



Disponible dès le 1^{er} décembre 2025 | Available December 1st, 2025

9101, boul. des Sciences, Montréal, QC H1J 2Z6

Espace industriel de 24 459 pi² stratégiquement situé dans le parc industriel d'Anjou, parfait pour un centre de distribution

24,459 ft² industrial space strategically located in the Anjou Industrial Park, perfect for a distribution centre



Joannie Verreault

Courtier immobilier - Commercial
Joannie Verreault Courtier Immobilier inc.

☎ 514 866 3333 x116

📠 514 970 4739

✉ jverreault@naiterramont.ca

Pour plus d'informations contactez :
For more information contact :

CARACTÉRISTIQUES DE L'ESPACE | SPACE FEATURES



Superficie (pi²) | Area (ft²)

Bureau Office	2 863
Entrepôt Warehouse	21 596
Total	24 459

Mezzanine 2^e étage* | 2nd Floor* 4 688

* Non calculé dans la superficie totale

* Not included in the total area

Terrain | Land 40 000

Disponibilité | Availability 1^{er} décembre 2025 | December 1st, 2025



**Taux de location net (\$|pi²)
Net rental rate (\$|ft²)**

Contactez le courtier
Contact Broker

Frais d'exploitation estimés 2025 (\$|pi²)
Estimated operating expenses 2025 (\$|ft²)



Construction
2000



**Air climatisé
Air Conditioning**
Bureau | Office



Éclairage | Lighting
DEL | LED



Gicleurs | Sprinklers
Oui | Yes



Chauffage | Heating
Gaz et électrique
Gas & Electric



**Entrée électrique
Electric Entry**
400 A, 600 V



Porte au sol | Drive-in Door
1 (12'x14')



**Hauteur libre
Clear Height**
22' Entrepôt | Warehouse
8'5" Mezzanine

**Quais de chargement avec niveleur
Truck Level Doors with Leveler**
5 (8'x10')



Autoroutes | Highways



**Stationnement
Parking**
25 espaces | Stalls

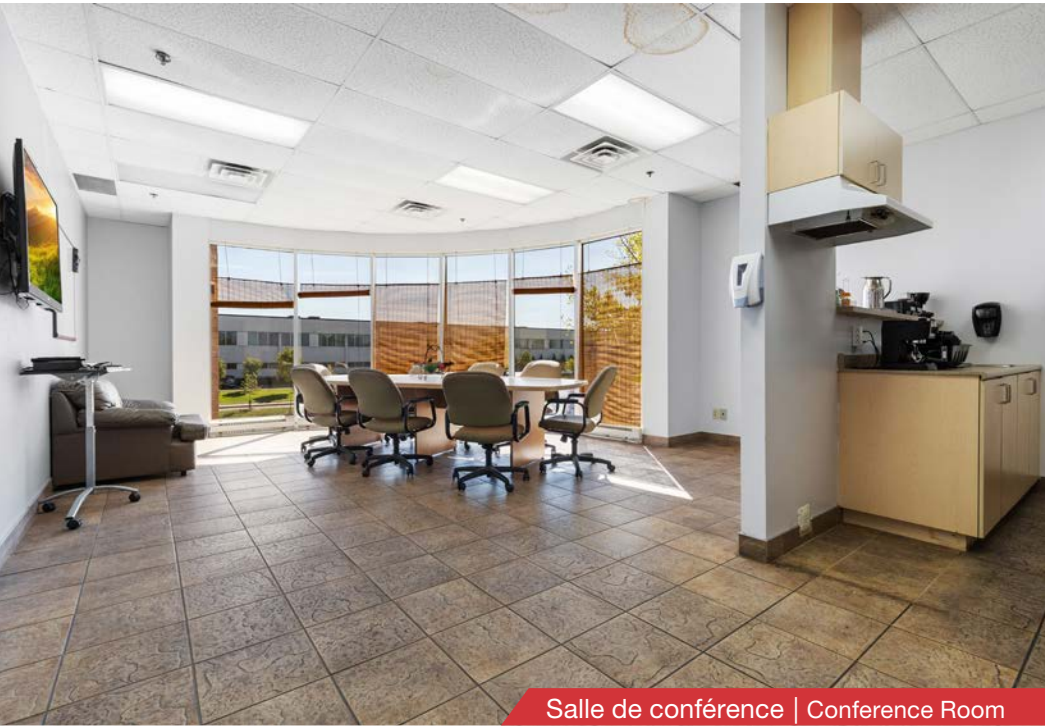


FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS



- Immeuble clés en main pour un distributeur
Turnkey building for a distributor
- Zone d'expédition bien conçue avec cinq quais de chargement à niveau pour camions disposés en angle et une porte d'accès pour plus de flexibilité
Well-designed shipping zone with five truck-level doors set at an angle plus one drive-in door for added flexibility
- Chaque quai de chargement est équipé d'un niveleur électrique
Each loading dock is equipped with an electric leveler
- Entrepôt avec grande fenestration et beaucoup de lumière naturelle
Bright warehouse with fenestration and excellent natural lighting
- Espace polyvalent au rez-de-chaussée comprenant une aire de réception ainsi que des locaux pouvant servir de bureaux fermés ou de salle d'exposition
Versatile space on the Ground Floor including a reception area and rooms that can be used as private office spaces or as a showroom
- L'entrepôt dispose de ventilateurs installés au plafond
The warehouse is equipped with ceiling fans
- Emplacement privilégié avec accès rapide aux autoroutes 25 et 40
Prime location with quick access to Highways 25 and 40





Salle de conférence | Conference Room



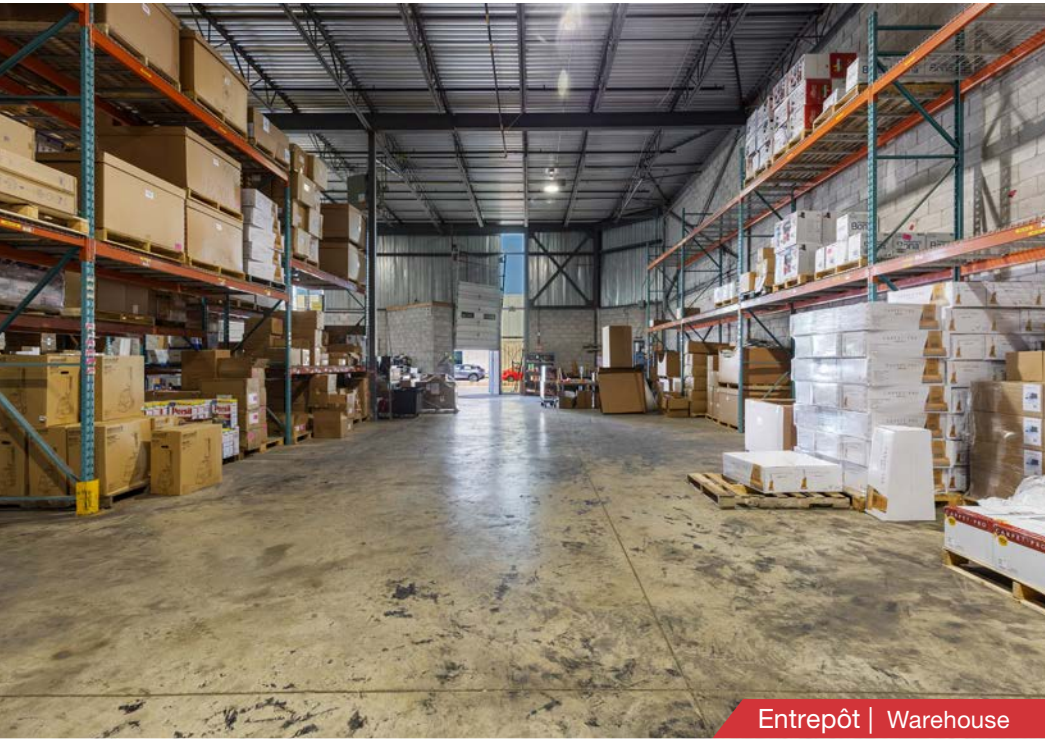
Aire de réception | Reception Area



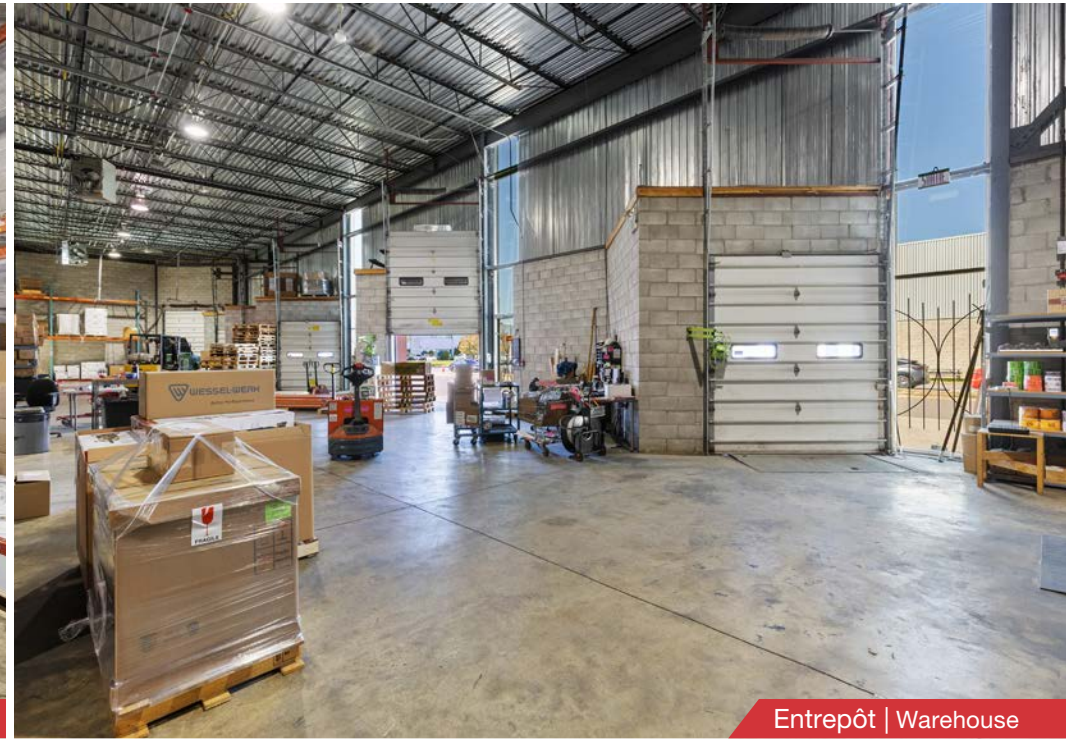
Cuisinette | Kitchenette



Mezzanine



Entrepôt | Warehouse

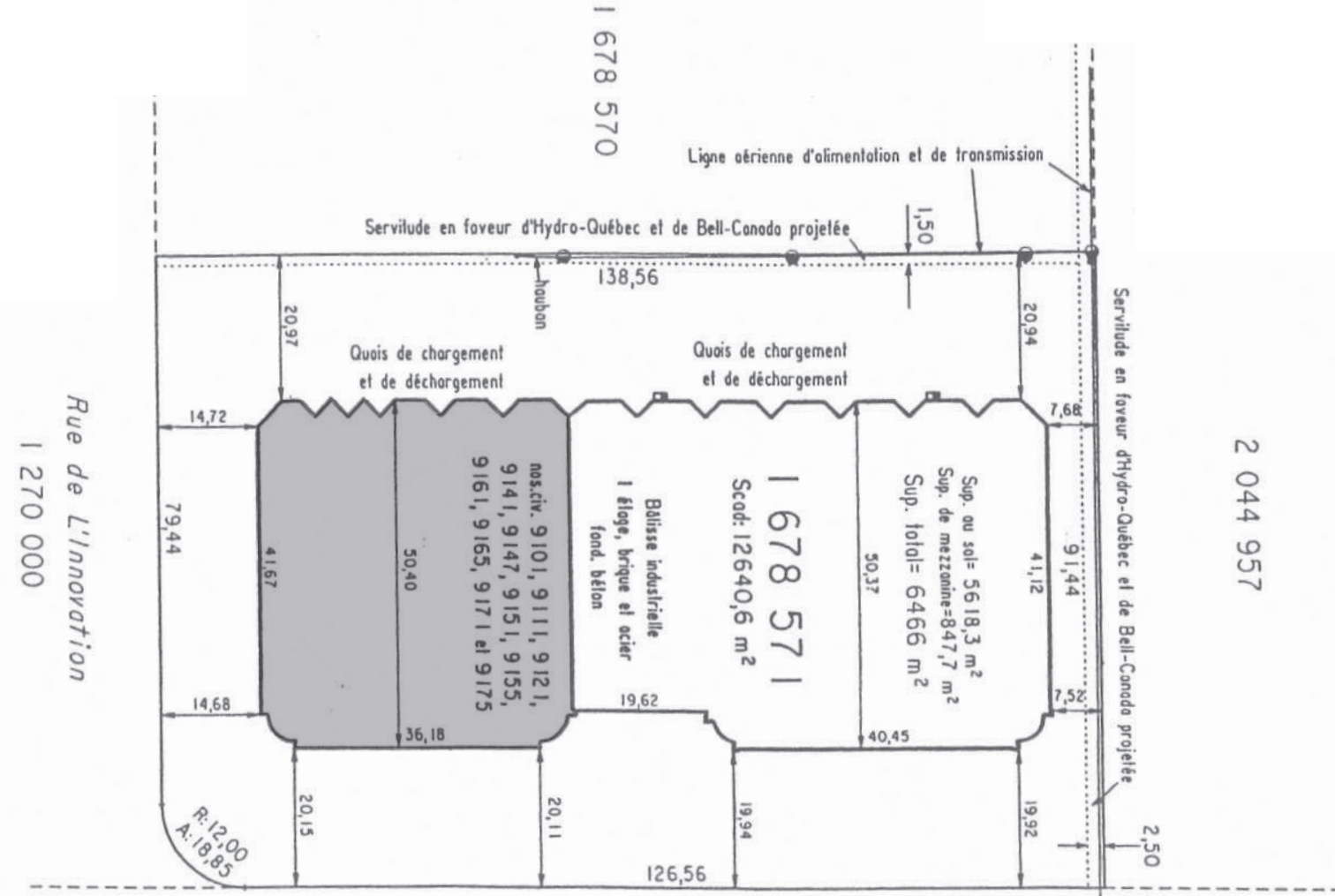


Entrepôt | Warehouse



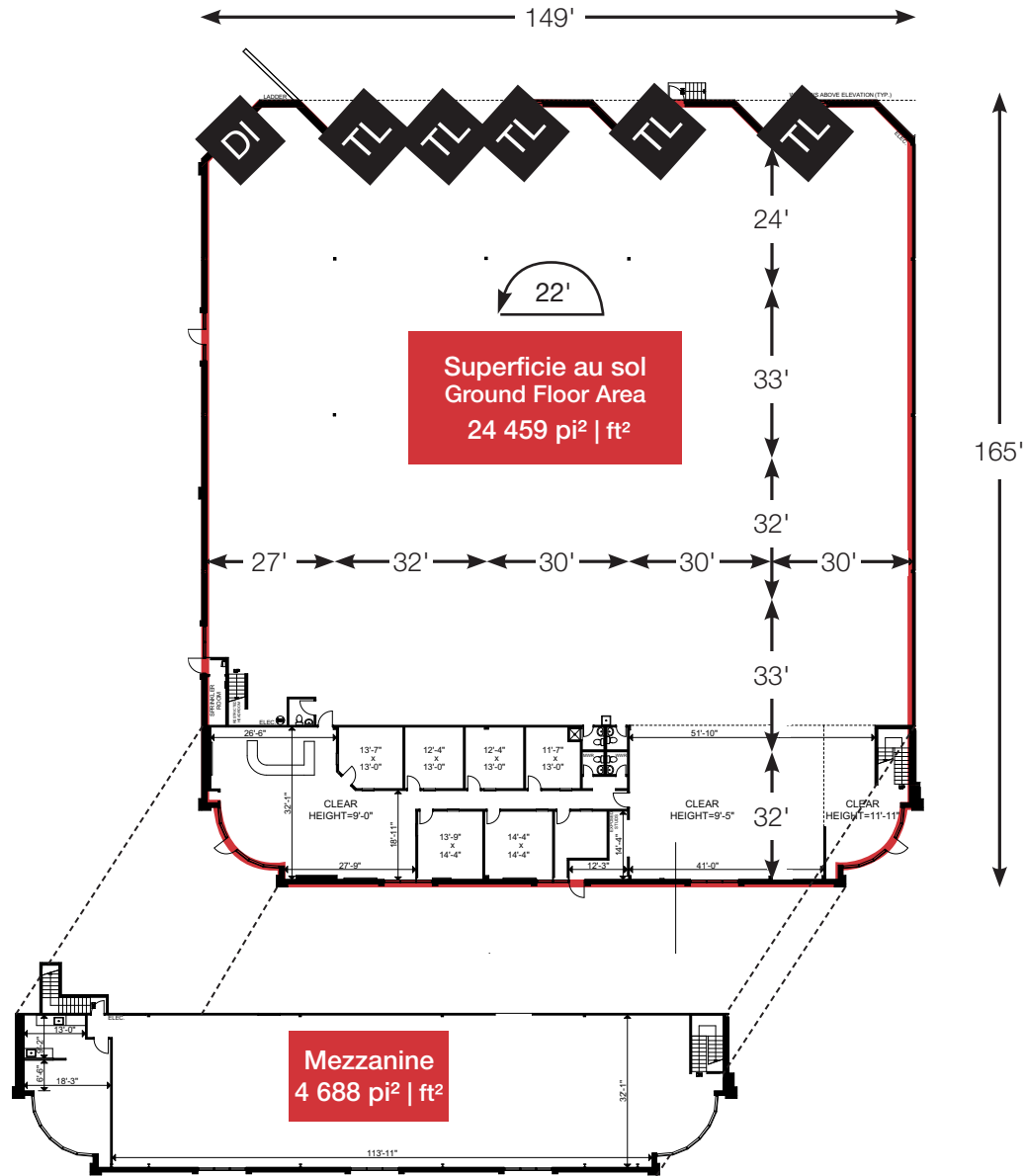
Entrepôt | Warehouse

PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN



BOUL. DES SCIENCES

PLAN DE L'ESPACE | SPACE PLAN



BOUL. DES SCIENCES

GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID

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

Annexe C / page 190
RCA 40-13
RCA 120
RCA 40-22

Ville de Montréal - Arrondissement d'Anjou	
Numéro de zone	I-226

CATÉGORIE D'USAGES PERMIS

HABITATION	
H 1. habitation unifamiliale	
H 2. Habitation bi-familiale et tri-familiale	
H 3. habitation multifamiliale	
COMMERCÉ	
C 1. Commerce de quartier	*
C 2. Commerce local	*
C 3. Hôtellerie et divertissement commercial	*(3)
C 4. Service automobile	C 4a. Vente d'essence et de produits d'épicerie
	C 4b. Vente d'essence et réparation mineure de véhicules automobiles
	C 4c. Vente ou location de véhicules autres que des véhicules lourds
	C 4d. Réparation de véhicules autres que des véhicules lourds
C 5. Commerce de moyenne ou grande surface	
C 6. Commerce lourd, commerce de gros et entrepôt	
INDUSTRIE	
I 1. Recherche et développement	*(1) et (2)
I 2. Fabrication	*(1) et (2)
I 3. Carrière	
RÉCRÉATIF	
R1. Terrain de golf	
EQUIPEMENT COLLECTIF ET INSTITUTIONNEL	
P1. Aménagement de détente et d'activité physique	
P2. Institution	P2a. Établissement de culte
	P2b. Établissement d'enseignement
	P2c. Établissement de santé et de services sociaux
	P2d. Établissement culturel et sportif ou relié aux affaires publiques et aux services communautaires
P3. Service d'utilité publique	*
P4. Parc de conservation	
USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS/PERMIS	
exclus	(4) et (5)
permis	
NOTES RELATIVES AUX USAGES	
(1) L'usage est autorisé dans la mesure où il peut être classé, au sens du Code de construction du Québec, comme établissement à risques faibles (F3) ou moyens (F2).	
(2) Aucun entreposage extérieur n'est autorisé.	
(3) Les bars sont assujettis au règlement relatif aux usages conditionnels.	
(4) Marché aux puces.	
(5) Garderie	

NORMES PRESCRITES

TERRAIN		
superficie minimale		1850 m ²
ligne avant minimale		45 m
profondeur minimale		
MODE D'IMPLANTATION DU BATIMENT		
isolé		*
jumelé		*
contigu		
DIMENSIONS DU BATIMENT		
hauteur en étages	minimale	1 étage
	maximale	4 étages
hauteur en mètres	minimale	
	maximale	
superficie de plancher	minimale	
	maximale	
largeur	minimale	
	maximale	
MARGES		
avant		7,6 m
latérale 1		7,6 m
latérale 2		7,6 m
arrière		7,6 m
RAPPORTS DE SUPERFICIE		
coefficient d'occupation du sol	minimum	0,3
	maximum	1
taux d'implantation au sol	minimum	25%
	maximum	70%
taux de cour arrière	minimum	
NOTES RELATIVES AUX NORMES		