

1473-1477, Avenue du Bourg-la-Reine  
Québec



Impeccable triplex, localisation par excellence, accès à un plan d'eau avec zone relaxante, 2 stationnements pour chacun des locataires, logements très bien entretenus et locataires stables. Plusieurs rénovations et améliorations qui font de cet immeuble un investissement de choix.

**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



## À PROXIMITÉ

- Parcs
- Pistes cyclables
- Boul. Henri-Bourassa
- Rivière des Commissaires

## ÉCOLES PRIMAIRES

- École Du Bourg-Royal-Et-Du-Châtelet
- École Du Châtelet
- École Chabot Et De L'Oasis

## ACCESSIBILITÉ

- Autoroute
- Transport en commun

## ÉCOLES SECONDAIRES

- École Des Sentiers
- École Saint-Jean-Eudes
- Polyvalente de Charlesbourg
- École Samuel-de-Champlain
- École Secondaire Le Sommet

## PARC

- Parc Des Thuyas
- Parc Des Émeraudes
- Parc Saint-Pierre

## PROFESSIONNEL/CÉGEP/UNIVERSITÉ

- Cégep Limoilou
- Université Laval
- Centre du Nouvel-Horizon
- CFP Samuel-De-Champlain
- Centre Odilon-Gauthier

## COMMERCE ET SERVICES

- Restaurant Mic Mac
- IGA des Sources Henri-Bourassa
- Aréna Réjean Lemelin
- Caisse Desjardins
- Dépanneur Le Polyvalent
- NAPA Autopro

## MUNICIPALITÉ DE QUÉBEC (ARRONDISSEMENT CHARLESBOURG)

ÉDIFICE RENÉ-BÉDARD

160, 76<sup>e</sup> Rue Est

Québec

G1H 7H5

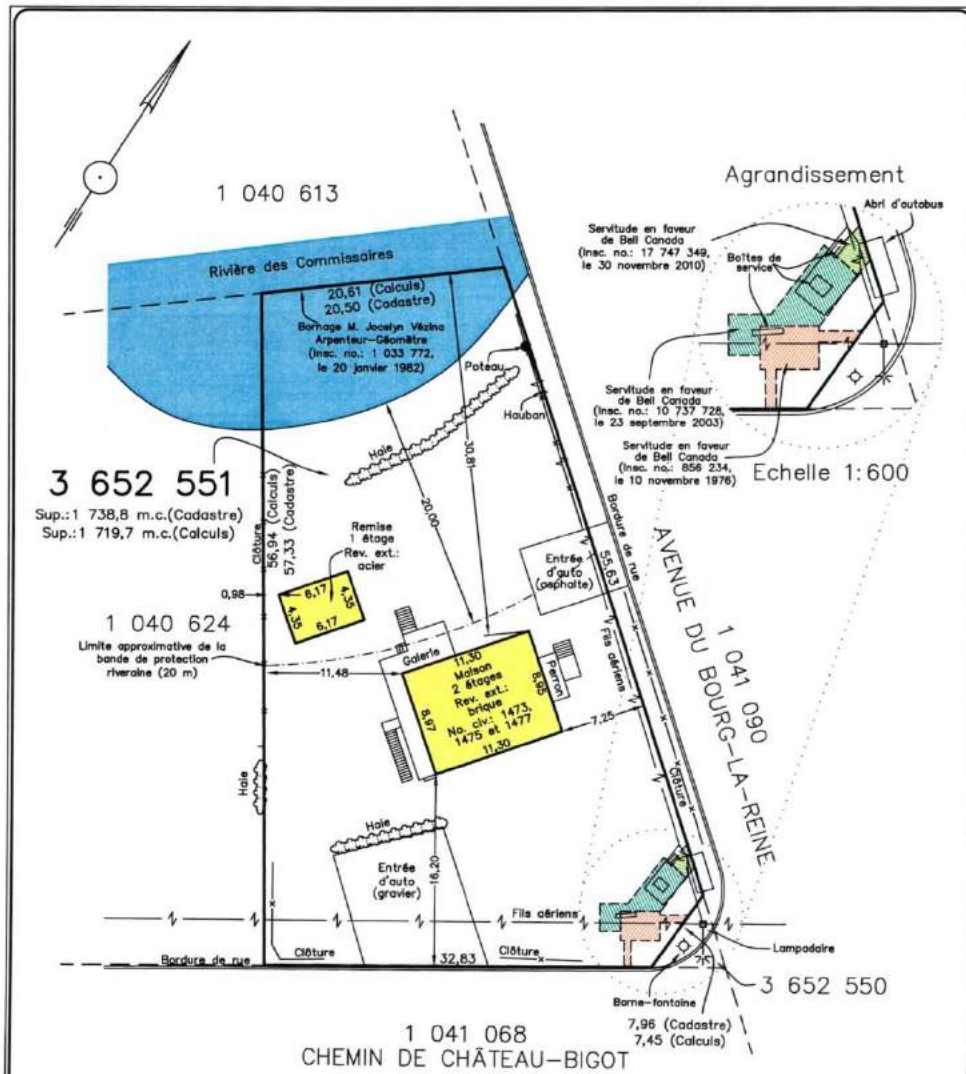
Tel : 418-641-6400

Courriel : [311@ville.quebec.qc.ca](mailto:311@ville.quebec.qc.ca)

VILLE DE QUÉBEC		RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG SUR L'URBANISME						GRILLE DE SPÉCIFICATIONS	
En vigueur le 2013-07-10		R.C.A.4V.Q. 82						43019Hb	
<b>USAGES AUTORISÉS</b>									
<b>HABITATION</b>									
H1	Logement	Type de bâtiment			Localisation	Projet d'ensemble			
		Isolé	Jumelé	En rangée			Nombre de logements autorisés par bâtiment		
		Minimum	3	2	0				
		Maximum	6	2	0				
nombre maximal de bâtiments dans une rangée									
<b>RÉCRÉATION EXTÉRIEURE</b>									
R1	Parc								
<b>BÂTIMENT PRINCIPAL</b>									
<b>DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL</b>									
		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ét. ou + ou 1800 m <sup>2</sup> +	3 ét. ou + ou 1800 m <sup>2</sup> +
DIMENSIONS GÉNÉRALES		9 m		7 m	10 m	2	2		
DIMENSIONS PARTICULIÈRES		6 m		7 m	10 m	2	2		
<b>NORMES D'IMPLANTATION</b>									
		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire nette minimale	Superficie d'aire d'agrément
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		7 m	5 m	10 m		9 m		20 %	
NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES									
H1 Jumelé		7 m	5 m			9 m		15 %	
<b>NORMES DE DENSITÉ</b>									
		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
R u 3 E F		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
		2200 m <sup>2</sup>	2200 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>		15 log/ha			
<b>MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT</b>									
		Pourcentage minimal exigé							
		Façade		Mur latéral		Tous Murs		70%	
						Brique			
						Pierre			
		Matériaux prohibés :							
<b>STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES</b>									
<b>TYPE</b>									
Général									
<b>GESTION DES DROITS ACQUIS</b>									
<b>USAGE DÉROGATOIRE</b>									
Agrandissement autorisé d'un usage autre qu'un usage du groupe H1 logement d'au plus trois logements ou un usage du groupe C21 débit d'alcool - article 875									
Agrandissement autorisé d'une habitation d'au plus trois logements - article 878									
<b>CONSTRUCTION DÉROGATOIRE</b>									
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 895									
<b>ENSEIGNE</b>									
<b>TYPE</b>									
Type I Général									



# PLAN DU CERTIFICAT DE LOCALISATION



Note: Les mesures ont été prises à partir du revêtement extérieur.

DATE DU LEVÉ : 13 et 20 novembre 2013

Le présent rapport ainsi que le plan l'accompagnant font parties intégrantes du présent certificat de localisation. Préparés pour des fins de vente et d'obtention de prêt hypothécaire, ils ne devront pas être utilisés ou invoqués pour d'autres buts sans l'autorisation écrite du soussigné.

ÉCHELLE : 1 : 400

NB : LES MESURES INDIQUÉES SUR CE PLAN SONT EN MÈTRES (S)

PLAN ANNEXÉ AU

## CERTIFICAT DE LOCALISATION

DES CONSTRUCTIONS ÉRIGÉES SUR LE LOT

**3 652 551**

CADASTRE:

**DU QUÉBEC**

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE:

**QUÉBEC**

MUNICIPALITÉ:

**VILLE DE QUÉBEC**

VRAIE COPIE DE LA MINUTE ORIGINALE  
CONSERVÉE DANS MON GREFFE

Québec, le **20 FEV 2014**

*Martin Pageau*  
arpenteur-géomètre

MINUTE: 4786

MANDAT: 2013-356-1

CALCULS: 13-356

DESSINÉ PAR : D.D.



650 Rue Graham-Bell, bureau 101  
Québec (Québec) G1N 4H5  
Tél.: (418) 684-0005  
Fax.: (418) 684-8895  
Ligne directe: 1-877-646-0005  
Courriel: info@dltarpeuteur.com

Québec, le 19 février 2014

préparé par: "ORIGINAL SIGNÉ"  
**MARTIN PAGEAU**  
arpenteur-géomètre

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
Année de construction	1953
Numéro de lot	3 652 551 Cadastre du Québec
Valeur du terrain	158 000 \$
Valeur du bâtiment	149 000 \$
Évaluation municipale de l'immeuble	307 000 \$
Exercices financiers du rôle municipal	2016-2017-2018
Nom des propriétaires	Lucie Ferland
Adresse des propriétaires	1150, Baron, Québec, G2C 1C4
Rétribution du courtier collaborateur	2 %

ADRESSE	ÉTAGE	CÔTÉ SUR LA FACADE	GRANDEUR	LAVEUSE/ SÉCHEUSE	ANIMAUX	FUMEUR / NON FUMEUR	STATIONNEMENT	REMISE/ LOCKER
1473	Sous-sol	Complet	4 ½	Oui	Petit chien	Non fumeur	2	1
1475	Rez-de-chaussée	Complet	5 ½	Oui	Chat seulement	Non fumeur	2	1
1477	Étage	Complet	5 ½	Oui	Chat	Non fumeur	2	1

CARACTÉRISTIQUES			
<b>Système d'égouts</b>	Municipalité	<b>Fenestration</b>	PVC
<b>Approvisionnement en eau</b>	Municipalité	<b>Énergie pour le chauffage</b>	Électricité
<b>Fondation</b>	Béton	<b>Mode de chauffage</b>	Plinthes électriques
<b>Structure du bâtiment</b>	Bois	<b>Compteurs d'Hydro</b>	3 compteurs indépendants
<b>Revêtement de la toiture</b>	Bardeaux	<b>Sous-sol</b>	Aménagé en logement 4 ½
<b>Revêtement extérieur</b>	Brique (4 côtés), bois	<b>Stationnement</b>	6
<b>Rangement/lockeur</b>	3 rangements chauffés	<b>Allée</b>	Double largeur Asphalté : 1475 -1477 Non pavé : 1473

REVENUS

ADRESSE	ÉTAGE	GRANDEUR	CHAUFFÉ / ÉCLAIRÉ	DATE DE SIGNATURE	LOYER AU : 30 juin 2018	ÉCHÉANCE DU BAIL	LOYER AU : 1 <sup>er</sup> JUILLET 2018
1473	Sous-sol	4 ½	NC, NE	26-04-2018	800 \$	30-06-2019	800 \$
1475	Rez-de-chaussée	5 ½	NC, NE	03-04-2017	915 \$	30-06-2019	915 \$
1477	Étage	5 ½	NC, NE	29-06-2010	860 \$	30-06-2019	860 \$

ÉTATS FINANCIERS

REVENUS BRUTS POTENTIELS (1 <sup>er</sup> juillet 2018)	MONTANT MENSUEL	MONTANT ANNUEL	%
Ensemble des loyers (2018)	2775 \$	30 900 \$	100 %
Taux d'inoccupation	138.75	1545	5 %
<b>REVENUS BRUTS EFFECTIFS</b>			<b>%</b>
TOTAL	2636.25 \$	29 355 \$	95 %

DÉPENSES D'EXPLOITATIONS	MONTANT ANNUEL	MONTANT MENSUEL	%	NOTES / PROVENANCE
Taxes municipales	3 872.35 \$	322.70 \$	12.53 %	Facture 2018
Taxe scolaire	661.92 \$	55.16 \$	2.14 %	Facture 2017-2018
Assurances	1200 \$	100 \$	3.88 %	
Électricité				
Mazout				
Déneigement	532.33 \$	44.36 \$	1.72 %	Facture 2015
Pelouse	735.84 \$	61.32 \$	2.38 %	Facture 2017
Entretien & réparation				
Conciergerie				
Gestion & administration				
Autres				
<b>TOTAL</b>	<b>7002.44 \$</b>	<b>583.54 \$</b>	<b>22.66 %</b>	
<b>REVENUS NETS EFFECTIFS</b>	<b>22 352,56 \$</b>	<b>1862.11 \$</b>	<b>27.66 %</b>	

## IMMEUBLE

- Fenêtre 2000 - 2019
- Toiture 2014
- Galerie en bois traité
- Garde en PVC
- Escalier en acier galvanisé
- Gouttière
- Entrée d'eau & Égout
- Crépit
- Correction des pentes
- Sous-sol

## LOGEMENTS

### 1473, Avenue du Bourg-la-Reine, Sous-sol

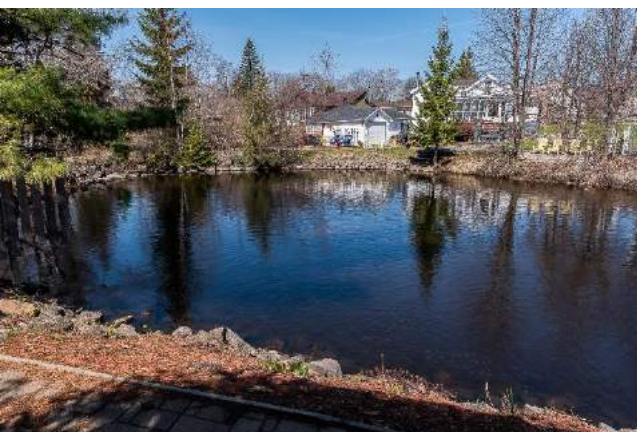
- Clapet anti retour
- Boite électrique
- Couvre plancher
- Hotte galvanisé
- Toilette
- Portes intérieures embossées
- Calorifères et thermostats
- Tuyauterie & robinetterie
- Contour de douche

### 1475, Avenue du Bourg-la-Reine, Rez-de-chaussée

- Réservoir eau chaude (super max)
- Remise connecté sur le logement
- Couvre plancher
- Toilette
- Salle de bain avec ajout bain creux
- Portes intérieurs embossées
- Calorifères et thermostats
- Tuyauterie & robinetterie
- Comptoir
- Contour de douche

### 1477, Avenue du Bourg-la-Reine, Étage

- Couvre plancher
- Toilette
- Réservoir eau chaude (super max)
- Portes intérieurs embossées
- Calorifères et thermostats
- Tuyauterie et Robinetterie
- Comptoir
- Contour de douche







<b>DATE DE LA SIGNATURE DU BAIL</b>	26 avril 2018
<b>PRIX LOUÉ À LA SIGNATURE</b>	800 \$
<b>PRIX LOUÉ AU 1<sup>ER</sup> JUILLET 2017 :</b>	800 \$
<b>PRIX LOUÉ AU 1<sup>ER</sup> JUILLET 2018 :</b>	800 \$
<b>NOMBRE DE PIÈCES :</b>	4 ½

## TYPE DE LOCATAIRE

PAIEMENT AAA ENTRETIEN AAA

MODE DE PAIEMENT : Chèques

SERVICES, TAXES & COÛTS DE CONSOMMATION	LOCATEUR	LOCATAIRE
CHAUFFAGE DU LOGEMENT		X
ÉLECTRICITÉ		X
GAZ	-	-
MAZOUT	-	-
CHAUFFRE-EAU/LOCATION	-	-
EAU CHAUDE (FRAIS D'UTILISATION)		X
TAXE CONSOMMATION D'EAU LOGEMENT	X	
DÉNEIGEMENT & DÉGLACAGE	LOCATEUR	LOCATAIRE
STATIONNEMENT	X	
BALCON		X
ENTRÉE, TROTTOIR, ALLÉE		X
ESCALIER		X

LÉGENDE		
	PAIEMENT	ENTRETIEN
<b>AAA</b>	Aucun retard	Entretien impeccable
<b>A</b>	Avisé lors de retard	Bon entretien
<b>B</b>	Retard fréquent	Entretien passable
<b>E</b>	Pas à jour dans ses paiements	Travaux à prévoir après son départ

SOUS-SOL	HALL D'ENTRÉE	8'	3"	X	8'	0"
SOUS-SOL	SALON	15'	10"	X	10'	9"
SOUS-SOL	CUISINE	9'	0"	X	11'	4"
SOUS-SOL	SALLE À MANGER	18'	0"	X	7'	0"
SOUS-SOL	CHAMBRE #1	11'	9"	X	10'	4"
SOUS-SOL	CHAMBRE #2	10'	4"	X	10'	6"
SOUS-SOL	SALLE DE BAINS	10'	6"	X	8'	5"

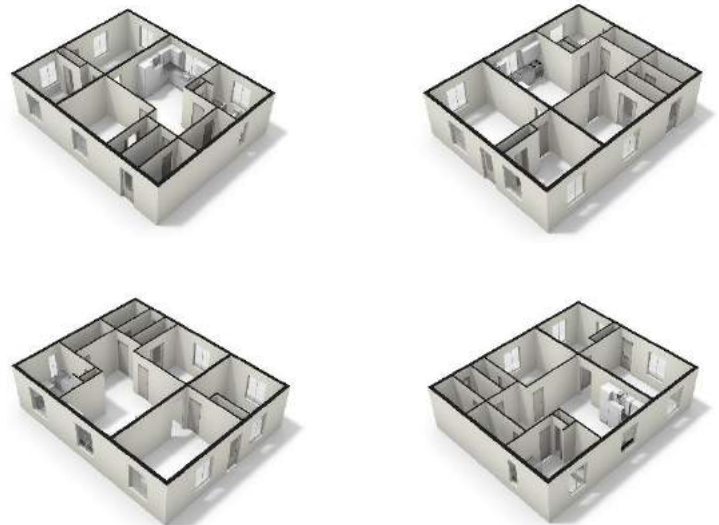
## CONDITIONS

Petit chien ou chat en bas de 5 lbs, s'il n'occasionne aucun bris

1473, Bourg-La-Reine  
Sous-sol



N.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.



## PHOTOS 1475, BOURG-LA-REINE



**DATE DE LA SIGNATURE DU BAIL** 3 avril 2017

**PRIX LOUÉ À LA SIGNATURE** 915 \$

**PRIX LOUÉ AU 1<sup>ER</sup> JUILLET 2017 :** 915 \$

**PRIX LOUÉ AU 1<sup>ER</sup> JUILLET 2018 :** 915 \$

**NOMBRE DE PIÈCES :** 5 ½

## TYPE DE LOCATAIRE

PAIEMENT AAA

ENTRETIEN A

MODE DE PAIEMENT : Chèques

SERVICES, TAXES & COÛTS DE CONSOMMATION	LOCATEUR	LOCATAIRE
CHAUFFAGE DU LOGEMENT		X
ÉLECTRICITÉ		X
GAZ	-	-
MAZOUT	-	-
CHAUFFRE-EAU/LOCATION	-	-
EAU CHAUDE (FRAIS D'UTILISATION)		X
TAXE CONSOMMATION D'EAU LOGEMENT	X	
DÉNEIGEMENT & DÉGLACAGE	LOCATEUR	LOCATAIRE
STATIONNEMENT	X	
BALCON		X
ENTRÉE, TROTTOIR, ALLÉE		X
ESCALIER		X

LÉGENDE		
	PAIEMENT	ENTRETIEN
AAA	Aucun retard	Entretien impeccable
A	Avise lors de retard	Bon entretien
B	Retard fréquent	Entretien passable
E	Pas à jour dans ses paiements	Travaux à prévoir après son départ

REZ-DE-CHAUSSÉE	SALON	15'	9"	X	11'	6"
REZ-DE-CHAUSSÉE	CUISINE	15'	3"	X	11'	1"
REZ-DE-CHAUSSÉE	CHAMBRE #1	11'	6"	X	11'	1"
REZ-DE-CHAUSSÉE	CHAMBRE #2	11'	9"	X	9'	5"
REZ-DE-CHAUSSÉE	CHAMBRE #3	11'	11"	X	9'	4"
REZ-DE-CHAUSSÉE	SALLE DE BAIN	11'	11"	X	11'	1"

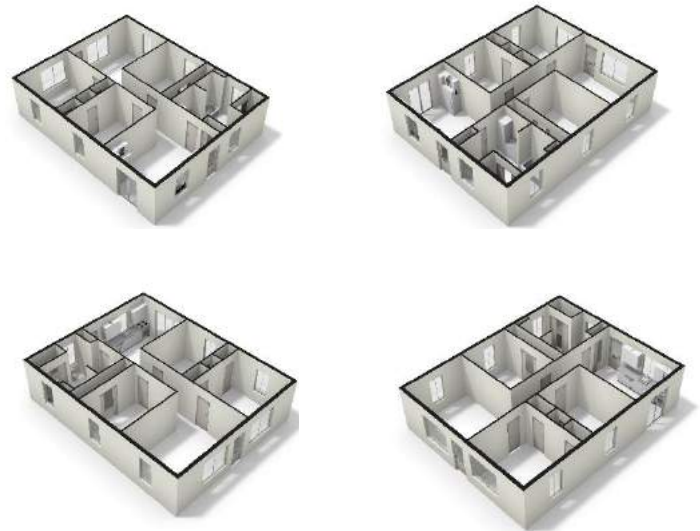
## CONDITIONS

Chat seulement

1475, Bourg-La-Reine  
Rez-de-chaussée



N.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.





DATE DE LA SIGNATURE DU BAIL 24 juin 2010

PRIX LOUÉ À LA SIGNATURE 825 \$

PRIX LOUÉ AU 1<sup>ER</sup> JUILLET 2017 : 860 \$

PRIX LOUÉ AU 1<sup>ER</sup> JUILLET 2018 : 860 \$

NOMBRE DE PIÈCES : 5 ½

## TYPE DE LOCATAIRE

PAIEMENT AAA

ENTRETIEN AAA

MODE DE PAIEMENT : Chèques

SERVICES, TAXES & COÛTS DE CONSOMMATION	LOCATEUR	LOCATAIRE
CHAUFFAGE DU LOGEMENT		X
ÉLECTRICITÉ		X
GAZ	-	-
MAZOUT	-	-
CHAUFFRE-EAU/LOCATION	-	-
EAU CHAUDE (FRAIS D'UTILISATION)		X
TAXE CONSOMMATION D'EAU LOGEMENT	X	
DÉNEIGEMENT & DÉGLACAGE	LOCATEUR	LOCATAIRE
STATIONNEMENT	X	
BALCON		X
ENTRÉE, TROTTOIR, ALLÉE		X
ESCALIER		X

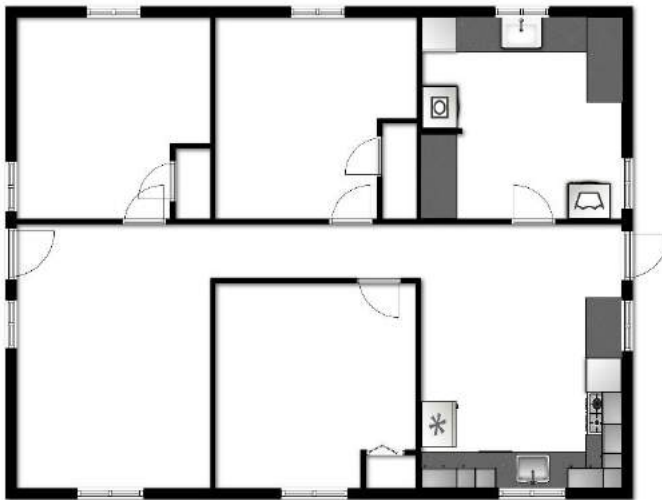
LÉGENDE		
	PAIEMENT	ENTRETIEN
AAA	Aucun retard	Entretien impeccable
A	Avise lors de retard	Bon entretien
B	Retard fréquent	Entretien passable
E	Pas à jour dans ses paiements	Travaux à prévoir après son départ

ÉTAGE	SALON	15'	3"	X	11'	1"
ÉTAGE	CUISINE	15'	3"	X	11'	8"
ÉTAGE	CHAMBRE #1	11'	8"	X	11'	6"
ÉTAGE	CHAMBRE #2	11'	6"	X	11'	6"
ÉTAGE	CHAMBRE #3	11'	6"	X	11'	0"
ÉTAGE	SALLE DE BAIN	11'	8"	X	11'	6"

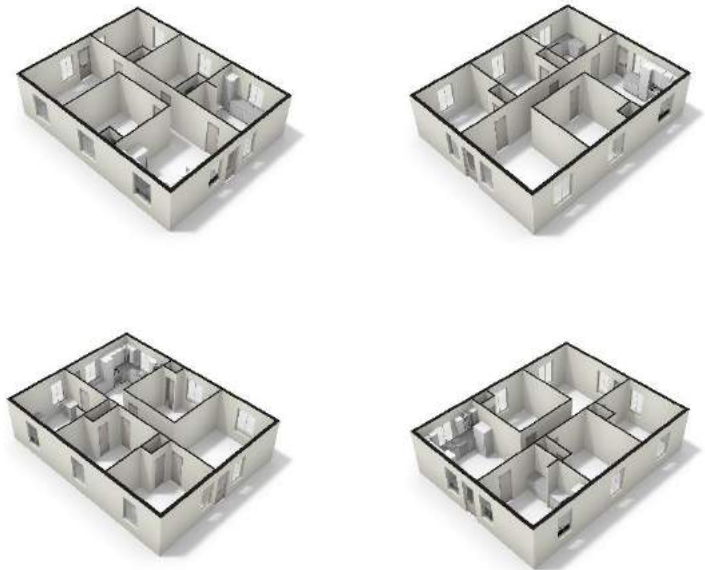
## CONDITIONS

Non fumeur, chat seulement

1477, Bourg-La-Reine  
Étage



N.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

## EXCLUSION

Les effets personnels des locataires.

## NOTES DU COURTIER INSCRIPTEUR

Nous favorisons la collaboration de tous courtiers désirant collaborer à l'achat 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.

## ÉVALUATION DU POTENTIEL OPTIMAL

6 = Nombres de logements autorisé pour bâtiment isolé

Possibilité d'optimisation des revenus

## 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 :

- Acte de vente
- Acte d'hypothèque
- Acte Obligation
- Bail (3)
- Certificat de localisation 2014
- Certificat de garantie toiture
- Facture déneigement
- Facture entretien
- Garantie de bardeaux