

Disponible dès maintenant | Available Now

## 8826, 5<sup>e</sup> Croissant, Montréal (Québec) H1J 1A2

Immeuble pour locataire unique de 21 746 pi<sup>2</sup> idéal pour un fabricant – Situé dans un parc industriel bien établi avec un accès facile aux autoroutes 25 et 40

21,746 ft<sup>2</sup> single-tenant building for a manufacturer – Located in a well-established industrial park with easy access to Highways 25 and 40



### Joannie Verreault

Courtier immobilier - Commercial  
Joannie Verreault Courtier Immobilier inc.  
☎ 514 866 3333 x116  
☎ 514 970 4739  
✉ jverreault@naiterramont.ca

### Karl Bernard

Vice-président  
Courtier immobilier - Commercial  
Courtage Karl Bernard inc.  
☎ 514 866 3333 x109  
☎ 581 989 2507  
✉ kbernard@naiterramont.ca

### Paul-Éric Poitras

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

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

**CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES**



**Superficie (pi²) | Area (ft²)**

Mezzanine	1 260
Bureau   Office	1 758
Entrepôt   Warehouse	<u>18 728</u>
Total	21 746

Terrain | Land 40 000

**Dimensions**

Bâtiment   Building	144' x 170' (Irr.)
Terrain   Land	200' x 394'

**Disponibilité | Availability**

Immédiate | Now



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

12,00 \$

Frais d'exploitation estimés 2026 (\$|pi²)  
Estimated Operating Expenses 2026 (\$|ft²)

3,50 \$



**Portes au sol**

Drive-in Doors  
3 (10' x 18')



**Hauteur libre**

Clear Height  
20'9"



**Éclairage | Lighting**

DEL | LED



**Entrée électrique**

Electric Entry  
600 A, 600 V



**Chauffage | Heating**

Gaz et électrique  
Gas & Electric



**Stationnement**

Parking  
25 espaces | Stalls



**Ponts roulants**

Overhead Cranes  
3 (16, 10 & 5 tonnes | Tons)



**Air climatisé**

Air Conditioning  
Bureau | Office

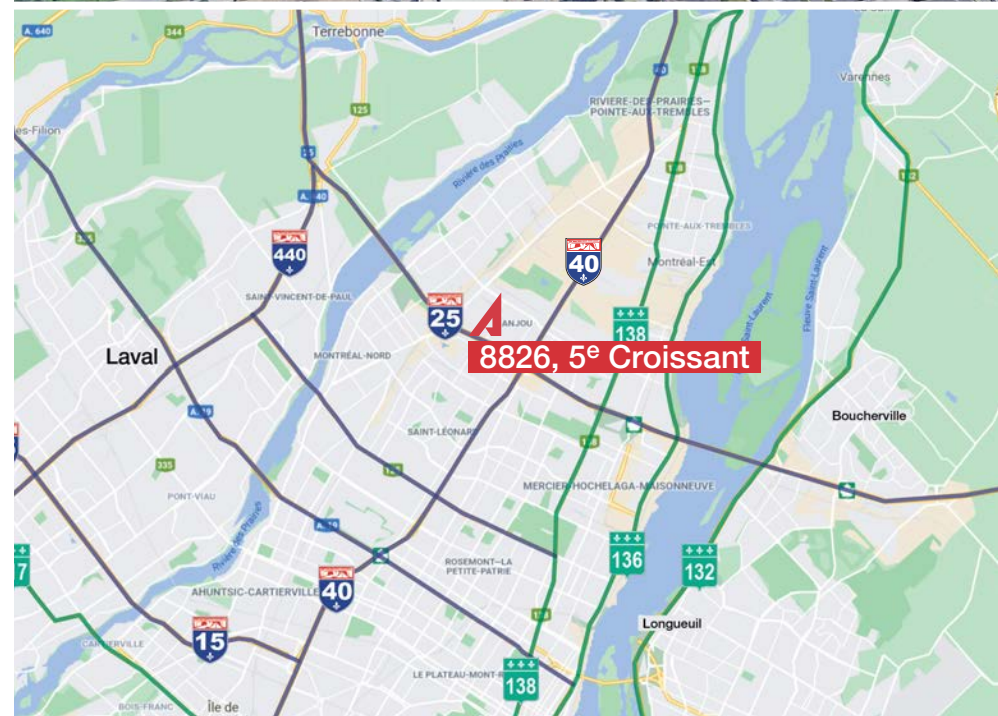


**Hauteur sous crochet**

Under-Hook Height  
17'



**Autoroutes | Highways**



**FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS**

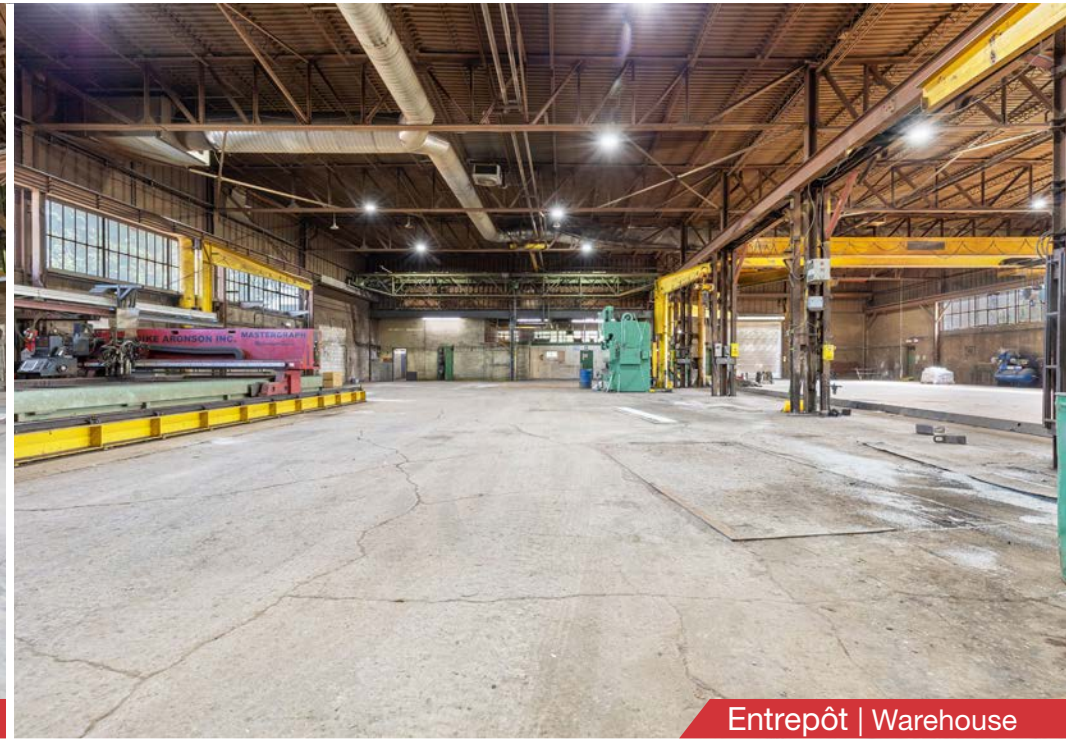


- Immeuble clés en main pour un fabricant  
Turnkey building for a manufacturer
- Situé sur une rue tranquille (cul-de-sac)  
Located on a quiet street (cul-de-sac)
- 3 ponts roulants et 11 monte-charges (2 tonnes) inclus  
3 overhead cranes and 11 hoists (2 tons) included
- Dalle d'assemblage – 80' x 50' (irr.)  
Assembly slab – 80' x 50' (irr.)
- Échangeur d'air dans l'entrepôt  
Warehouse air exchange system
- Réception, salle de conférence et 7 bureaux fermés  
Reception area, conference room, and 7 closed offices
- Vestiaire pour employés et cafétéria  
Employee locker room and cafeteria





Entrepôt | Warehouse



Entrepôt | Warehouse



Entrepôt | Warehouse



Vestiaire | Locker Room

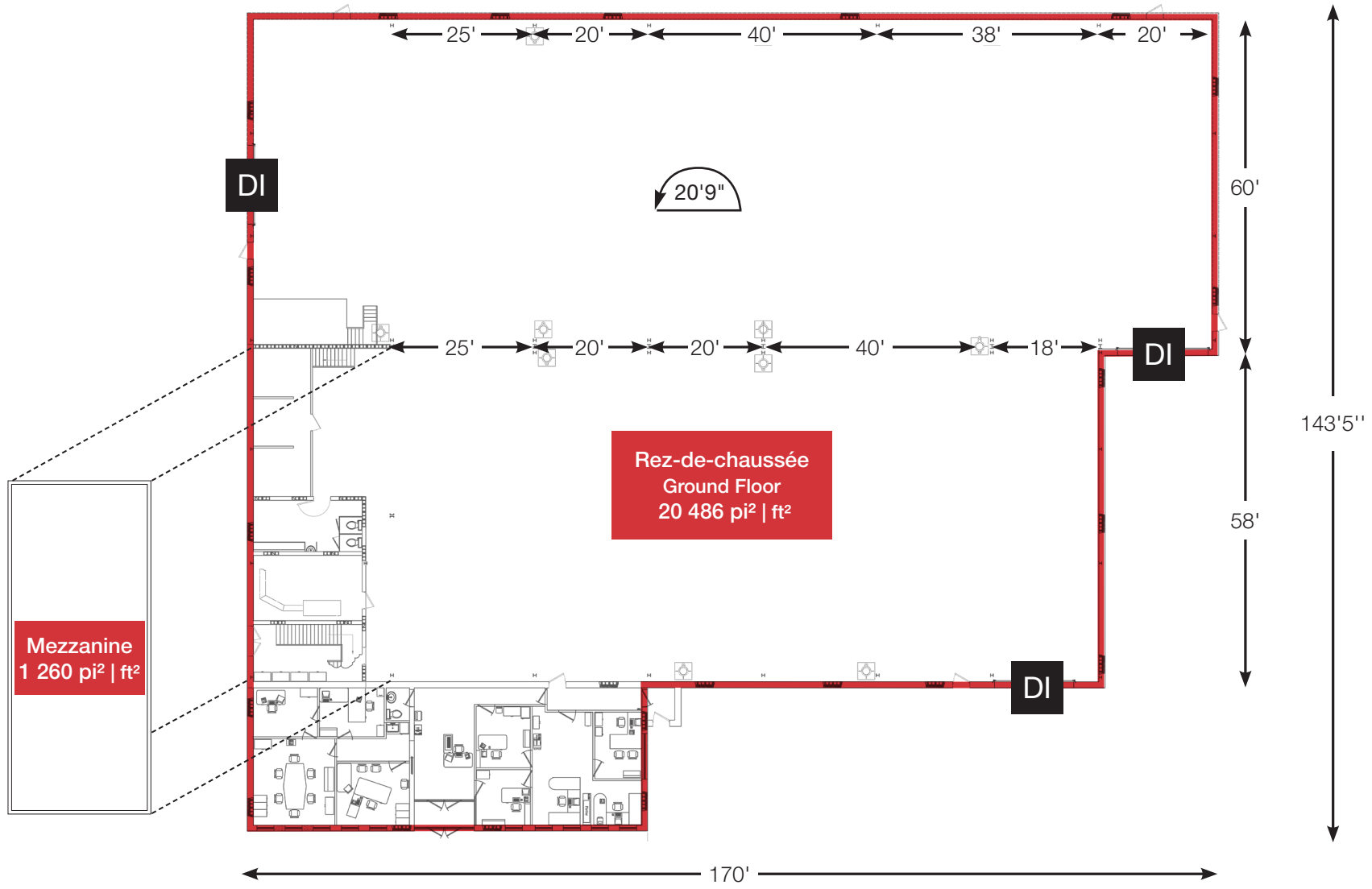


Salle de conférence | Conference Room



Cafétéria | Cafeteria

**PLAN DU BÂTIMENT | BUILDING PLAN**



**5<sup>e</sup> CROISSANT**

**PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN**



**5<sup>e</sup> CROISSANT**

GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID

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

Annexe C / page 172  
RCA 40-13  
RCA 120  
RCA 40-22

Ville de Montréal - Arrondissement d'Anjou	
Numéro de zone	I - 208
CATÉGORIE D'USAGES PERMIS	
<b>HABITATION</b>	
H 1. habitation unifamiliale	
H 2. Habitation bi-familiale et tri-familiale	
H 3. habitation multifamiliale	
<b>COMMERCE</b>	
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	*(2)
<b>INDUSTRIE</b>	
I 1. Recherche et développement	*(1) et (2)
I 2. Fabrication	*(1) et (2)
I 3. Carrière	
<b>RECRÉATIF</b>	
R1. Terrain de golf	
<b>EQUIPEMENT COLLECTIF ET INSTITUTIONNEL</b>	
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	
<b>USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS/PERMIS</b>	
exclus	(4) et (5)
permis	
<b>NOTES RELATIVES AUX USAGES</b>	
(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), moyens (F2) ou très élevés (F1).	
(2) L'entreposage extérieur est autorisé dans toutes les cours, et au-delà de la marge avant. L'entreposage extérieur ne doit pas dépasser la hauteur de la clôture.	
(3) Les bars sont assujettis au règlement relatif aux usages conditionnels.	
(4) Marché aux puces.	
(5) Garderie	

NORMES PRESCRITES

TERRAIN		
superficie minimale		1850 m <sup>2</sup>
ligne avant minimale		45 m
profondeur minimale		
MODE D'IMPLANTATION DU BÂTIMENT		
isolé		*
jumelé		*
contigu		
DIMENSIONS DU BÂTIMENT		
hauteur en étages	minimale	1 étage
	maximale	2 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		