

4-6, rue Dorval  
Lévis



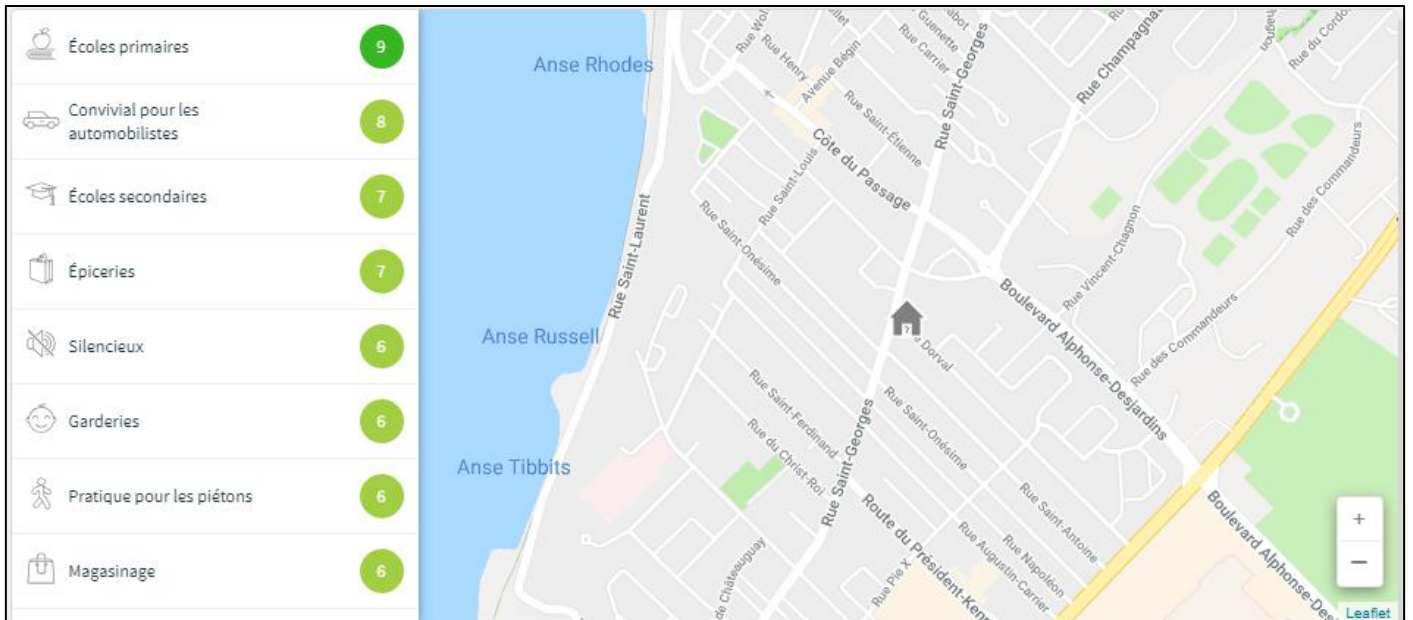
Triplex au centre-ville, localisation par excellence, près de tous les services. 2 x 4 ½ et 1 x 3 ½, tous loués, non chauffé et non éclairé, zonage très permissif.

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



**RE/MAX**Avantages  
AGENCE IMMOBILIÈRE

9201, Boul. du Centre-Hospitalier  
Lévis, Québec, G6X 1L5  
Tél : 418-832-1001  
info@jeanfrancoismorin.ca



## À PROXIMITÉ

- Autoroute 20
- Hôpital
- Centre commercial
- Parc

## ACCESSIBILITÉ

- Autoroute
- Traverse de Lévis

## PARC

- Parc de Lévis
- Parc Notre-Dame-De-Lévis
- Espace Vert Vincent-Chagnon

## COMMERCES ET SERVICES

- Galerie Chagnon
- CPE Le Petit Train
- Metro Plus
- Fatou Boutique Mode

## ÉCOLES PRIMAIRES

- École Notre-Dame
- École Charles-Rodrigue

## ÉCOLES SECONDAIRES

- École Pointe-Lévy
- École Secondaire Champagnat

## PROFESSIONNEL/CÉGEP/UNIVERSITÉ

- UQAR
- Centre de formation professionnelle de Lévis
- Cégep Lévis-Lauzon



Usage principal						Terrain desservi			Bâtiment principal					Implantation							
Usage autorisé	Nombre min. de logement ou de chambre	Nombre max. de logement ou de chambre	Nombre max. de bâtiments en rangée	Superficie min. de plancher (m <sup>2</sup> )	Superficie max. de plancher (m <sup>2</sup> )	Longueur min. terrain (m)	Profondeur min. terrain (m)	Superficie min. terrain (m <sup>2</sup> )	Superficie d'occupation au sol min. (m <sup>2</sup> )	Superficie d'occupation au sol max. (m <sup>2</sup> )	Hauteur min. étage	Hauteur minimale (m)	Hauteur max. étage	Hauteur maximale (m)	Marge recul avant min. (m)	Marge recul avant max. (m)	Marge recul latérale min. (m)	Marge recul latérale max. (m)	Marge recul arrière min. (m)	Marge recul arrière max. (%)	
C1					1000	Note 123	Note 123	Note 123					3	15	0,9		1,5				
C702					1000	Note 123	Note 123	Note 123					3	15	0,9		1,5				
C703						Note 123	Note 123	Note 123					3	15	0,9		1,5				
H1						Note 123	Note 123	Note 123					3	15	0,9		1,5		3		
H4						Note 123	Note 123	Note 123					3	15	0,9		1,5		3		
H7					1000	Note 123	Note 123	Note 123					3	15	0,9		1,5		3		
H10	4	10				Note 123	Note 123	Note 123					3	15	0,9		1,5		3		
I1						Note 123	Note 123	Note 123					3	15	0,9		1,5		3		
P1						Note 123	Note 123	Note 123					3	15	0,9		1,5				
Usage spécifiquement permis						Note Terrain			Note Bâtiment					Note Implantation							
Usage spécifiquement prohibé	C114					Note 123: Les dimensions et la superficie minimales des terrains sont établies de manière à respecter les normes minimales des dimensions du bâtiment principal et des marges de recul minimales prescrites selon l'usage ou la zone.															
Note Usage																					

- Zone comportant des dispositions spécifiques. Voir l'article 509 du règlement RV-2011-11-23.

- C1 : Commerce au détail et service sans contrainte et sans entreposage extérieur**
- C702 : Gîte touristique**
- C703 : Résidence de tourisme**
- H1 : Habitation Unifamiliale en rangée**
- H4 : Habitation Bifamiliale isolée**
- H7 : Habitation Trifamiliale isolée**
- H10 : Habitation Multifamiliale isolée**
- I1 : Industrie technologique, recherche et développement**
- P1 : Service communautaire**

## MUNICIPALITÉ DE LÉVIS

2175, Chemin du Fleuve

Lévis

G6W 7W9

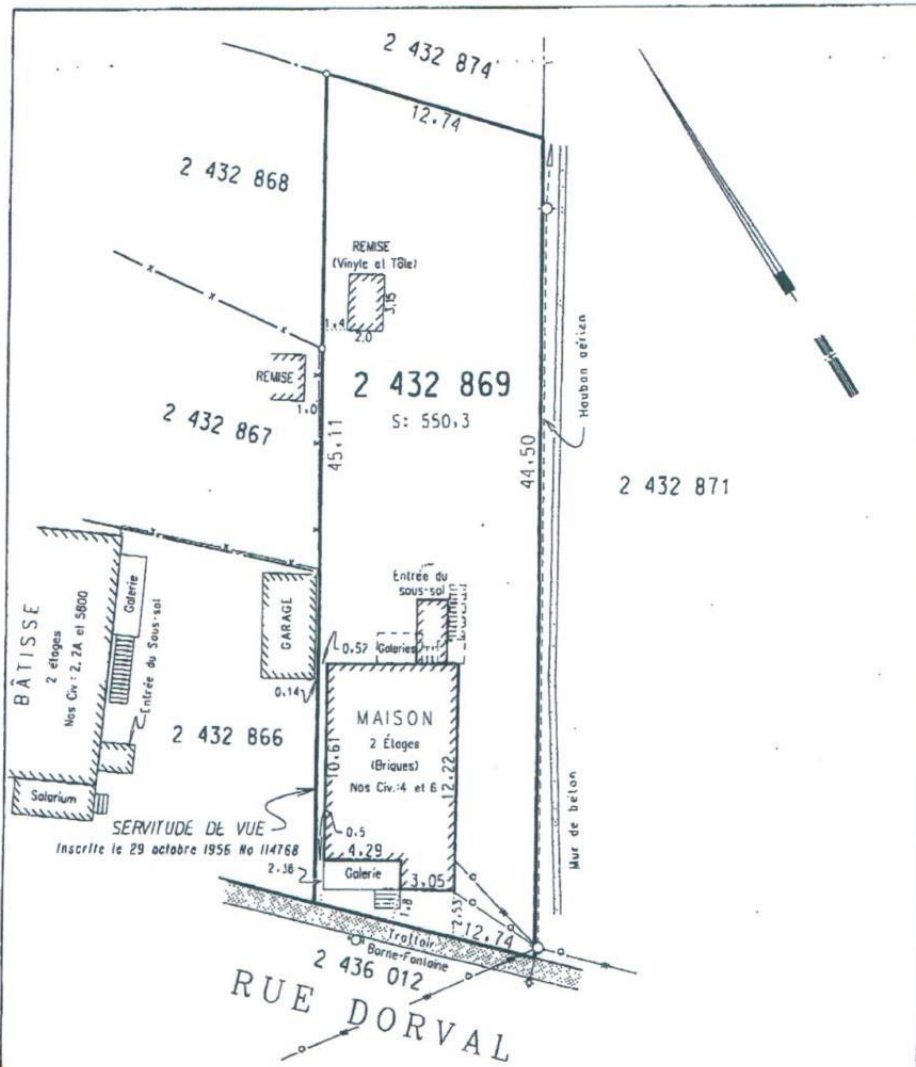
Tel : 418-839-2002

Courriel : info@ville.levis.qc.ca

# PLAN DU CERTIFICAT DE LOCALISATION

10/24/2005 MON 11:06 FAX

006/007



N.B : Le terrain est à l'extérieur de la zone agricole.  
 Ce plan fait partie intégrante du présent certificat de localisation  
 Il ne doit servir que pour les fins demandées (Vente).  
 Les mesures ont été prises à partir du revêtement  
 Certains détails physiques peuvent ne pas figurer sur le plan  
 dû aux conditions d'enregistrement.

Date du levé : 12 janvier 2005  
 Échelle : 1:250 (s.i.)

<b>LÉGENDE</b>	○ Poleau avec houban	○ Poleau	○ Repère en fer	○ Borne-fontaine	— Clôture
	○ Lampadaire	✱ Réverbère	— Ligne de communication et distribution électrique		

## CERTIFICAT DE LOCALISATION

LOT(S) : 2 432 869  
 CADASTRE : DU QUÉBEC  
 MUNICIPALITÉ : VILLE DE LÉVIS  
 CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE : LÉVIS  
 Lévis, le 13 janvier 2005  
 Propriétaire(s) : JEAN-PAUL LANDRY

PRÉPARÉ PAR: *Alain Carrier*  
**ALAIN CARRIER**  
 ARPENTEUR-GÉOMÈTRE  
 C: 436b.25 Minute : 1530

INFORMATIONS GÉNÉRALES		
Prix demandé	274 900 \$	
Année de construction	1958	
Numéro de lot	2 432 869 Cadastre du Québec	
Valeur du terrain	116 500 \$	
Valeur du bâtiment	166 000 \$	
Évaluation municipale de l'immeuble	282 500 \$	
Exercices financiers du rôle municipal	2017-2018-2019	
Dimension du terrain	12.74 m X 45.11 m (irr)	137.12 pi X 485.52 pi (irr)
Superficie du terrain	550.3 m <sup>2</sup>	5 922.87 pi <sup>2</sup>
Dimension du bâtiment	7.34 m X 10.6 m (irr)	24.08 pi X 34.81 pi (irr)
Superficie habitable	165.4 m <sup>2</sup>	1780.20 pi <sup>2</sup>
Nom des propriétaires	Line Forget	
Adresse des propriétaires	7076, Av. des Belles-Amours, Lévis, Qc, G6X 1R5	
Rétribution du courtier collaborateur	2%	

ADRESSE	ÉTAGE	CÔTÉ SUR LA FACADE	GRANDEUR	LAVEUSE/ SÉCHEUSE	ANIMAUX	FUMEUR / NON FUMEUR	STATIONNEMENT	REMISE/ LOCKER
4A	Sous-sol	Complet	3 ½	Oui	Chat	Fumeur	1	Rangement intérieur
4	Rez-de-chaussée	Complet	4 ½	Oui	Chat	Fumeur	1	½ cabanon
6	Étage	Complet	4 ½	Oui	Chat	Fumeur	1	½ cabanon

CARACTÉRISTIQUES			
<b>Système d'égouts</b>	Municipalité	<b>Énergie pour le chauffage</b>	Électricité
<b>Approvisionnement en eau</b>	Municipalité	<b>Mode de chauffage</b>	Plinthe électrique
<b>Fondation</b>	Béton	<b>Sous-sol</b>	Aménagé
<b>Revêtement de la toiture</b>	Membrane élastomère	<b>Rangement / locker</b>	1 remise extérieure
<b>Revêtement extérieur</b>	Brique	<b>Stationnement</b>	3
<b>Compteur Hydro</b>	3 compteurs indépendants	<b>Allée</b>	Non pavé
<b>Fenestration</b>	Bois		

REVENUS

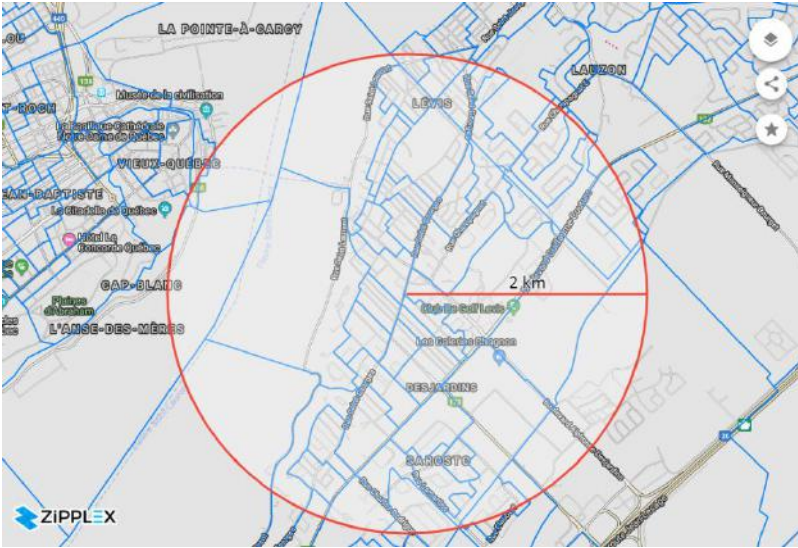
ADRESSE	ÉTAGE	CÔTÉ SUR LA FACADE	GRANDEUR	CHAUFFÉ / ÉCLAIRÉ	DATE DE SIGNATURE	LOYER AU : 30 juin 2018	ÉCHÉANCE DU BAIL	LOYER AU : 1 <sup>er</sup> JUILLET 2018	LOCATAIRE DEPUIS
4A	Sous-sol	Complet	3 ½	NC/NE	2018-11-11	495 \$	30-11-2019	495 \$	2018
4	Rez-de-chaussée	Complet	4 ½	NC/NE	27-04-2018	700 \$	30-06-2019	700 \$	Moins de 1 an
6	Étage	Complet	4 ½	NC/NE	01-07-2018	715 \$	30-06-2020	715 \$	Moins de 1 an

ÉTATS FINANCIERS

REVENUS BRUTS POTENTIELS (1 <sup>er</sup> juillet 2018)	MONTANT ANNUEL	MONTANT MENSUEL	%
Loyers existants	22 920 \$	1910 \$	74.08 %
Loyers potentiels	-	-	
<b>REVENUS BRUTS POTENTELS</b>	<b>22 920 \$</b>	<b>1910 \$</b>	<b>25.92 %</b>
Inoccupation & Mauvaises créances		<b>95.50 \$</b>	<b>5 %</b>
<b>REVENUS BRUTS EFFECTIFS</b>	<b>21 774 \$</b>	<b>1814.50 \$</b>	<b>95 %</b>

DÉPENSES D'EXPLOITATIONS	MONTANT ANNUEL	MONTANT MENSUEL	%	NOTES / PROVENANCE
Taxes municipales	3452.21 \$	287.68 \$	15.06 %	Facture au dossier
Taxe scolaire	562.84 \$	46.90 \$	2.46 %	Facture au dossier
Assurances	1747.27 \$	145.61 \$	7.62 %	Facture au dossier
Électricité				
Mazout				
Déneigement	480 \$	40 \$	2.09 %	Facture au dossier
Pelouse				
Entretien & réparation				
Conciergerie				
Gestion & administration				
Autres				
<b>DÉPENSES D'EXPLOITATIONS</b>	<b>6 242.32 \$</b>	<b>520.19 \$</b>	<b>27.24 %</b>	
Dépenses d'exploitations normalisées				
<b>REVENUS NETS EFFECTIFS</b>	<b>15 531.68 \$</b>	<b>1294.31 \$</b>	<b>62.76 %</b>	

## STATISTIQUES



## LOCALISTION

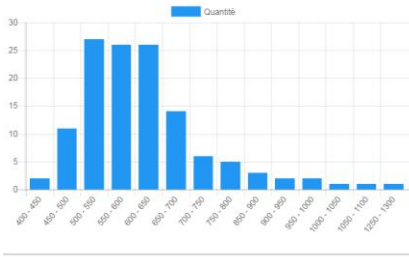
		studio 1 1/2	studio 2 1/2	3 1/2	4 1/2	5 1/2	6 1/2+
PRIX (\$)	MOY	691	499	630	739	864	956
	SUP	845	542	762	836	1095	1097
	INF	537	456	498	642	633	815
	MÉD	760	600	600	730	790	972
	ÉT	154	43	132	97	231	141
DÉLAJ (Jours)	MOY	27	26	28	30	31	31
	SUP	40	39	39	39	41	40
	INF	14	13	17	21	21	22
	MÉD	32	29	32	36	36	37
	ÉT	13	13	11	9	10	9

## STATISTIQUE DE LOCATION

- CONDOS :** Exclus
- MEUBLÉS :** Non
- ANIMAUX :** Sans objet

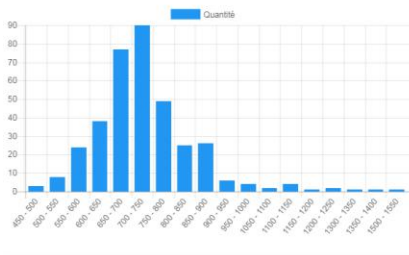
3 1/2	Prix (\$)	Délais (Jours)
Moyenne	630 \$	28
Médiane	600 \$	32
Borne supérieur	762 \$	39
Borne intérieur	488 \$	17
Écart type	132 \$	11

Distribution des données



4 1/2	Prix (\$)	Délais (Jours)
Moyenne	739 \$	30
Médiane	730 \$	36
Borne supérieur	836 \$	39
Borne intérieur	642 \$	21
Écart type	97 \$	9

Distribution des données



## ZIPPLEX.CA

Données reçus par zipplex.ca

Statistiques faits sur les demandes en ligne depuis 2017



Que ce soit pour un refinancement ou l'achat d'une propriété, Planiprêt négociera et vous aidera à comprendre votre hypothèque. Avec plus de 150 courtiers accrédités à votre disposition et plus de 10 ans en affaires, nous sommes le bon choix pour vous !

Planiprêt commercial  
[www.planipret.com](http://www.planipret.com)  
 418-686-5451

INDICATEURS		
Multiplicateur de revenu Brut	MRB	11.99
Multiplicateur de revenu net	MRN	17.70
Taux global d'actualisation	TGA	Non applicable
Prix par porte	-	91 633.33 \$
Prix par pièces	-	24 990.91 \$
Ratio dépenses / revenus brut potentiel	-	27.24 %

\* Les dépenses sont celles que nous avons au dossier

DÉTAILS FINANCIERS	DOSSIER ASSURÉ PROPRIÉTAIRE OCCUPANT	DOSSIER CONVENTIONNEL INVESTISSEUR
Prix demandé	274 900 \$	274 900 \$
Valeur économique estimé – Assuré (SCHL)	Non applicable	Non applicable
Mise de fond nécessaire	27 490 \$	54 980 \$
Financement maximum	247 410 \$	219 920 \$
Versement hypothécaire estimé (3.59 % terme 5 ans)	1220.92 \$	1085.27 \$
Paie ment de capital	34 376.41 \$	30 556.79 \$
Paie ment de frais d'intérêt	38 879.02 \$	34 559.13 \$
Solde hypothécaire	213 033.59 \$	189 363.21 \$
Valeur de l'immeuble actualisé Dans 5 ans avec inflation de 2 % par an	300 000 \$	300 000 \$

## LIMITATIONS

\* Ce sont des valeurs estimées, cela exclus les frais d'ouverture de dossier, la prime d'assurance hypothécaire et tous autres frais qui pourraient s'y rattacher.

\*\* Les informations mentionnées ci-dessus ont été obtenues de sources que nous jugeons fiables, mais pour lesquelles nous ne pouvons assumer aucune responsabilité ou garantie quant aux erreurs ou omission.

\*\*\* La présente ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur mais une invitation à soumettre de telles offres ou promesses.

\*\*\*\* Si vous êtes actuellement lié avec un courtier et/ou agence immobilière, veuillez ne pas tenir compte de ce document de présentation. Il sera plus simple de le remettre à un investisseur que vous connaissez.



## IMMEUBLE

- Balcon avant avec escalier arrière avec matériaux qui demandent peu ou pas d'entretien.

## LOGEMENTS

### 4A, rue Dorval

- 2018 Travaux de plomberie générale
- 2013 Chauffe-eau

### 4, rue Dorval

- 2013 Chauffe-eau

### 6, rue Dorval

- 2013 Chauffe-eau

## NOTE

Le vendeur déclare que les renseignements contenus au présent document ont été donnés en toute bonne foi et au meilleur de sa connaissance et reconnaît, par la présente, qu'une copie de ce document pourra être remise à tout acheteur éventuel, à toute agence, à tout courtier de même qu'à l'inspecteur en bâtiments ou à toute autre personne impliquée dans la transaction. Il fournira, par écrit à l'agence ou au courtier qui le représente et, le cas échéant, à l'acheteur, dès qu'il y en aura connaissance, toute information additionnelle se rapportant à l'immeuble.



DATE DE LA SIGNATURE DU BAIL	2018-11-11
PRIX LOUÉ À LA SIGNATURE	495 \$
PRIX LOUÉ AU 1 <sup>ER</sup> JUILLET 2017 :	Non applicable
PRIX LOUÉ AU 1 <sup>ER</sup> JUILLET 2018 :	495 \$
NOMBRE DE PIÈCES :	3 ½

## TYPE DE LOCATAIRE

PAIEMENT AAA

ENTRETIEN AAA

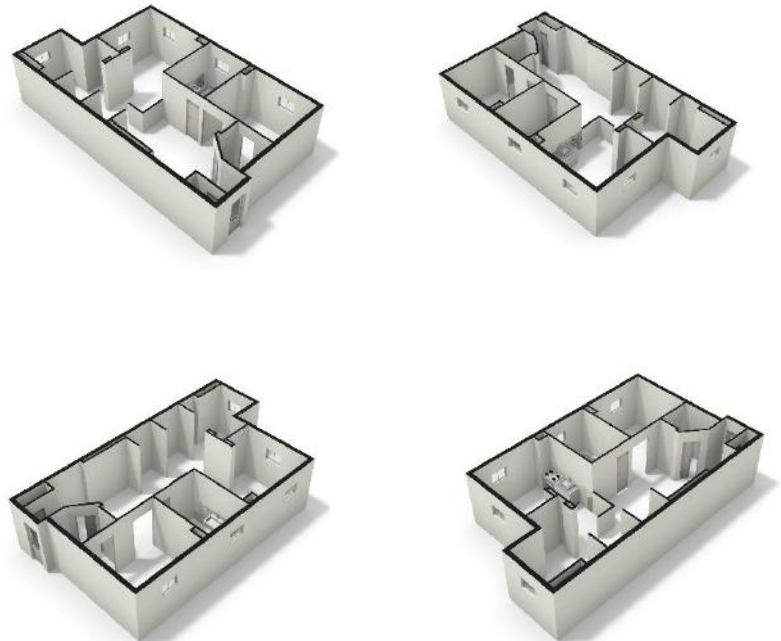
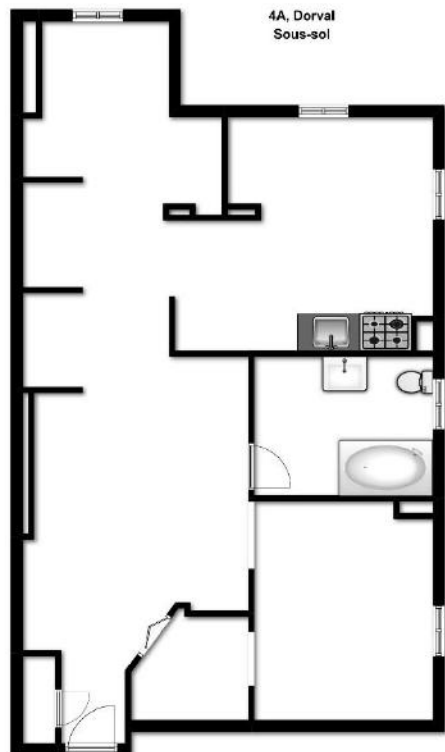
## MODE DE PAIEMENT :

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

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

CUISINE	11	0	X	12	6	Irr.	Flottant
SALON	13	0	X	11	0	Irr.	Flottant
CHAMBRE #1	11	6	X	9	6	Irr.	Flottant
SALLE DE BAINS	9	6	X	7	0	-	Céramique

CONDITIONS : Chat





DATE DE LA SIGNATURE DU BAIL 27-04-2018

PRIX LOUÉ À LA SIGNATURE 700 \$

PRIX LOUÉ AU 1<sup>ER</sup> JUILLET 2017 : 700 \$

PRIX LOUÉ AU 1<sup>ER</sup> JUILLET 2018 : 700 \$

NOMBRE DE PIÈCES : 4 ½

## TYPE DE LOCATAIRE

PAIEMENT AAA

ENTRETIEN A

MODE DE PAIEMENT : Virement

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

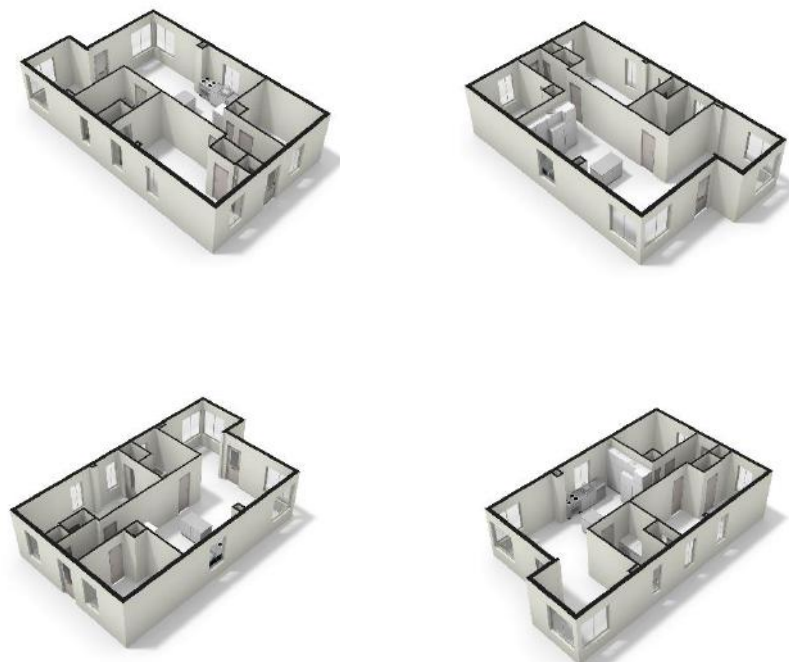
LÉGENDE		
	PAIEMENT	ENTRETIEN
AAA	Aucun retard	Entretien impeccable
A	Avise lors de retard	Bon entretien
B	Retard fréquent	Entretien passable
E	Pas à jour dans ses paiements	Travaux à prévoir après son départ

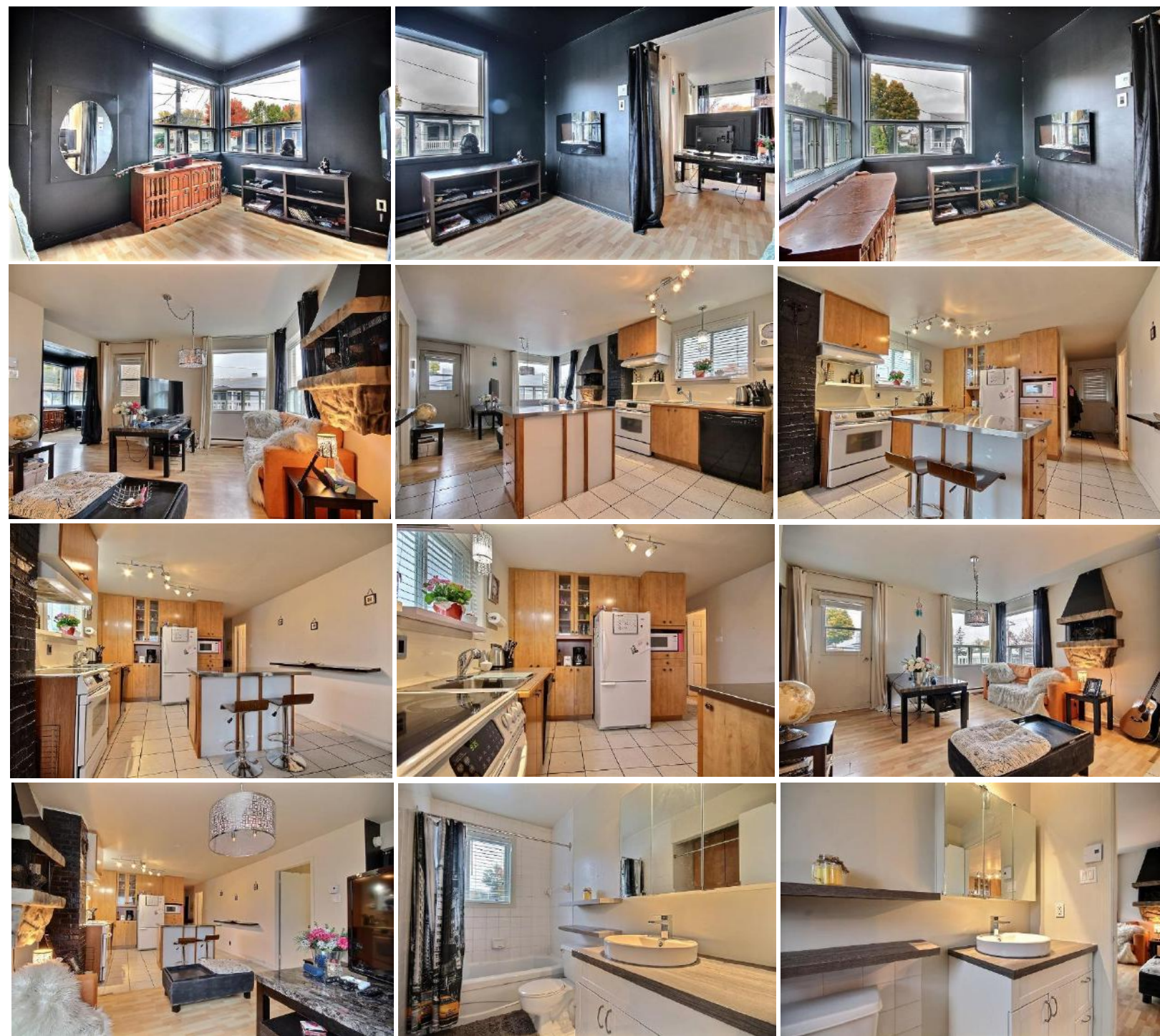
HALL D'ENTRÉE	6	6	X	4	0	-	Céramique
CUISINE	11	0	X	9	0	Irr.	Flottant
SALLE À MANGER	12	0	X	11	0	-	Flottant
SALON	11	0	X	8	0	Irr.	Flottant
CHAMBRE #1	19	0	X	9	6	Irr.	Flottant
CHAMBRE #2	10	0	X	8	6	Irr.	Flottant
SALLE DE BAINS	9	6	X	7	6	Irr.	Céramique

CONDITIONS : fumeur, chat autorisé



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	1 <sup>er</sup> juillet 2018
PRIX LOUÉ À LA SIGNATURE	715 \$
PRIX LOUÉ AU 1 <sup>ER</sup> JUILLET 2017 :	715 \$
PRIX LOUÉ AU 1 <sup>ER</sup> JUILLET 2018 :	715 \$
NOMBRE DE PIÈCES :	4 ½

## TYPE DE LOCATAIRE

PAIEMENT AAA

ENTRETIEN A

MODE DE PAIEMENT : Virement

SERVICES, TAXES & COÛTS DE CONSOMMATION	LOCATEUR	LOCATAIRE
CHAUFFAGE DU LOGEMENT		X
ÉLECTRICITÉ		X
GAZ		
MAZOUT		
CHAUFFRE-EAU/LOCATION		
EAU CHAUDE (FRAIS D'UTILISATION)		
TAXE CONSOMMATION D'EAU LOGEMENT		
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

HALL D'ENTRÉE	4	0	X	4	0	-	Céramique
CUISINE	10	6	X	9	6	Irr	Céramique
SALLE À MANGER	11	0	X	10	6	Irr	Flottant
SALON	12	0	X	8	0	Irr	Flottant
CHAMBRE #1	13	6	X	8	6	Irr	Flottant
CHAMBRE #2	9	0	X	9	0	-	Flottant
SALLE DE BAINS	9	0	X	8	6	Irr	Céramique

CONDITIONS : fumeur, chat autorisé



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

Effets personnels des locataires

## ÉVALUATION DU POTENTIEL OPTIMAL

- 2 logements hors sol

## INFORMATION SUR LES PROMESSES D'ACHAT

Les promesses d'achat seront présentées au bureau RE/MAX Avantages au 9201, Boul. du Centre-Hospitalier, Charny, G6X 1L5.

Toute promesse d'achat devra inclure :

- Preuve d'approbation hypothécaire
- Délai de 72h requis pour l'acceptation.
- Visite sur promesse d'achat acceptée.

## 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 la présentation des offres, nous suggérons aux courtiers d'être présent pour la présentation de leur offre.

## DOCUMENTS DISPONIBLES :

- Acte de vente
- Certificat de localisation
- Facture de déneigement
- Facture de Plomberie
- Factures diverses
- Grille des spécifications
- Permis de construction
- Règlement de l'immeuble
- Taxes municipales
- Taxe scolaire