



 Vidéo de la propriété
Property Video



Possibilité d'agrandissement | Potential for expansion

2090, rue Bombardier, Sainte-Julie, QC J3E 2J9

Immeuble industriel alimentaire AAA de ± 18 000 pi² certifié GFSI sur un terrain de ± 138 000 pi²
Disponible pour propriétaire occupant

± 18,000 ft² GFSI-certified AAA-grade Food Processing Facility on a ± 138,000 ft² lot
Available for owner-occupiers

Joshua McNicol, BAA

Courtier immobilier - Commercial
Immobilier Joshua McNicol Inc.

☎ 514 866 3333 x120

☎ 438 341 2207

✉ jmnicol@naiterramont.ca

Karl Bernard

Vice-président
Courtier immobilier - Commercial
Courtage Karl Bernard inc.

☎ 514 866 3333 x 109

☎ 581 989 2507

✉ kbernard@naiterramont.ca

CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES



Superficie | Area (pi² | ft²)

Rez-de-chaussée | Ground Floor ± 16 500

Bureau | Office ± 1 500

2 bureaux fermés | Closed Offices

Cafétéria | Cafeteria

Usine et entrepôt | Factory and Warehouse ± 15 000

2^e étage | 2nd Floor ± 1 500

3 bureaux fermés | Closed Offices

Aire de réception | Reception Area

Grand Total ± 18 000

Terrain | Land ± 138 000

Dimensions

Bâtiment | Buiding ± 176' x 100' (lrr.)

Terrain | Land ± 230' x 550' (lrr.)

Disponibilité | Availability Immédiate | Now



Prix demandé | Asking Price 7 850 000\$



Finition intérieure | Interior Finish

Aménagement alimentaire certifié GFSI | Fully-equipped GF-SI-certified Food Processing Facility



Construction – 2001

Acier | Steel
Béton coulé | Cast Concrete



Taux d'implantation

Implantation Rate
13%



Zone réfrigérée & congelée

Refrigerated & Frozen Zone

Chambre froide ± 25' x 18'
± 25' x 18' Coldroom



Air climatisé

Air Conditioning

Bureaux : 5 tonnes (Lennox)
Offices: 5 tons (Lennox)
Toit : 15 & 20 tonnes
Roof: 15 & 20 tons



Entrée électrique | Electric Entry

600 A, 347 V, 600 V



Hauteur libre

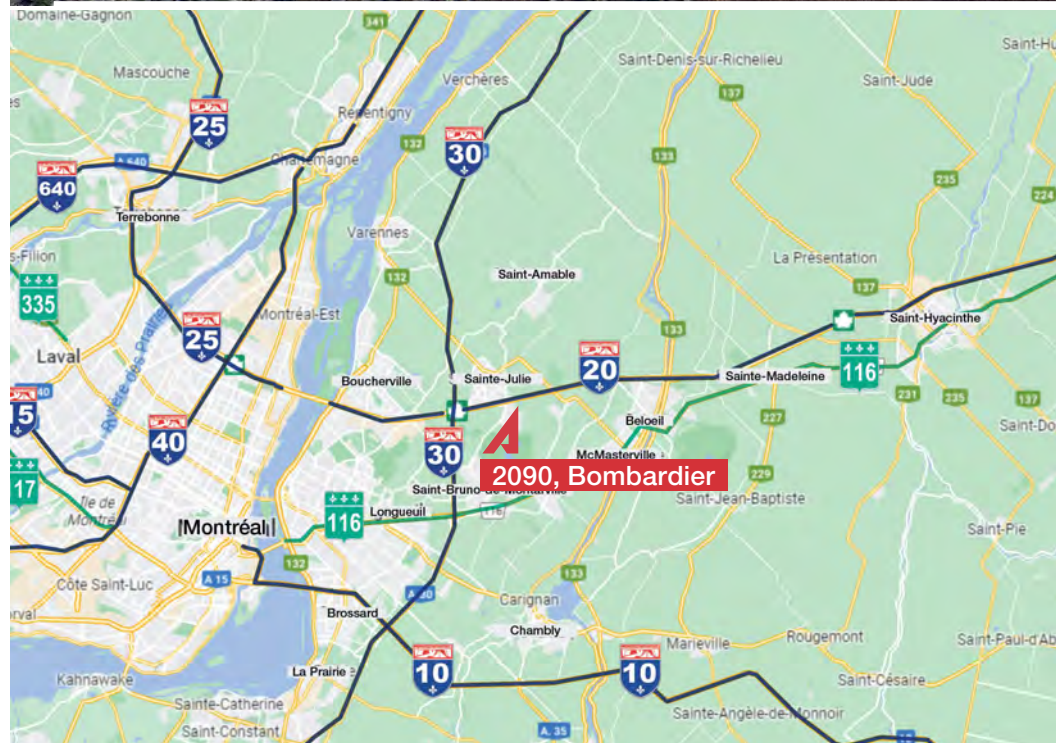
Clear Height

Salle de production
Production Area: 19'5"
Entreposage | Storage: 21'



Gicleurs | Sprinklers

Oui | Yes





Chauffage | Heating
Électrique et gaz
Electric & Gas



Éclairage | Lightning
Fluorescent & DEL | LED



Porte au sol | Drive-in Door
1 (14' x 18')

**Quais de chargement intérieur
Interior Truck-Level Doors**
2 (8' x 10')

DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Zonage | Zoning

I-155

Numéro de lot | Lot Number
(Cadastré du Québec)

5 542 205

ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



Évaluation municipale | Municipal Assessment (2025-2027)

Terrain Land	1 558 300\$
Bâtiment Building	1 730 300\$
Total	3 288 600\$

Taxes

Municipales Municipal (2026)	54 705\$
Scolaire School (2025-2026)	2 205\$
Total	56 910\$

FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS



- Accès immédiat à l'autoroute 20 et à proximité des transports en commun | Immediate access to Highway 20 and close to public transit
- Aménagement alimentaire certifié GFSI (Global Food Safety Initiative)
Fully-equipped GFSI-certified Food Processing Facility
- Possibilité d'agrandissement | Potential for expansion
- Salle de lavage avec ventilation | Laundry room with ventilation
- Chambre froide de ±25' x 18' | ±25' x 18' Coldroom
- Équipements et systèmes d'usine disponibles mais exclus de la vente:
Factory equipment and systems available but excluded from the sale:
 - Chauffe-eau industriel Hennemann | Hennemann Industrial Water Heater
 - Bouilloire vapeur 60 HP avec réseau vapeur desservant l'usine
60-HP steam boiler with a steam distribution system serving the plant
 - 2 pompes hydrauliques 10 HP et réseau hydraulique
2x 10-HP hydraulic pumps and a hydraulic system
 - Compresseurs 15 HP et 5 HP avec réseau pneumatique
15-HP and 5-HP compressors with a pneumatic system
 - Entreposage par gravité | Gravity Storage Racks







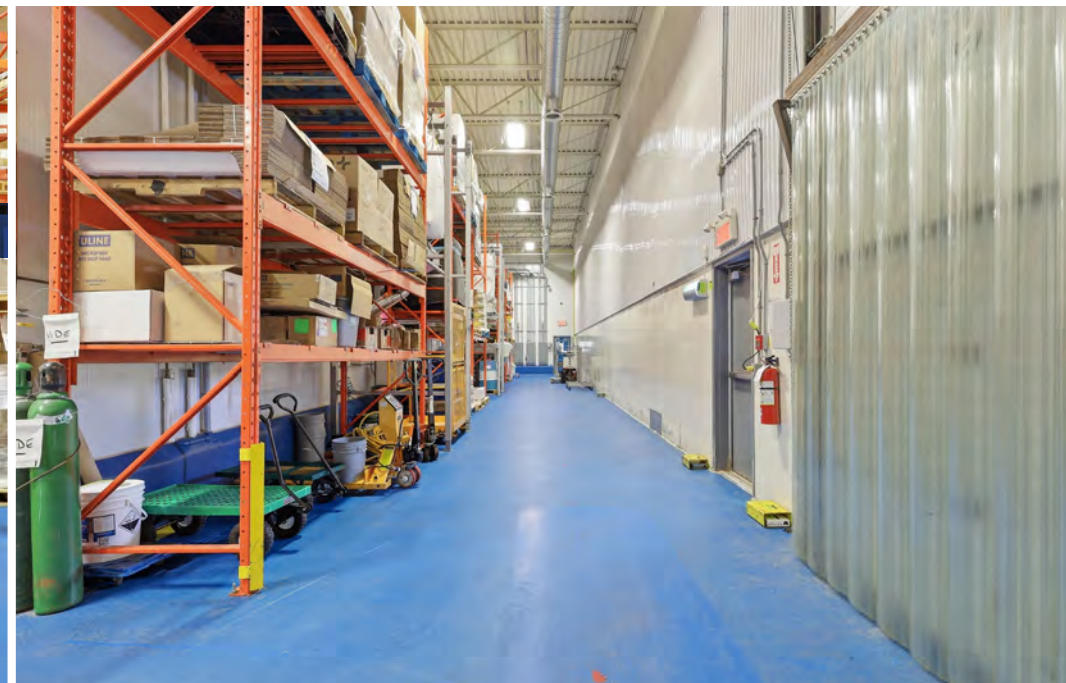
Espace production | Production Space



Expédition | Shipping



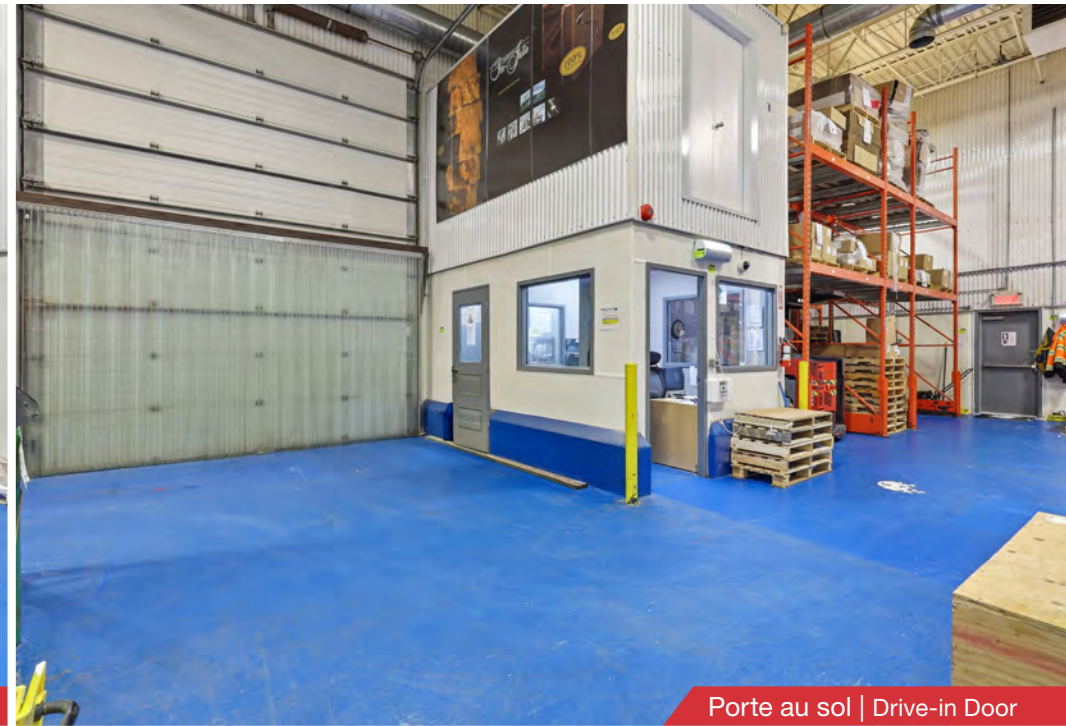
Entreposage | Storage



Entreposage | Storage



Quai de chargement | Truck-Level Door



Porte au sol | Drive-in Door

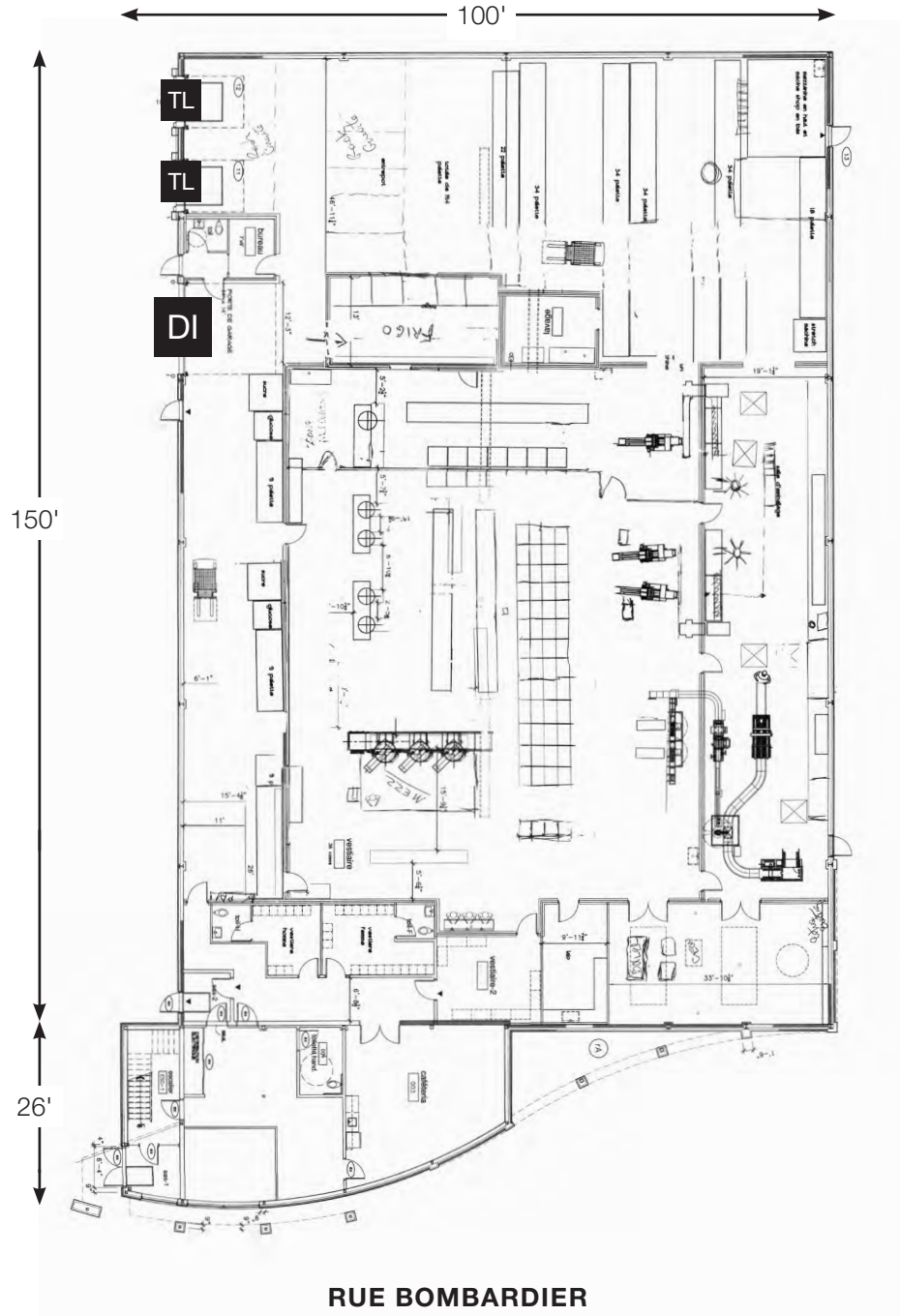
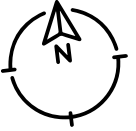


Espace emballage | Packing Space

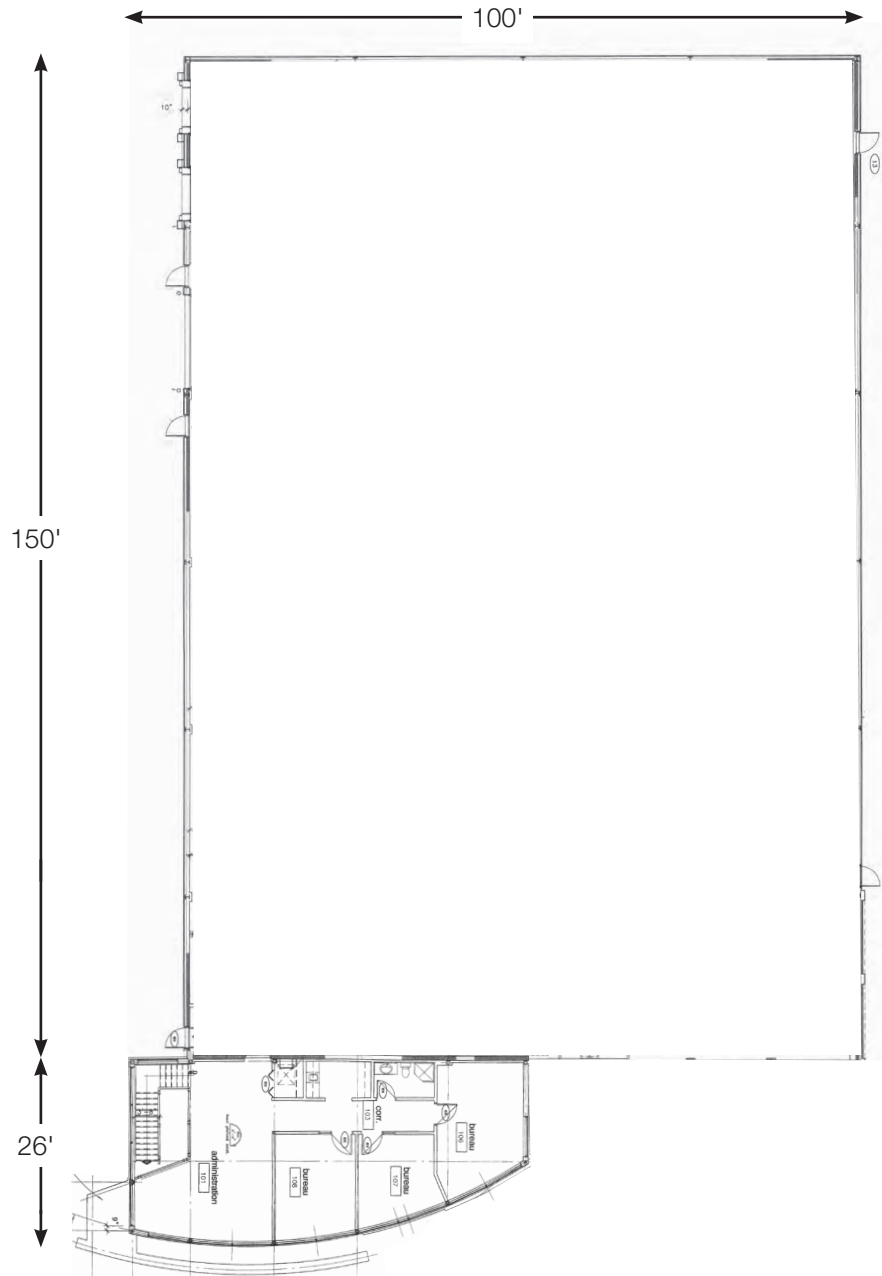


Chambre froide | Coldroom

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE | GROUND FLOOR PLAN

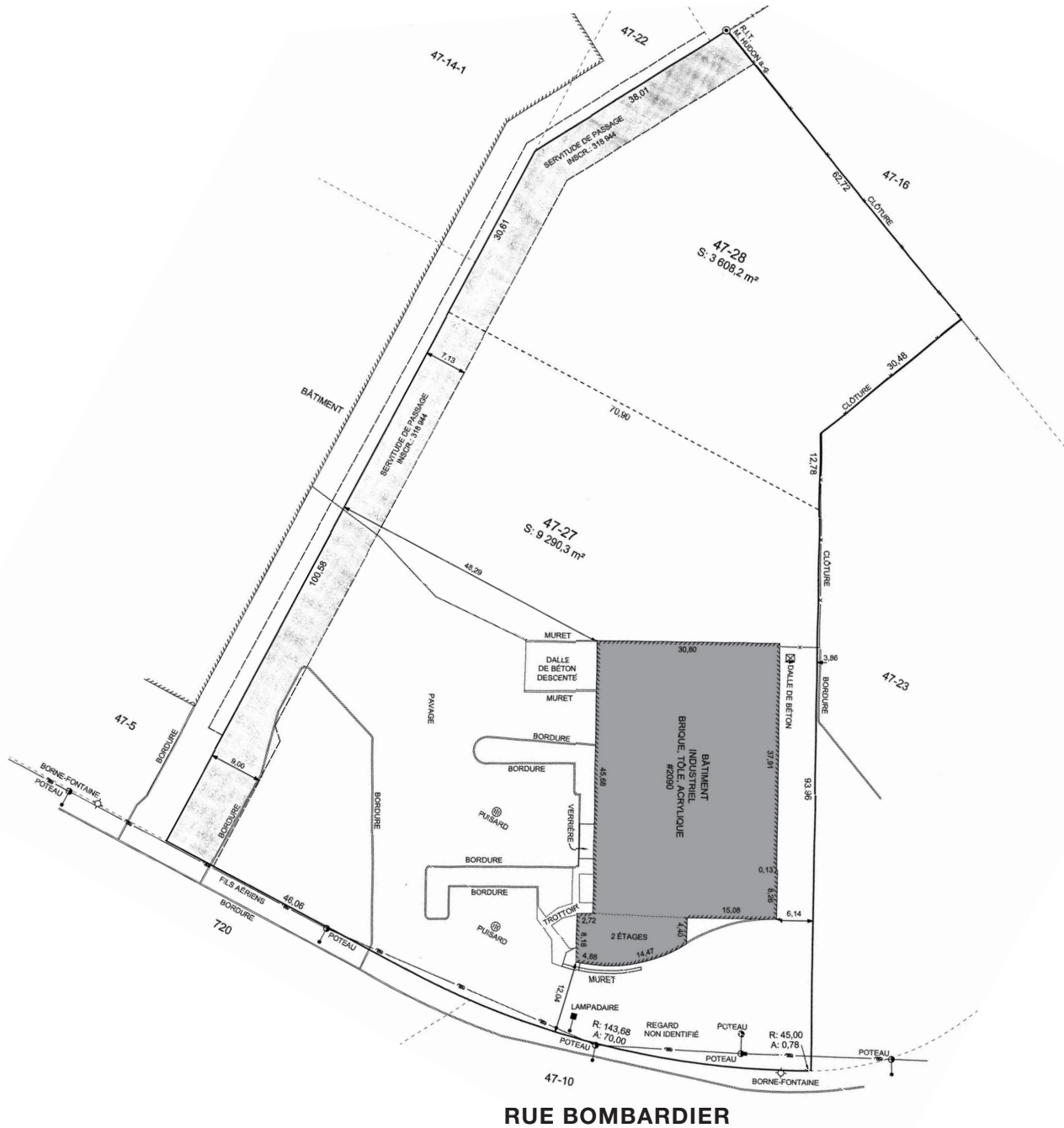


PLAN DU 2^E ÉTAGE | 2ND FLOOR PLAN



RUE BOMBARDIER

PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN



GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID

ZONE : I-155

GRILLE DES USAGES ET DES NORMES	
CLASSES D'USAGES PERMIS	
H : HABITATION	
H-1 : Unifamiliale	
H-2 : Bifamiliale	
H-3 : Trifamiliale	
H-4 : Multifamiliale (4 à 6 logements)	
H-5 : Multifamiliale (9 logements et plus)	
H-6 : Collective	
C : COMMERCE	
C-1 : Quartier	
C-2 : Détail et services	
C-3 : Hébergement	
C-4 : Station-service	
C-5 : Services reliés à l'automobile	
C-6 : Divertissement	
I : INDUSTRIEL	
I-1 : Commerce de vente en gros et de services	●
I-2 : Activités connexes du véhicule détaillé, de gros et de services reliés au transport	●
I-3 : Imprimerie	●
I-4 : Laboratoire	●
I-5 : Laboratoire	●
USAGES PERMIS	
U-1 : Commerce de vente en gros et de services	●
U-2 : Activités connexes du véhicule détaillé, de gros et de services reliés au transport	●
U-3 : Imprimerie	●
U-4 : Laboratoire	●
U-5 : Laboratoire	●
USAGES SPÉCIFIQUEMENT PERMIS	
US-1 : Commerce de vente en gros et de services	(1)(9)(15)
US-2 : Activités connexes du véhicule détaillé, de gros et de services reliés au transport	(10)
NORMES	
STRUCTURE DU BÂTIMENT	
Isolé	●
Annexé	
En rangée	
MARGES	
Flanc sur rue (4e secondaire) minimale (m)	10
Flanc latérales minimales (m)	6
Flanc latérales totales minimales (m)	12
Flanc arrière minimale (m)	12
DIMENSIONS DU BÂTIMENT	
Superficie totale de plancher habitable (m ²)	300
Largeur minimale (m)	9
Profondeur minimale (m)	9
Hauteur en étage(s) minimale	1
Hauteur en étage(s) maximale	3
RAPPORTS	
Plancher / terrain maximal (%)	
Bâtiment / terrain maximal (%)	15
Bâtiment / terrain maximal (%)	60
ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR (S.E.T.)	1 (11)(14) 5 (11)
LOTISSEMENT	
TERRAIN	
Frontage minimal pour terrain rectangulaire (m)	40
Frontage minimal pour terrain triangulaire (m)	40
Profondeur minimale (m)	50
Superficie minimale pour terrain triangulaire (m ²)	2000
Superficie minimale pour terrain d'angle (m ²)	2000
DIVERS	
Notes particulières	(2)(3)(4) (5)(6)(7) (8) (13)

NOTES	Amendements
(1) 3717 Industrie du recyclage d'huiles à moteur. Amendement: les catégories d'entreposage extérieur identifiées à la présente grille des usages et des normes à la rubrique "entreposage extérieur (S.E.T.)", tout entreposage extérieur relatif à cet usage est prohibé. Toutes les opérations associées à cet usage doivent s'effectuer à l'intérieur d'un bâtiment. Tout entreposage est strictement prohibé.	Ins. Rég. : Date: 1301-36 : 28/08/15 1301-80 : 22/01/16 1301-78 : 14/12/18 1301-80 : 14/12/18 1301-84 : 16/05/19 1301-89 : 16/05/19 1301-101 : 13/11/21 1301-108 : 19/05/22 1301-126 : 11/04/25
(2) L'aménagement d'une zone de chargement et de déchargement est autorisé dans les marges face au rue secondaire et auxiliaire.	
(3) L'aménagement de portes de garage au façade du bâtiment principal doit être conforme aux normes de construction.	
(4) Nonobstant toute disposition à ce contraire, dans le cas d'un entrepôt frigorifique, les surfaces vitrées sont estimées de façon forfaitaire à établir le ratio de cases de stationnement requises.	
(5) Nonobstant toute disposition à ce contraire, le nombre d'entrées charnières autorisées s'établit comme suit : - Un maximum de 2 entrées charnières est autorisé pour tout terrain dont le frontage est inférieur à 150 m. - 3 entrées charnières sont permises pour tout terrain dont le frontage s'établit entre 150 m et 165 m. - 4 entrées charnières sont permises lorsque le frontage du terrain est de 165 m et 180 m. - 1 entrée charnière supplémentaire est autorisée pour chaque 50 mètres de frontage de terrain ajouté.	
(6) Nonobstant toute disposition à ce contraire, la hauteur maximale permise pour un bâtiment principal est fixée à 15 mètres.	
(7) Si le raccordement d'un bâtiment principal est effectué en façade du bâtiment principal, celui-ci doit être soutenu.	
(8) Nonobstant les usages prévus dans la zone, pour les secteurs à développer ou à réhabiliter à l'intérieur d'un rayon d'un kilomètre des terminus et stationnement initial finale dans le cadran nord-est de l'intersection du chemin du Per à-Chenal et du boulevard Amiral-Frappier, les dispositions relatives à la densité prévues à la section 5 du chapitre 10 ont prévalence.	

NOTES (Suite)	Amendements
(9) De la sous-classe C22 autres services professionnels, les usages suivants sont spécifiquement permis : 6592 Service de garde 6592.1 Bureaux de planification et de mise à exécution et planification 6599.1 Gestion de travaux de construction : bureaux d'architectes pour promotions et entrepreneurs en construction (bureaux d'architectes) 6599.2 Autres services reliés à la construction (bureaux seulement) aux conditions suivantes : - la superficie maximale occupée par un tel usage est de 500 mètres carrés, sans jamais dépasser 25 % de la superficie du plancher du bâtiment principal ; - l'usage doit être principalement utilisé à l'usage d'un bâtiment.	
(10) Vente en gros de produits et de produits du cannabis.	
(11) Seuls les autorisations et les permis relatifs à la construction sont autorisés à titre d'éléments d'entreposage de catégorie 1, permis dans la présente zone.	
(12) Nonobstant les dispositions du paragraphe 5.9.1, 4°, tout entreposage extérieur est permis même s'il n'est pas situé sur le même emplacement que l'usage principal qu'il dessert.	
(13) La catégorie d'entreposage 5 est autorisée aux conditions suivantes uniquement : - Nonobstant le tableau 5.9.6 de l'annexe 5.9.6, la hauteur maximale autorisée pour une catégorie d'entreposage 5 est de 5 mètres ; - En plus des dispositions applicables au paragraphe 5.9.7, l'aire d'entreposage comprend une catégorie d'entreposage 5 doit compter une plantation de plants ou de semences sur 7 mètres linéaires, sur toute limite adjacente à une bande riveraine. Les arbres plantés doivent avoir un tronc d'un diamètre minimum de 45 mm mesuré à 0,15 mètre du sol lors de la plantation.	accès "A" du règlement de zonage
(14) 6443 Service de réparation, d'entretien et d'esthétique de véhicules récents et autres véhicules ou roulettes de tourisme	

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.

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.