

1289-1293, Boul. Pie XI Sud
Val-Bélair



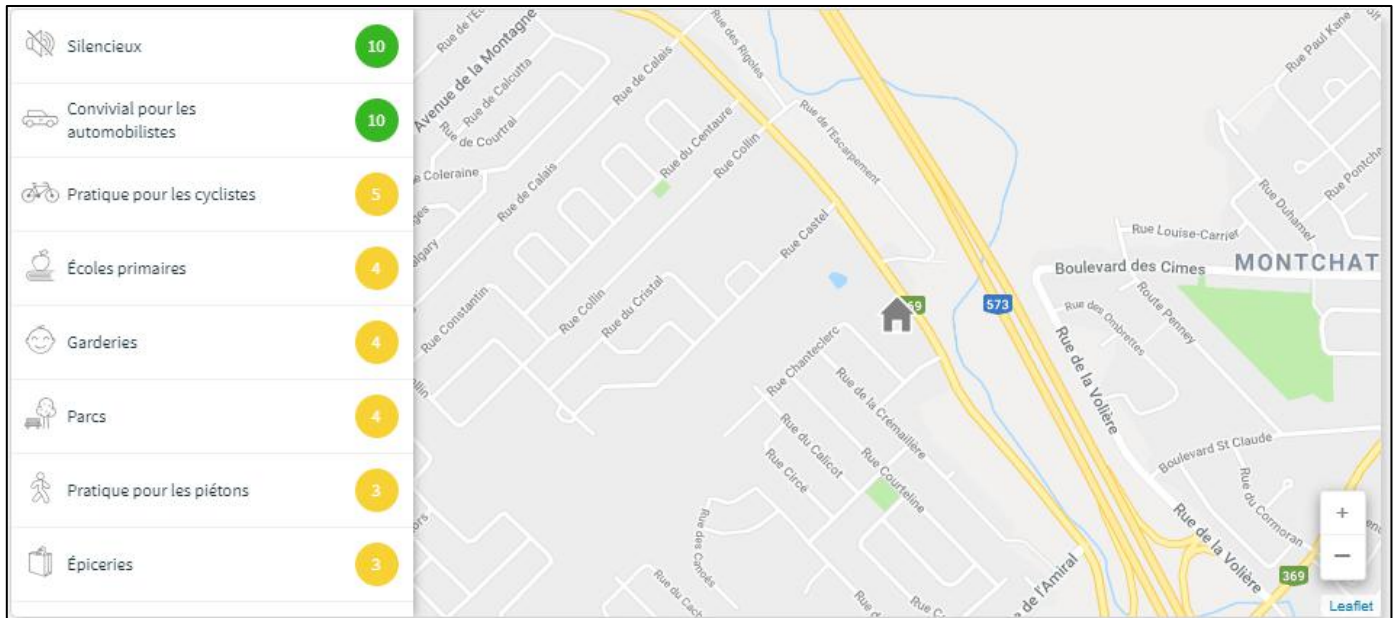
Unique à Québec, à 30 secondes de l'autoroute Henri-IV. Ce Triplex a été conçu pour propriétaire occupant. Il a été construit de manière exceptionnel et avec les meilleurs matériaux de l'industrie. Il rencontre les plus hautes normes en matière d'insonorisation et d'isolation. Munie de chauffage radian à l'eau chaude à l'étage et de l'air climatisé par thermopompe, il offre un confort sans égal pour le propriétaire occupant. Vous profitez d'une belle luminosité intérieure grâce à une grande fenestration à chacun des coins. Il possède aussi un grand patio arrière de 16 X 23 pieds, en béton pré-teint et armé. Absolument tout a été pensé et réalisé de manière à résister au temps. Les deux loyers de type loft de 3 et demi sont très stables. Consultez les spécifications afin de découvrir tout le potentiel de ce bâtiment haut de gamme.

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 Henri-IV
- Base militaire
- Piste cyclable
- Parc

ACCESSIBILITÉ

- Autoroute

PARC

- Parc Courteline
- Parc De Centaure
- Parc Du Cachemire

COMMERCES ET SERVICES

- Canac
- Concept Piscine Design
- IGA Extra
- Pain Ô Dessert !

ÉCOLES PRIMAIRES

- École À L'Orée-des-Bois
- École la Myriade

ÉCOLES SECONDAIRES

- École L'Odysée
- École Secondaire Champagnat

PROFESSIONNEL/CÉGEP/UNIVERSITÉ

- Centre Saint-Louis

En vigueur le 2016-11-22		R.C.A.6V.Q. 194			66431Mb			
USAGES AUTORISÉS								
HABITATION								
H1	Logement	Type de bâtiment			Localisation	Projet d'ensemble		
		Isolé	Jumelé	En rangée			Nombre de logements autorisés par bâtiment	
		Minimum	1	1	0			
		Maximum	6	2	0			
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES								
C1	Services administratifs	Superficie maximale de plancher			Localisation	Projet d'ensemble		
		par établissement	1000 m ²	par bâtiment			Superficie maximale de plancher	
C2	Vente au détail et services	Superficie maximale de plancher						
		par établissement	1000 m ²	par bâtiment	Superficie maximale de plancher			
PUBLIC								
P3	Établissement d'éducation et de formation	Superficie maximale de plancher			Localisation	Projet d'ensemble		
		par établissement	1000 m ²	par bâtiment			Superficie maximale de plancher	
P5	Établissement de santé sans hébergement	Superficie maximale de plancher						
		par établissement	1000 m ²	par bâtiment	Superficie maximale de plancher			
INDUSTRIE								
I2	Industrie artisanale	Superficie maximale de plancher			Localisation	Projet d'ensemble		
		par établissement	200 m ²	par bâtiment			Superficie maximale de plancher	
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE								
R1	Parc							
USAGES PARTICULIERS								
Usage associé :		Un logement est associé à certains usages - article 194 Un usage du groupe C1 services administratifs est associé à un usage de la classe Publique - article 238 La vente de propane est associée à un usage du groupe C2 vente au détail et services - article 205						
NORMES DE LOTISSEMENT								
		Superficie		Largeur		Profondeur minimale		
		minimale	maximale	minimale	maximale			
DIMENSIONS PARTICULIÈRES								
H1	Isolé 1 à 6 logements	375 m ²		15 m				
H1	Jumelé 1 à 2 logements	250 m ²		10 m				
BÂTIMENT PRINCIPAL								
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL								
		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES		7 m		6 m		20 m		3 ch. ou + ou 105m ² ou +
DIMENSIONS PARTICULIÈRES								
III	Isolé 1 à 6 logements	7.3 m		12 m				
H1	Jumelé 1 à 2 logements	6 m		12 m				
NORMES D'IMPLANTATION								
		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		6 m	4.5 m	9 m		12 m		30 %
NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES								
III	Isolé 1 à 6 logements	6 m	2 m	4 m		7.5 m		30 %
H1	Jumelé 1 à 2 logements	6 m	4 m			7.5 m		15 %
NORMES DE DENSITÉ								
		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare			
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal
M	3 D d	Par établissement	3300 m ²	Par bâtiment	3300 m ²	15 log/ha		
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT								
		Pourcentage minimal exigé						
		Façade		Mur latéral		Tous Murs		
		75%		30%				
		Bloc de béton architectural		Bloc de béton architectural				
		Pierre		Pierre				
		Brique		Brique				
		Aluminium		Aluminium				
		Planche de bois		Planche de bois				
		Clou de bois		Clou de bois				
		Verre		Verre				
		Zinc		Zinc				
		Bois		Bois				
		Matériaux prohibés : Vinyle						
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES								
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351								
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES								
TYPE								
Général								
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES								
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634								
GESTION DES DROITS ACQUIS								
USAGE DÉROGATOIRE								
Remplacement autorisé d'un usage dérogatoire - article 856								
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE								
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 895								
Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal - article 900.0.2								
ENSEIGNE								
TYPE								
Type 4 Mixte								
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES								
Protection des arbres en milieu urbain - article 702								

MUNICIPALITÉ DE VAL-BÉLAIR

3490, Route de l'Aéroport

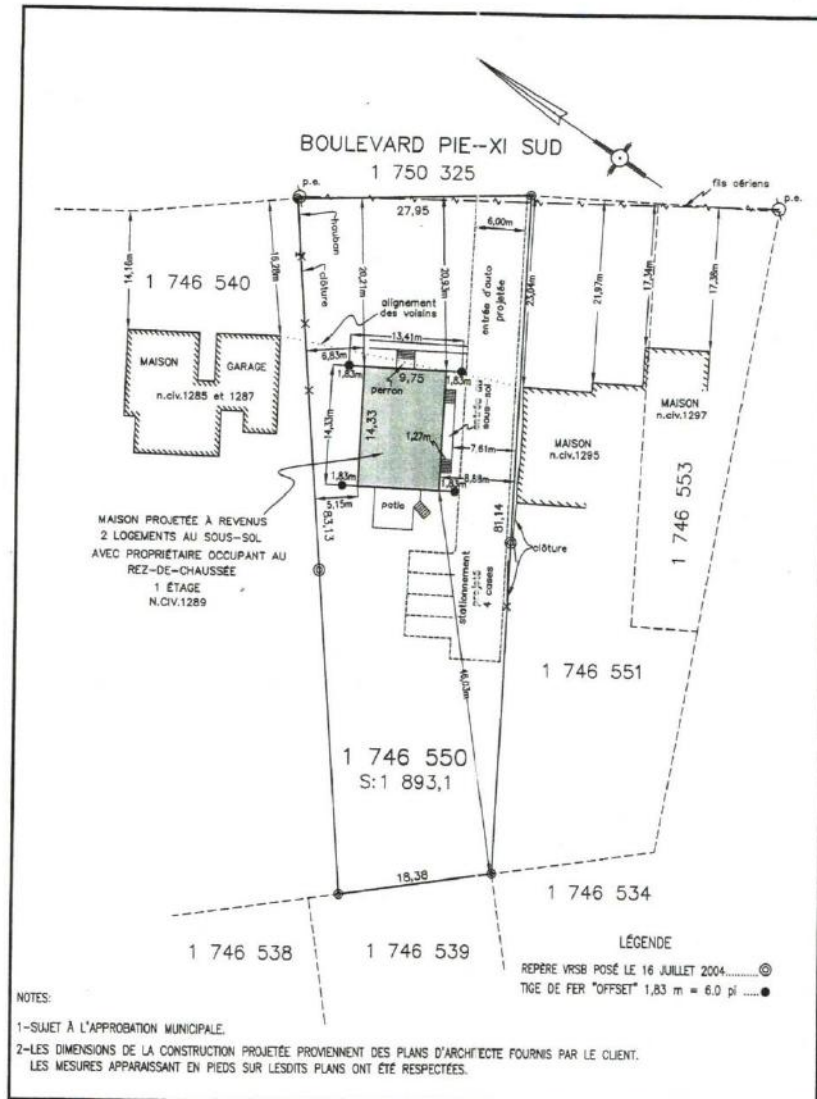
Québec

G3K 1X5

Tel : 418-641-6411

Courriel : conseilquartier.val-belair@ville.quebec.qc.ca

PLAN DU CERTIFICAT D'IMPLANTATION



PLAN ANNEXÉ AU CERTIFICAT D'IMPLANTATION		VAILLANCOURT BOITAILLE SAVOIE BORDARD ET ASSOCIÉS ARCHITECTES-GEOMÈTRES		CHARLESBOURG 859-8544 3607-RONALD 838-4482 CHARRI 832-4489 SAINT-AUGUSTIN-DE-CHARLESBOURG 878-2366 SAINT-ÉTIENNE 831-7373 LEVIS 836-1535	
REQUÉRANTS: DAVE McNAUGHTON ET VÉRONIQUE CARON DUBÉ		CHARLESBOURG, LE 9 MAI 2005 PAR: <i>Denis G. Genest</i> DENIS G. GENEST A.G.			
LOT: 1 746 550		COPIE CONFORME À L'ORIGINAL DATE: 10/05/05 PAR: <i>DD</i> A.G.			
CADASTRE: DU QUÉBEC		ÉCHELLE: 1: 500 (SI) D: 14-270 MINUTE: 2960			
MUNICIPALITÉ: VILLE DE QUÉBEC (ANCIENNEMENT VILLE DE VAL-BÉLAIR)					
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: QUÉBEC					

NOTES:
 1-SUJET À L'APPROBATION MUNICIPALE.
 2-LES DIMENSIONS DE LA CONSTRUCTION PROJETÉE PROVIENNENT DES PLANS D'ARCHITECTE FOURNIS PAR LE CLIENT.
 LES MESURES APPARAISSANT EN PIEDS SUR LESDITS PLANS ONT ÉTÉ RESPECTÉES.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

INFORMATIONS GÉNÉRALES		
Prix demandé	407 000 \$	
Année de construction	2006	
Numéro de lot	1 746 550 Cadastre du Québec	
Valeur du terrain	161 000 \$	
Valeur du bâtiment	246 000 \$	
Évaluation municipale de l'immeuble	407 000 \$	
Exercices financiers du rôle municipal	2019-2020-2021	
Dimension du terrain	27.95 m X 83.13 (irr)	81.70 pi X 272.72 pi
Superficie du terrain	1893.10 m ²	20 375.42 pi ²
Dimension du bâtiment	9.75 m X 14.33 m	31.99 pi X 47.01 pi
Superficie habitables	139.7 m ²	1503.59 pi ²
Nom des propriétaires	Dave McNaughton	
Adresse des propriétaires	1289, Boul. Pie XI Sud, Québec, Qc, G3K 1H3	
Rétribution du courtier collaborateur	2%	

ADRESSE	ÉTAGE	CÔTÉ SUR LA FACADE	GRANDEUR	LAVEUSE/ SÉCHEUSE	ANIMAUX	FUMEUR / NON FUMEUR	STATIONNEMENT	REMISE/ LOCKER
1289	Rez-de-chaussée	Complet	4 ½	Oui	Petit chien	Non fumeur	2	Rangement intérieur
1291	Rez-de-jardin	Complet	3 ½	Oui	Aucun	Non fumeur	2	½ cabanon
1293	Rez-de-jardin	Complet	3 ½	Oui	Aucun	Non fumeur	2	½ cabanon

CARACTÉRISTIQUES			
Système d'égouts	Municipalité	Fenestration	Pvc, double & triple verres
Approvisionnement en eau	Municipalité	Énergie pour le chauffage	Électricité
Fondation	Béton	Mode de chauffage	1291-1293 : Plinthe électrique 1289 : Radiant eau chaude
Structure du bâtiment	Béton	Sous-sol	Aménagé, destiné aux locataires
Revêtement de la toiture	Bardeau d'asphalte	Rangement / locker	1 remise extérieure
Revêtement extérieur	Brique, vinyle	Stationnement	6
Compteur Hydro	3 compteurs indépendants	Allée	Non pavé, double largeur

REVENUS

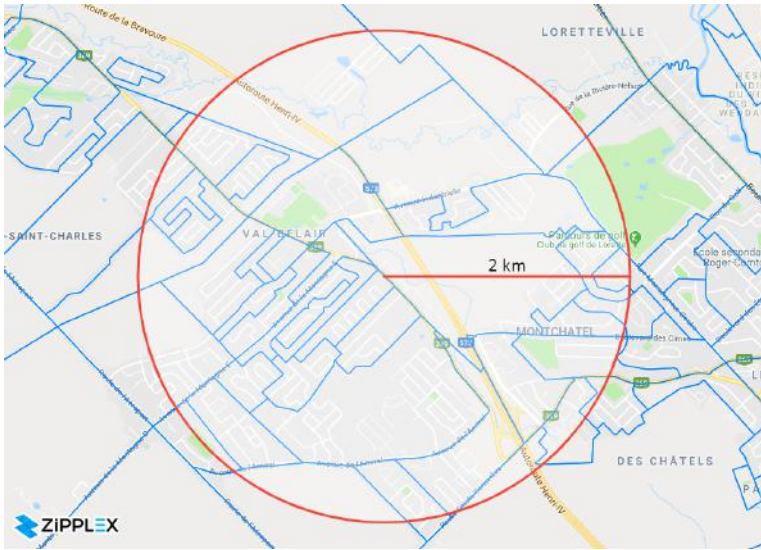
ADRESSE	ÉTAGE	CÔTÉ SUR LA FACADE	GRANDEUR	CHAUFFÉ / ÉCLAIRÉ	DATE DE SIGNATURE	LOYER AU : 30 juin 2018	ÉCHÉANCE DU BAIL	LOYER AU : 1 ^{er} JUILLET 2018	LOCATAIRE DEPUIS
1289	Rez-de-chaussée	Complet	4 ½	NC/NE	Propriétaire	Propriétaire	Propriétaire	1300 \$	
1291	Rez-de-jardin	Complet	3 ½	NC/NE	2012-10-01	715 \$	30-06-2019	715 \$	2012
1293	Rez-de-jardin	Complet	3 ½	NC/NE	2007-05-01	710 \$	30-06-2019	715 \$	2007

ÉTATS FINANCIERS

REVENUS BRUTS POTENTIELS (1 ^{er} juillet 2018)	MONTANT ANNUEL	MONTANT MENSUEL	%
Loyers existants	17 160 \$	1 430 \$	74.08 %
Loyers potentiels	15 600 \$	1 300 \$	
REVENUS BRUTS POTENTELS	32 760 \$	2 730 \$	25.92 %
Inoccupation & Mauvaises créances	1 638 \$	136.50 \$	5 %
REVENUS BRUTS EFFECTIFS	31 122 \$	2 593.50 \$	95 %

DÉPENSES D'EXPLOITATIONS	MONTANT ANNUEL	MONTANT MENSUEL	%	NOTES / PROVENANCE
Taxes municipales	5 076.96 \$	423.08 \$	15.06 %	Facture au dossier
Taxe scolaire	399.99 \$	33.33 \$	2.46 %	Facture au dossier
Assurances	1 120.45 \$	93.37 \$	7.62 %	Facture au dossier
Électricité				
Mazout				
Déneigement				
Pelouse				
Entretien & réparation				
Conciergerie				
Gestion & administration				
Autres				
DÉPENSES D'EXPLOITATIONS	6 597.40 \$	549.78 \$	20.14 %	
Dépenses d'exploitations normalisées				
REVENUS NETS EFFECTIFS	26 162.60 \$	2 180.22 \$	79.86 %	

STATISTIQUES



LOCALISTION

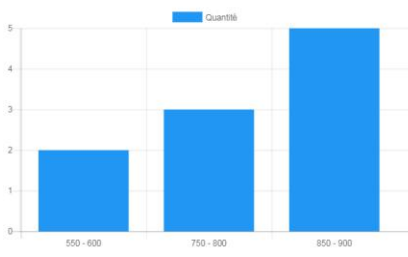
	studio 1½	studio 2½	3½	4½	5½	6½+
PRIX (\$)	MOY	849	787	923	1095	1150
	SUP	978	895	1046	1250	1236
	INF	720	679	800	940	1064
	MÉD	849	827	947	1097	1100
	ÉT	129	108	123	155	86
DÉLAI (Jours)	MOY	3	31	33	31	32
	SUP	3	42	42	40	45
	INF	3	20	24	22	19
	MÉD	3	36	40	38	40
	ÉT	0	11	9	9	13

STATISTIQUE DE LOCATION

CONDOS : Seulement
MEUBLÉS : Non
ANIMAUX : Sans objet

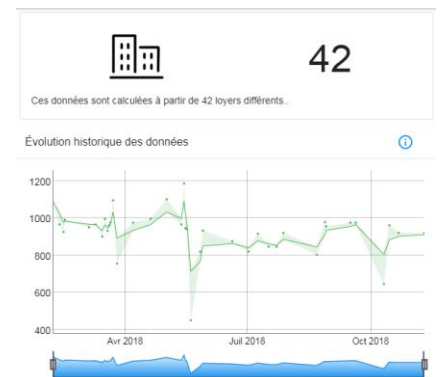
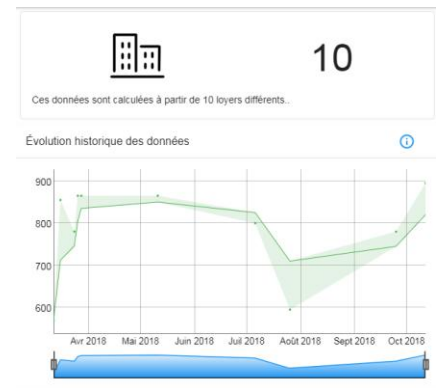
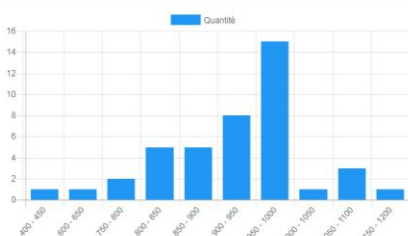
3 ½	Prix (\$)	Délais (Jours)
Moyenne	630 \$	28
Médiane	600 \$	32
Borne supérieur	762 \$	39
Borne intérieur	488 \$	17
Écart type	132 \$	11

Distribution des données



4 ½	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



À chaque transaction, Banque Nationale s'assure que votre immeuble soit rentable à 100 % selon ses règles, ce qui vous protège à tout moment.

Je vous propose une entrevue téléphonique efficace pour déterminer si ce projet s'adresse à vous! Vous serez surpris si vous avez déjà une maison avec de l'équité ou des placements disponibles! Possédant moi-même des immeubles à revenus, je sais exactement où et comment vous diriger.

Jean-François Thivierge
581-999-0059
Jeanfrancois.thivierge@bnc.ca

INDICATEURS		
Multiplicateur de revenu Brut	MRB	13-42
Multiplicateur de revenu net	MRN	16.81
Taux global d'actualisation	TGA	Non applicable
Prix par porte	-	146 633 \$
Prix par pièces	-	42 900 \$
Ratio dépenses / revenus brut potentiel	-	20.14 %

* Les dépenses sont celles que nous avons au dossier

DÉTAILS FINANCIERS	DOSSIER ASSURÉ PROPRIÉTAIRE OCCUPANT	DOSSIER CONVENTIONNEL INVESTISSEUR
Prix demandé	439 900 \$	439 900 \$
Valeur économique estimé – Assuré (SCHL)	Non applicable	Non applicable
Mise de fond nécessaire	43 990 \$	87 980 \$
Financement maximum	395 910 \$	351 920 \$
Versement hypothécaire estimé (3.59 % terme 5 ans)	2014.31 \$	1 736.66 \$
Paieement de capital	55 009.74 \$	48 897.55 \$
Paieement de frais d'intérêt	62 214.92 \$	55 302.14 \$
Solde hypothécaire	340 900.26 \$	303 022.45 \$
Valeur de l'immeuble actualisé Dans 5 ans avec inflation de 2 % par an	480 000 \$	480 000 \$

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.

DATE DE LA SIGNATURE DU BAIL Propriétaire occupant

PRIX LOUÉ À LA SIGNATURE

PRIX LOUÉ AU 1^{ER} JUILLET 2017 :

PRIX LOUÉ AU 1^{ER} JUILLET 2018 :

NOMBRE DE PIÈCES : 4 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

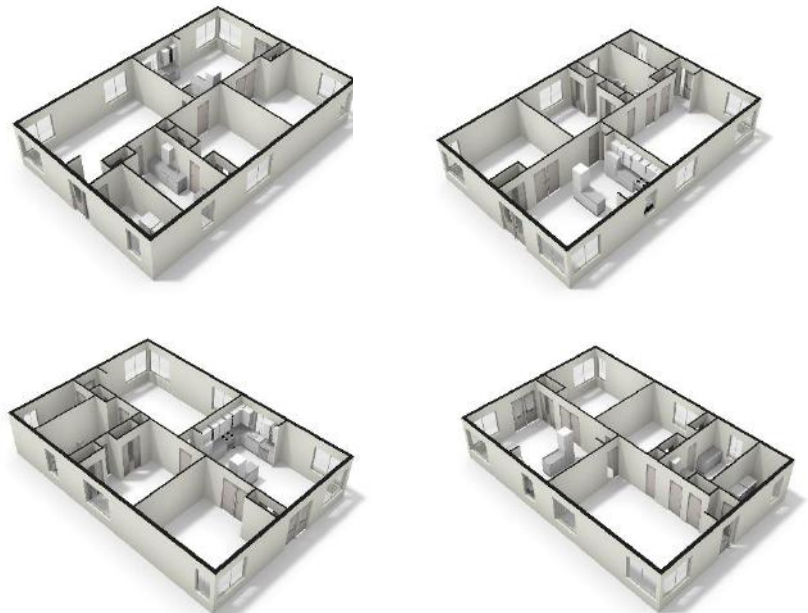
LÉGENDE		
	PAIEMENT	ENTRETIEN
AAA	Aucun retard	Entretien impeccable
A	Avise lors de retard	Bon entretien
B	Retard fréquent	Entretien passable
E	Pas à jour dans ses paiements	Travaux à prévoir après son départ

CUISINE	12	0	X	9	4	-	Céramique
SALLE À MANGER	12	8	X	9	6	Irr.	Céramique
SALON	23	4	X	15	6	Irr.	Céramique
CHAMBRE #1	15	4	X	12	6	Irr.	Céramique
CHAMBRE #2	14	10	X	12	3	-	Flottant
SALLE DE BAINS	12	7	X	8	6	Irr.	Céramique
SALLE LAVAGE	12	7	X	5	9	-	

CONDITIONS : Chat



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 : 2018-10-01
 PRIX LOUÉ À LA SIGNATURE : 690 \$
 PRIX LOUÉ AU 1^{ER} JUILLET 2017 : 710 \$
 PRIX LOUÉ AU 1^{ER} JUILLET 2018 : 715 \$
 NOMBRE DE PIÈCES : 3 ½

TYPE DE LOCATAIRE

PAIEMENT : AAA ENTRETIEN : AAA

MODE DE PAIEMENT : Virement

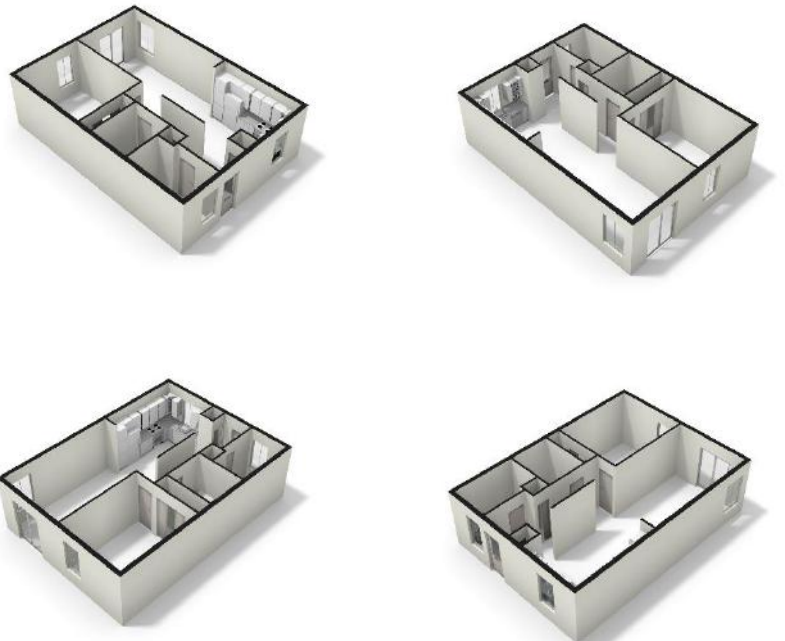
SERVICES, TAXES & COÛTS DE CONSOMMATION	LOCATEUR	LOCATAIRE
CHAUFFAGE DU LOGEMENT		X
ÉLECTRICITÉ		X
GAZ		
MAZOUT		
CHAUFFRE-EAU/LOCATION		
EAU CHAUDE (FRAIS D'UTILISATION)		
TAXE CONSOMMATION D'EAU LOGEMENT		
DÉNEIGEMENT & DÉGLACAGE	LOCATEUR	LOCATAIRE
STATIONNEMENT		X
BALCON		X
ENTRÉE, TROTTOIR, ALLÉE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

LÉGENDE		
	PAIEMENT	ENTRETIEN
AAA	Aucun retard	Entretien impeccable
A	Avisé 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	7	0	X	4	0	Irr.	Céramique
CUISINE	13	3	X	11	3	Irr.	Flottant
SALON	16	11	X	11	3	Irr.	Flottant
CHAMBRE #1	12	10	X	10	7	Irr.	Flottant
SALLE DE BAINS	7	0	X	6	0	Irr.	Céramique

CONDITIONS : fumeur, chat autorisé

1291, Boul. Pie XI S
Rez-de-jardins



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 2007-05-01
PRIX LOUÉ À LA SIGNATURE 635 \$
PRIX LOUÉ AU 1^{ER} JUILLET 2017 : 710 \$
PRIX LOUÉ AU 1^{ER} JUILLET 2018 : 715 \$
NOMBRE DE PIÈCES : 3 ½

TYPE DE LOCATAIRE

PAIEMENT AAA

ENTRETIEN AAA

MODE DE PAIEMENT : Virement

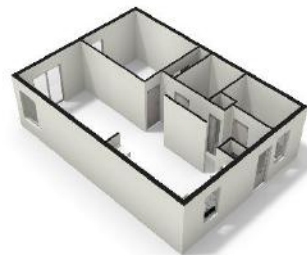
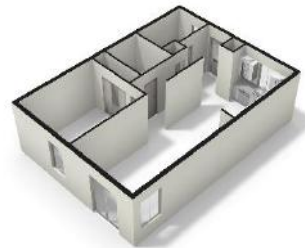
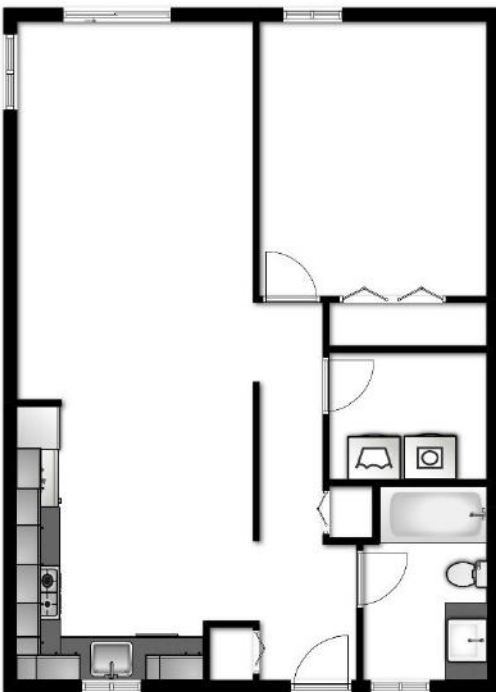
SERVICES, TAXES & COÛTS DE CONSOMMATION	LOCATEUR	LOCATAIRE
CHAUFFAGE DU LOGEMENT		X
ÉLECTRICITÉ		X
GAZ		
MAZOUT		
CHAUFFRE-EAU/LOCATION		
EAU CHAUDE (FRAIS D'UTILISATION)		
TAXE CONSOMMATION D'EAU LOGEMENT		
DÉNEIGEMENT & DÉGLACAGE	LOCATEUR	LOCATAIRE
STATIONNEMENT		X
BALCON		X
ENTRÉE, TROTTOIR, ALLÉE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

LÉGENDE		
	PAIEMENT	ENTRETIEN
AAA	Aucun retard	Entretien impeccable
A	Avisé 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	7	0	X	4	0	Irr	Céramique
CUISINE	13	3	X	11	3	Irr	Céramique
SALON	16	11	X	11	3	Irr	Flottant
CHAMBRE #1	12	10	X	10	7	Irr	Flottant
SALLE DE BAINS	7	0	X	6	0	Irr	Céramique

CONDITIONS : fumeur, chat autorisé

1293, Boul. Pie XI S
Rez-de-jardins



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 au rez-de-jardin
- 1 logement sur l'étage complet
- Immeuble de qualité commerciale

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
- Grille des spécifications
- Taxes municipales
- Taxe scolaire
- Baux
- Avis de renouvellement
- Assurances