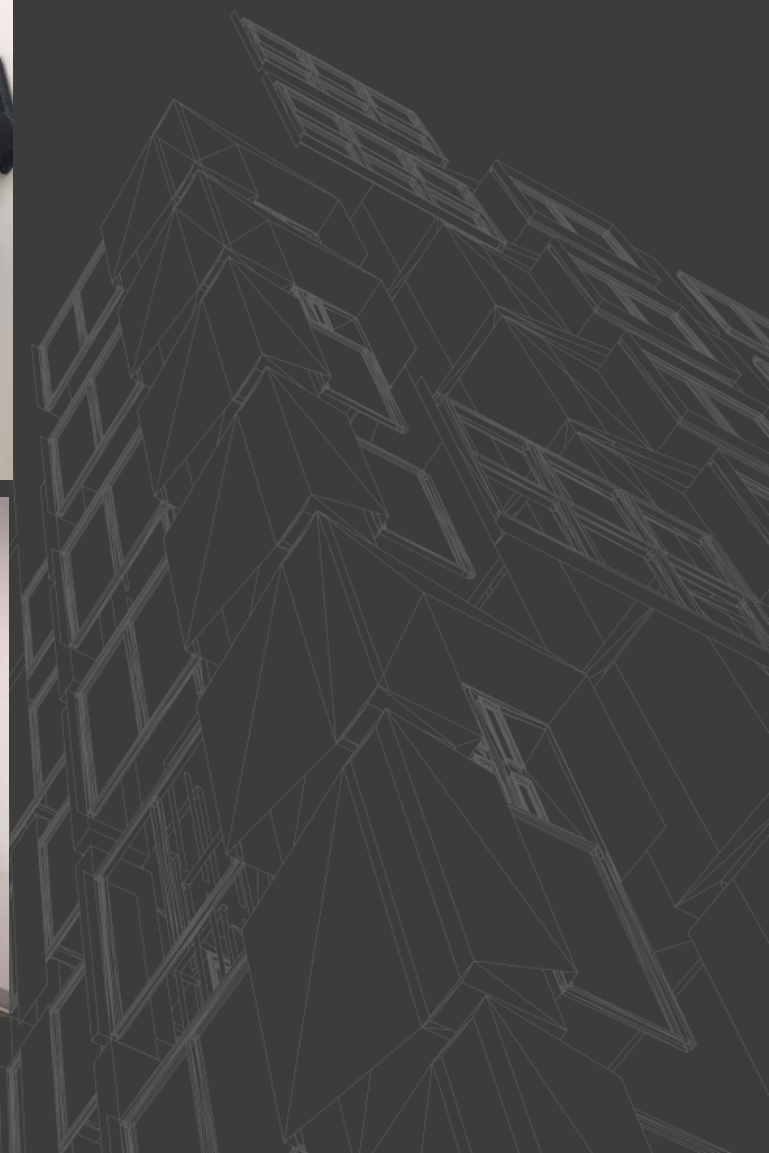
Extérieur du bâtiment



Rez-de-chaussée



Sous-sol



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.

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

- Certificat de localisation préparé par Faucher Coulombe Inc., arpenteurs-géomètres, en date du 13/08/2024 (Dossier No. 19687)
- Rapport environnemental de type Phase I, préparé par Groupe C. Laganière (1995) Inc., en date du 23/07/2024 (Dossier No. CDSVA36P1)
- Rapport environnement de type Phase II, préparé par Groupe C. Laganière (1995) Inc., en date du 31/10/2024 (Dossier No. CDSVA36P2)
- Copies de dépenses d'exploitation de l'immeuble (énergie, taxes municipales et scolaires, etc.).

Pour plus d'informations

Hélène Normandin

Conseillère principale, Section Transactions

helene.normandin@desjardins.com

- Direction Planification et Transactions immobilières
- Vice-présidence Services immobiliers
- PVP Opérations
- Mouvement Desjardins
- Téléphone : 514 281-7000, poste 5555 593
- Sans frais: 1 866 866-7000, poste 5555 593