

# À LOUER

**ANJOU**

8895, 3<sup>e</sup> Croissant

ENTREPÔT +/- 8 432 pi<sup>2</sup>

BUREAUX RDC +/- 2 000 pi<sup>2</sup>

BUREAUX 2<sup>e</sup> ÉTAGE +/- 6 400 pi<sup>2</sup>



**Robert CONSTANTIN**

Robert Constantin inc.

Courtier immobilier agréé DA

[r.constantin@intercomsi.com](mailto:r.constantin@intercomsi.com)

**450 655-1334**



**INTERCOM**  
SERVICES IMMOBILIERS  
Agence immobilière



[intercomsi.com](http://intercomsi.com)

## POINTS D'INTÉRÊTS

- Immeuble industriel
- Idéal pour les entreprises agroalimentaires
- Bureaux entièrement aménagés
- Fenestration abondante et espace lumineux
- Localisation stratégique dans le quartier industriel d'Anjou (zonage commercial et industriel)
- Facilement accessible par l'Autoroute 25 et par l'Autoroute 40

## LOCAUX DISPONIBLES

### RDC:

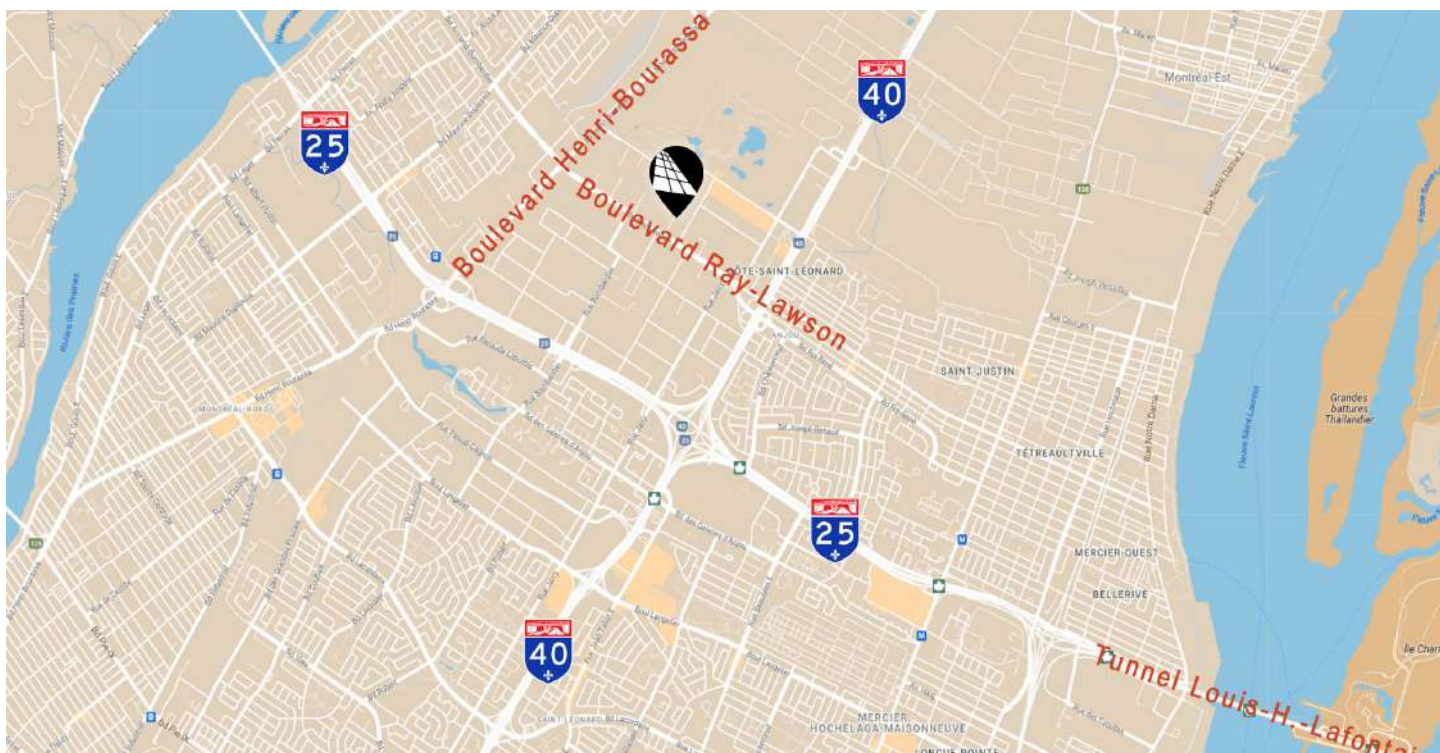
- 5 bureaux fermés
- 1 salle de conférence 10' x 23'5"
- Grande réception à aire ouverte

### 2<sup>e</sup> ÉTAGE:

- 5 bureaux fermés + 2 bureaux exécutifs
- 1 cuisinette 19'5" x 10'

### ENTREPÔT:


- Espace total de 8 400 pi<sup>2</sup>, incluant une zone réfrigérée de 3 600 pi<sup>2</sup> dont les équipements sont vendus séparément




## EMPLACEMENT

 Transport collectif (STM)  
28, 364, 428, 448, 449

 Axes routiers  
A25, A40

 Pont routier  
Tunnel Louis-H.-La Fontaine (8 km)

## DÉMOGRAPHIE (rayon de 5 km)

 267 855 habitants

 110 281 ménages

 92 287\$ revenu moyen/ménage

©Sitewise - statistique estimée pour l'année 2023





## INFORMATIONS GÉNÉRALES

Loyer net (RDC)	15,00 \$ / pi <sup>2</sup>
Loyer additionnel (Estimé 2023)	3,75 \$ / pi <sup>2</sup>
Électricité / Gaz	Au compteur
Durée du bail (minimum)	5 ans
Disponibilité	1 <sup>er</sup> mars 2024

## SUPERFICIES DISPONIBLES (app.)

Entrepôt	8 432 pi <sup>2</sup>
Bureaux RDC	2 000 pi <sup>2</sup>
Bureaux 2 <sup>e</sup> étage	6 400 pi <sup>2</sup>

Règlement numéro RCA 40  
Règlement de zonage de l'arrondissement d'Anjou

Annexe C / page 176  
RCA 40-13  
RCA 120  
RCA 40-22

Ville de Montréal - Arrondissement d'Anjou	
Numéro de zone	I-212
<b>CATÉGORIE D'USAGES PERMIS</b>	
<b>COMMERCE</b>	
C 1. Commerce de quartier	*
C 2. Commerce local	*
C 3. Hôtellerie et divertissement commercial	*(3)
C 4d. Réparation de véhicules autres que des véhicules lourds	*
C 6. Commerce lourd, commerce de gros et entrepôt	*(2)
<b>INDUSTRIE</b>	
I 1. Recherche et développement	*(1) et (2)
I 2. Fabrication	*(1) et (2)
I 3. Carrière	
<b>EQUIPEMENT COLLECTIF ET INSTITUTIONNEL</b>	
P3. Service d'utilité publique	*
<b>USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS/PERMIS</b>	
exclus	(4) et (5)
permis	
<b>NOTES RELATIVES AUX USAGES</b>	
<p>(1) L'usage est autorisé dans la mesure ou il peut être classé, au sens du Code de construction du Québec, comme établissement à risques faibles (F3), moyens (F2) ou très élevés (F1).</p> <p>(2) L'entreposage extérieur est autorisé dans toutes les cours, et au-delà de la marge avant. L'entreposage extérieur ne doit pas dépasser la hauteur de la clôture.</p> <p>(3) Les bars sont assujettis au règlement relatif aux usages conditionnels.</p> <p>(4) Marché aux puces.</p> <p>(5) Garderie</p>	

## POINTS TECHNIQUES



Construction  
1964



Zonage  
I-212



Cadastre  
1 004 029



Climatisation  
Bureau uniquement



Portes au sol (2)  
10 x 12



Entrée électrique  
400A / 600V



Quais (2)  
8 x 10



Toilettes  
Privées

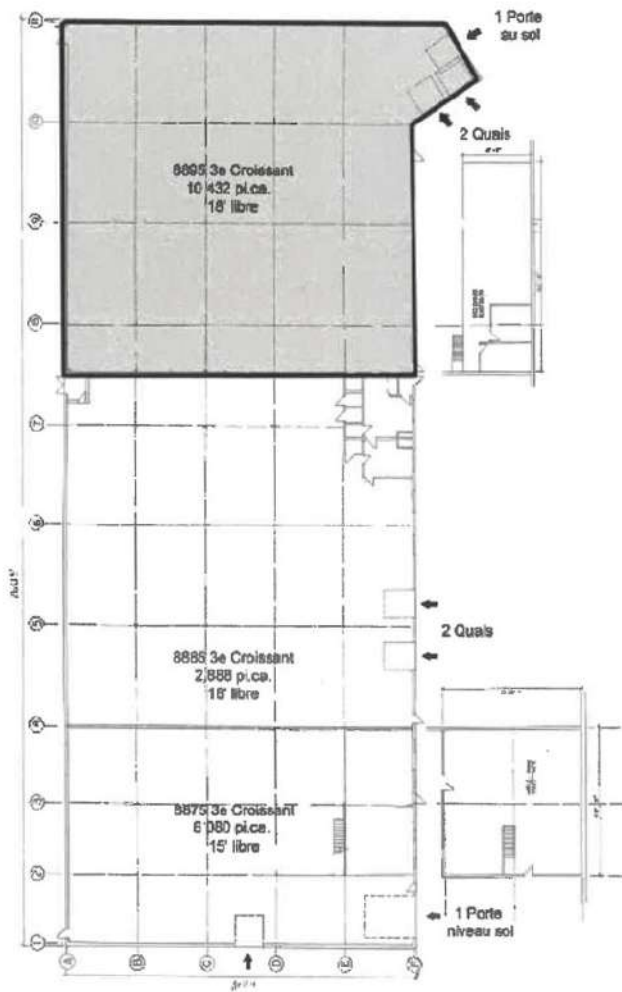


Hauteur libre  
18'

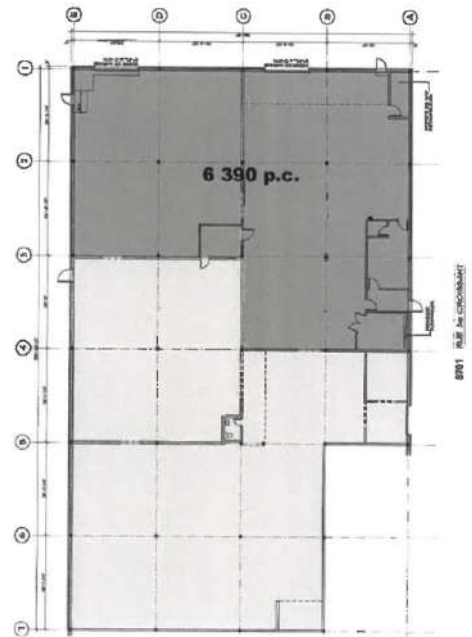


Entrepôt réfrigéré  
3 600 pi<sup>2</sup>

## RDC



## ÉTAGE





## UNE EXPERTISE IMMOBILIÈRE QUI NE CESSE DE CROÎTRE

*INTERCOM est là pour aider à faire les bons choix, basés sur la connaissance de nos courtiers immobiliers, de notre personnel de soutien et des différentes solutions possibles: c'est pourquoi nous existons.*



Robert  
CONSTANTIN

Associé  
Courtier immobilier agréé DA  
[r.constantin@intercomsi.com](mailto:r.constantin@intercomsi.com)

**450 655-1334**



**INTERCOM**  
SERVICES IMMOBILIERS  
Agence immobilière