



61 Chemin de Lavaltrie, Lavaltrie (Québec) J5T 2H4

IMMEUBLE COMMERCIAL
À HAUT POTENTIEL

À VENDRE

Situé sur l'artère principale de Lavaltrie, cet immeuble bénéficie d'un emplacement stratégique au cœur d'un secteur dynamique et très fréquenté. Sa polyvalence d'utilisation en fait une occasion idéale pour divers projets commerciaux ou professionnels. Entouré de commerces réputés, il jouit d'une visibilité exceptionnelle et d'un achalandage soutenu, favorisant la croissance et le rayonnement de votre entreprise.

Idéal pour bureaux professionnels, garderie, commerces de détail, entreprises de services, salle de formation spécialisée ou restauration.



MANON HUPPÉ

Courtier immobilier commercial agréé DA
Immeubles Manon Huppé inc.

☎ 514.238.7683

☎ 450.975.2112

✉ mhuppe@immodev.ca

IMMODEV

Agence immobilière
Commercial - Industriel

12 050 rue Arthur-Sicard, Bureau 100
Mirabel, Québec J7J 0E9

immodev.ca

Faits saillants

- Disponible pour propriétaire occupant
- Excellente visibilité sur une artère achalandée
- Enseigne sur pylône disponible
- Cour extérieure
- Situé à proximité de plusieurs services, notamment une station-service, une épicerie, une pharmacie, une institution financière ainsi que divers autres commerces.

Aménagement des espaces

- 6 bureaux fermés
- Aire ouverte
- Aire de réception
- 2 salles de toilettes
- Espace cuisine équipé d'un réfrigérateur et de comptoirs



Description générale

Superficie totale disponible (pi²)	1 310
Rez-de-chaussée (pi ²)	± 689
Sous-sol (pi ²)	± 621
Superficie du terrain (pi ²)	9 111

Construction

Chauffage	Électrique
Climatisation	Rez-de-chaussée seulement
Toiture	Bardeau
Année de construction	1977
Année de rénovation	2016
Améliorations continue	
■ 2016 : Thermopompe	
■ 2018 : Déshumidificateur sous-sol	
■ 2020 : Bardeau	
■ 2023 : Balcon arrière	

Espaces de stationnement 4

Disponibilité 1^{er} décembre 2026

Prix demandé 485 000 \$

Vente effectuée sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.

Déclaration du vendeur au dossier.

Ce document ne constitue ni une offre ni une promesse engageant le vendeur ; il s'agit plutôt d'une invitation à soumettre une proposition. Une inspection diligente est fortement recommandée à tout acheteur potentiel.

L'acheteur reconnaît qu'il lui appartient de vérifier, auprès de la municipalité et de toute autorité compétente, que l'usage commercial qu'il entend exercer est autorisé à cette adresse et conforme à la réglementation municipale.

Données financières

Évaluation municipale (2026)

Bâtiment :	211 700 \$
Terrain :	145 900 \$
Total :	357 600 \$

Taxes (2026)

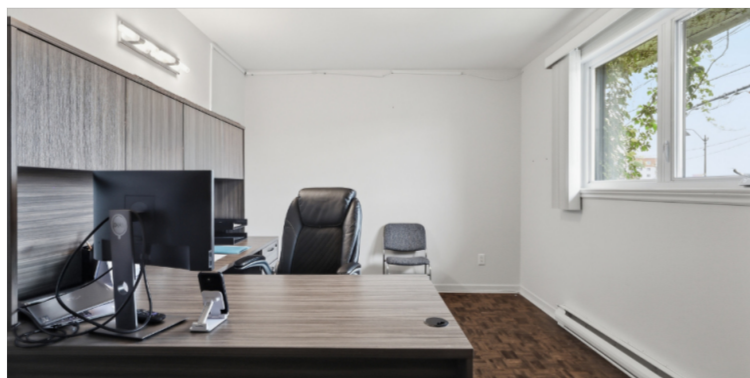
Municipales	5 775 \$
Scolaires	263 \$
Total	6 038 \$

Frais d'exploitations annuels

Électricité	2 900 \$
-------------	----------

Désignation et zonage

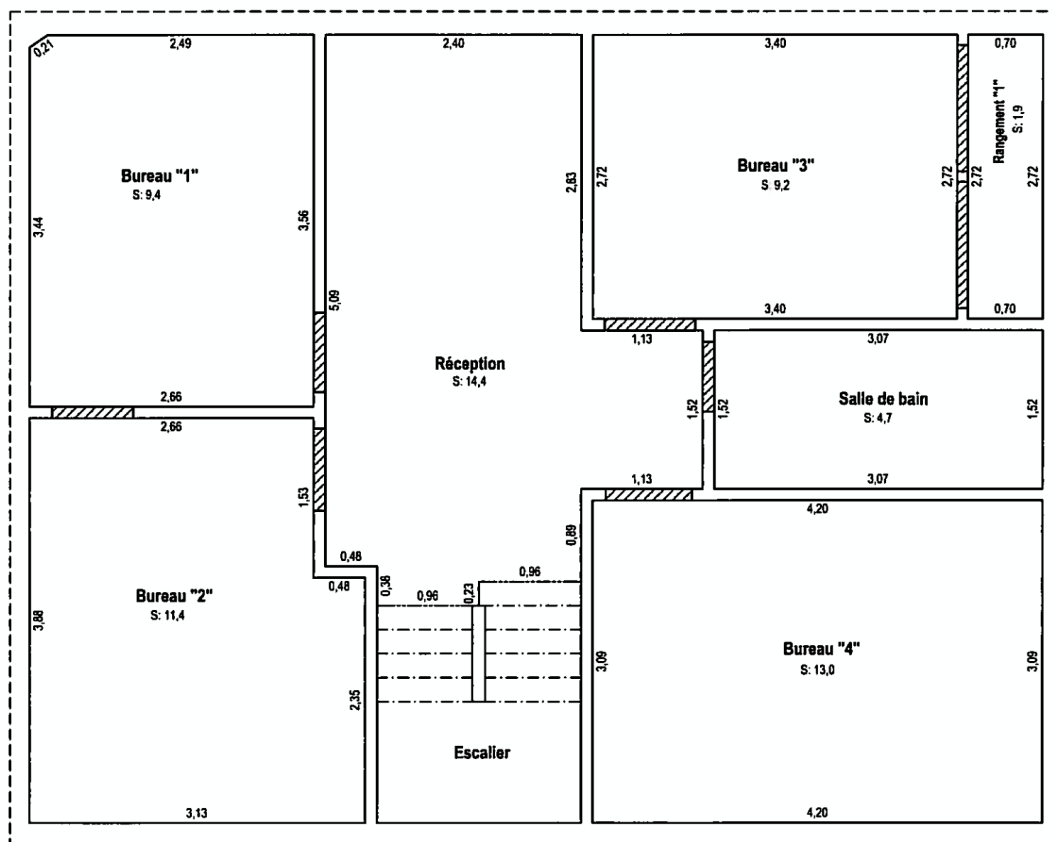
Zonage	Commercial C-117
Numéro de lot	3 065 492



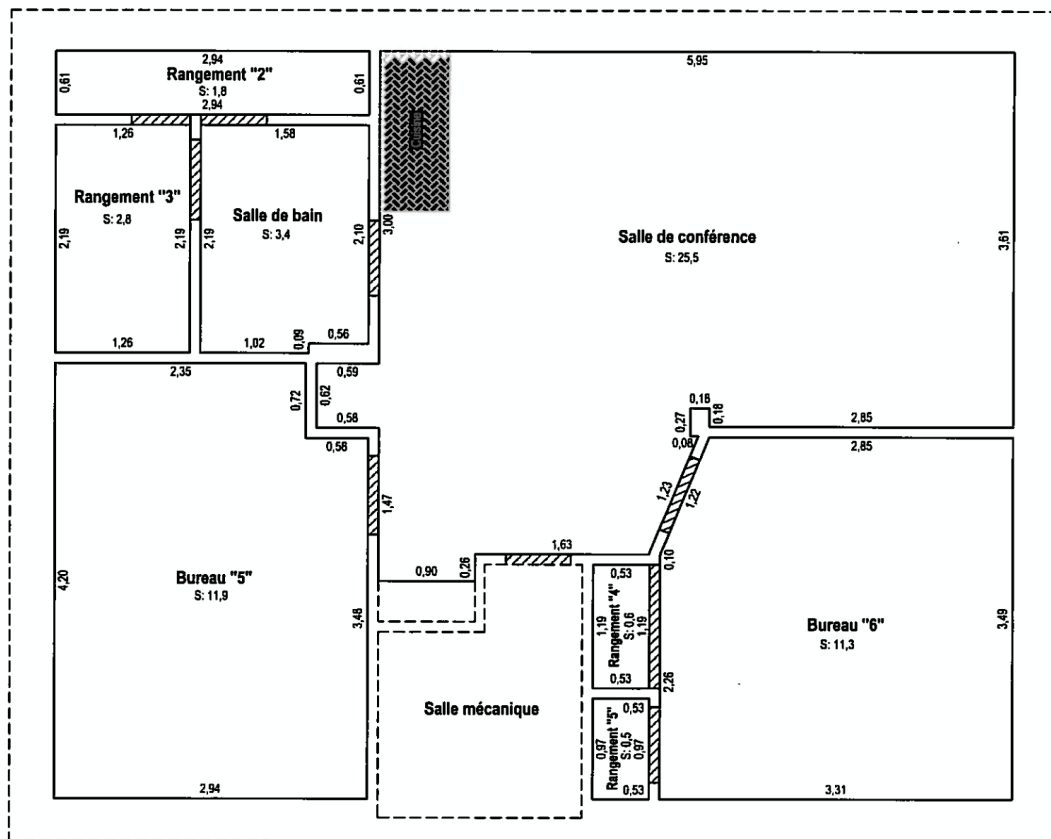


Plan des espaces

Rez-de-chaussée



Sous-sol



Grille de zonage


Grille des spécifications
Annexe B au règlement de zonage
Zone **C-117**

Classe d'usages	
H-1	Unifamiliale isolée
H-2	Unifamiliale jumelée
H-3	Bifamiliale isolée
H-4	Multifamiliale (3 et +)
H-5	Maison mobile
H-6	Logement dans un bâtiment mixte
C-1	Accommodation
C-2	Détail, administration et service
C-3	Véhicule motorisé
C-4	Poste d'essence / Station-service
C-5	Contraignante
C-6	Restauration
C-7	Débit de boissons
C-8	Hébergement
C-9	Érotique
C-10	Commerce de gros et entreposage int.
C-11	Commerce particulier
C-12	Entreposage extérieur à titre principal
I-1	Industrie légère
I-2	Industrie contraignante
I-3	Extractive
P-1	Communautaire
P-2	Parc et espace vert
P-3	Utilité publique contraignante
R-1	Récréation extensive
R-2	Récréatif particulier
A-1	Agriculture
A-2	Agrotouristique
Usage spécifiquement permis	
Usage spécifiquement prohibé	

Normes	
Nombre max. de logement	
Marge de recul avant minimale (m)	7.5
Marge de recul latérale min. (m)	3.65
Marge de recul arrière min. (m)	7.5
Hauteur min. (étage)	1
Hauteur max. (étage)	3
Hauteur max. (m)	14.6
Coefficient d'implantation au sol max. (%)	50

Note:

1. Voir la liste des usages autorisés partout (article 3.1)
2. Voir la liste des usages prohibés partout (article 3.2)
3. Les marchés aux puces (5332) et les salles de jeux automatiques (7395) sont prohibés.