



Immeuble loué à 100% | 100% Leased Building

87B, boulevard Marie-Victorin, Candiac, QC J5R 1C3

Immeuble commercial de 17 153 pi² sur un terrain de 34 147 pi², idéal pour investisseur ou propriétaire occupant

17,153 ft² commercial building of on a 34,147 ft² lot, ideal for investors or owner-occupiers

Pour plus d'informations :
For more information :

CLIQUEZ ICI
CLICK HERE



Courtier à contacter :
Brokers to contact :

Alhassane Bah, SIOB

Vice-président
Courtier immobilier agréé - Commercial
Immobilier Alhassane Bah inc.
☎ 514 866 3333 x305
☎ 514 293 9752
✉ abah@naiterramont.ca

Karl Bernard

Vice-président
Courtier immobilier - Commercial
Courtage Karl Bernard inc.
☎ 514 866 3333 x 109
☎ 581 989 2507
✉ kbernard@naiterramont.ca

Joshua McNicol, BAA

Courtier immobilier - Commercial
Immobilier Joshua McNicol inc.
☎ 514 866 3333 x120
☎ 438 341 2207
✉ jmcnicol@naiterramont.ca

CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES



Superficie (pi²) | Area (ft²)

Rez-de-chaussée Ground Floor	8 174
2 ^e étage 2 nd Floor	8 979
Total	17 153
Total locatif brut Gross Leasable Total	15 604
Terrain Land	34 147

Dimensions

Terrain Land	182'5" x 191'8"
----------------	-----------------



Prix demandé
Asking Price

5 400 000\$
(314,81 \$/pi² | ft²)

TGA | Cap Rate

6.15%

Espace commercial RC | GF Commercial Space

Taux de location net (\$/pi²) Net Rental Rate (\$/ft²)	25,00\$
--	---------

Frais d'exploitation estimés 2026 (\$/pi²) 2026 Estimated Operating Expenses (\$/ft²)	4,24\$
---	--------

Bureau 2^e étage | 2nd Floor Office

Taux de location semi-brut (\$/pi²) Semi-Gross Rental Rate (\$/ft²)	28,00\$
---	---------

Loyer exclus l'énergie et l'entretien ménager
Rent excludes energy and janitorial services

Disponibilité | Availability

Juillet | July 2027

Locaux disponibles | Available Units

B2, B3, B4 & 210



Construction – 1992

Briques | Bricks
Acier | Steel



Toiture | Roofing

Membrane élastomère
Elastomeric Membrane



Entrée électrique

Electric Entry
600 A



Gicleurs | Sprinklers

Oui | Yes



Air climatisé | Air Conditioning

Bureaux | Offices



Éclairage | Lighting

Florescent



Stationnement | Parking

52 espaces | Stalls



Chauffage | Heating

Électrique | Electric

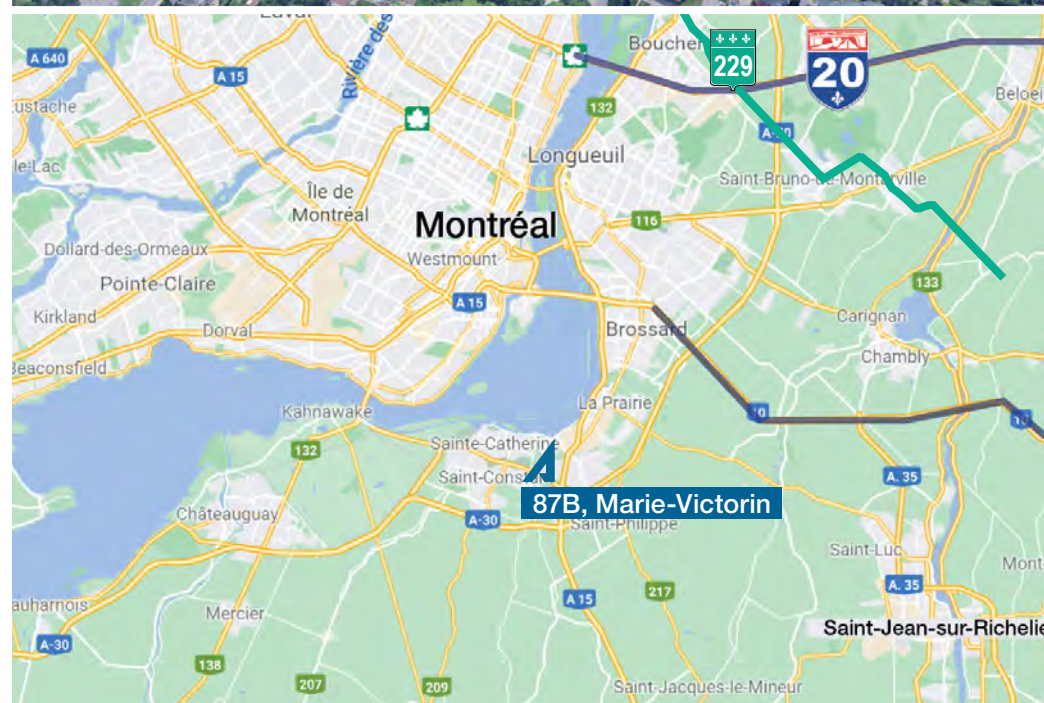


exo

Autobus | Buses
3, 8 & 370



Route & Autoroute
Highway



ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



Évaluation municipale | Municipal Assessment (2025-2027)

Terrain Land	983 400\$
Bâtiment Building	1 999 100\$
Total	2 982 500\$

Taxes

Municipales Municipal (2026)	63 078\$
Scolaire School (2026-2027)	2 272\$
Total	65 350\$

DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Zonage | Zoning

C-135

Numéro de lot | Lot Number (Cadastre du Québec)

2 094 006

FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS



- Situé sur une artère à fort achalandage offrant une excellente visibilité
Located on a busy thoroughfare offering excellent visibility
- Secteur en plein développement commercial
Sector undergoing constant commercial development
- Accès facile aux transports en commun
Easy access to public transit
- À proximité de nombreux services et commodités
Close to numerous services and amenities
- Enseigne sur pylône | Pylon sign
- Locataires de qualité avec revenus stables
High-quality tenants with stable income



REVENUS ET DÉPENSES | INCOME AND EXPENSES 2025

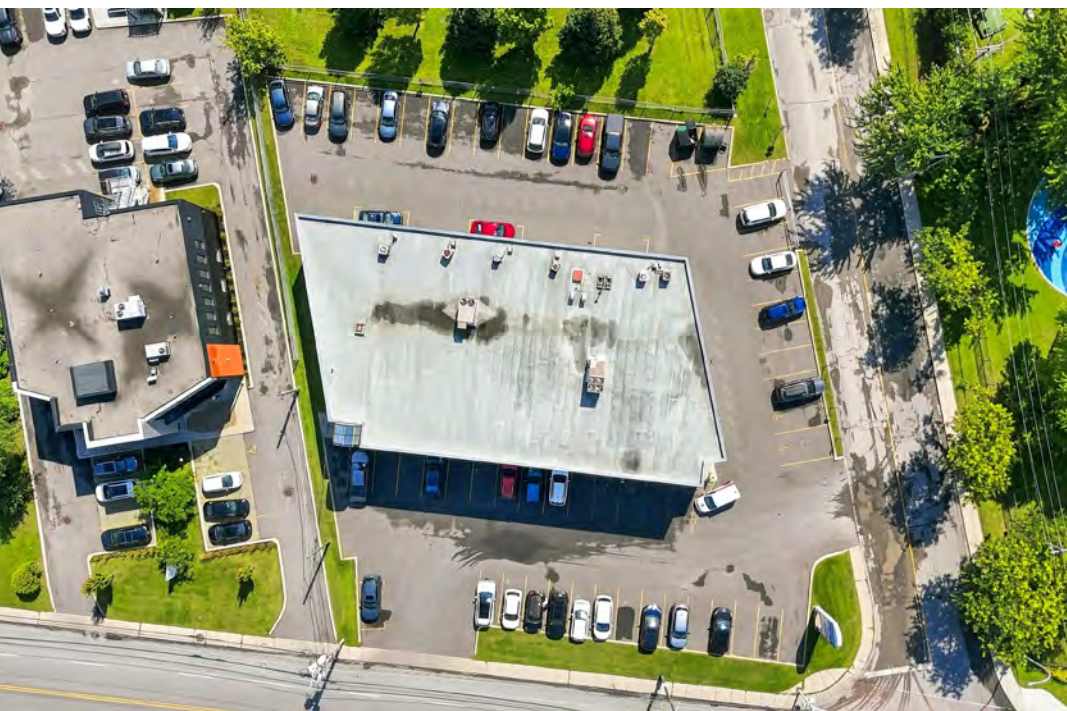
DÉPENSES EXPENSES	\$
Taxes municipales Municipal Taxes (2026)	\$63 077,63
Taxe scolaire School Tax (2026-2027)	\$2 271,60
Entretien & réparations Maintenance & Repairs	\$12 690,00
Entretien ménager Janitor	\$8 500,00
Entretien ménager CISSSMO CISSSMO Janitor	\$12 800,00
Administration	\$9 642,96
Électricité Electricity	\$27 114,40
Paysagement & déneigement Landscaping & Snow Removal	\$7 500,00
Collecte d'ordures Waste Collection	\$3 525,40
Assurances Insurance	\$5 142,48
TOTAL	\$152 264,47

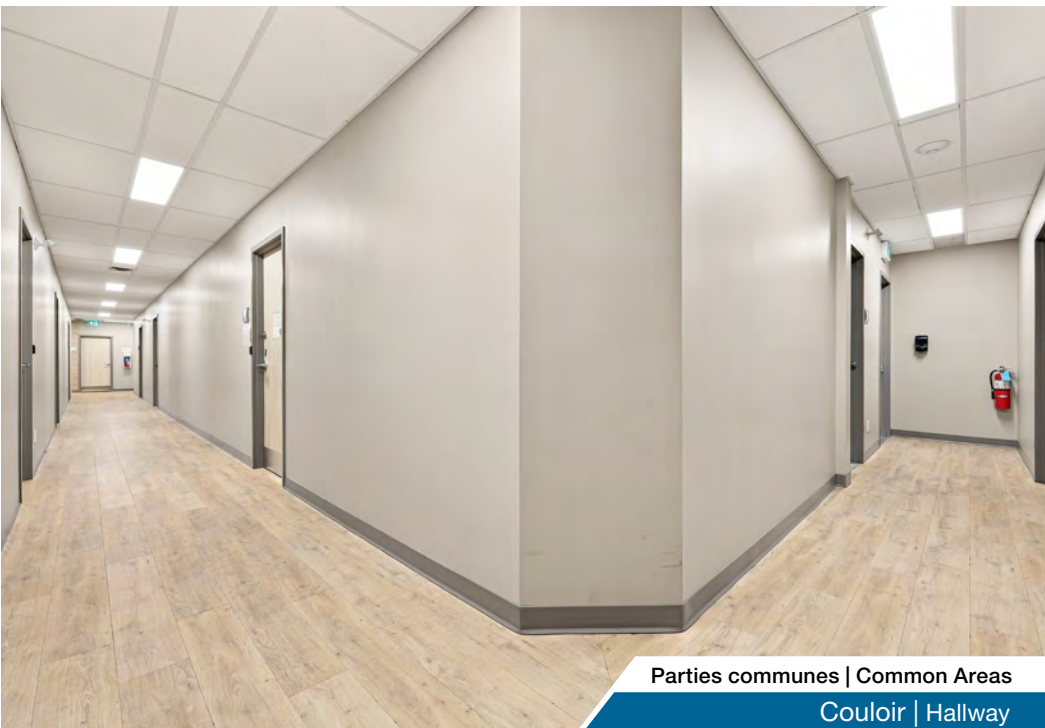
REVENU ANNUEL BRUT TOTAL TOTAL GROSS ANNUAL INCOME	\$484 172,90
REVENU ANNUEL NET TOTAL TOTAL NET ANNUAL INCOME	\$331 908,43
TGA CAP RATE	6,15%

**Les informations financières détaillées, incluant le registre des locataires en place, seront fournies après avoir signé l'entente de confidentialité.
Detailed financial information, including the current tenant roster, will be provided after the confidentiality agreement has been signed.*

DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES | DEMOGRAPHIC DATA

Rayon Radius	2 km	5 km	10 km
2026 Population	19 443	94 322	436 775
Croissance annuelle Annual Growth	1,12 %	0,94 %	0,84 %
2026 Ménages Households	7 899	38 142	184 085
Revenu moyen des ménages Average Household Income	138 320\$	148 758\$	122 522\$
Revenu médian des ménages Median Household Income	94 705\$	97 376\$	80 982\$
Croissance annuelle des ménages Households Annual Growth	1,6 %	1,3 %	1,04 %





Parties communes | Common Areas
Couloir | Hallway



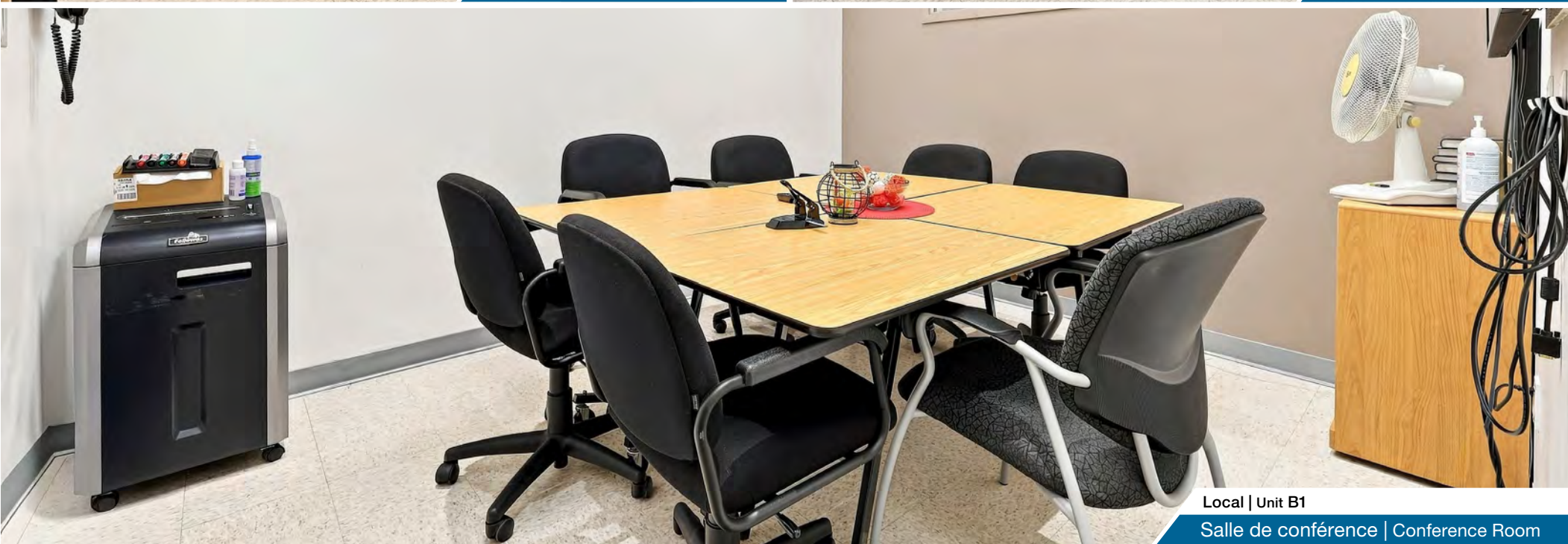
Parties communes | Common Areas
Entrée | Entrance



Local | Unit B3
Salle de conférence | Conference Room



Local | Unit B3
Cuisinette | Kitchenette



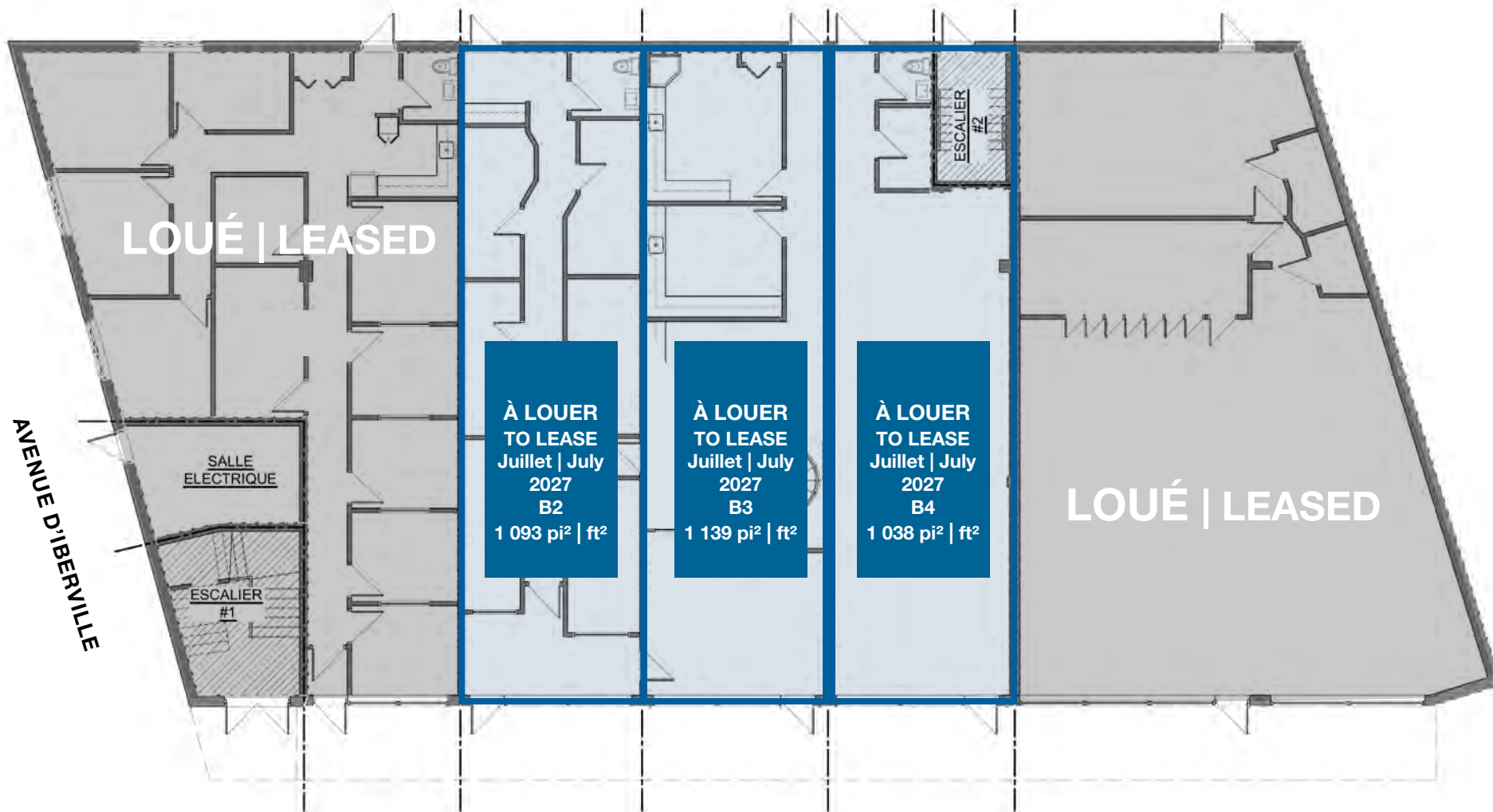




PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE | GROUND FLOOR PLAN

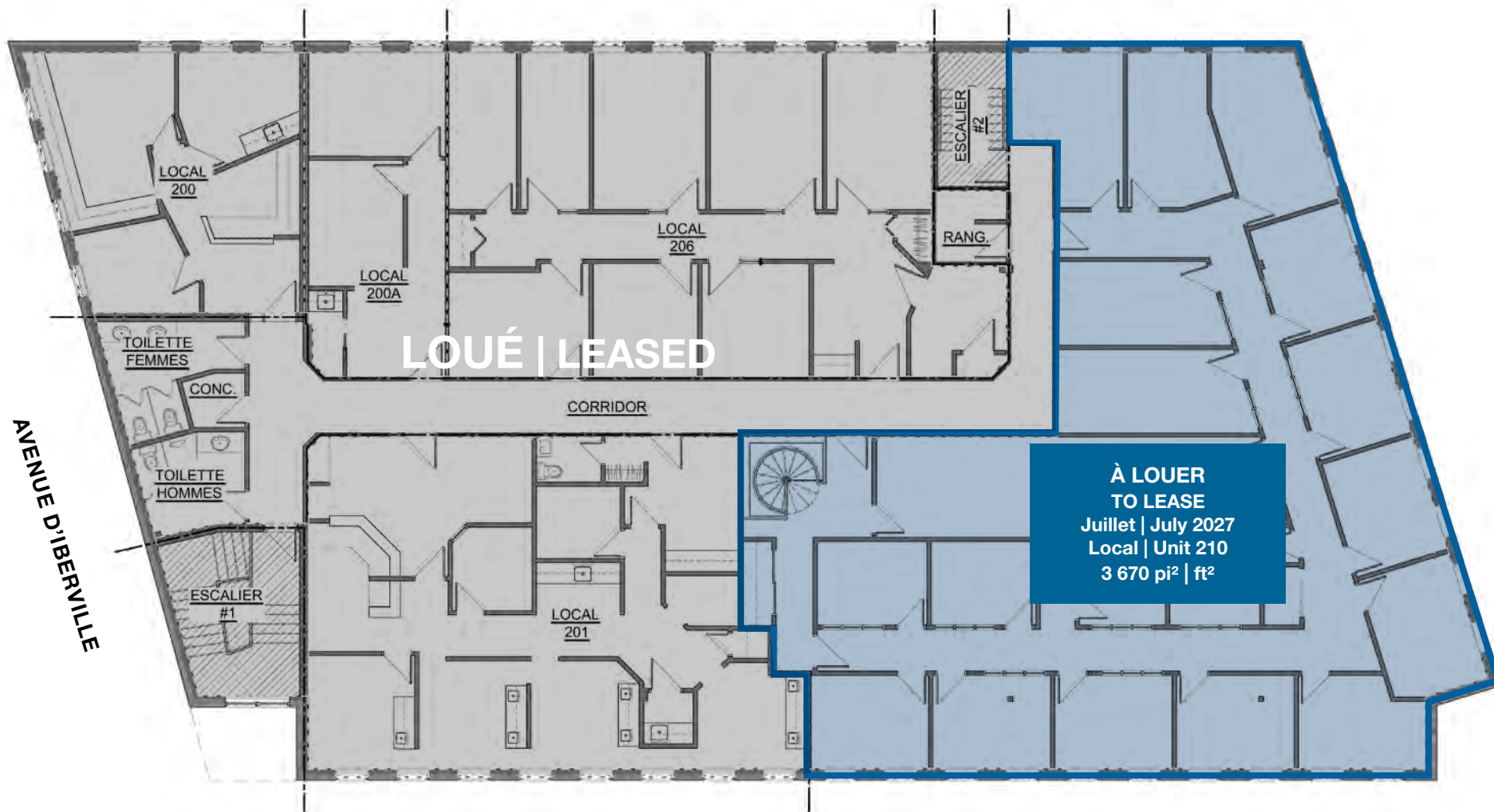


BOULEVARD MARIE-VICTORIN





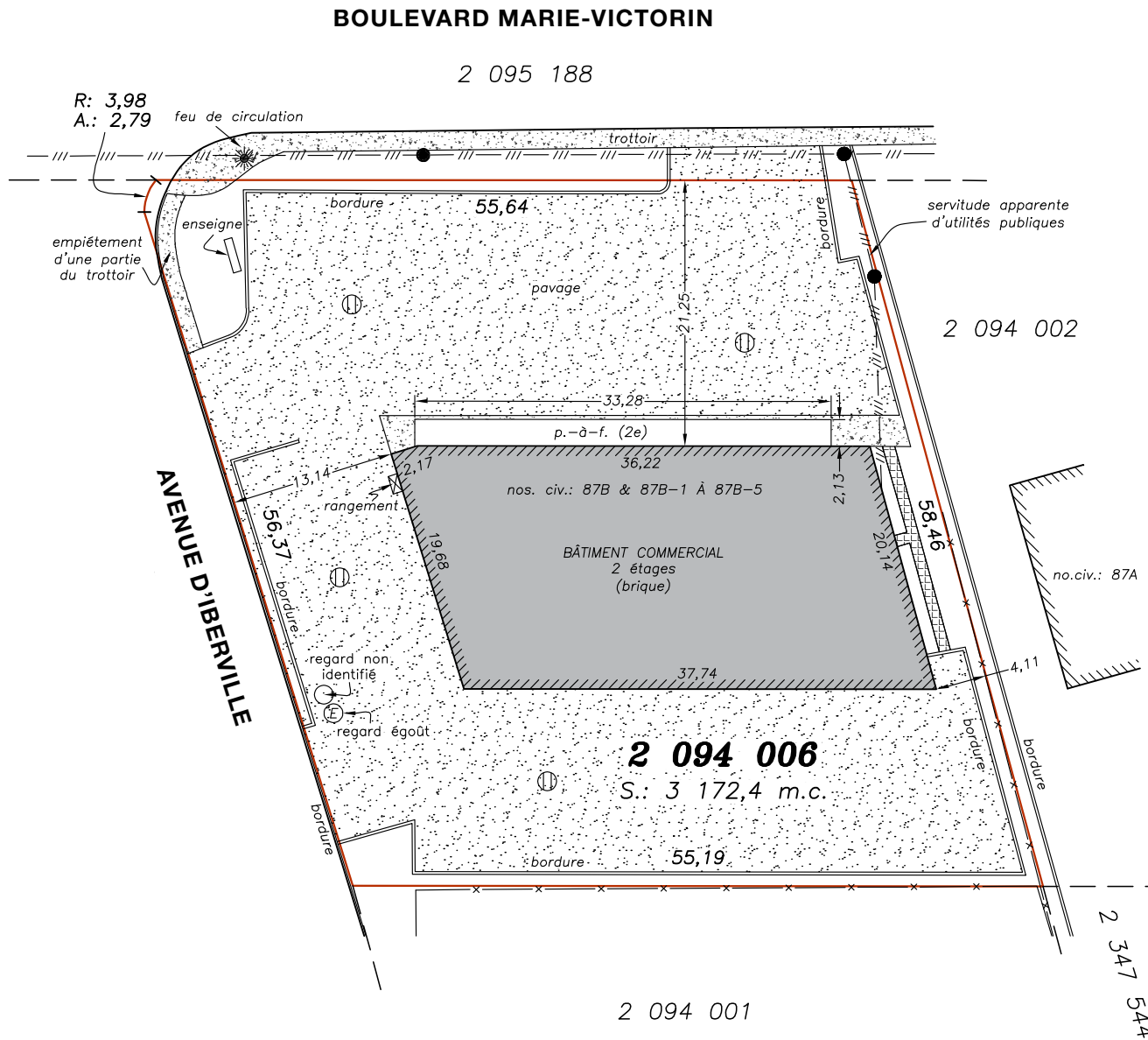
BOULEVARD MARIE-VICTORIN



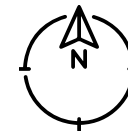
LOUÉ | LEASED

À LOUER
TO LEASE
Juillet | July 2027
Local | Unit 210
3 670 pi² | ft²

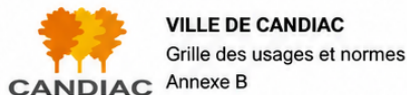
PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN



PLAN CADASTRAL | CADASTRAL PLAN



GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID



CLASSES D'USAGES PERMIS							
HABITATION H							
unifamiliale	H-1						
bi et trifamiliale	H-2						
multiplex	H-3						
multifamiliale	H-4						
COMMERCE C							
détails et services de proximité	C-1	●	●				
artériel léger	C-2						
détails et services grande surface	C-3						
véhicule et services pétroliers	C-4						
INDUSTRIE I							
prestige	I-1						
légère	I-2						
lourde	I-3						
COMMUNAUTAIRE P							
institutionnel et administratif locale	P-1						
institutionnel et administratif régionale	P-2		●				
récréatif	P-3						
SERVICE PUBLIC U							
utilité publique	U-1						
AGRICOLE A							
agricole léger	A-1						
CONSERVATION CO							
Conservation	CO-1						
USAGES SPÉCIFIQUEMENT							
exclus							
permis							

NORMES PRESCRITES							
TERRAIN							
superficie (m2)	min.	990	825				
profondeur (m)	min.	45	45				
frontage (m)	min.	18	18				
STRUCTURE							
isolée		●					
jumelée			●				
contiguë							
MARGES							
avant (m)	min.	12	12	22			
avant (m)	max.						
latérale (m)	min.	4	0	7,5			
latérales totales (m)	min.	8	4	15			
arrière (m)	min.	15	15	7,5			
BÂTIMENT							
hauteur (étages)	min.	1	1	1			
hauteur (étages)	max.	2	2	2			
hauteur (m)	max.						
superficie d'implantation (m2)	min.	100	100	100			
largeur (m)	min.	10	10	10			
DENSITÉ							
logement/bâtiment	min.						
logement/bâtiment	max.						
espace bâti/terrain	min.						
espace bâti/terrain	max.	0,3	0,3	0,30			
plancher/terrain (C.O.S.)	max.	0,6	0,6	0,60			

DISPOSITIONS SPÉCIALES							
	(1)	(1)	(1)				
	(2)	(2)					
	(3)	(3)					
	Z-583	Z-583					

DIVERS			
PIIA	●	PPU	●
PAE			
PPCMOI	●		
UC			
Projet Intégré			

AMENDEMENTS	
NO. DE RÈGLEMENT	DATE
5000-020	2016-04-07

NOTES
1- LES REVÊTEMENTS EXTÉRIEUR SUIVANT SONT PROHIBÉ: - VINYLE; - ALUMINIUM GAUFRE; - ACIER CORRUGUÉ; TOUTE AUTRE REVÊTEMENTS EXTÉRIEURS SIMILAIRES
2- LES CHAMBRES A DÉCHETS DOIVENT ÊTRE AMÉNAGÉES A L'INTÉRIEUR DU BÂTIMENT.
3- MALGRÉ LES ARTICLES 172 ET 175, LA SUPERFICIE DE PLANCHER BRUTE TOTALE D'UN BÂTIMENT UTILISÉ À DES FINS EXCLUSIVEMENT DE BUREAUX N'EST PAS LIMITÉE.

Ce document ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur, mais il constitue une invitation à soumettre de telles offres ou promesses. Une inspection diligente est recommandée à tout acheteur potentiel. La vente est faite sans garantie légale de qualité du PROPRIÉTAIRE, l'ACHETEUR ne renonçant pas aux garanties légales données par des propriétaires antérieurs et reçues par le PROPRIÉTAIRE lors de son acquisition de la PROPRIÉTÉ, lesquelles sont cédées à l'ACHETEUR.

This document is not an offer or a promise that may bind the seller, but is an invitation to submit such offers or promises. It is recommended that all potential purchasers proceed with a due diligence inspection. The sale is made without any statutory warranty of quality from the SELLER; the BUYER does not waive the statutory warranties provided by previous owners and received by the SELLER upon their acquisition of the PROPERTY, which are transferred to the BUYER.

Pour plus d'informations | For more information

CLIQUEZ ICI
CLICK HERE