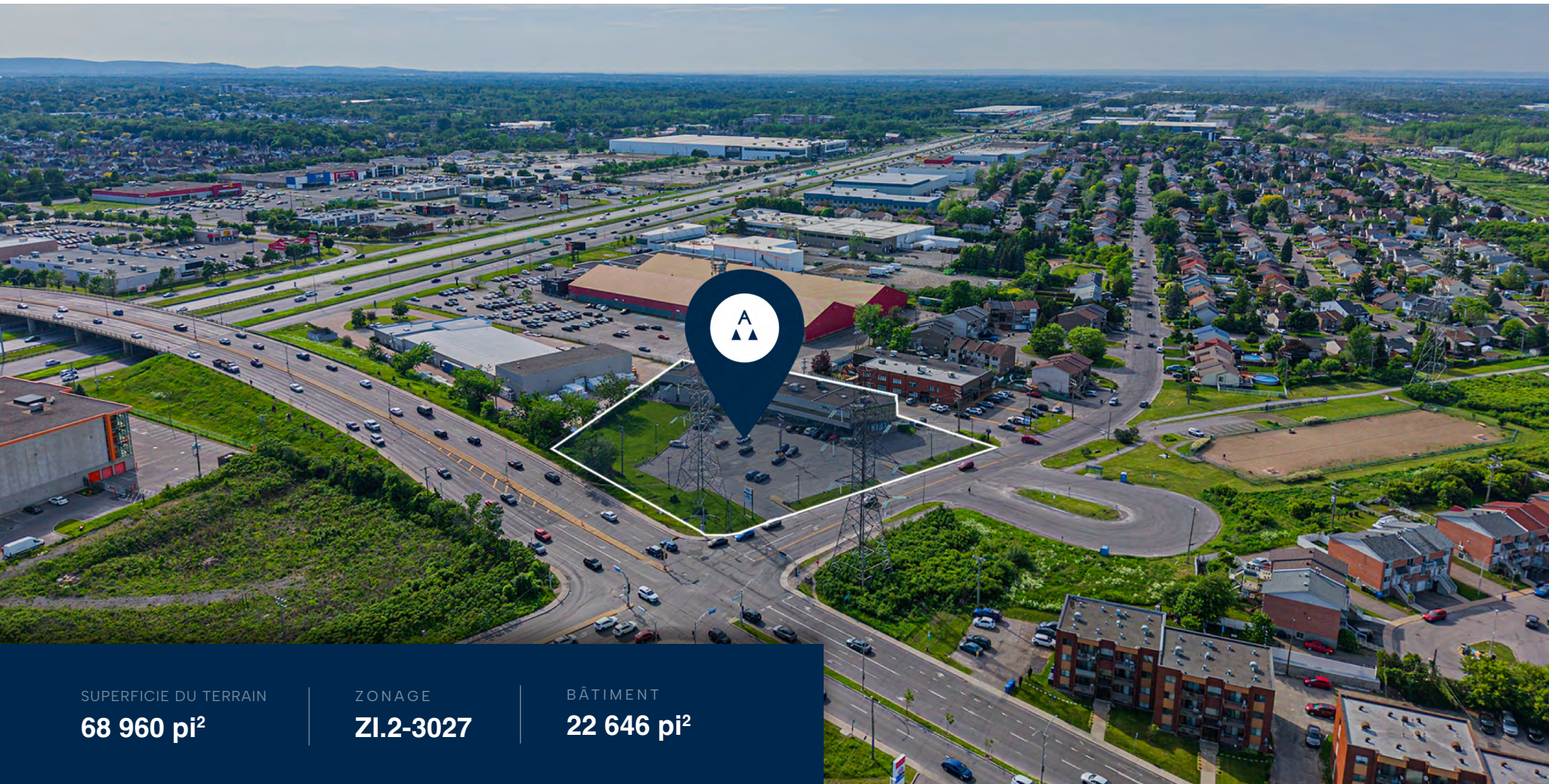


À VENDRE

5305, boul. Notre-Dame
Laval (Québec)

ASGAARD
▲▲



SUPERFICIE DU TERRAIN

68 960 pi²

ZONAGE

ZI.2-3027

BÂTIMENT

22 646 pi²

5305, boul. Notre-Dame, Laval

COMMERCIAL



Une occasion rare d'acquérir **68 960 pi² de terrain à zonage industriel** dans le secteur Chomedey de Laval, à l'échangeur des autoroutes 13 et 440. Le bâtiment existant de 22 646 pi² génère des revenus locatifs de plusieurs locataires, avec ± 57 765 pi² de terrain excédentaire qu'un acheteur peut développer.

Le propriétaire (LCA) libérera le 2^e étage à la clôture et conservera le rez-de-chaussée en vertu d'une **cession-bail de 12 mois à 6 000 \$/mois**. La propriété est offerte selon deux scénarios — chacun représentant une voie distincte de création de valeur selon le profil de l'acheteur et sa stratégie d'investissement.

REVENUS IMMÉDIATS

Locataires 2^e étage

Dès la clôture
— locataires existants en place

CESSION-BAIL

12 mois - \$ 6k / mo.

LCA - Rez-de-chaussée
seulement

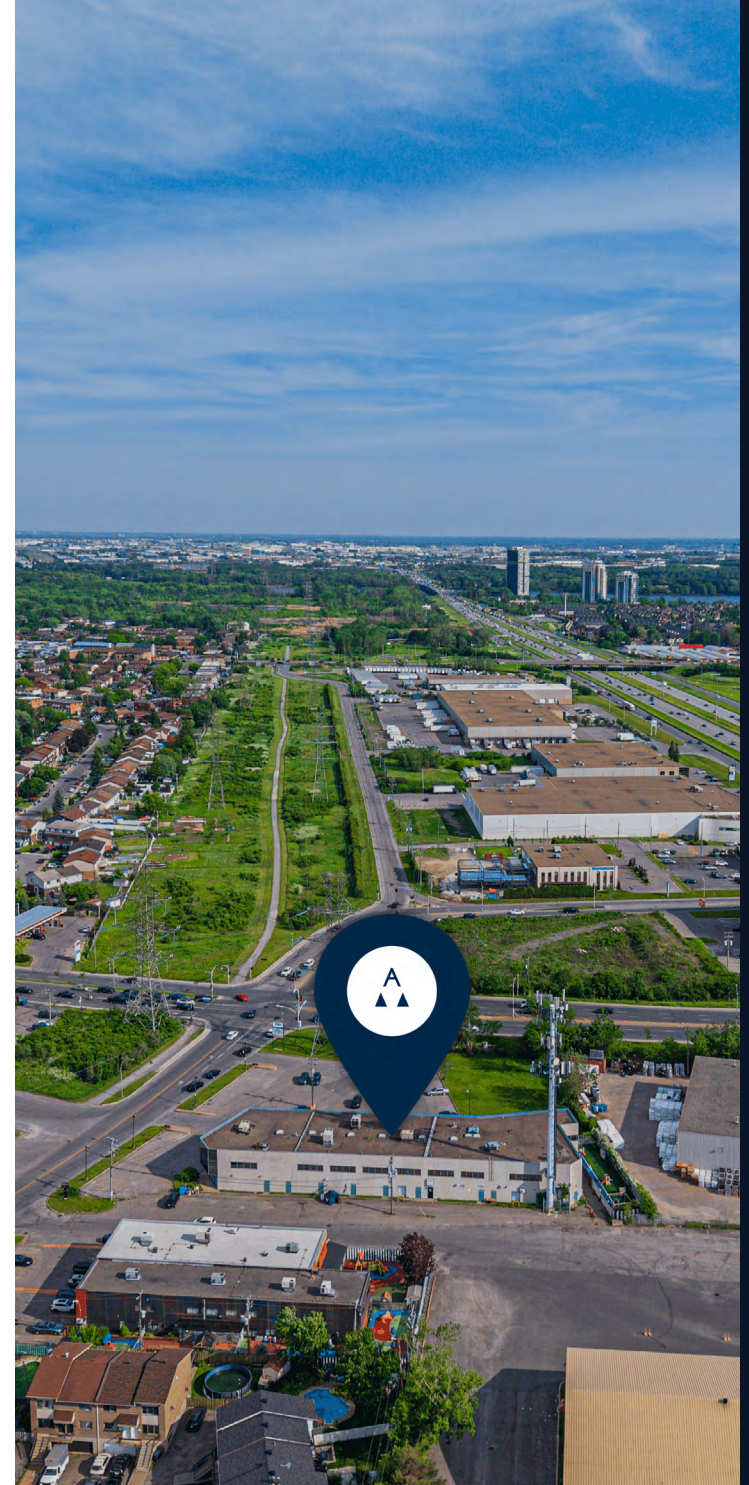
EXPANSION POSSIBLE

Terrain excédentaire

Potentiel d'agrandissement
du bâtiment

CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ

Adresse	5305, boul. Notre-Dame, Laval (Chomedey), QC H7W 4T8
Lot cadastral	1452884
Superficie du terrain	68 960 pi ² (6 407 m ²) — façade de 23,35 m
Bâtiment	22 646 pi ² — 2 étages, construit en 1989
Zonage	ZI.2-3027 — industriel léger (jusqu'à 3 étages)
Évaluation municipale	5 345 400 \$ (rôle 2025–2027)
Taxes annuelles	98 392 \$ (le propriétaire actuel bénéficie d'une exemption) 175 000 \$ de taxes estimées pour un nouveau propriétaire
Cession-Bail	Rez-de-chaussée seulement (5 421 pi ²) · 12 mois · 6 000 \$/mois
Autoroutes	Autoroutes 13 et 440 — à proximité immédiate
Télécom	Bell / Telus / Rogers (AP Wireless) — transférés avec le bâtiment



1

ACQUÉRIR, DÉTENIR ET AGRANDIR

Bâtiment existant + nouvelle construction

Maintenir le bâtiment existant de 22 646 pi², relouer le rez-de-chaussée à un nouveau locataire à l'issue de la cession-bail de 12 mois et développer un nouvel entrepôt ou bâtiment polyvalent sur le terrain constructible disponible. Cette approche permet de générer des revenus et d'atteindre la stabilisation de l'actif dans un horizon de 18 à 36 mois.

Il s'agit du seul scénario permettant à l'acquéreur de s'appuyer sur un actif générant des revenus tout en maximisant le potentiel de développement du site.

★ Revenu immédiat dès la clôture provenant des locataires actuels du 2^e étage et des contrats de télécommunication. Rez-de-chaussée disponible pour relocation dès le premier jour.

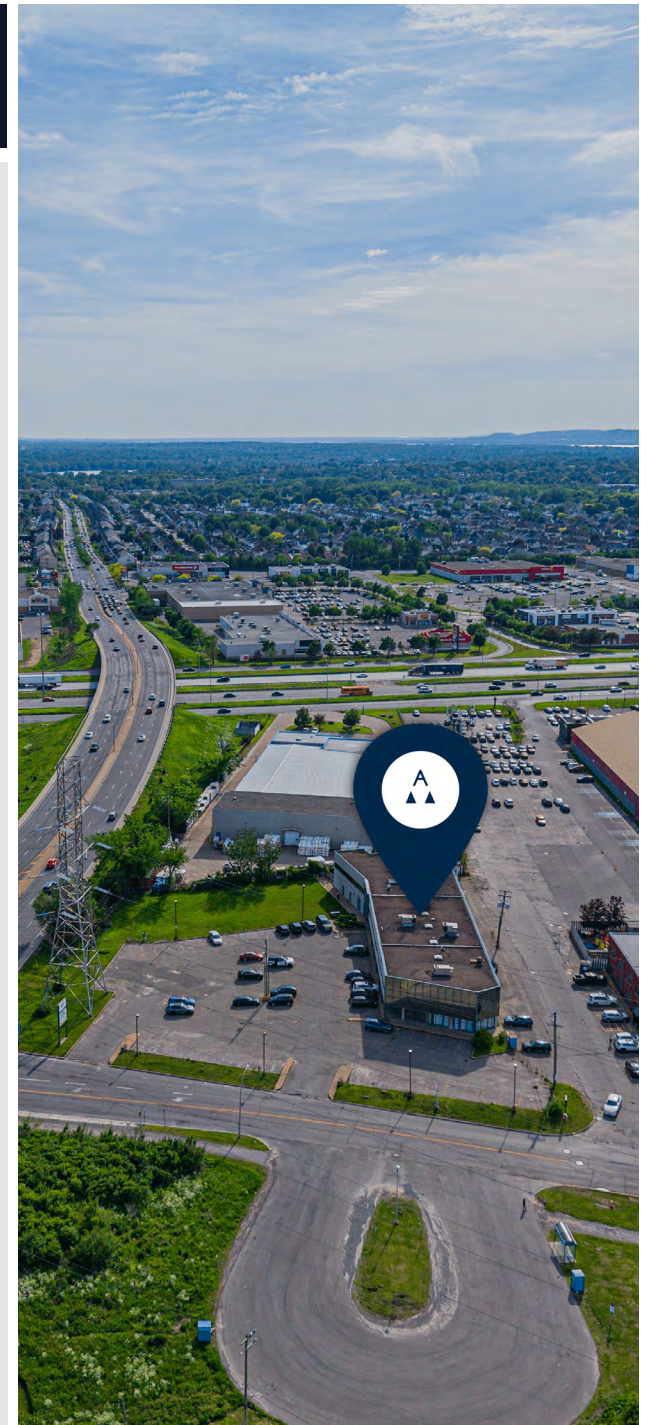
2

REDÉVELOPPEMENT INDUSTRIEL COMPLET – ZONAGE ACTUEL

Redéveloppement industriel complet

Démolir le bâtiment existant à la fin de la cession-bail et développer une installation industrielle légère sur mesure sur la totalité du terrain de **68 960 pi²**. Le zonage ZI.2-3027 permet l'industrie légère (I1), l'entreposage et la distribution (I2) ainsi que les usages de services publics, de plein droit, jusqu'à 3 étages — **aucun changement de zonage requis**.

L'échangeur des autoroutes 13 et 440 et l'adresse sur le boul. Notre-Dame font de cet emplacement un site bien desservi pour tout utilisateur ou promoteur industriel.

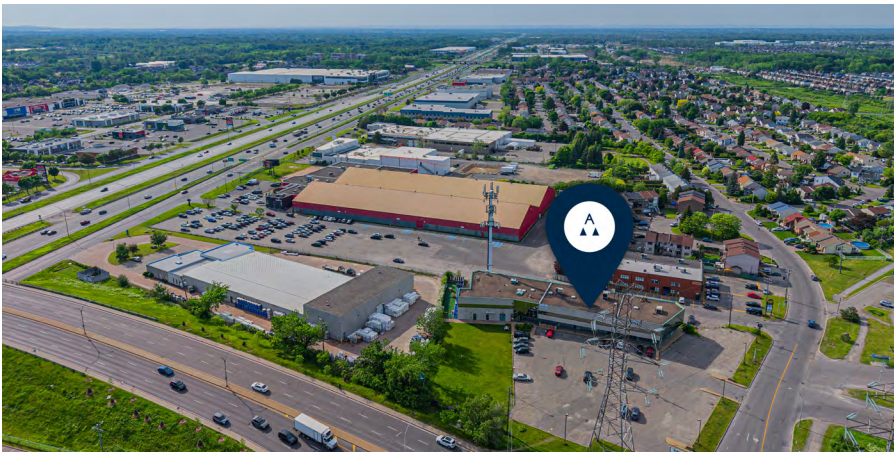


EMPLACEMENT

Connectivité stratégique

Situé à l'intersection du boulevard Notre-Dame et de la rue Montgolfier — l'un des corridors industriels et commerciaux les plus actifs de Chomedey, adjacent à l'échangeur des autoroutes 13 et 440. Chomedey est le plus important pôle d'emploi de Laval, avec 94 030 résidents et 43 960 emplois.

	Autoroutes 13 et 440	immédiate
	Aéroport international P.-E.-Trudeau	18 min
	Centre-ville de Montréal	17,8 km
	Port de Montréal	30 min
	Méga-centre Notre-Dame	Adjacent
	Ottawa	2,5 h



PROCESSUS DE TRANSACTION

Opportunité d'investissement

1

Recevoir ce dépliant — aucune entente de confidentialité requise

Document public. Présente un aperçu de la propriété, les deux scénarios et le processus de transaction. Aucun détail financier ni état locatif à cette étape.

2

Signer une entente de confidentialité

Deux versions offertes — avec ou sans courtier collaborateur. Communiquez avec l'un des courtiers pour recevoir l'entente. Entente signée retournée — MIC complet transmis dans les 24 heures.

3

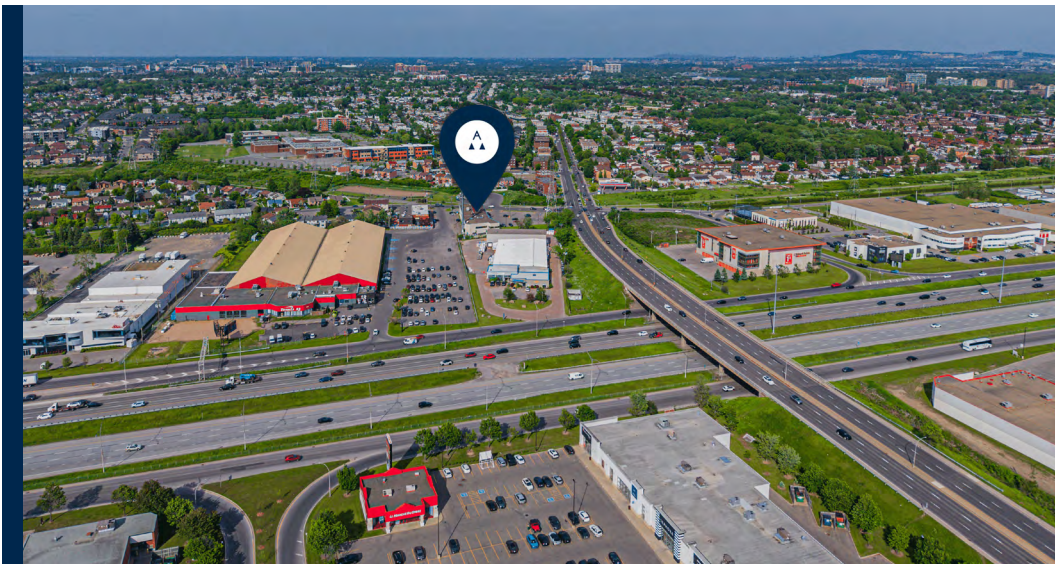
Recevoir le MIC et planifier une visite

Le MIC complet comprend : état locatif, pro forma, sommaire des conditions de la cession-bail, étude d'agrandissement, analyse de zonage, comparables et instructions pour les offres. Visites de la propriété disponibles sur demande.

4

Soumettre une offre

Toutes les offres par écrit, transmises aux deux courtiers. Le vendeur analysera les offres au fur et à mesure de leur réception. Clôture visée : décembre 2026.



POUR PLUS D'INFORMATIONS CONCERNANT CETTE OFFRE

SERVICES IMMOBILIERS ASGAARD INC.

ANTHONY DE CARVALHO
Directeur
Courtier immobilier commercial

514-833-8669
adecarvalho@asgaard.ca

REMAX

PATRICK DE CARVALHO
Courtier immobilier

514-895-2336
pdc@remax-quebec.com

Signez l'une des ententes de confidentialité suivantes en cliquant sur le lien correspondant :

Sans courtier collaborateur

Avec courtier collaborateur

SERVICES IMMOBILIERS ASGAARD INC., © 2026. TOUS DROITS RÉSERVÉS.

Le présent document est fourni à titre informatif seulement et ne constitue ni une offre ni une promesse susceptible d'engager le vendeur, mais uniquement une invitation à soumettre une offre d'achat ou une promesse d'achat. Les renseignements qu'il contient sont jugés fiables, mais ne sont pas garantis. Toute partie intéressée doit effectuer sa propre vérification. Services immobiliers Asgaard Inc. décline toute responsabilité quant à l'utilisation de ce document. © 2026 Tous droits réservés.

SERVICES IMMOBILIERS ASGAARD INC. AGENCE IMMOBILIÈRE | asgaard.ca
630, rue Saint Paul ouest, bureau 500, Montréal, Québec, H3C 1L9 | T. 514 729-8484

ASGAARD
▲▲