

# Bâtiment industriel de 29 973 pi<sup>2</sup>, zonage flexible

29,973 SF of industrial building with flexible zoning



**Propriété industrielle à vendre**  
Industrial property for sale  
9157 Rue du Champ-d'Eau  
Saint-Leonard (Québec) H1P 3M3

**URBANREFORM™**  
— IMMOBILIER —

# ENTREPÔT, SHOWROOM ET BUREAU

Immeuble industriel de 29 973 pi<sup>2</sup> situé sur un terrain de 52 008 pi<sup>2</sup>, construit en 1999 et bénéficiant d'un zonage I-0400 permettant une grande flexibilité d'usages industriels et commerciaux. Possibilité d'occuper jusqu'à 16 020 pi<sup>2</sup> comprenant entrepôt, salle de montre et bureaux. Stratégiquement situé au cœur du secteur industriel de Saint-Léonard, l'immeuble offre un accès rapide aux autoroutes 25 et 40, à seulement 4 et 6 minutes respectivement. Emplacement idéal pour les entreprises recherchant accessibilité, flexibilité opérationnelle et position centrale dans le Grand Montréal.

## WAREHOUSE, SHOWROOM, AND OFFICE SPACE

29,973 SF industrial property situated on a 52,008 SF lot, built in 1999 and zoned I-0400, allowing for flexible industrial and commercial uses. Opportunity to occupy up to 16,020 SF consisting of warehouse, showroom, and office space. Strategically located in the heart of Saint-Léonard's industrial hub, the property offers quick access to Highways 25 and 40, just 4 minutes and 6 minutes away respectively. Ideal for users seeking excellent accessibility, operational flexibility, and a central Montréal location.



## Détails de la propriété

Property details

**Superficie totale du bâtiment (pi<sup>2</sup>)**  
Total building area (sf) **29 973**

**Superficie de l'entrepôt (pi<sup>2</sup>)**  
Warehouse area (sf) **16 921**

**Superficie du bureau rez-de-chaussé (pi<sup>2</sup>)**  
Ground floor office area (sf) **6 382**

**Superficie du bureau 2e étage (pi<sup>2</sup>)**  
Second floor office area (sf) **5 532**

**Superficie du bureau mezzanine (pi<sup>2</sup>)**  
Mezzanine office area (sf) **1 138**

**Superficie du terrain (pi<sup>2</sup>)**  
Land area (sf) **52 008**

**Année de construction**  
Construction year **1999**

**Hauteur libre**  
Clear height **25'5"**

**Distance colonnes**  
Column spacing **29' x 32' (approx)**

**Portes au sol**  
Drive-in doors **3**

**Quais de chargement**  
Loading dock **3**



**Gicleurs**  
Sprinklers **Oui**  
Yes

**Chauffage**  
Heating **Gaz**

**Entrée électrique**  
Electric entry **à confirmer AMP, 600V**

**Éclairage**  
Lighting **DEL**

**Disponibilité (pi<sup>2</sup>)**  
Availability (sf) **16 020**

## Détails de la propriété

Property details

Numéro de lot / Cadastre du Québec 1 335 306

Zonage / Zoning I-0400

Évaluation municipale / Municipal assessment 2026-2028

Terrain / Land 1 691 100 \$

Bâtiment / Building 4 081 700 \$

**Total 5 772 800 \$**

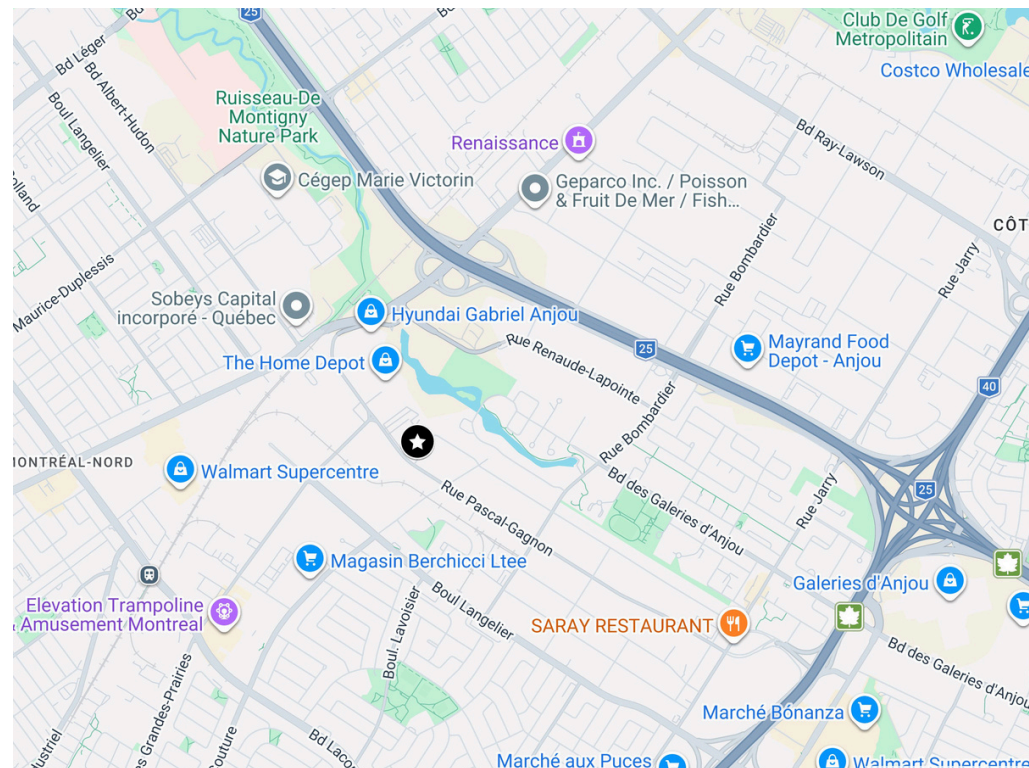
Taxes / Taxes 2025 / 2026

Municipales (2026) / Municipal 139 690,40 \$

Scolaires (2025-2026) / School 3 452,08 \$

**Total 143 142,48 \$**

Prix demandé / Asking price 6 850 000 \$  
228,54 \$/ pi<sup>2</sup>



## Grille des usage et normes

Zoning uses and standards table

**Commerce et service**  
Commercial and service

CA

**Bureau et clinique**  
Office and clinic

CB

**Établissement de restauration**  
Restaurant establishment

CC

**Établissement hôtelier**  
Hotel establishment

CD

**Commerce de récréation \***  
Recreation Commercial

CE

**Commerce et service relié aux véhicules automobiles \***  
Automotive-related commercial and service

CF

**Commerce extensif \***  
Extensive commercial

CG

**Industrie de prestige**  
Prestige industrial

IA

**Industrie légère**  
Light industrial

IB

**Distribution et vente en gros**  
Wholesale distribution and sales

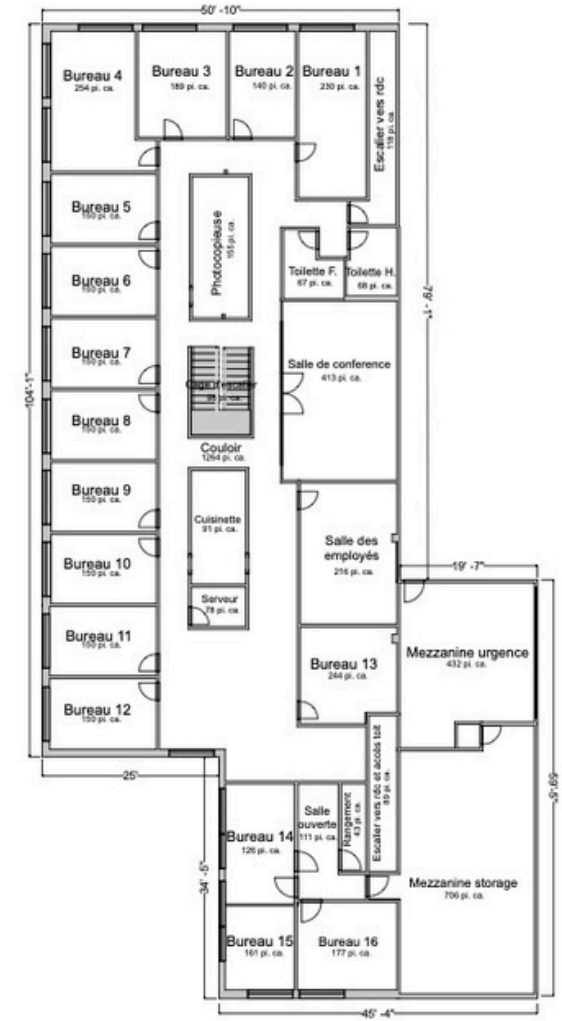
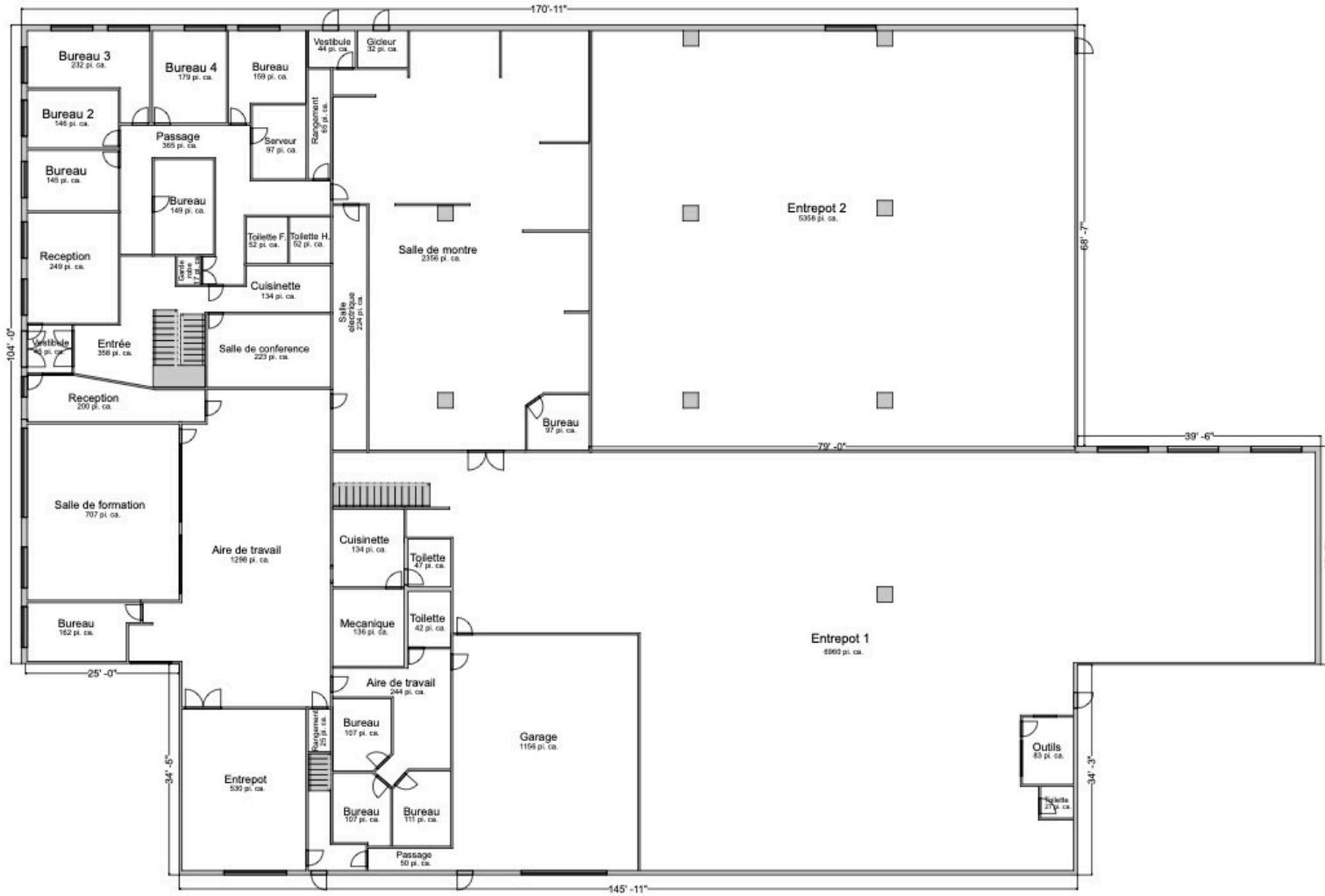
IC

\* Usages spécifiquement exclus: CE Salle d'amusement; CF Commerce pétrolier; CG Établissement de vente, de location ou d'entretien de machinerie lourde, de véhicule lourd et véhicule-outil et de matériel de chantier (coffrage, outil, roulotte, échafaudage tubulaire et échafaudage motorisé); Établissement de vente, de location, d'entretien et de remisage de roulottes, caravanes, maisons motorisées ou autres véhicules récréatifs du même genre, neufs ou usagés; Marché aux puces.

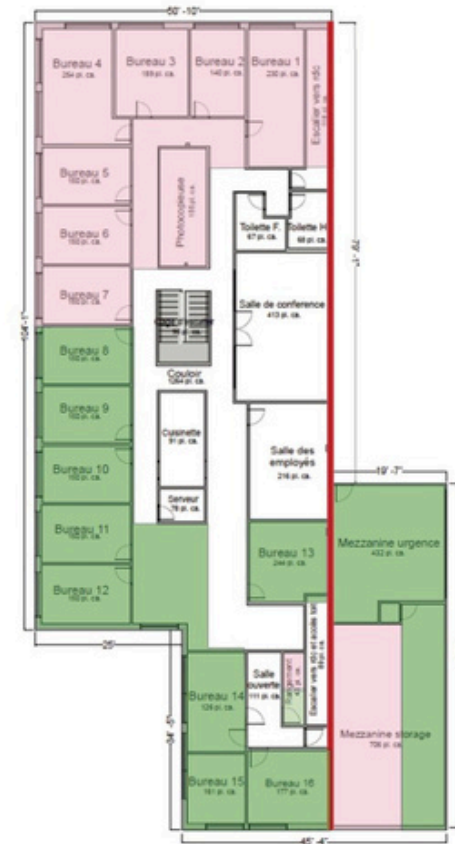
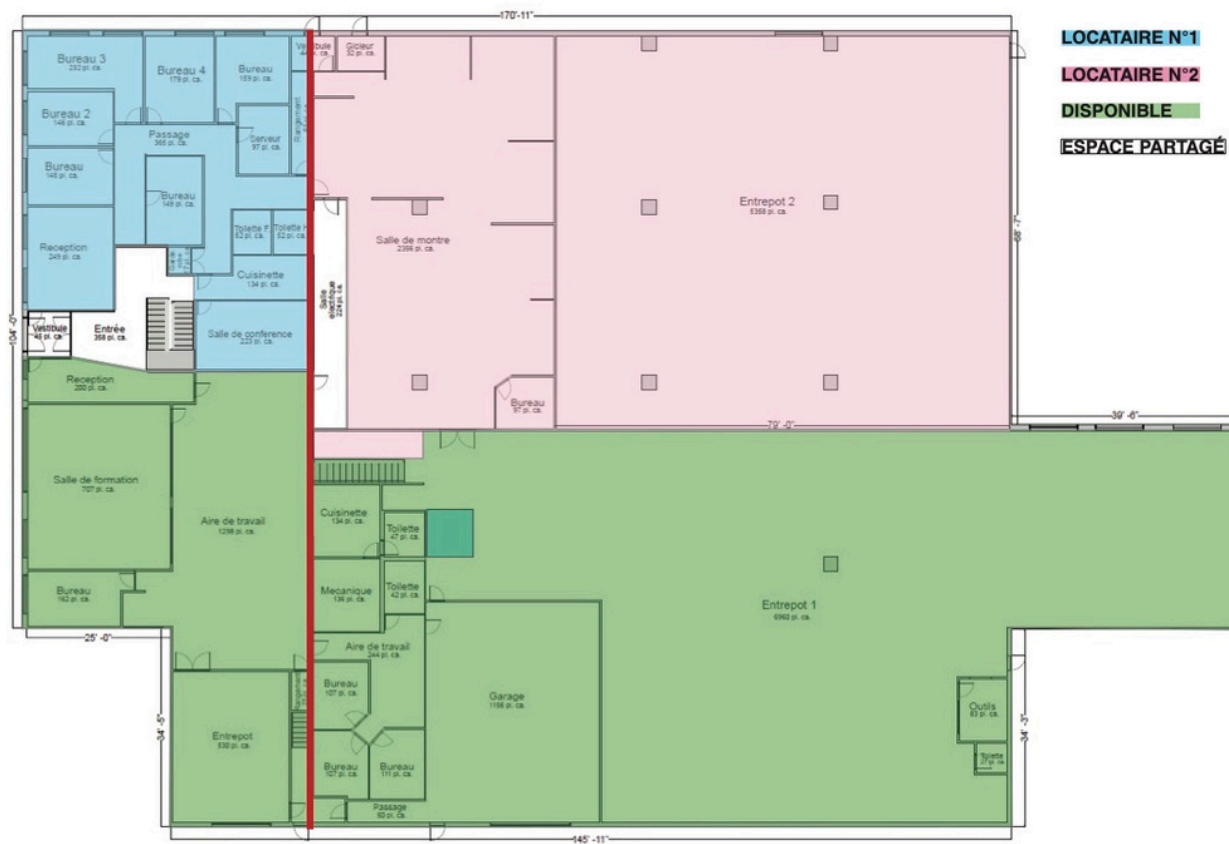


REZ DE CHAUSSÉE

2E ÉTAGE



Certificat de localisation 2020 | Certificate of location 2020



**Plan du bâtiment**  
 Building plan

**Loué au locataire 1**  
 Leased – Tenant 1 **2 995 pi<sup>2</sup>**

**Loué au locataire 2**  
 Leased – Tenant 2 **11 068 pi<sup>2</sup>**

**Espace partagé avec le locataire 2**  
 Shared area - Tenant 2

**Disponible à l'occupation**  
 Available for occupancy **16 020 pi<sup>2</sup>**



**URBANREFORM™**  
— IMMOBILIER —

**Pour plus de détails,  
contactez-nous.**  
For more information, contact us.

**Margad Otgonzul\***  
Courtier Immobilier Agrégé  
C. +1 514 632 5175  
E. [info@margadotgonzul.com](mailto:info@margadotgonzul.com)

\* Margad Otgonzul Inc.

**Propriété industrielle à vendre**  
Industrial property for sale  
9157 Rue du Champ-d'Eau  
Saint-Leonard (Québec) H1P 3M3

© 2026. Services immobiliers commerciaux Urban Reform Immobilier TM, agence immobilière commerciale. Les informations contenues aux présentes proviennent de sources jugées fiables et, bien qu'elles soient considérées exactes, n'ont pas été vérifiées. Urban Reform Immobilier TM ne garantit pas l'exactitude ou l'intégralité des informations présentées et n'assume aucune responsabilité à l'égard de toute erreur ou omission pouvant s'y retrouver.

