

[Voir toutes les photos](#)



2 700 000 \$ + TPS/TVQ

4950 Rue Principale  
Saint-Félix-de-Valois  
J0K 2M0  
Région Lanaudière  
Quartier  
Près de Ch. Joliette  
Parc industriel

Genre de propriété	Commerciale	Année de construction	1980
Style	Bâtisse	Date de livraison prévue	
Type de copropriété		Devis	
Utilisation de la propriété	Commerciale et bureaux	Déclaration de copropriété	
Type de bâtiment	Isolé (détaché)		
Nombre total d'étages	2		
Dimensions du bâtiment	99,6 X 72 p irr	Cotisation spéciale	
Sup. habitable		Procès-verbal	
Superficie du bâtiment	7 514 pc	États financiers	
Dimensions du terrain	249,9 X 298,9 p	Règlements de l'immeuble	
Superficie du terrain	89 990,56 pc	Assurance de l'immeuble	
Cadastre de l'immeuble	5 359 999	Carnet d'entretien	
Cadastre parties communes		Assurance du syndicat	
Possibilité d'échange		Études de fonds de prévoyance	
Zonage	Résidentiel, Commercial	Reprise/Contrôle de justice	Non
Genre d'exploitation	Service	Certificat de localisation	Oui (2021)
Genre de commerce	Caisse Desjardins et bureaux	Numéro de matricule	
		Date ou délai d'occupation	Selon les baux
		Signature de l'acte de vente	30 jours PA/PL acceptée

Évaluation (municipale)		Taxes (annuelles)		Énergie (annuelle)	
Année	2025	Municipale	21 814 \$ (2025)	Électricité	
Terrain	424 100 \$	Scolaire	1 799 \$ (2025)	Mazout	
Bâtiment	1 973 600 \$	Secteur		Gaz	
		Affaire			
		Eau			
Total	2 397 700 \$	Total	23 613 \$	Total	

Dépenses annuelles (excluant les dépenses d'exploitation)	
Déneigement	10 997 \$
Total	10 997 \$

Utilisation de l'espace - Superficie disponible de 12 790 pc			
Type	Commercial	Loyer mensuel	Inclus selon bail
Numéro d'unité	4950	Type de bail	
Raison sociale	Caisse	Valeur locative	Exclus selon bail
	Desjardins		
Superficie	12 790 pc	Option de renouv. du bail	

<b>Bail</b>	Propriétaire occupant	<b>Vente d'entreprise</b>
<b>Franchise</b>		<b>En exploitation depuis</b> <b>Option renouv.</b> <b>franchise</b>
<b>Caractéristiques</b>		
<b>Système d'égouts</b>	Municipalité	<b>Commodités - Unité/propriétaire</b> Thermopompe centrale, 2022
<b>Approvisionnement eau</b>	Municipalité	<b>Chargement</b>
<b>Fondation</b>	Dalle de béton au sol	<b>Appareils loc. (mens.)</b>
<b>Revêtement de la toiture</b>	Membrane élastomère, Tôle d'acier	<b>Stat. cadastré (incl. prix)</b>
<b>Revêtement</b>	Aluminium, Brique, Canexel	<b>Stat. cadastré (excl. prix)</b>
<b>Plancher séparateur</b>		<b>Stat. (total)</b> Allée (93)
<b>Fenestration</b>	Aluminium	<b>Allée</b> Asphalte
<b>Énergie/Chauffage</b>	Électricité	<b>Terrain</b>
<b>Mode chauffage</b>	Plinthes à convection, Plinthes électriques, Fournaise électrique	<b>Particularités du site</b>
<b>Sous-sol</b>	Aucun	<b>Proximité</b> Transport en commun, Centre du village, Épiceries, Pharmacies etc.
<b>Rénovations</b>		<b>Étude environnementale</b>
<b>Eau (accès)</b>		<b>Garage</b>
<b>Adapté pers. mobilité réduite</b>		
<b>Inclusions</b>		
Tous les équipements de chauffage, de ventilation et de climatisation ainsi que les systèmes électriques fixés de façon permanente. Voir ADDENDA pour suite du texte des inclusions		
<b>Exclusions</b>		
Tout l'équipement nécessaire au fonctionnement des guichets automatiques, s'il y en a, l'ensemble ou certaines composantes du système d'alarme et de surveillance, des systèmes téléphoniques et informatiques, sans aucune restriction ni réserve		
<b>Remarques</b>		
Bâtisse commerciale de 7 514 pc. au RDC et de 5 276 pc à l'étage. Terrain de 89 991 pc. et 93 +/- places de stationnement. Situé au centre du village sur le principal axe routier (rte 131). 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. Préapprobation bancaire obligatoire avec Promesse d'achat		
<b>Addenda</b>		
_ Bail: Le vendeur demeurera locataire pour son usage d'une partie de l'immeuble pour une période de 5 ans (avec options) à des conditions à être déterminées entre les parties.		
_ RDC: comprend plusieurs bureaux fermés, salle de conférence, salle des employés avec cuisinette, une voûte en béton, un coin conciergerie 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 concierge		
_ Terrain de ±89 991 pieds carrés et ±93 espaces de stationnement disponibles.		
_ Toit en pente, la toiture métallique date de la construction (donc de 1980). Entretien durant l'hiver pelletage aux besoins de 1 à 2 fois. Aussi inspection visuelle annuelle avec amélioration selon l'inspection faite.		
_ Panneau électrique: 600 ampères		
** INCLUSIONS: Tous les équipements de chauffage, de ventilation et de climatisation ainsi que les systèmes électriques fixés de façon permanente. Sous réserve des éléments décrits dans section Exclusions: tous les aménagements fixes ou attachés à l'immeuble, dont plus spécifiquement, mais non limitativement, les boîtiers d'enseignes extérieurs, dépôt à toute		

heure, comptoir-caissier, voûtes, etc., incluant, sans s'y limiter, tous autres équipements ou systèmes énumérés ci-après: L'équipement de bureau au deuxième étage seulement et qui aura été laissé par le vendeur au moment de la vente. Lesquels sont vendus sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'Acheteur. Le Vendeur ne garantit pas aucunement le bon fonctionnement des inclusions.

\_ Toute information relativement à l'immeuble fourni par le vendeur sauf nécessaires à l'exécution des tâches et responsabilités prévues, sera faite sur une base confidentielle en obtenant au préalable la signature d'une entente de confidentialité de tous acheteurs potentiels.

\_ Montant des rénovations ventilées en 2022 disponible sur demande: 2 113 546 \$ taxes incluses.

\_ Préapprobation bancaire obligatoire avec Promesse d'achat

**Vente avec exclusion(s) de garantie légale : Vendu sans garantie légale de qualité et contractuelle/droit de propriété, aux risques et périls de l'acheteur**

**Déclaration du vendeur** Non

**Propriétaire**

Caisse Desjardins de Joliette et Centre (F)  
179 rue St-Pierre sud  
Joliette J6E 5Z1

**Représentant**

Joël Landry (F) (Mandataire)  
179 rue St-Pierre sud  
Joliette J6E 5Z1

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur à l'acheteur, mais une invitation à soumettre de telles offres ou promesses.

**Courtier(s) inscripteur(s)**

GRUPE SUTTON SYNERGIE INC.  
Agence immobilière  
450-755-5544  
joliettesynergie@sutton.com  
<http://www.sutton-synergie.com/>

François Coulombe  
Courtier immobilier résidentiel et commercial agréé DA  
450-755-5544, 1-800-783-8933  
fcoulombe@sutton.com  
<http://www.sutton.com>

<b>Partage de rétribution</b>		<b>Déclaration du courtier</b>	Non
Vente	2 %	<b>Contrat-Vente</b>	C. Desjardins
Location		<b>Contrat-Location</b>	
Rétrib. au renouv. bail		<b>Inscription sur Internet</b>	Oui
Autre information			
<b>Date de signature du contrat</b>	2025-11-11	<b>Dernier prix</b>	2 700 000 \$ + TPS/TVQ
<b>Date d'expiration</b>	2026-05-11	<b>Prix précédent</b>	
<b>Info Rendez-vous</b>	Avis de 24 heures minimum	<b>Prix original</b>	2 700 000 \$ + TPS/TVQ
<b>Nom de la personne à contacter</b>			
<b>Tél. rendez-vous</b>			
<b>Info courtier collaborateur</b>	À moins d'avis contraire par le Vendeur, la Promesse d'achat inclut: Clause restrictive d'usage: l'Acheteur s'engage à ne pas utiliser l'immeuble en tout ou en partie, à ne pas le louer, en tout ou en partie de ce même Immeuble, et à interdire l'utilisation de l'Immeuble, aux fins d'y distribuer ou pratiquer ou de permettre qui soient distribué ou pratiqués tous les produits, services et activités normalement offerts ou exercés par le Vendeur et par toute autre institution financière. - Préapprobation bancaire avec Promesse d'achat.- Clause d'intégrité de la transaction (vérification antécédents judiciaires de l'acheteur)		