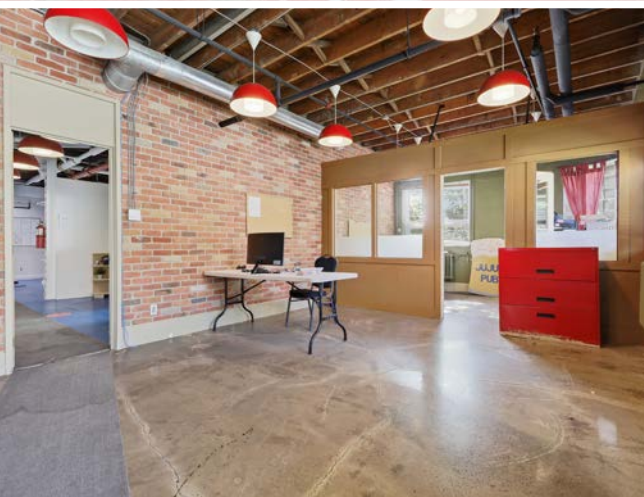




Localisation centrale à proximité du centre-ville | Central Location, Near Downtown

4281, rue d'Iberville, Montréal, QC H2H 2L5

Immeuble industriel de 7 940 pi² comprenant une section bureau, un atelier et un espace d'entreposage
7,940 ft² industrial building comprising an office area, a workshop, and a storage area

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

Paul-Éric Poitras

Président
Courtier immobilier agréé DA - Commercial
Immobilier Paul-Éric Poitras inc.
☎ 514 866 3333 x222
✉ 514 993 2035
✉ pepoitras@naiterramont.ca

Isabelle Boivin

Directrice exécutive
Courtier immobilier agréé DA - Commercial
☎ 514 866 3333
✉ 514 264 1877
✉ iboivin@naiterramont.ca

CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES



Superficie (pi²) | Area (ft²)

Bâtiment | Building

Terrain | Land

7 940

11 040



Prix demandé
Asking Price

1 575 000\$

(198,36\$ | pi² | ft²)

Taux de location net (\$|pi²) | Net Rental Rate (\$|ft²)

12,00\$

Frais d'exploitation estimés 2026 (\$|pi²)

2026 Estimated Operating Expenses (\$|ft²)

À discuter avec le courtier

To Be Discussed with the Broker



Construction
1945



Toiture | Roofing
2019



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



Gicleurs | Sprinklers
Oui | Yes



Hauteur libre
Clear Height
11' (atelier | Workshop)
13'4" (entrepôt | Warehouse)



Chauffage | Heating
Gaz et électrique
Gas and Electric



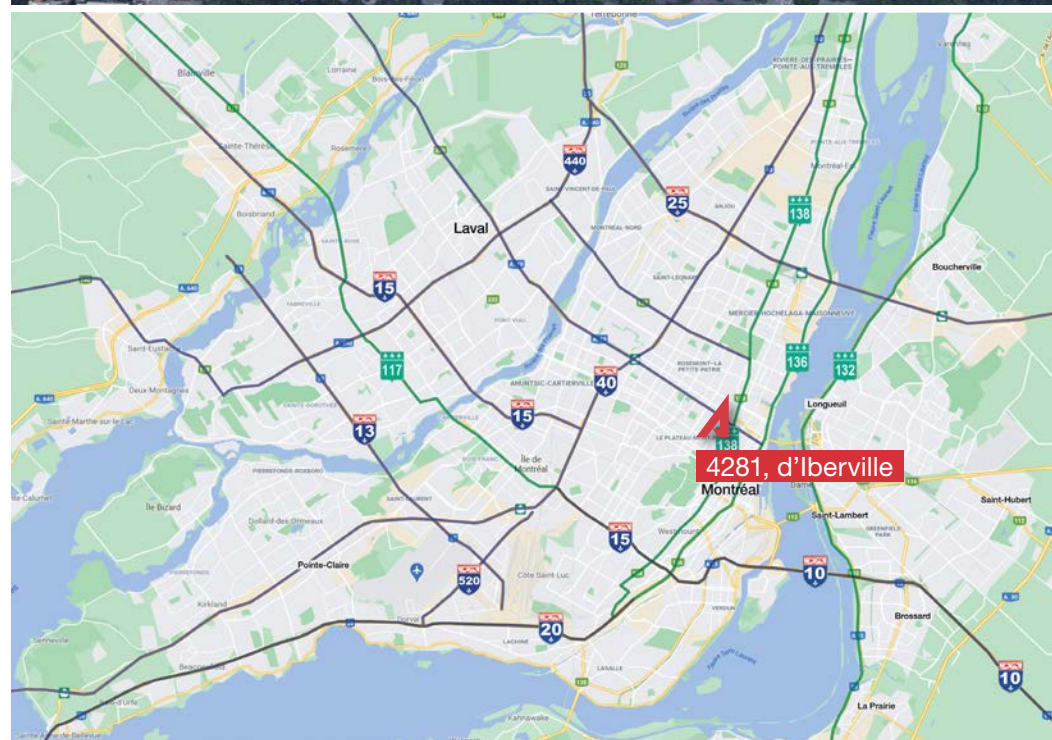
Air climatisé
Air Conditioning
Bureau et atelier
Office & Workshop



Stationnement
Parking
6 espaces | Stalls



Route
138



DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Zonage | Zoning

Industriel léger | Light Industrial

Numéro de lot | Lot Number

3 361 699-2

(Cadastre du Québec)

ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



Évaluation municipale | Municipal Assessment (2026-2028)

Terrain 359 000\$

Bâtiment 394 200\$

Total 753 200\$

Taxes

Municipales | Municipal (2026) 15 716\$

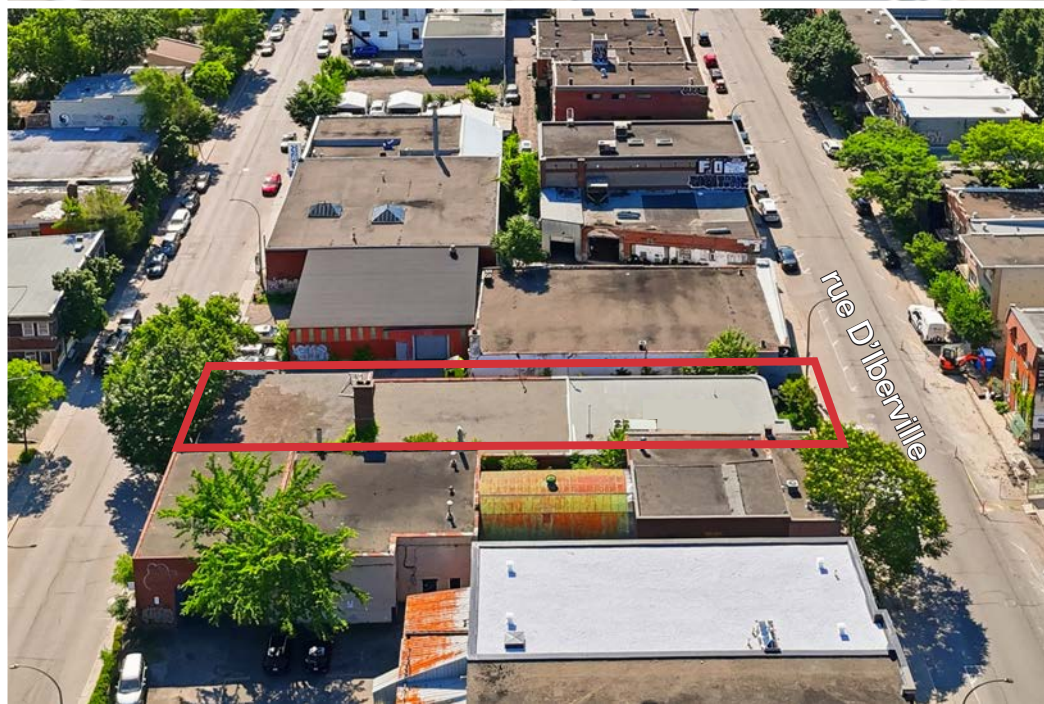
Scolaire | School (2026-2027) 472\$

Total 16 188\$

FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS

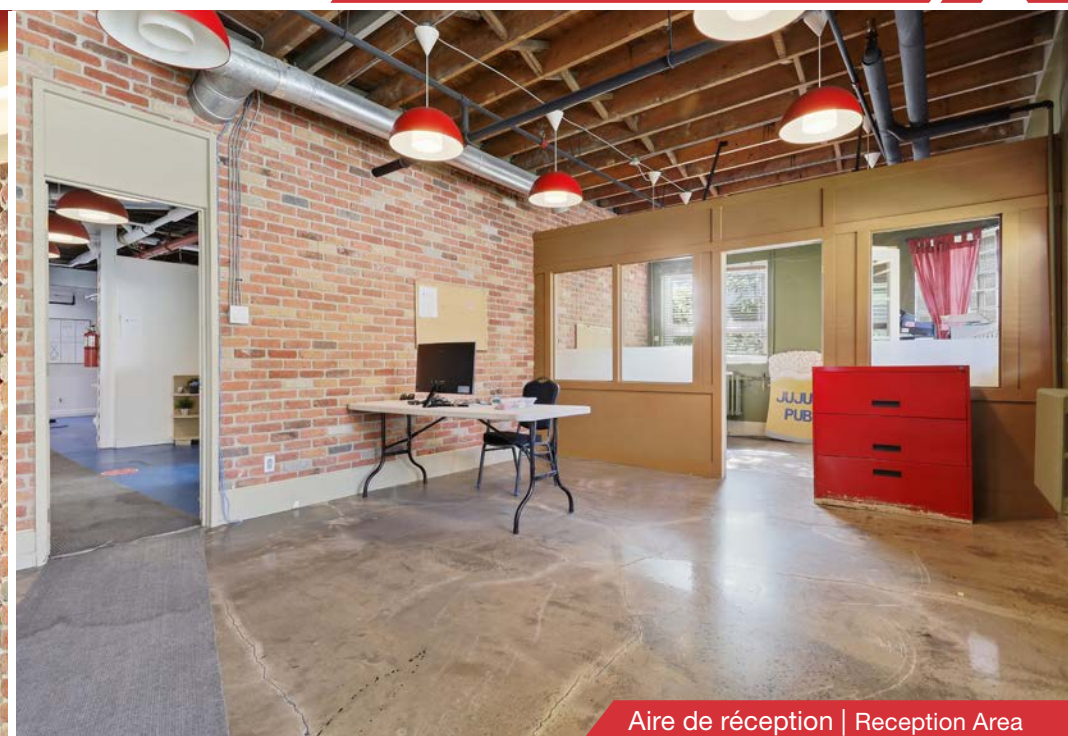


- Emplacement stratégique à la limite des quartiers Plateau-Mont-Royal, Rosemont–La Petite-Patrie et Ville-Marie, offrant un accès rapide au centre-ville | Strategically located at the border of Plateau-Mont-Royal, Rosemont–La Petite-Patrie, and Ville-Marie boroughs, offering quick access to Downtown
- Immeuble industriel polyvalent offert à la vente ou à la location, comprenant des espaces bureau, d'atelier et d'entreposage | Multipurpose industrial building available for sale or lease, featuring office, workshop, and warehouse spaces
- Sous-sol en bon état offrant de l'entreposage supplémentaire | Basement in good condition, offering additional storage
- Toiture entièrement refaite en 2019 | Roofing completely redone in 2019

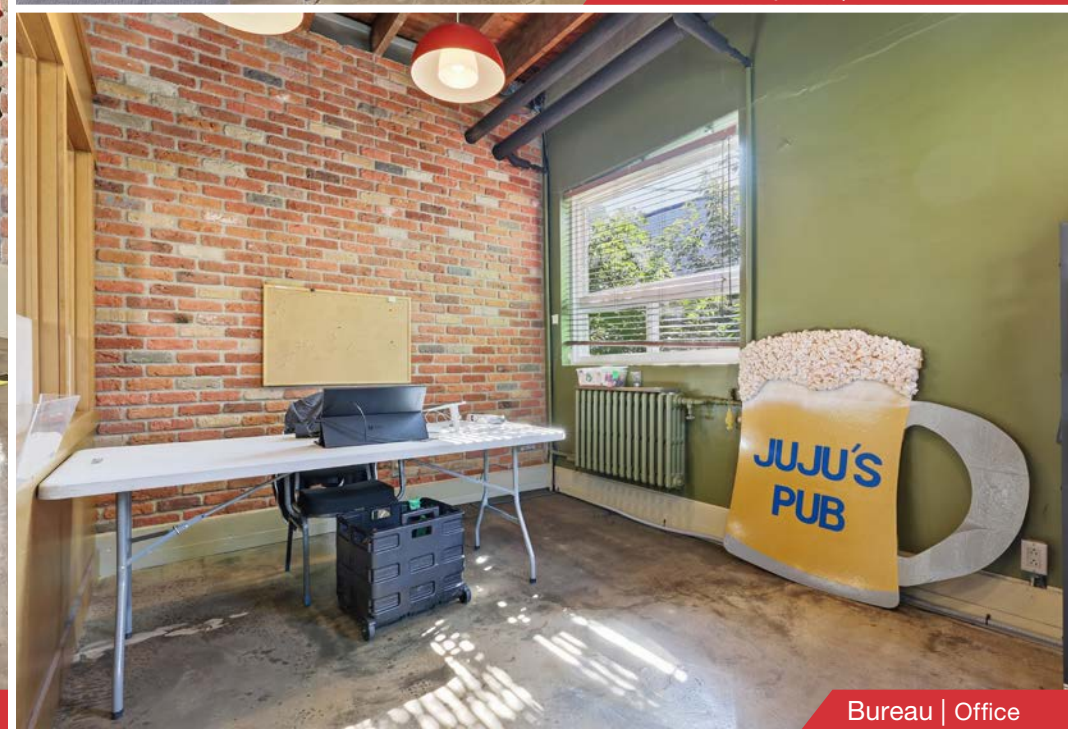




Aire de réception | Reception Area



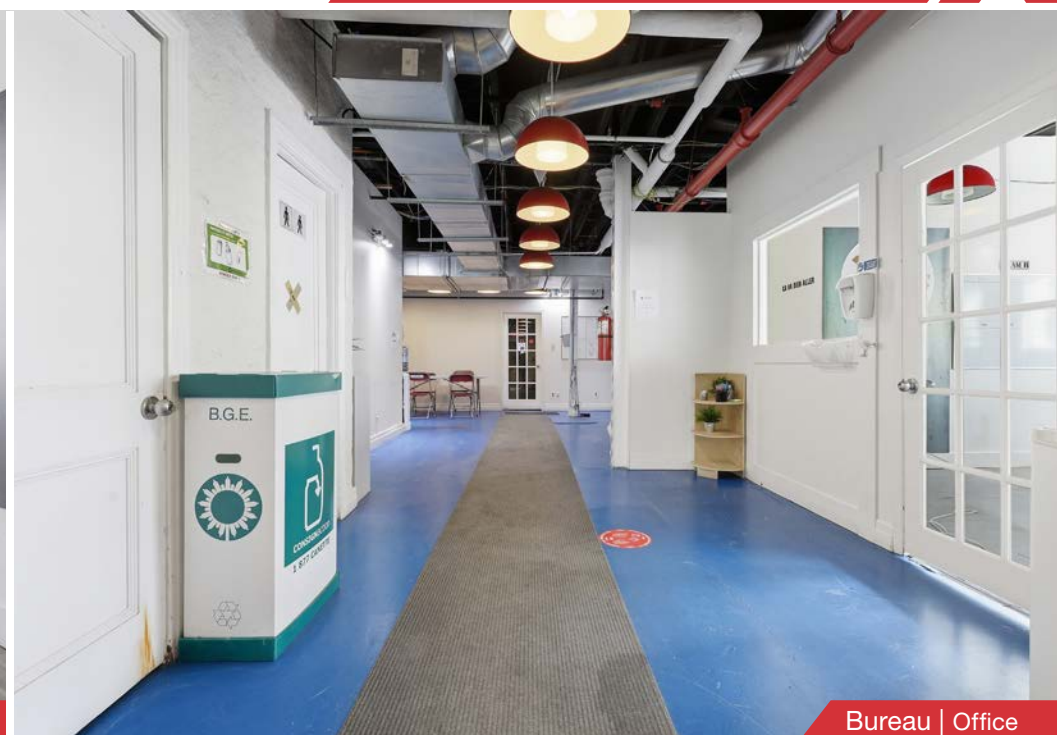
Aire de réception | Reception Area



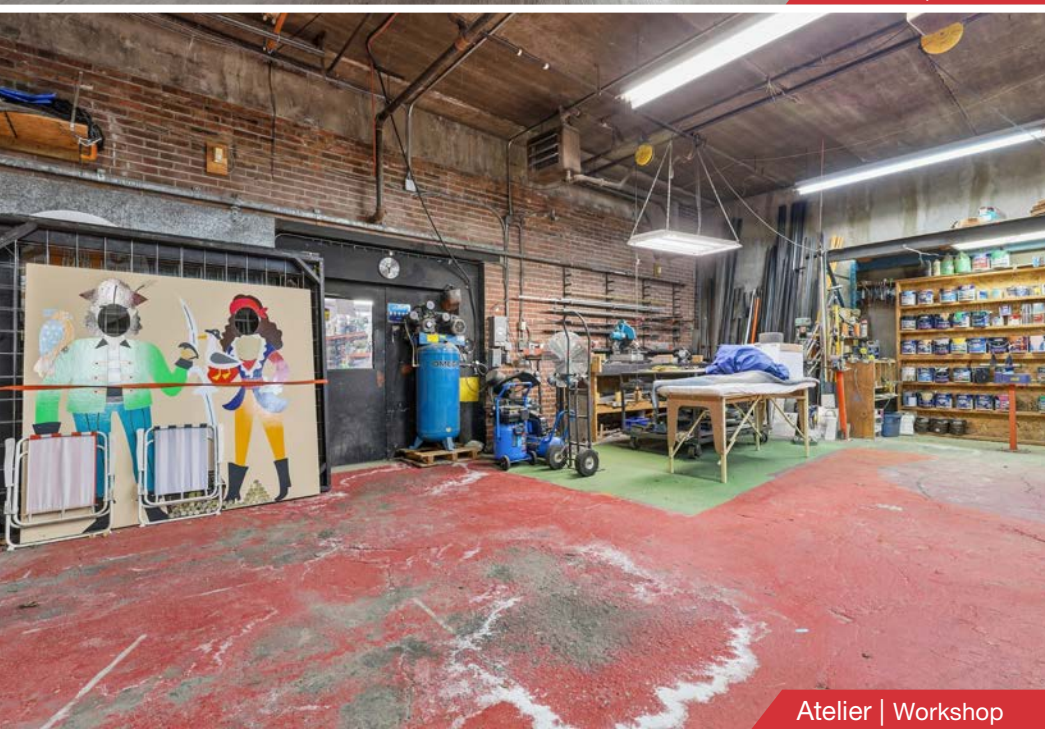
Bureau | Office



Bureau | Office



Bureau | Office



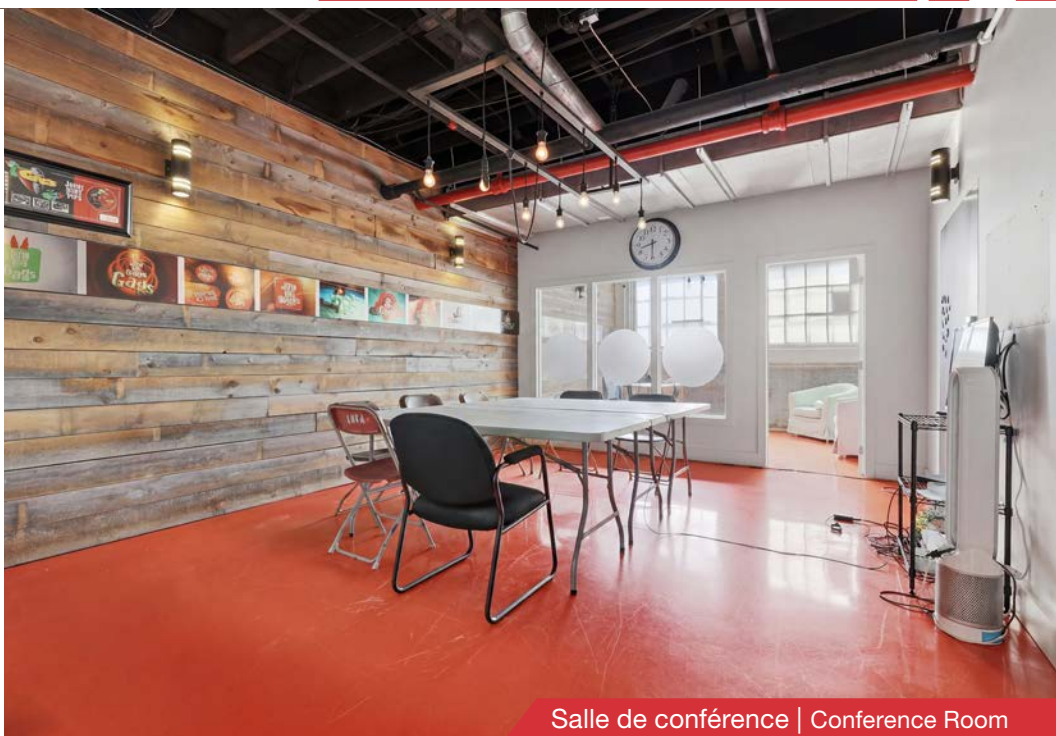
Atelier | Workshop



Espace ouvert | Open Space



Bureau | Office



Salle de conférence | Conference Room



Rangement – Sous-sol | Storage – Basement

RÈGLEMENT D'URBANISME 01-277

Numéro de la zone : 0574

Usages prescrits

Catégorie 1 : I.3(4)
Catégorie 2 :
Catégorie 3 :
Catégorie 4 :
Note :

* voir le [Règlement d'urbanisme](#) pour la description complète des catégories.

Hauteurs et marges

Minimum d'étages : 2,0
Maximum d'étages : 3,0
Minimum en mètres : -
Maximum en mètres : 12,5

Hauteur maximale (en mètres)	Marge latérale minimale (en mètres)	Marge arrière minimale (en mètres)
Jusqu'à 12,5 m	1,5	3,0
Plus de 12,5 m jusqu'à 20 m	2,5	3,0
Plus de 20 m jusqu'à 30 m	3,0	4,0
Plus de 30 m	4,0	4,0

Note :

Taux d'implantation et densités

Taux d'implantation minimum (%): 30
Taux d'implantation maximum (%): 85

Note :

Densité minimale : 1,0
Densité maximale : 3,0

Note :

Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) :

Plusieurs travaux nécessitent une évaluation qualitative en fonction des critères et des objectifs contenus dans le règlement sur les PIIA, nous vous invitons à consulter la [section sur le sujet](#).

MISE EN GARDE

Les normes prévues au présent document fournissent, sans préjudice pour la Ville de Montréal, une indication des normes prévues au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277). Si les présentes normes s'avèrent différentes de celles apparaissant au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, ce règlement prévaut dans tous les cas.

SOUS-SECTION 7

USAGES AUTORISÉS DANS LA CATÉGORIE I.3(4) – RUES D'IBERVILLE ET FRONTENAC

274.16.8 Dans un secteur où est autorisée la catégorie I.3(4), les usages suivants sont autorisés à tous les niveaux:

1° de la famille industrie :

- a) instruments ou composantes électriques, informatiques ou mécaniques;
- b) meubles, décors et produits architecturaux;
- c) procédé mécanique ou chimique;
- d) produits comestibles;
- e) produits domestiques ou pharmaceutiques;
- f) studio de production;
- g) vêtements et accessoires;

2° de la famille commerce :

- a) atelier d'artiste et d'artisan;
- b) brasseur artisanal;
- c) bureau;
- d) café;
- e) carburant;
- f) centre d'activités physiques;
- g) clinique médicale ou vétérinaire;
- h) commerce d'alimentation;
- i) commerce de détail;
- j) école d'enseignement spécialisé;
- k) galerie d'art;
- l) institution financière;
- m) marchandise de gros;
- n) outillage et machinerie;
- o) pharmacie;
- p) restaurant;
- q) salle de spectacle;
- r) salle d'exposition;
- s) services personnels et domestiques;
- t) soins personnels;
- u) toilettage pour animaux domestiques;
- v) traiteur;
- w) transport et distribution;

3° de la famille équipements collectifs et institutionnels :

- a) bibliothèque;
- b) garderie;
- c) musée;
- d) poste de police;
- e) poste de pompiers.



On vous recommande de faire inspecter le véhicule avant l'achat. 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.