



À louer

# Immeuble de prestige stratégiquement situé

3400, avenue Jean-Béraud, - Laval, QC

Situé à proximité du Carrefour Laval, des grands axes routiers et du cœur du quartier des affaires de Laval, le 3400 avenue Jean-Béraud est une adresse d'affaires de choix pour les professionnels chevronnés.

De 15 000 pi<sup>2</sup> à 110 000 pi<sup>2</sup> disponibles à la location.



# Faits saillants



Édifice de 4 étages



Construit en 2002



Localisé en plein cœur  
du quartier des Affaires  
de Laval



Espaces traditionnels  
ouverts



À proximité des grands  
axes routiers



Plusieurs restaurants  
et services à proximité



# Fiche technique de la propriété

<b>Commodités de l'immeuble</b>	Restaurant à l'intérieur du complexe. Cafétéria pour locataires au rez-de-chaussée.
<b>Transport en commun</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Stationnement incitatif et terminus le Carrefour AMT à proximité.</li><li>• Autobus : 42, 56, 60, 61, 66, 70, 360, 902</li></ul>
<b>Aire de plancher</b>	154 343 pi <sup>2</sup>
<b>Hauteur des plafonds</b>	Concept ouvert, hauteurs variables
<b>Ascenseurs</b>	4 ascenseurs hydrauliques d'une capacité de 2 500 livres (1134Kg)
<b>Systèmes de sécurité</b>	Système de gicleurs humides et système d'alarme, système d'accès par carte magnétique
<b>Heures d'accès à l'immeuble</b>	24/7 avec carte d'accès

<b>Stationnement</b>	533 places extérieures.
<b>Normes d'accessibilité</b>	Tous les accès sont sécurisés
<b>Chauffage et climatisation</b>	Le chauffage est assuré par des plinthes électriques pour les zones périmétriques. Le refroidissement est assuré par plusieurs unités de toit à débit variable totalisant 360 tonnes de réfrigération. Un groupe électrogène de 100 kw est également présent dans le bâtiment.
<b>Système d'alarme et d'incendies</b>	Système de gicleurs humides et système d'alarme
<b>Zonage</b>	Entreprise commerciale et bureau





# Disponibilités et paramètres financiers

## Disponibilités

Étage	# Bureau	Superficie (pi²)	Date	Descriptif de l'espace
RC	100B	± 6 200	Déc. 2025	Espace en état de base
2e*		± 45 000	Déc. 2025	Espace aménagé
3e*		± 45 000	Déc. 2025	Espace aménagé
4e*		± 20 000	Déc. 2025	Espace aménagé

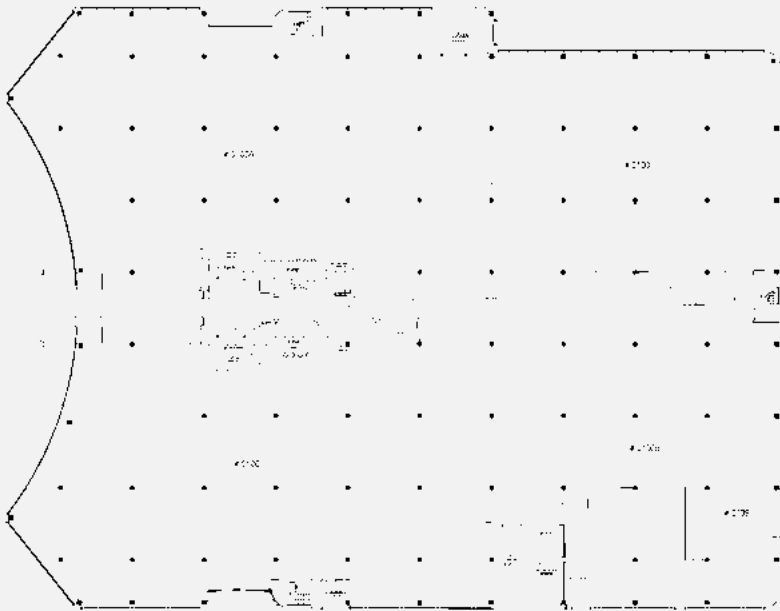
\* Les étages 2, 3 et 4 peuvent être contigus pour un total de 110 000 pi².

## Paramètres financiers

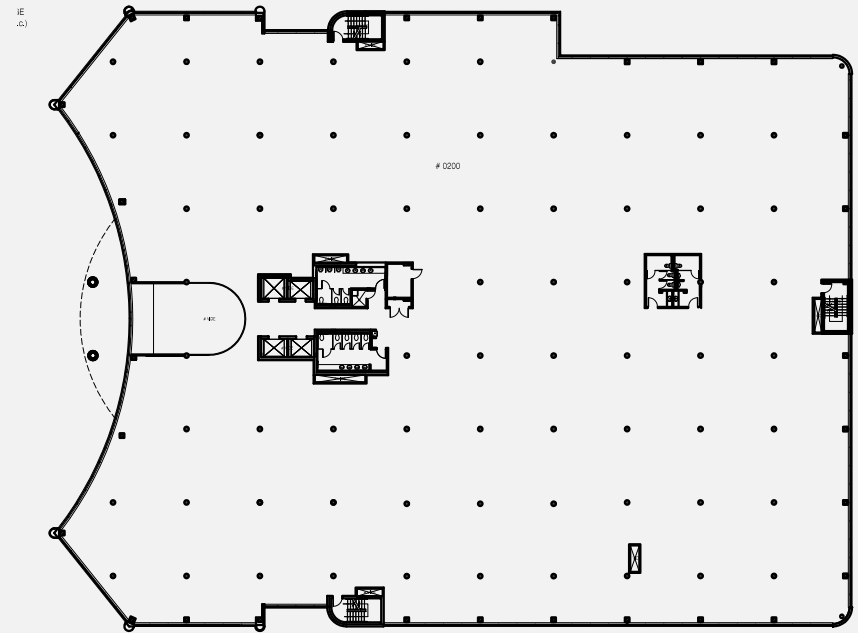
Loyer net demandé	Négociable
Taxes	5,13 \$
Opex	4,95 \$
Électricité	1,80 \$
Entretien ménager	1,09 \$
Loyer additionnel total (est. 2024)	12,97 \$ / pi²

# Plans d'étage

#100B  
± 10 000 pi<sup>2</sup>

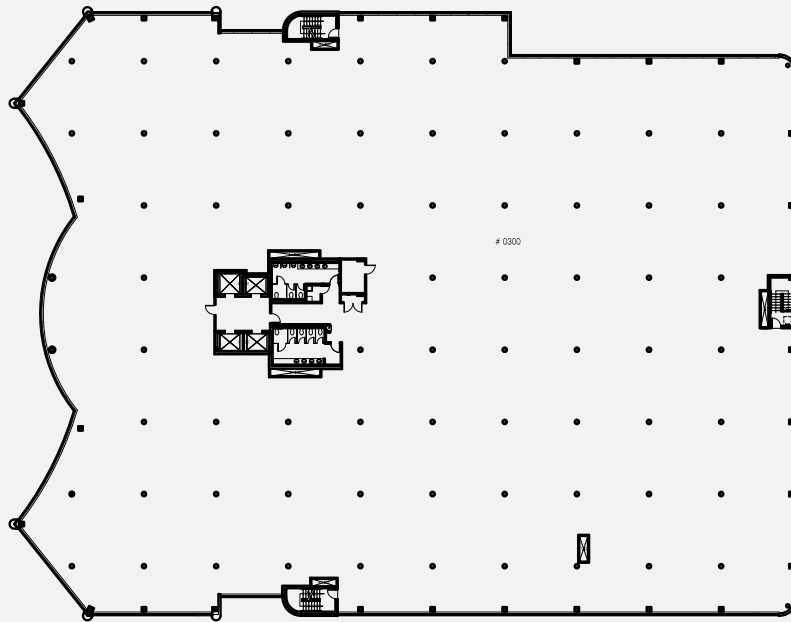


2E  
± 45 000 pi<sup>2</sup>



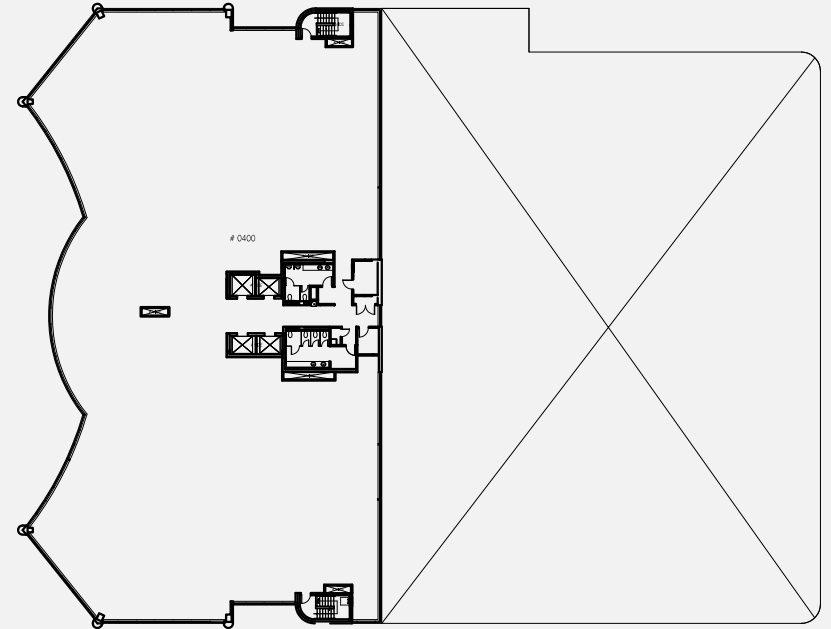
# Plans d'étage

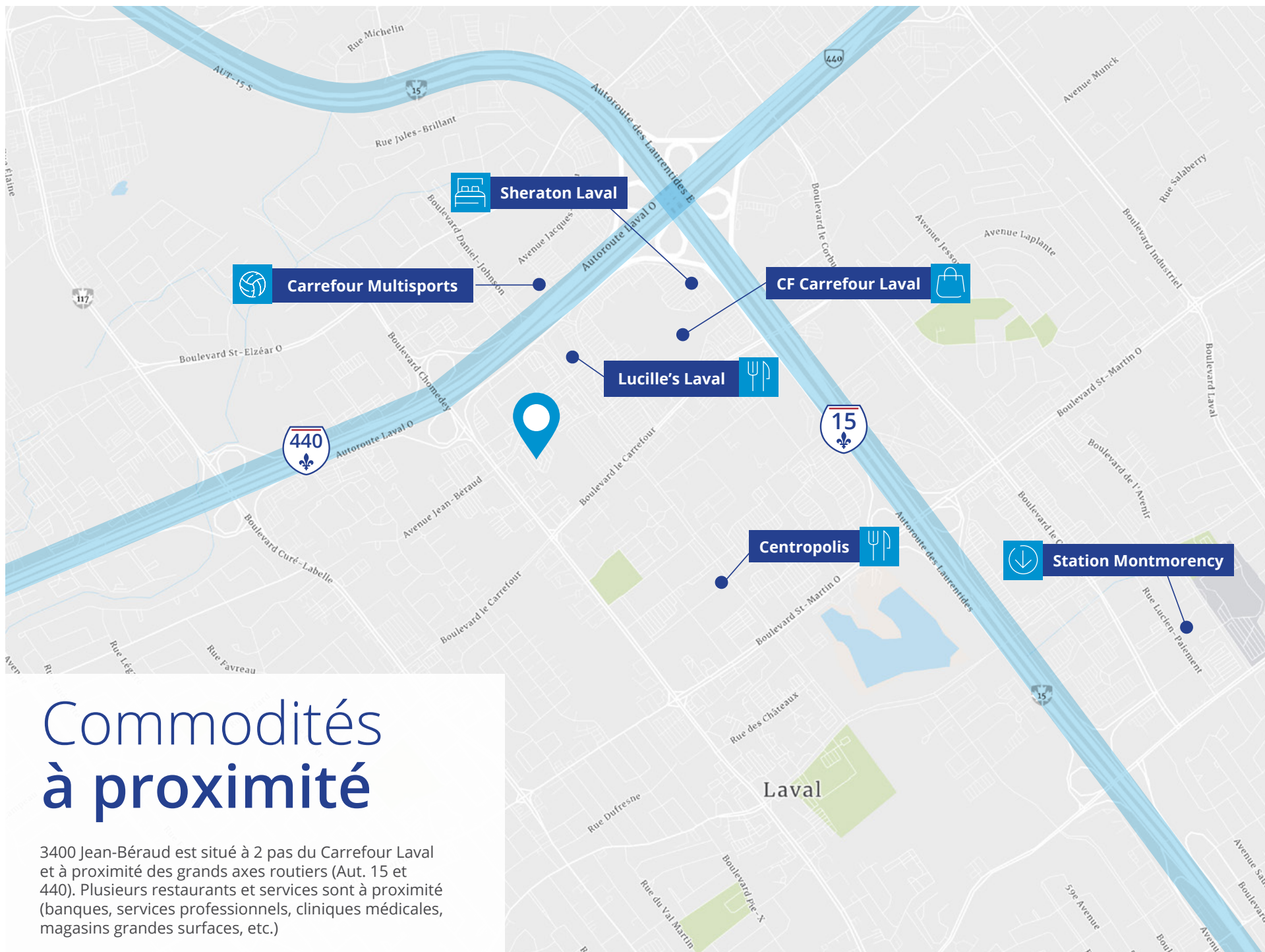
3E  
± 45 000 pi<sup>2</sup>



4E  
± 20 000 pi<sup>2</sup>

4e ETAGE  
20018 p.c.)





## Commodités à proximité

3400 Jean-Béraud est situé à 2 pas du Carrefour Laval et à proximité des grands axes routiers (Aut. 15 et 440). Plusieurs restaurants et services sont à proximité (banques, services professionnels, cliniques médicales, magasins grandes surfaces, etc.)

# À propos de **Cominar**



Fondé en 1965, Cominar est l'un des plus importants propriétaires et gestionnaires immobiliers au Québec. Guidés par nos valeurs et notre expertise, notre mission est de créer des milieux de vie modernes et marquants au sein de notre portefeuille constitué d'immeubles de bureaux, commerciaux et à usages mixtes.

Détenant des actifs à haut potentiel de densification et situés stratégiquement près des principaux axes de transport, notre ambition est de bâtir des communautés d'avenir qui transformeront le paysage urbain et contribueront positivement au développement des communautés dans lesquelles nous œuvrons.

Notre signature, la proximité, guide nos actions au quotidien et nous permet de faire de nos immeubles des destinations du quotidien aussi attrayantes que conviviales.

**[www.cominar.com](http://www.cominar.com)**



3400, avenue Jean-Béraud - Laval, QC



[collierscanada.com](https://www.collierscanada.com)

**André G. Plourde <sup>(1)</sup>**

Vice-président exécutif  
Courtier immobilier agréé  
+1 514 764 8199  
[andre.plourde@colliers.com](mailto:andre.plourde@colliers.com)

**Julie Côté <sup>(2)</sup>**

Vice-présidente associée  
Courtier immobilier  
+1 514 764 8198  
[julie.cote@colliers.com](mailto:julie.cote@colliers.com)

**Patrick Vallières**

Vice-président  
Courtier immobilier  
+1 514 764 8195  
[patrick.vallieres@colliers.com](mailto:patrick.vallieres@colliers.com)

Ce document a été préparé par Colliers à des fins publicitaires et générales uniquement. Colliers ne fait aucune représentation ou garantie d'aucune sorte, implicite ou explicite, quant à aux renseignements, y compris, mais sans s'y limiter, les garanties de contenu, d'exactitude et de fiabilité. Toute partie intéressée doit entreprendre ses propres recherches quant à l'exactitude des informations. Colliers exclut, sans équivoque, tous les termes, conditions et garanties inférés ou implicites découlant de ce document et exclut toute responsabilité pour les pertes et qui en découlent. Cette publication est la propriété de Colliers et / ou de ses concédants et elle est protégée par le droit d'auteur. © 2024. Tous droits réservés. Cette communication ne vise pas à causer ou mener à la rupture d'un mandat de vente existant. Colliers International (Québec) Inc., Agence immobilière.

(1) Services Immobiliers André G. Plourde Inc. (2) Services Immobiliers Julie Côté Inc.