

**2 mois gratuits sur signature  
d'un bail 36 mois**

**3 mois gratuits sur signature  
d'un bail 60 mois**

ULS : 23574534

**204-174** rue Lescarbeault, Saint-Alexis (Québec) J0K 1T0

BUREAU

**À LOUER**

Emplacement de coin au deuxième étage d'un complexe moderne, impeccablement entretenu. Cet espace bureau de 1 920 pi<sup>2</sup> est doté d'une fenestration abondante, offrant un environnement de travail stimulant et professionnel.

Idéal pour accueillir un bureau professionnel, un siège social, un centre d'appel, un centre de formation ou toute autre activité nécessitant un environnement lumineux et soigné.

Possibilité de combiner l'espace avec le local 203 pour une superficie totale de 3 996 pi<sup>2</sup>.

**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

12050, rue Arthur-Sicard, Bureau 100  
Mirabel, Québec J7J 0E9

[immodev.ca](http://immodev.ca)

**CO-INSCRIPTEUR :**

**MAXIME JOYAL**

Courtier immobilier résidentiel et  
commercial agréé DA  
Maxime Joyal inc.

☎ 514.553.5865  
☎ 514.703.4244

✉ mjoyal@viacapitale.com

**VIA CAPITALE DISTINCTION**

Agence immobilière

7450, boul. des Galeries d'Anjou #120  
Montréal, Québec H1M 3M3

[viacapitalevenu.com](http://viacapitalevenu.com)



## Description générale

**Superficie bureau disponible (pi<sup>2</sup>)** **1 920**

Possibilité de combiner l'espace avec le local 203 pour une superficie totale de 3 996 pi<sup>2</sup>.

Étage	2e
Chauffage	Électrique
Climatisation	Oui
Éclairage	LED
Année de construction	2022
Zonage	Commercial C-701
Revêtement plancher	Béton
Entrée indépendante	Oui
Espace de stationnement	Ample
Disponibilité	Immédiate
Terme du bail	3 à 5 ans

**Taux de location semi-brut (\$/pi<sup>2</sup>)**

**Local 204** **16,75 \$**

**Local 203** **15,00 \$**

**2 mois gratuits sur signature d'un bail 36 mois**

**3 mois gratuits sur signature d'un bail 60 mois**

### Inclusions :

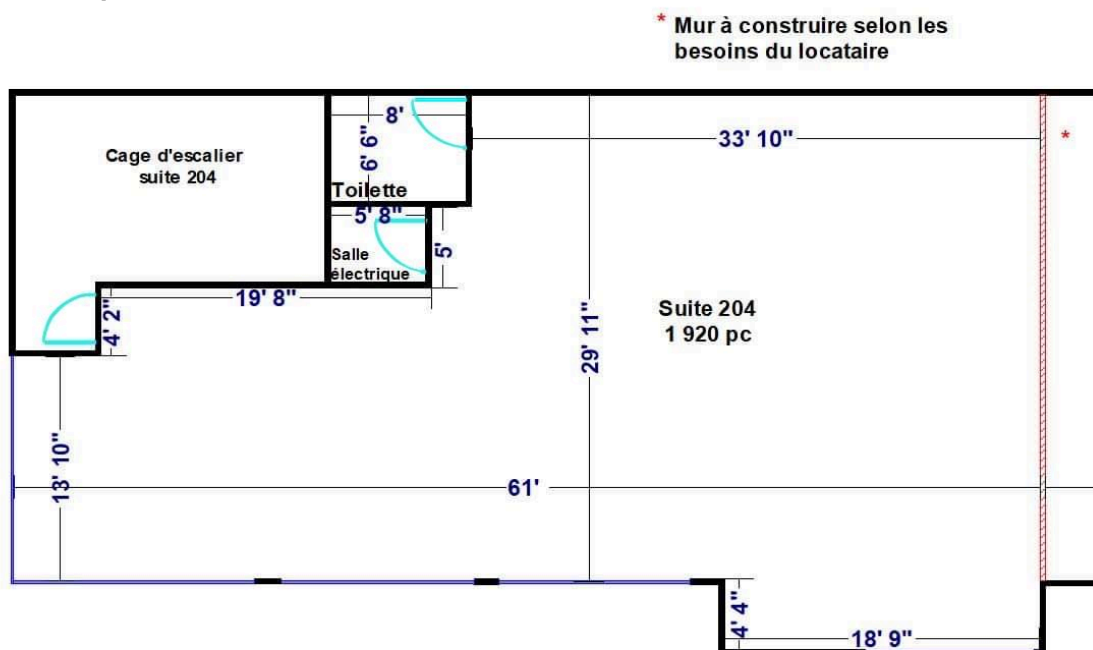
Taxes municipales et scolaires, taxe d'eau, nettoyage annuel des fenêtres extérieures, entretien paysager et déneigement

### Exclusions :

Énergie (électricité), aménagement personnalisé et frais d'opérations du locataire.



## Plan de l'espace



## Faits saillants



### Local commercial à haute visibilité – directement sur l'autoroute 158

Profitez d'un emplacement stratégique avec une façade donnant sur l'autoroute 158, assurant une visibilité maximale pour votre entreprise.



### Aménagements sur mesure

Vous avez une vision précise pour votre espace ? Tous les aménagements personnalisés peuvent être réalisés par le locataire, avec l'approbation du bailleur. Créez un environnement parfaitement adapté à vos besoins.



### Affichage autorisé

Valorisez votre marque : l'affichage sur enseigne est permis aux emplacements désignés, et le lettrage de vitrine est également autorisé pour maximiser votre présence.



### Exclusivité d'activité garantie

Pour protéger votre secteur d'activité, le bailleur offre à ses locataires une clause d'exclusivité dans le bail. Vous bénéficiez ainsi d'un environnement sans concurrence directe. À ce jour, les domaines suivants sont déjà protégés :

- Piscines et spas
- Ébénisterie
- Électricité (entrepreneur)
- Soutien informatique
- Systèmes d'intérieur (entrepreneur)
- Comptabilité
- Soins thérapeutiques : physiothérapie, ostéopathie, acupuncture, massothérapie



AIRE DE BUREAU



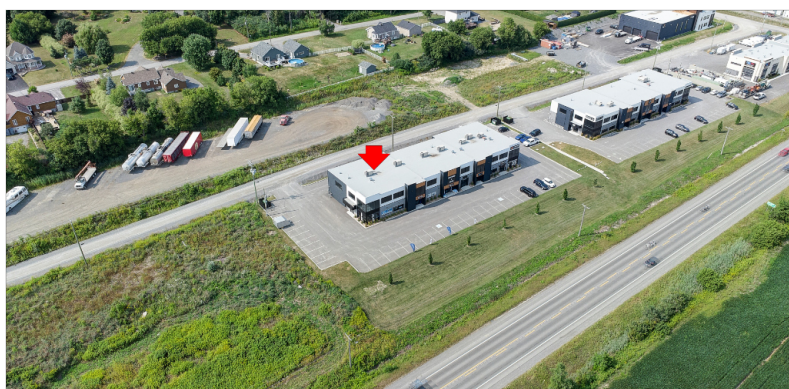
AIRE DE BUREAU



AIRE DE BUREAU



AIRE DE BUREAU



EMPLACEMENT

## Grille de zonage



## USAGES AUTORISÉS

HABITATION (H)					
H1	Unifamiliale isolée				
H2	Unifamiliale jumelée				
H3	Bifamiliale isolée				
H4	Multifamiliale (3 à 8 logements)				
H5	Maison mobile				
H6	Habitation communautaire				
COMMERCE (C)					
C1	Commerce de détail et de services	•			
C2	Commerce relié à l'automobile				
C3	Commerce de restauration et d'hôtellerie				
C4	Commerce récréatif		•		
INDUSTRIE (I)					
I1	Industrie de faible nuisance				
I2	Industrie de forte nuisance				
I3	Industrie d'extraction				
PUBLIC (P)					
P1	Communautaire de proximité				
P2	Communautaire institutionnel et administratif local				
P3	Service d'utilité publique				
AGRICULTURE (A)					
A1	Agriculture de culture				
A2	Agriculture d'élevage				

## NORMES PRESCRITES (BÂTIMENT PRINCIPAL)

MARGES					
Marge de recul avant (m)	min.	9	9		
Marge de recul latérale (m)	min.	6	6		
Somme des marges latérales (m)	min.	10	10		
Marge de recul arrière (m)	min.	6	6		
BÂTIMENT					
Hauteur (m)	max.	10	10		

## DISPOSITIONS SPÉCIALES

Zone tampon (Chapitre 3, sous-section 16.3)	•	•			
Entreposage extérieur (article 196)	•				
Entreposage extérieur (article 199)		•			

C-70

## USAGE(S) SPÉCIFIQUEMENT PROHIBÉ(S)



## USAGE(S) SPÉCIFIQUEMENT AUTORISÉ(S)

5811 – Restaurant et établissement avec service complet (sans terrasse)  
 5812 – Restaurant et établissement avec service complet (avec terrasse)  
 5813 – Restauration et établissement avec service restreint  
 5814 – Restaurant et établissement offrant des repas à libre-service  
 5891 – Traiteurs

## NOTES

