

635, rue Graham-Bell  
Québec



Local commercial à vendre ou à louer. Zonage très permissif, localisation de choix. 2 portes de garage (8' et 10') Hauteur libre de +/- 10', salle d'eau, coin repas et espace de bureau d'environ 4600 pi<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et d'environ 600 pi<sup>2</sup> à l'étage.

JEAN-FRANÇOIS **MORIN**  
Courtier immobilier inc.  
Société par actions d'un courtier immobilier

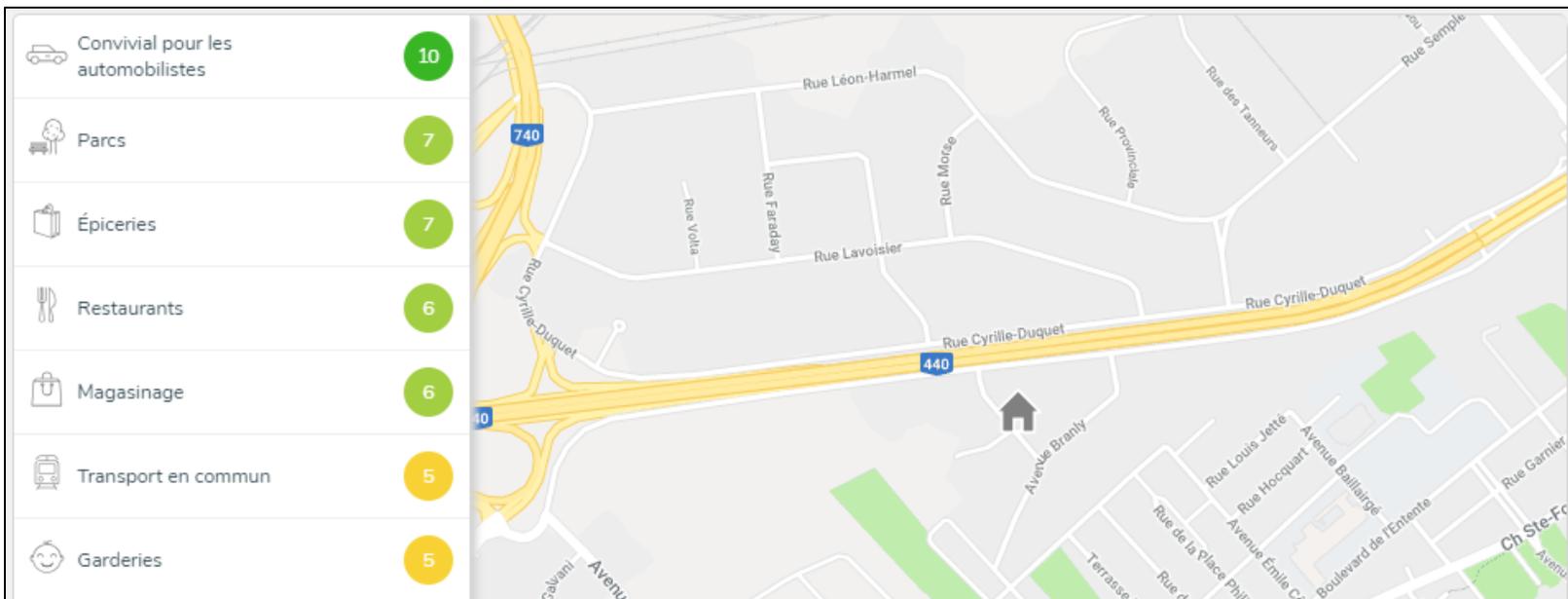
1535, Jules-Verne

Québec (QC) G1V 3V4

Tél : (418) 948-1000

Info@jeanfrancoismorin.ca

## DESCRIPTION DU SECTEUR



### À PROXIMITÉ

- Autoroute Charest
- Ch. Ste-Foy
- Hôpital du Saint-Sacrement
- Parc

### ACCESSIBILITÉ

- Autoroute
- Transport en commun

### PARC

- Parc Saint-Thomas-D'Aquin
- Parc Georges-Philippon
- Parc Nicolas-Pinel

### COMMERCES ET SERVICES

- Provigo
- Metro
- Pizza Royale
- Jean-Coutu
- Caisse Desjardins

### ÉCOLES PRIMAIRES

- Collège Stanislas
- École Internationale De Saint-Sacrement
- École Fernand-Seguin

### ÉCOLES SECONDAIRES

- Collège Stanislas
- École secondaire Q.H.S.
- École secondaire De Rochebelle
- École Joseph-François-Perrault
- St-Patrick's High School

### PROFESSIONNEL/CÉGEP/UNIVERSITÉ

- Cégep Garneau
- Cégep de Sainte-Foy
- Université Laval
- Cégep Champlain-St-Lawrence

## MUNICIPALITÉ DE QUÉBEC (ARRONDISSEMENT DE STE-FOY/SILLERY/CAP-ROUGE)

ÉDIFICE ANDRÉE-P. BOUCHER

1130, Route de l'Église

Québec

G1V 4X6

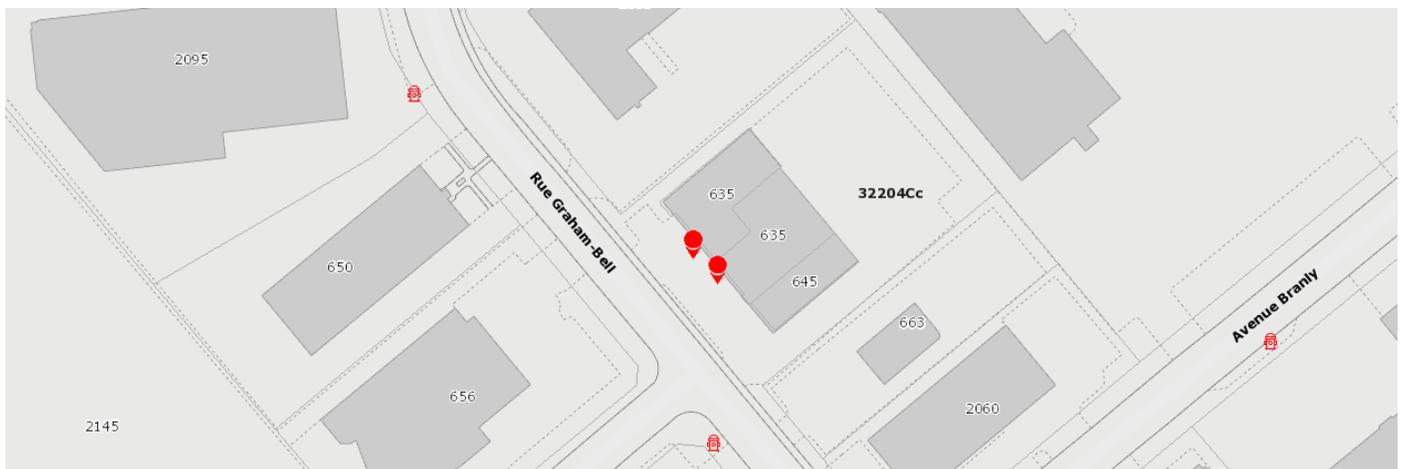
Tel : 418-641-6300

Courriel : 311@ville.quebec.qc.ca

VILLE DE QUÉBEC RÉGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME  
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2010-07-13 R.C.A.3V.Q. 21 32204Cc

USAGES AUTORISÉS		Superficie maximale de plancher		Localisation	Projet d'ensemble				
		par établissement	par bâtiment						
<b>COMMERCÉ DE CONSOMMATION ET DE SERVICES</b>									
C1	Services administratifs								
C2	Vente au détail et services								
C3	Lieu de rassemblement								
C5	Commerce à caractère érotique	550 m <sup>2</sup>							
<b>COMMERCÉ DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL</b>									
C20	Restaurant								
C21	Débit d'alcool								
<b>COMMERCÉ ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES</b>									
		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation		Localisation	Projet d'ensemble				
		par établissement	par bâtiment						
C31	Poste d'essence								
C32	Vente ou location de petits véhicules								
C33	Vente ou location de véhicules légers								
C34	Vente ou location d'autres véhicules								
C36	Atelier de réparation								
C37	Atelier de carrosserie								
C38	Vente, location ou réparation d'équipement lourd								
<b>COMMERCÉ À INCIDENCE ÉLEVÉE</b>									
		Superficie maximale de plancher		Localisation	Projet d'ensemble				
		par établissement	par bâtiment						
C40	Générateur d'entreposage								
<b>PUBLIQUE</b>									
		Superficie maximale de plancher		Localisation	Projet d'ensemble				
		par établissement	par bâtiment						
P3	Établissement d'éducation et de formation								
P8	Équipement de sécurité publique								
<b>INDUSTRIE</b>									
		Superficie maximale de plancher		Localisation	Projet d'ensemble				
		par établissement	par bâtiment						
I1	Industrie de haute technologie								
I2	Industrie artisanale	1500 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>						
I3	Industrie générale	1500 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>						
<b>RECRÉATION EXTÉRIÈRE</b>									
RI	Parc								
<b>USAGES PARTICULIERS</b>									
Usage spécifiquement exclu : Un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie de plancher de plus de 5 000 mètres carrés									
<b>BÂTIMENT PRINCIPAL</b>									
<b>DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL</b>									
		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
		mètre		%		minimale maximale		2 de ou + ou 85% ou + 1 de ou + ou 10% ou +	
<b>DIMENSIONS GÉNÉRALES</b>				14 m		4			
<b>NORMES D'IMPLANTATION</b>		Marge avant		Marge latérale		Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	
<b>NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES</b>		9 m		4,5 m		15 m		POC minimal	
<b>NORMES DE DENSITÉ</b>		Superficie maximale de plancher		Nombre de logements à l'hectare		Minimal		Maximal	
CDSu 0 C c		Vente au détail		Administration		Par bâtiment		Par bâtiment	
		4400 m <sup>2</sup>		5500 m <sup>2</sup>		5500 m <sup>2</sup>		0 log/ha	
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>		Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente - article 340							
<b>STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES</b>									
<b>TYPE</b>									
Général									
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>									
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal est prohibé - article 633									
<b>ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR</b>									
<b>TYPE</b>									
<b>BICN OU MATÉRIAUX VISÉS PAR LE TYPE D'ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR</b>									
<b>D'ENTREPOSAGE</b>									
A Une marchandise, à l'exception des suivantes : un véhicule automobile; une marchandise mentionnée aux paragraphes 2 <sup>o</sup> à 6 <sup>o</sup>									
<b>GESTION DES DROITS ACQUIS</b>									
<b>USAGE DÉROGATOIRE</b>									
Remplacement autorisé d'un usage dérogatoire - article 856									
Agrandissement autorisé d'un usage autre qu'un usage du groupe III logement d'un plus trois logements ou un usage du groupe C21 débit d'alcool - article 875									
<b>ENSEIGNE</b>									
<b>TYPE</b>									



INFORMATIONS GÉNÉRALES	
Année de construction	1959
Copropriété	Indivise
Quotes-parts des parties communes	38 %
Frais de copropriété	450 \$ / mois
Numéro de lot commun	4 184 744 Cadastre du Québec
Numéro de lot privatif	4 184 746 Cadastre du Québec
Aire étage	5179.15 pi <sup>2</sup>
Valeur du terrain	135 000 \$
Valeur du bâtiment	278 000 \$
Évaluation municipale de l'immeuble	413 000 \$
Exercices financiers du rôle municipal	2016-2017-2018
Nom des propriétaires	9207-1323 Québec inc.
Représentants	Claude Leclerc & André Leclerc
Adresse des propriétaires	1495, des Tanneurs, Québec, G1N 4S7
Rétribution du courtier collaborateur	2 % achat, 8000 \$ location

ÉTAGE	CÔTÉ SUR LA FACADE	GRANDEUR	HAUTEUR	NOTE
Rez-de-chaussée	Gauche	+/- 4600 pi <sup>2</sup>	Hauteur libre 10'	2 portes de garage (8' - 10') Section, salle de montre, bureau & entrepôt
Étage	Gauche	+/- 600 pi <sup>2</sup>	8'-10'' Hauteur	Salle d'eau Coin repas

CARACTÉRISTIQUES			
Système d'égouts	Municipalité	Fenestration	Aluminium
Approvisionnement en eau	Municipalité (compteur d'eau)	Énergie pour le chauffage	Électrique et gaz naturel
Fondation	Béton coulé	Mode de chauffage	Soufflé et plinthe électrique
Structure du bâtiment	Mur de béton	Sous-sol	-
Revêtement de la toiture	Membrane élastomère	Stationnement	5-6
Revêtement extérieur	Tôle, fibrociment, vinyle	Allée	Pavé double largeur

### Informations sur le bail de location

- Terme minimale de 3 ans
- Loyer de base 11 \$/pi2
- Loyer additionnel

### Dépense d'exploitation

- Frais de copropriété
- Taxes municipales
- Taxes scolaires
- Améliorations locatives
- Factures d'énergie
- Entretien des équipements
- Déneigement / pelouse
- Matière résiduelle
- Assurances

Note : L'usage devra répondre à la réglementation municipale

## DÉPENSES D'EXPLOITATION

DÉPENSES D'EXPLOITATION	MONTANT ANNUEL	MONTANT MENSUEL	PAR PI <sup>2</sup>	NOTE
Frais de copropriété	5400 \$	450 \$	1.04	
Taxes municipales	13 579.36 \$	1131.61 \$	2.62	
Taxe scolaire	892.64 \$	74.38 \$	0.17	2017-2016
Hydro Québec	4272.22 \$	356.01 \$	0.82	
Énergir (gaz)	444.31 \$	37.02 \$	0.09	1650.69 pour l'année précédente
Assurances	1443.46 \$	120.28 \$	0.28	
Déneigement	1011.37 \$	84.28 \$	0.20	
Soufflage et enlevé neige	134.90 \$	11.24 \$	0.03	
Sablage et sel	24.70 \$	2.05 \$	0.01	
Pelouse	161.50 \$	13.45 \$	0.03	
Matières résiduelles	281.53 \$	23.46 \$	0.05	
<b>TOTAL</b>	<b>27 645.99 \$</b>	<b>2303.78 \$</b>	<b>5.34</b>	

## IMMEUBLE

- Ajout d'un escalier et espace bureau au 2<sup>e</sup> étages
- Cloison séparateur de la salle de montre
- 2 airs climatisés (Bureau en haut et en bas)
- Ouvre porte de garage neuve
- Salle de bain
- Coin repas

## PHOTOS GÉNÉRALES

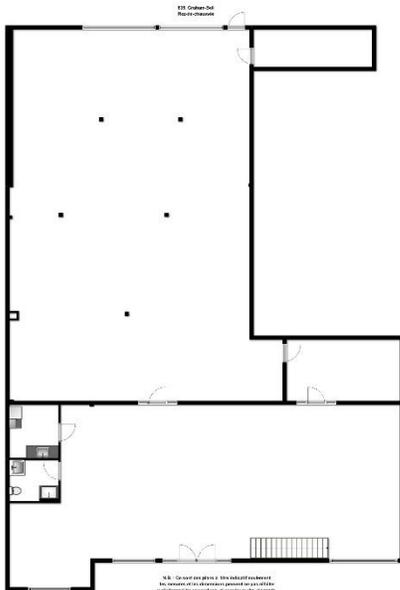
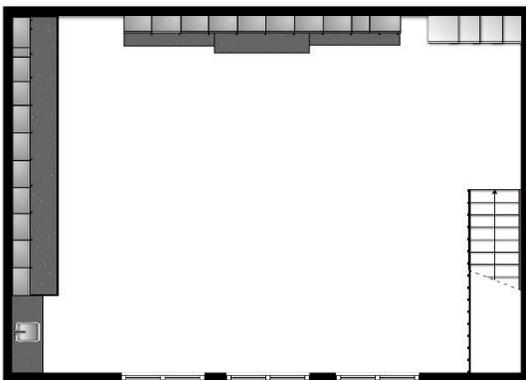
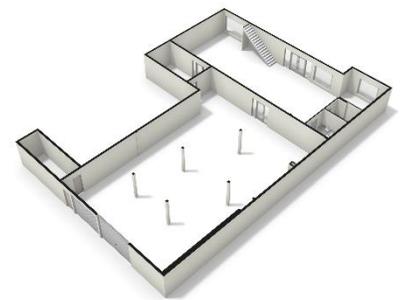
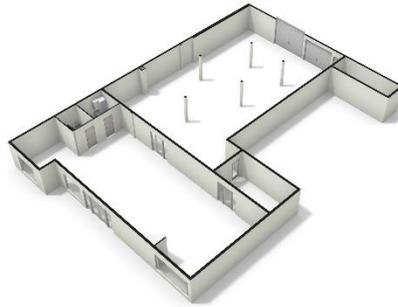
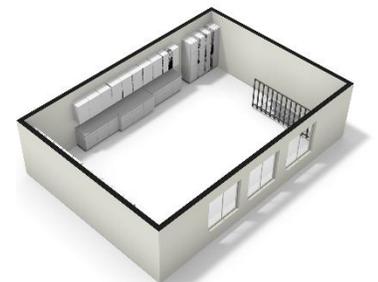
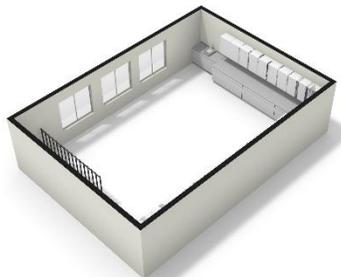


## PHOTOS GÉNÉRALES



## DESCRIPTION DU LOCAL COMMERCIAL

PIÈCES	DIMENSION (pi <sup>2</sup> )	REVÊTEMENT DU SOL
SALLE DE MONTRE	54' - 0" x 24' - 6"	Céramique, flottant
CUISINETTE	8' - 5" x 7' - 9"	Céramique
SALLE DE BAIN	7' - 9" x 6' - 6"	Céramique
BUREAU	18' - 0" x 10' - 0"	Flottant
ENTREPÔT	59' - 6" x 38' - 0"	Céramique, Béton
SALLE MÉCANIQUE	18' - 6" x 6' - 0"	Béton
BUREAU (ÉTAGE)	33' - 8" x 23' - 8"	

635, Graham-Bell  
ÉtageN.B. : Ce sont des plans à titre indicatif seulement,  
les mesures et les dimensions peuvent ne pas refléter  
parfaitement les proportions et grandeurs des éléments.

## **INCLUSION**

La remorque peut être inclus.

## **EXCLUSION**

### **NOTES DU COURTIER INSCRIPTEUR**

Nous favorisons la collaboration de tous courtiers désirant collaborer à l'achat ou la location de cet immeuble qui soit avec ou sans contrat de courtage achat.

Nous établissons un standard qui permet aux collaborateurs de recevoir une rétribution qui est équitable pour toutes les parties. Pour la présentation des offres, nous suggérons aux courtiers d'être présent pour la présentation de leur offre.

Actuellement en vérification des conventions d'indivision par l'arpenteur François Gendron & le notaire Pierre Samson.

### **ÉVALUATION DU POTENTIEL OPTIMAL**

Rapport d'évaluation à 575 000 \$

### **INFORMATION SUR LES PROMESSES D'ACHAT**

Les promesses d'achat seront présentées au bureau RE/MAX Accès au 1538, Jules-Verne, Québec, G2G 2R5

Toute promesse d'achat devra inclure :

- Preuve d'approbation hypothécaire
- Délai de 72h requis pour l'acceptation.

### **DOCUMENTS DISPONIBLES :**

- Taxes municipales 2018
- Taxes scolaire 2017-2018
- Rapport d'évaluation
- Plan projet d'implantation
- Plan d'agrandissement
- Fiche JLR
- Zonage
- Rôle foncier