

# À VENDRE

ACTIF COMMERCIAL DE HAUTE QUALITÉ

1070 BOULEVARD CURÉ-LABELLE, BLAINVILLE, QC

Marcus & Millichap

GRUPE MARIANI - DI GENNARO



**ADAMO MARIANI**

Courtier immobilier commercial  
Premier vice-président, investissements  
adamo.mariani@marcusmillichap.com  
O 438.844.6520

**JESSE DI GENNARO**

Courtier immobilier commercial  
Premier vice-président, investissements  
jesse.digennaro@marcusmillichap.com  
O 438.844.6521

**ROBERTO ROSELLI**

Courtier immobilier commercial  
Vice-président, investissements  
roberto.roselli@marcusmillichap.com  
O 438.844.6526

**PHILIPPE MOISAN**

Courtier immobilier commercial  
Associé, investissements  
philippe.moisan@marcusmillichap.com  
O 438.844.6515

# À VENDRE

1070 BOULEVARD CURÉ-LABELLE, BLAINVILLE, QC

Marcus & Millichap  
GROUPE MARIANI - DI GENNARO



## APERÇU DE L'INVESTISSEMENT

Marcus & Millichap est heureux de présenter une occasion exceptionnelle d'acquérir un actif commercial de haute qualité d'une superficie de 24 212 pi<sup>2</sup>, situé au 1070 boulevard Curé-Labelle à Blainville.

Cet immeuble de deux étages abrite trois suites commerciales bien aménagées et a pour locataire principal la Caisse populaire Desjardins, l'une des institutions financières les plus réputées au Québec. Construit en 2006, l'immeuble bénéficie d'un emplacement stratégique au cœur d'un secteur dynamique et bien établi, entouré de destinations à fort achalandage telles que le Mirabel Premium Outlets, le Blainville Smart Centre et le parc du Domaine Vert, qui contribuent à un flux constant de visiteurs et de clientèle locale.

Le secteur profite d'un mélange dense de détaillants nationaux, de commerces locaux, de bureaux et de restaurants, créant un écosystème commercial dynamique. Située le long d'un important axe routier, la propriété jouit d'une excellente visibilité et d'un trafic soutenu, renforcés par la présence de locataires commerciaux stables et performants.

Idéalement implanté sur la Rive-Nord, le site offre un accès facile aux principales autoroutes régionales (15, 640 et 13), ainsi qu'à de nombreuses lignes d'autobus et au train de banlieue reliant Blainville aux municipalités avoisinantes et au Grand Montréal. La propriété bénéficie également d'un vaste stationnement comptant plus de 100 places, un atout de plus en plus rare et précieux pour les locataires et la clientèle.

Entouré de quartiers résidentiels établis, d'écoles et de services municipaux, cet actif bien situé et hautement accessible représente une opportunité d'investissement attrayante et durable.

**Actif stable et générateur de revenus offrant un potentiel de croissance à long terme dans l'un des marchés suburbains les plus dynamiques du Grand Montréal.**

À VENDRE

1070 BOULEVARD CURÉ-LABELLE, BLAINVILLE, QC

Marcus & Millichap  
GROUPE MARIANI - DI GENNARO

## CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ



Désignation cadastrale : 2 271 396



Superficie du terrain : 61 531 pi<sup>2</sup>  
(5 716 m<sup>2</sup>)



Année de construction : 2006



Nombre d'étages : 2



Superficie du bâtiment : 24 212 pi<sup>2</sup>  
(Excluant le sous-sol)



Stationnement : 101 cases extérieures



Frontage: 219' (66.8m)





# À VENDRE

1070 BOULEVARD CURÉ-LABELLE, BLAINVILLE, QC

Marcus & Millichap

GRUPE MARIANI - DI GENNARO

## FAITS SAILLANTS

	Construit en 2006, l'immeuble présente une apparence soignée et professionnelle.
	Occupé en tant que locataire principal par la Caisse Desjardins, l'une des institutions financières les plus solides et bien établies du Québec, assurant une stabilité à long terme.
	Situé à proximité de pôles commerciaux majeurs, dont le Mirabel Premium Outlets et le Blainville Smart Centre, ainsi que de détaillants nationaux tels que Jean Coutu, Maxi et BMO.
	Excellente visibilité grâce à une façade de 219 pieds le long du boulevard Curé-Labelle, l'un des axes commerciaux les plus achalandés de la Rive-Nord.
	Plus de 100 places de stationnement extérieures et de multiples points d'accès assurent une grande commodité pour les locataires et les clients.
	La proximité des autoroutes 15, 13 et 640, du train de banlieue et des aéroports régionaux rend le site facilement accessible au trafic local et régional.



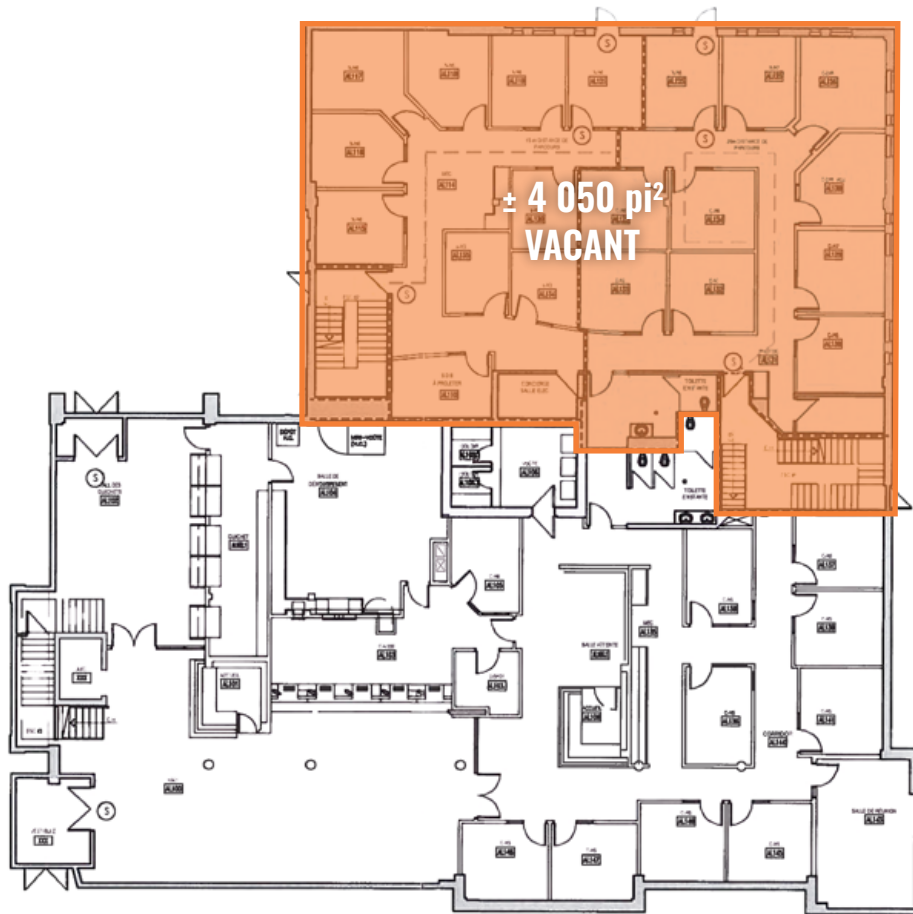
À VENDRE

1070 BOULEVARD CURÉ-LABELLE, BLAINVILLE, QC

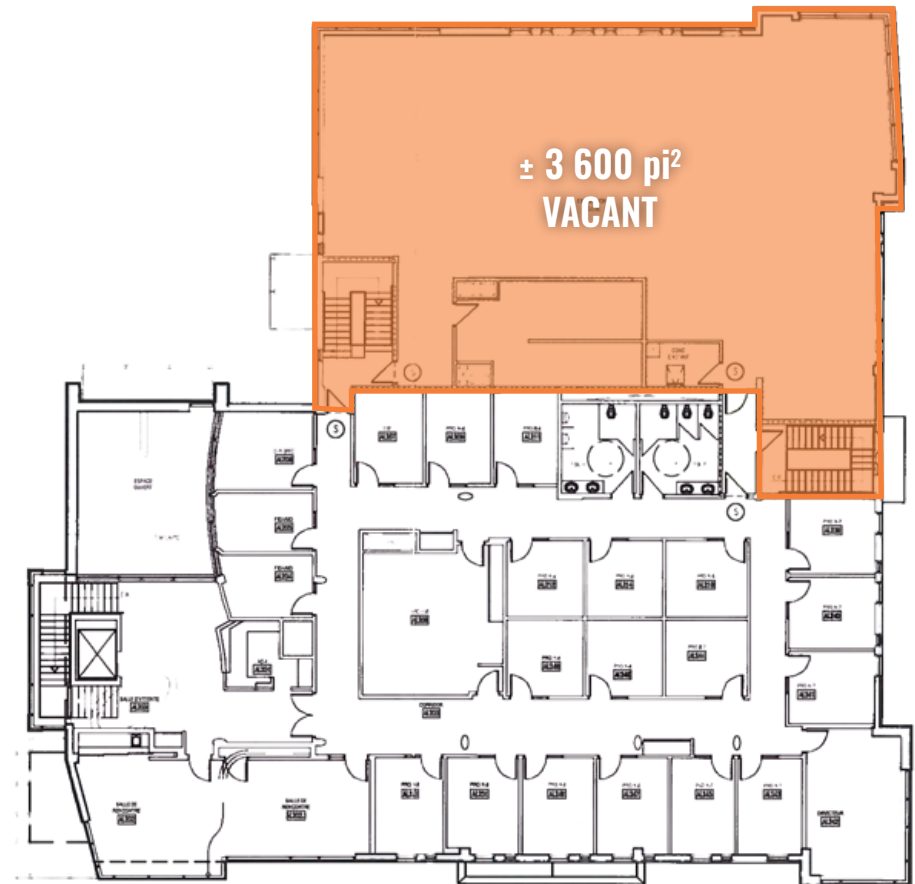
Marcus & Millichap

GRUPE MARIANI - DI GENNARO

PLAN DU BÂTIMENT



REZ-DE-CHAUSSÉE



DEUXIÈME ÉTAGE

## RÉSUMÉ DES ÉTATS FINANCIERS D'EXPLOITATION

<b>Revenus Locatifs</b>		
Loyer réel	375 886 \$	
Loyer potentiel	89 012 \$	
<b>Revenu locatif total</b>	<b>464,898 \$</b>	
Récupération des charges	253,941 \$	
<b>Revenu brut potentiel</b>	<b>744,867 \$</b>	
Espace vacant	(35,942 \$)	Taux d'inoccupation constant de 5 % appliqué
<b>Revenu brut effectif</b>	<b>682,897 \$</b>	
<b>Dépenses d'exploitation</b>	<b>Actuel</b>	<b>Ratio de frais de gestion</b>
Assurance	(7 852 \$)	1,15 %
Entretien de l'ascenseur	(3 683 \$)	0,54 %
Taxes foncières	(131 281 \$)	19,22 %
Taxes scolaires	(5 812 \$)	0,85 %
Déneigement	(16 513 \$)	2,42 %
Services publics	(82 532 \$)	12,09 %
Aménagement paysager	(4 561 \$)	0,67 %
Stationnement et entretien extérieur	(1 706 \$)	0,25 %
<b>Total des dépenses d'exploitation</b>	<b>(253 941 \$)</b>	<b>37,19 %</b>
<b>Revenu net d'exploitation</b>	<b>428 956 \$</b>	

**Notes:**

Les frais de gestion et les frais administratifs ne sont pas inclus dans le revenu net d'exploitation (RNE) de la propriété.

Les charges actuelles devraient augmenter de 2 % par an.



# À VENDRE

1070 BOULEVARD CURÉ-LABELLE, BLAINVILLE, QC

Marcus & Millichap

GRUPE MARIANI - DI GENNARO

## APERÇU DE L'EMPLACEMENT



TRAIN DE BANLIEUE

GARE BLAINVILLE - 5 MIN EN VOITURE  
GARE MIRABEL - 8 MIN EN VOITURE  
GARE SAINTE-THÉRÈSE - 12 MIN EN VOITURE  
GARE ROSEMÈRE - 16 MIN EN VOITURE  
GARE SAINTE-ROSE (LAVAL) - 20 MIN EN VOITURE



INDICE DE MARCHÉ

78



INDICE VÉLO

87

# À VENDRE

1070 BOULEVARD CURÉ-LABELLE, BLAINVILLE, QC

Marcus & Millichap  
GROUPE MARIANI - DI GENNARO

## DÉTAILS DE LA PROPRIÉTÉ

**Structure:** Béton

**Ossature:** Béton, bois

**Murs extérieurs:** Blocs de béton et crépi de béton

**Type de toit:** Plat

**Fenêtres:** Coulissantes et fixes en aluminium, qualité commerciale

---

**Revêtement de sol:** Carreaux de céramique, tapis, bois laminé, béton peint

**Murs intérieurs:** Cloisons sèches (gyproc)

**Plafonds:** Dalles suspendues, cloisons sèches

**Éclairage:** Incandescent, halogène, fluorescent, DEL

---

**Source de chauffage:** Électricité

**Climatisation et ventilation:** Système CVAC central pour l'ensemble de l'immeuble. Ventilateurs dans les salles de bains avec sorties extérieures

---

**Plomberie:** PVC et cuivre

**Service électrique:** Salle électrique située dans l'espace occupé par la banque

**Ascenseur:** : Un ascenseur

**Protection contre les incendies:** Panneau d'alarme incendie; détecteurs de fumée et de chaleur; Extincteurs; déclencheurs d'alarme manuels; éclairage d'urgence; gicleurs

**Sécurité:**

Système d'alarme; Système de caméras (intérieur et extérieur)

---

**Aménagement paysager sur place:**

Aménagement standard; Asphalte; Trottoirs en béton



À VENDRE

1070 BOULEVARD CURÉ-LABELLE, BLAINVILLE, QC

Marcus & Millichap  
GROUPE MARIANI - DI GENNARO

GALERIE DE PHOTOS



À VENDRE

1070 BOULEVARD CURÉ-LABELLE, BLAINVILLE, QC

Marcus & Millichap  
GROUPE MARIANI - DI GENNARO

GALERIE DE PHOTOS



# À VENDRE

1070 BOULEVARD CURÉ-LABELLE, BLAINVILLE, QC

Marcus & Millichap

GROUPE MARIANI - DI GENNARO

## PROCESSUS D'OFFRE

Les Services d'investissement Marcus & Millichap Québec Inc. a été retenu sur une base exclusive pour négocier la vente de l'immeuble situé au 1070 boulevard Curé-Labelle à Blainville, Québec

La propriété comprend : Lot 2 271 396 Québec (la "propriété" ou "l'actif")

### Contenu et indemnisation

La présente brochure (la "brochure") a été préparée par le conseiller et est remise aux acquéreurs potentiels afin de les aider à établir leur intérêt pour l'acquisition du bien. Cette brochure ne prétend pas être exhaustive ni contenir toutes les informations dont un acquéreur potentiel pourrait avoir besoin pour décider d'acheter ou non ce bien. La brochure est fournie à titre d'information et de discussion uniquement, et ne constitue pas une offre de vente, ni la sollicitation d'une offre d'achat du bien en question.

La brochure fournit des informations relatives à certaines caractéristiques physiques, de localisation, de zonage et de site du bien immobilier en question. Les informations sur lesquelles cette brochure est basée ont été obtenues à partir de diverses sources considérées comme fiables. Ni le vendeur ni le conseiller ne font de déclarations ou de garanties, explicites ou implicites, quant à l'exactitude ou à l'exhaustivité des informations ou des déclarations contenues dans le présent document ou dans d'autres documents, et les acheteurs potentiels ne doivent pas se fier à ces informations ou à ces déclarations sans procéder à une enquête et à une vérification indépendante. Le vendeur et le conseiller déclinent expressément toute responsabilité en cas d'erreur ou d'omission dans la brochure ou dans toute autre communication écrite ou orale transmise ou mise à la disposition des acquéreurs potentiels.

Si des informations relatives à l'offre, en plus des informations fournies dans la brochure, sont fournies à tout moment, oralement ou autrement, par le vendeur ou le conseiller, ces informations ne sont fournies qu'à titre de commodité, sans déclaration ni garantie quant à leur exactitude ou leur exhaustivité, et les acquéreurs potentiels ne doivent pas se fier à ces informations sans procéder à une enquête et à une vérification indépendante.

### Confidentialité

En recevant la présente brochure, le destinataire convient que ce document et son contenu sont confidentiels; qu'il le conservera et le traitera dans la plus stricte confidentialité; qu'il ne divulguera pas, directement ou indirectement, ce document ou son contenu à toute entreprise ou entité sans l'accord écrit préalable du conseiller et qu'il n'utilisera pas ou ne permettra pas que ce document soit utilisé d'une manière préjudiciable aux intérêts du vendeur, de son conseiller ou de leurs sociétés affiliées.

Ce document ne peut être reproduit, en tout ou en partie, sans l'accord écrit préalable du conseiller.

Les conditions énoncées dans la présente section s'appliquent à toutes les sections du présent processus comme si elles étaient énoncées indépendamment les unes des autres.

### Diligence raisonnable

Les parties intéressées sont invitées à inspecter le bien immobilier et à examiner les documents relatifs à l'audit préalable, avant de soumettre une offre. Des inspections du bien peuvent être organisées sur rendez-vous par l'intermédiaire du conseiller.

Lignes directrices pour les soumissions.

Les offres seront évaluées principalement sur la base des éléments suivants :

- la somme offerte pour le bien immobilier,
- la méthode de paiement de la contrepartie,
- la capacité de l'acheteur potentiel à mener à bien la transaction,
- la forme de l'offre, et
- la date et les conditions de clôture proposées.

Les acheteurs potentiels doivent noter que le vendeur n'a aucune obligation de répondre ou d'accepter une proposition pour le bien. Le vendeur se réserve le droit de retirer le bien du marché et de modifier la procédure décrite ci-dessus et son échéancier, à sa seule discrétion.

### Conditions de vente

La propriété et tous les accessoires, biens meubles et équipements inclus dans la propriété doivent être achetés "tels quels, dans l'état et à l'endroit où ils se trouvent" et il n'y a aucune garantie, expresse ou implicite, quant au titre, à la description, à l'état, au coût, à la taille, à la qualité marchande, à l'adéquation à l'usage, à la quantité ou à la qualité de la propriété. Toute information relative à la propriété qui a été ou peut être obtenue du vendeur, du conseiller ou de toute autre personne, par un acheteur potentiel, aura été fournie uniquement pour la commodité de l'acheteur potentiel et ne sera pas garantie comme étant exacte ou complète et ne fera pas partie des termes d'un accord d'achat et de vente.

### Prix de l'offre

6 900 000\$

### Représentation exclusive

Toutes les demandes de renseignements concernant le bien ou les informations contenues dans la brochure doivent être adressées au conseiller au nom du vendeur.

# POUR PLUS D'INFORMATION

## ADAMO MARIANI

Courtier immobilier commercial  
Premier vice-président, investissements  
adamo.mariani@marcusmillichap.com  
O 438.844.6520

## JESSE DI GENNARO

Courtier immobilier commercial  
Premier vice-président, investissements  
jesse.digennaro@marcusmillichap.com  
O 438.844.6521

## ROBERTO ROSELLI

Courtier immobilier commercial  
Vice-président, investissements  
roberto.roselli@marcusmillichap.com  
O 438.844.6526

## PHILIPPE MOISAN

Courtier immobilier commercial  
Associé, investissements  
philippe.moisan@marcusmillichap.com  
O 438.844.6515

**Marcus & Millichap**  
GROUPE MARIANI - DI GENNARO

**Marcus & Millichap REIS Inc.**  
1 Place Ville-Marie Suite 1082,  
Montréal, Québec H3B 4S6