



**François Coulombe**, Courtier immobilier résidentiel et commercial agréé DA  
**GROUPE SUTTON SYNERGIE INC.**  
 Agence immobilière  
 635, Beaudry Nord #201  
 Joliette (QC) J6E 8L7  
<http://www.sutton.com>

450-755-5544 / 1-800-783-8933  
 Télécopieur : 450-755-4025  
[fcoulombe@sutton.com](mailto:fcoulombe@sutton.com)



**No Centris** 21989417 (En vigueur)

[Voir toutes les photos](#)



**2 485 000 \$ + TPS/TVQ**

**4950 Rue Principale  
 Saint-Félix-de-Valois  
 J0K 2M0**

**Région** Lanauidière

**Quartier**

**Près de** Ch. Joliette

**Parc industriel**

|                                    |                              |
|------------------------------------|------------------------------|
| <b>Genre de propriété</b>          | Commerciale                  |
| <b>Style</b>                       | Bâtisse                      |
| <b>Type de copropriété</b>         |                              |
| <b>Utilisation de la propriété</b> | Commerciale et bureaux       |
| <b>Type de bâtiment</b>            | Isolé (détaché)              |
| <b>Nombre total d'étages</b>       | 2                            |
| <b>Dimensions du bâtiment</b>      | 99,6 X 72 p irr              |
| <b>Sup. habitable</b>              |                              |
| <b>Superficie du bâtiment</b>      | 7 514 pc                     |
| <b>Dimensions du terrain</b>       | 249,9 X 298,9 p              |
| <b>Superficie du terrain</b>       | 89 990,56 pc                 |
| <b>Cadastre de l'immeuble</b>      | 5 359 999                    |
| <b>Cadastre parties communes</b>   |                              |
| <b>Possibilité d'échange</b>       |                              |
| <b>Zonage</b>                      | Résidentiel, Commercial      |
| <b>Genre d'exploitation</b>        | Service                      |
| <b>Genre de commerce</b>           | Caisse Desjardins et bureaux |

|                                      |                         |
|--------------------------------------|-------------------------|
| <b>Année de construction</b>         | 1980                    |
| <b>Date de livraison prévue</b>      |                         |
| <b>Devis</b>                         |                         |
| <b>Déclaration de copropriété</b>    |                         |
| <b>Cotisation spéciale</b>           |                         |
| <b>Procès-verbal</b>                 |                         |
| <b>États financiers</b>              |                         |
| <b>Règlements de l'immeuble</b>      |                         |
| <b>Assurance de l'immeuble</b>       |                         |
| <b>Carnet d'entretien</b>            |                         |
| <b>Assurance du syndicat</b>         |                         |
| <b>Études de fonds de prévoyance</b> |                         |
| <b>Reprise/Contrôle de justice</b>   | Non                     |
| <b>Certificat de localisation</b>    | Oui (2021)              |
| <b>Numéro de matricule</b>           |                         |
| <b>Date ou délai d'occupation</b>    | Selon les baux          |
| <b>Signature de l'acte de vente</b>  | 30 jours PA/PL acceptée |

**Évaluation (municipale)**

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| <b>Année</b>    | 2026         |
| <b>Terrain</b>  | 424 100 \$   |
| <b>Bâtiment</b> | 1 973 600 \$ |

**Taxes (annuelles)**

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| <b>Municipale</b> | 23 039 \$ (2026) |
| <b>Scolaire</b>   | 1 799 \$ (2025)  |
| <b>Secteur</b>    |                  |
| <b>Affaire</b>    |                  |
| <b>Eau</b>        |                  |

**Énergie (annuelle)**

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| <b>Électricité</b> | 25 331 \$ |
| <b>Mazout</b>      |           |
| <b>Gaz</b>         |           |

|              |              |              |           |              |           |
|--------------|--------------|--------------|-----------|--------------|-----------|
| <b>Total</b> | 2 397 700 \$ | <b>Total</b> | 24 838 \$ | <b>Total</b> | 25 331 \$ |
|--------------|--------------|--------------|-----------|--------------|-----------|

**Dépenses annuelles (excluant les dépenses d'exploitation)**

|                    |           |              |          |
|--------------------|-----------|--------------|----------|
| <b>Déneigement</b> | 10 997 \$ | <b>Autre</b> | 6 710 \$ |
| <b>Total</b>       | 17 707 \$ |              |          |

## 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 Desjardins     | Valeur locative           | Exclus selon bail |
| Superficie     | 12 790 pc             | Option de renouv. du bail |                   |
| Bail           | Propriétaire occupant | Vente d'entreprise        |                   |
| Franchise      |                       | En exploitation depuis    |                   |
|                |                       | Option renouv. franchise  |                   |

## Caractéristiques

|                               |   |                             |                      |
|-------------------------------|---|-----------------------------|----------------------|
| Système d'égouts              | Municipalité                                | Commodités - Unité/prop     | Thermopompe centrale |
| Approvisionnement eau         | Municipalité                                | Chargement                  |                      |
| Fondation                     | Dalle de béton au sol                       | Appareils loc. (mens.)      |                      |
| Revêtement de la toiture      | Membrane élastomère                         | Stat. cadastré (incl. prix) |                      |
| Revêtement                    | Aluminium, Brique                           | Stat. cadastré (excl. prix) |                      |
| Plancher séparateur           |   | Stat. (total)               | Allée (93)           |
| Fenestration                  | Aluminium                                   | Allée                       | Asphalte             |
| Énergie/Chauffage             | Électricité                                 | Terrain                     |                      |
| Mode chauffage                | Plinthes à convection, Plinthes électriques | Particularités du site      |                      |
| Sous-sol                      | Aucun                                       | Proximité                   | Transport en commun  |
| Rénovations                   |   | Étude environnementale      |                      |
| Eau (accès)                   |   | Garage                      |                      |
| Adapté pers. mobilité réduite |   |                             |                      |

## Inclusions

Tous les équipements de chauffage, de ventilation et de climatisation ainsi que les systèmes électriques fixés de façon permanente. Lesquels sont vendus sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur. Le VENDEUR ne garantit aucunement le bon fonctionnement des inclusions. Voir ADDENDA pour suite du texte des inclusions

## Exclusions

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

## Remarques

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

## Addenda

\_ 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.

Hydro-Québec:

RDC: Résumé du 14 janvier 2025 au 14 nov. 2025: 14 999.28\$

2e Étage: Résumé du 20 déc. 2024 au 27 oct. 2025: 10 331.95\$

Entretien pelouse et terrassement: 6 710\$

Déneigement: 10 997\$

Préapprobation bancaire obligatoire avec Promesse d'achat.

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 lors de la préparation de la mise en marché.

### **Vente avec garantie légale**

**Déclaration du vendeur**

Non

### **Source**

GROUPE SUTTON SYNERGIE INC., Agence immobilière

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.



Façade



Façade



Façade



Photo aérienne



Photo aérienne



Photo aérienne



Façade



Photo aérienne



Hall d'entrée/Vestibule



Hall d'entrée/Vestibule



Bureau



Bureau



Bureau



Bureau



Bureau



Intérieur



Bureau



Bureau



Intérieur



Bureau



Bureau



Intérieur



Cuisine



Cuisine

[Voir toutes les photos](#)



2 485 000 \$ + TPS/TVQ

4950 Rue Principale  
Saint-Félix-de-Valois  
J0K 2M0

Région Lanaudière

Quartier

Près de Ch. Joliette

Parc industriel

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

| Évaluation (municipale) |              | Taxes (annuelles) |                  | Énergie (annuelle) |           |
|-------------------------|--------------|-------------------|------------------|--------------------|-----------|
| <b>Année</b>            | 2026         | <b>Municipale</b> | 23 039 \$ (2026) | <b>Électricité</b> | 25 331 \$ |
| <b>Terrain</b>          | 424 100 \$   | <b>Scolaire</b>   | 1 799 \$ (2025)  | <b>Mazout</b>      |           |
| <b>Bâtiment</b>         | 1 973 600 \$ | <b>Secteur</b>    |                  | <b>Gaz</b>         |           |
|                         |              | <b>Affaire</b>    |                  |                    |           |
|                         |              | <b>Eau</b>        |                  |                    |           |
| <b>Total</b>            | 2 397 700 \$ | <b>Total</b>      | 24 838 \$        | <b>Total</b>       | 25 331 \$ |

| Dépenses annuelles (excluant les dépenses d'exploitation) |           |              |          |
|---|-----------|--------------|----------|
| <b>Déneigement</b>  | 10 997 \$ | <b>Autre</b> | 6 710 \$ |
| <b>Total</b>  | 17 707 \$ |              |          |

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

|                  |                       |  |
|------------------|-----------------------|--|
| <b>Bail</b>      | Propriétaire occupant | <b>Vente d'entreprise</b>  |
| <b>Franchise</b> |                       | <b>En exploitation depuis</b><br><b>Option renouv.</b><br><b>franchise</b> |

## Caractéristiques

|                                      |   |                                    |                      |
|--------------------------------------|---|------------------------------------|----------------------|
| <b>Système d'égouts</b>              | Municipalité                                | <b>Commodités - Unité/propr</b>    | Thermopompe centrale |
| <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                         | <b>Stat. cadastré (incl. prix)</b> |                      |
| <b>Revêtement</b>                    | Aluminium, Brique                           | <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 | <b>Particularités du site</b>      |                      |
| <b>Sous-sol</b>                      | Aucun                                       | <b>Proximité</b>                   | Transport en commun  |
| <b>Rénovations</b>                   |   | <b>Étude environnementale</b>      |                      |
| <b>Eau (accès)</b>                   |   | <b>Garage</b>                      |                      |
| <b>Adapté pers. mobilité réduite</b> |   |                                    |                      |

## Inclusions

Tous les équipements de chauffage, de ventilation et de climatisation ainsi que les systèmes électriques fixés de façon permanente. Lesquels sont vendus sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur. Le VENDEUR ne garantit aucunement le bon fonctionnement des inclusions. Voir ADDENDA pour suite du texte des inclusions

## Exclusions

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

## Remarques

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

## Addenda

\_ 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 extérieures, 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.

\_ Hydro-Québec:

RDC: Résumé du 14 janvier 2025 au 14 nov. 2025: 14 999.28\$

2e Étage: Résumé du 20 déc. 2024 au 27 oct. 2025: 10 331.95\$

\_ Entretien pelouse et terrassement: 6 710\$

\_ Déneigement: 10 997\$

\_ Préapprobation bancaire obligatoire avec Promesse d'achat.

\_ 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 lors de la préparation de la mise en marché.

## Vente avec garantie légale

### 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>

### Partage de rétribution

Vente 2 %

Location

Rétrib. au renouv. bail

Autre information

Date de signature du contrat 2026-05-27

Date d'expiration 2026-11-30

Info Rendez-vous Avis de 24 heures minimum

Nom de la personne à contacter

Tél. rendez-vous

### Déclaration du courtier

Contrat-Vente

Contrat-Location

Inscription sur Internet

Dernier prix

Prix précédent

Prix original

Non

C. Desjardins

Oui

2 485 000 \$ +

TPS/TVQ

(2026-05-29)

2 845 000 \$ +

TPS/TVQ

2 845 000 \$ +

TPS/TVQ

**Info courtier collaborateur**

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)