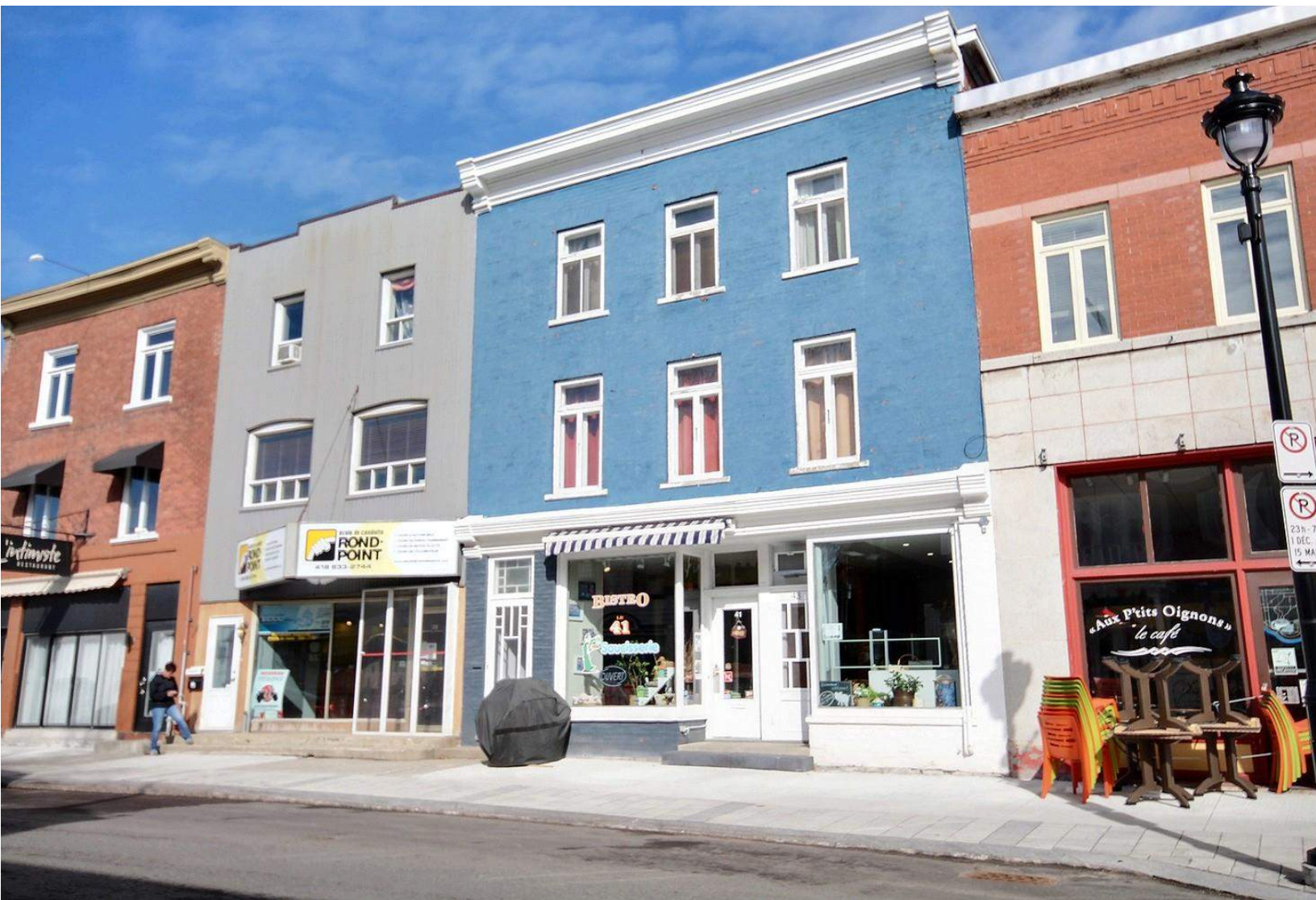


41-43, Ave. Bégin
Lévis



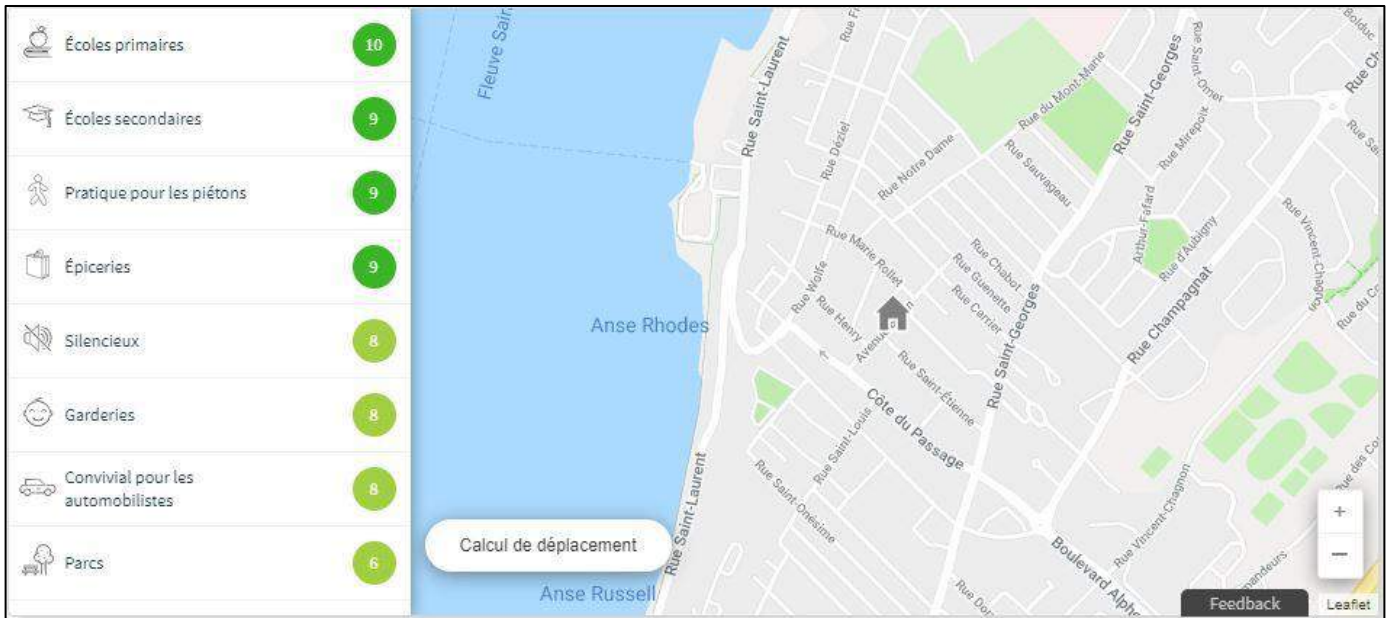
5 LOGEMENTS TRÈS RENTABLES ! 2 locaux commerciaux, 3 logements; Grand loft, 1 X 4 1/2, 1 X 6 1/2, locataire très stables, 3 stationnements et au cœur du Vieux-Lévis. 44 136 \$ de revenus bruts et possibilité d'optimiser ses revenus. Localisation par excellence et placement plus qu'intéressant. Zonage permissif. Superbe qualité d'immeuble et de locataires.

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

- Traverse de Lévis
- Hôpital
- Centre commercial
- Parc

ACCESSIBILITÉ

- Autoroute
- Traverse de Lévis

PARC

- Parc Notre-Dame-De-Lévis
- Patro De Lévis

COMMERCES ET SERVICES

- Chocolat favoris
- Restaurant L'Intimiste
- Provigo
- Galerie Chagnon

ÉCOLES PRIMAIRES

- École Notre-Dame
- École Des Quatres-Vents
- École De La Ruche

ÉCOLES SECONDAIRES

- École Marcelle-Mallet
- École Pointe-Lévy
- École Secondaire Champagnat

PROFESSIONNEL/CÉGEP/UNIVERSITÉ

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

ZONAGE & USAGES

M2174



Ville de Lévis

Règlement de zonage et de lotissement
NO. RV-2011-11-23
Modifié par : RV-2018-18-56, RV-2018-18-67

Grille des spécifications

Usage principal					Terrain desservi				Densité			Bâtiment principal						Implantation							
Usage autorisé	Nbr min. de log. ou de chambres	Nbr max. de log. ou de chambres	Nombre max. de bâtiments en rangée	Sup. MIN de plancher (m ²)	Sup. MAX de plancher (m ²)	Largeur MIN (m)	Profond. MIN (m)	Sup. MIN (m ²)	Sup. MAX (m ²)	Densité nette MIN (log/ha)	Densité nette MAX (log/ha)	COS MIN(%)	Sup. occup. au sol MIN (m ²)	Sup. occup. au sol MAX (m ²)	Hauteur MIN étage	Hauteur MIN (m)	Hauteur max. étage	Hauteur MAX (m)	Marge avant MIN (m)	Marge recul avant MAX (m)	Marge recul latérale MIN (m)	Marge recul latérale MIN (m)	Marge recul arrière MIN (m)	Marge recul arrière (%)	
C1					1000	Note 123	Note 123	Note 123								2	3	15	0.5						
C5						Note 123	Note 123	Note 123								2	3	15	0.5						
C702						Note 123	Note 123	Note 123								2	3	15	0.5						
C704						Note 123	Note 123	Note 123								2	3	15	0.5						
I1						Note 123	Note 123	Note 123								2	3	15	0.5						
P1						Note 123	Note 123	Note 123								2	3	15	0.5						
Usage spécifiquement permis. P104						Note Terrain 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 Densité			Note Bâtiment						Note Implantation							
Usage spécifiquement prohibé																									
Note Usage L'usage P104 est autorisé uniquement aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée. Les usages du groupe Habitation sont autorisés uniquement aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée, avec un maximum de 8 logements. Ils sont également autorisés au rez-de-chaussée, avec un maximum de 8 logements, seulement si la façade du bâtiment est occupée par un ou des usages commerciaux, industriels ou de services autorisés dans la zone.																		Stationnement étagé ou souterrain							

Note générale : Zone comportant des dispositions spécifiques sur le stationnement. Voir l'article 514 du règlement RV-2011-11-23.

- C1 : Commerce et service sensible au transport en commun**
- C5 : Débit d'alcool**
- C702 : Gîte touristique**
- C704 : Auberge de jeunesse**
- I1 : Industrie innovante**
- P1 : Service communautaire de proximité**

MUNICIPALITÉ DE LÉVIS

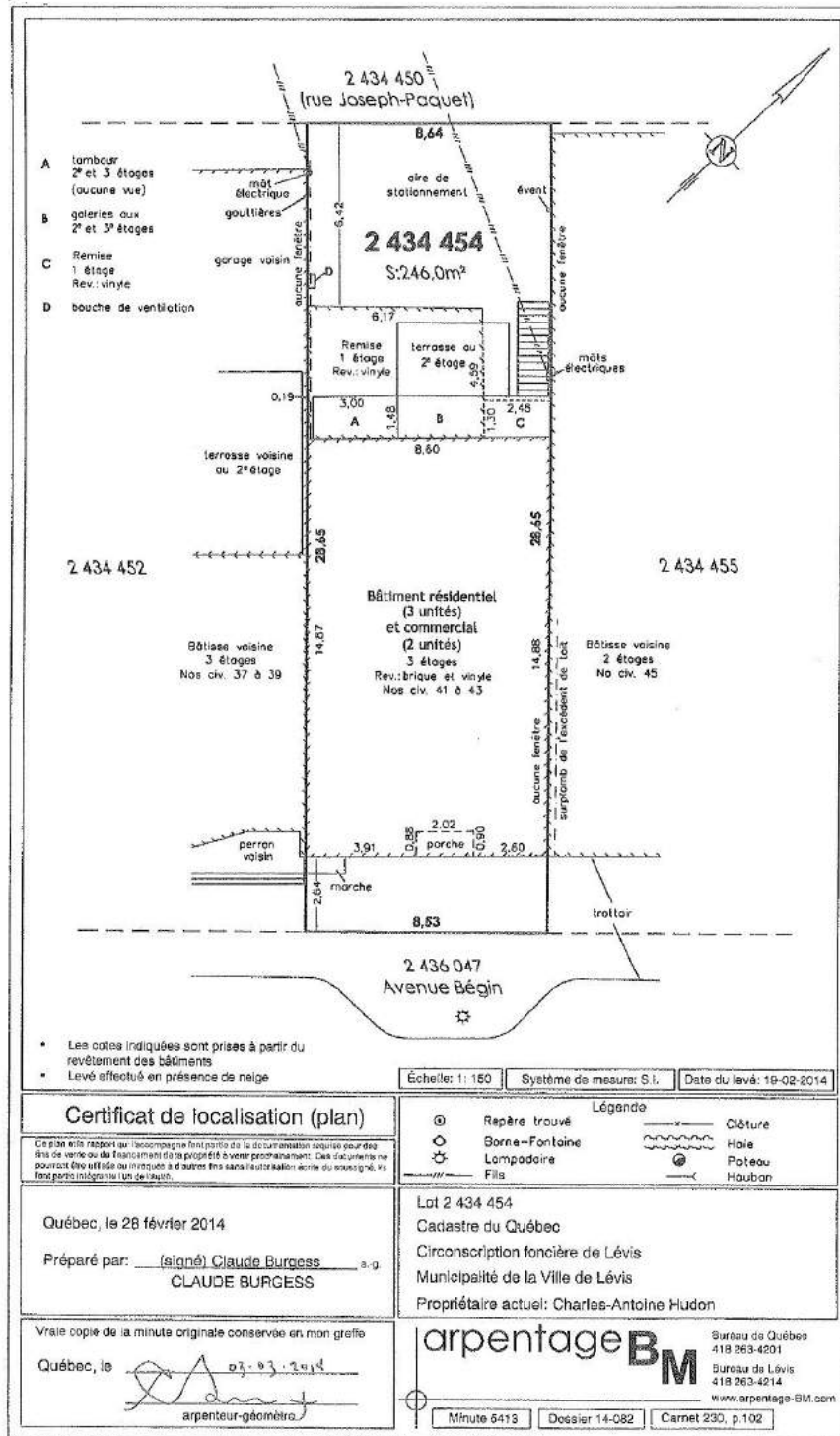
2175, Chemin du Fleuve

Lévis

G6W 7W9

Tel : 418-839-2002

Courriel : info@ville.levis.qc.ca



INFORMATIONS GÉNÉRALES

INFORMATIONS GÉNÉRALES		
Prix demandé	424 900 \$	
Année de construction	1940	
Numéro de lot	2 434 454 Cadastre du Québec	
Valeur du terrain	61 500 \$	
Valeur du bâtiment	289 900 \$	
Évaluation municipale de l'immeuble	351 400 \$	
Exercices financiers du rôle municipal	2017-2018-2019	
Dimension du terrain	8.53m X 28.65 m (irr)	28 pi X 308.36 pi
Superficie du terrain	246 m ²	2647.7 pi ²
Dimension du bâtiment	8.53m X 14.87m (irr)	28 pi X 48.78 pi
Superficie habitable	387.6 m ²	4171.74 pi ²
Gestion par	Girescom	
Nom des propriétaires	Groupe 4B Représenté par : Emmerick Thériault	
Adresse des propriétaires	461, Avenue de Brixton, Saint-Lambert, Qc, J4P 2A8	
Rétribution du courtier collaborateur	2%	

ADRESSE	ÉTAGE	CÔTÉ SUR LA FACADE	GRANDEUR	LAVEUSE/ SÉCHEUSE	ANIMAUX	FUMEUR / NON FUMEUR	STATIONNEMENT	REMISE/ LOCKER
41A	Étage 1	Complet	6 ½	Oui	Non	N/A	-	N/A
41B	Étage 2	Arrière	1 ½	Oui	Non	Non	1	Non
41C	Étage 2	Façade	4 ½	Oui	Non	Non	1	Non
41	Rez-de-chaussée	Gauche	900 pi ²	N/A	Non	N/A	-	N/A
43	Rez-de-chaussée	Droite	560 pi ²	N/A	Non	N/A	-	N/A

CARACTÉRISTIQUES			
Système d'égouts	Municipalité	Énergie pour le chauffage	Électricité
Approvisionnement en eau	Municipalité	Mode de chauffage	Eau chaude
Fondation	Pierre	Sous-sol	Non aménagé, salle mécanique
Revêtement de la toiture	Élastomère	Rangement / locker	-
Revêtement extérieur	Brique, vinyle	Stationnement	3
Compteur Hydro	5	Allée	Ruelle arrière
Fenestration	PCV		

REVENUS

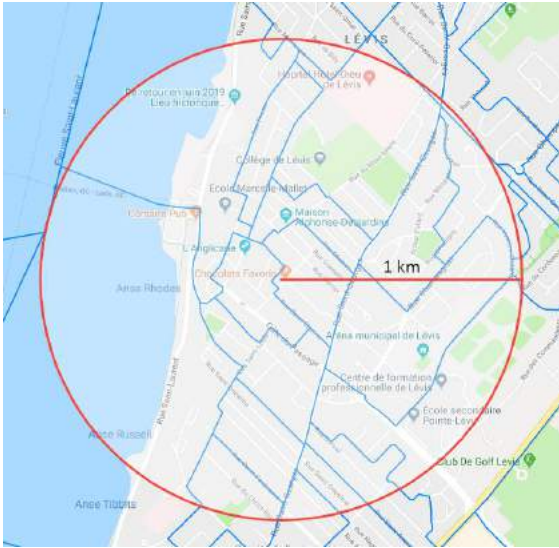
ADRESSE	ÉTAGE	CÔTÉ SUR LA FACADE	GRANDEUR	CHAUFFÉ / ÉCLAIRÉ	DATE DE SIGNATURE	LOYER AU : 30 juin 2018	ÉCHÉANCE DU BAIL	LOYER AU : 1 ^{er} JUILLET 2019	LOCATAIRE DEPUIS
41A	Étage 1	Complet	6 ½	NC/NE	2018-05-01	790.00 \$	2020-04-30	810.00 \$	N/A
41B	Étage 2	Arrière	1 ½	C/E	2019-06-30	637.00 \$	2020-06-30	645.00 \$	2015-05-08
41C	Étage 2	Façade	4 ½	NC/NE	2019-06-30	722.00 \$	2020-06-30	733.00 \$	2017-02-01
41	Rez-de-chassée	Gauche	900 pi ²	NC/NE	2019-04-01	Inclus au bail du 41, Ave. Bégin			
43	Rez-de-chassée	Droite	560 pi ²	NC/NE	2019-04-01	1460 \$	2020-04-01	1 490 \$	2019-04-01

ÉTATS FINANCIERS

REVENUS BRUTS POTENTIELS (1 ^{er} juillet 2018)	MONTANT ANNUEL	MONTANT MENSUEL	%
Loyers existants	44 136.00 \$	3 678.00 \$	
Loyers potentiels	-	-	
REVENUS BRUTS POTENTELS	44 136.00 \$	3 678.00 \$	
Inoccupation & Mauvaises créances	2 206.80 \$	183.90 \$	5 %
REVENUS BRUTS EFFECTIFS	41 929.20 \$	3 494.10 \$	

DÉPENSES D'EXPLOITATIONS	MONTANT ANNUEL	MONTANT MENSUEL	%	NOTES / PROVENANCE
Taxes municipales	7 779.06 \$	648.25 \$	17.63 %	Facture au dossier 2019
Taxe scolaire	684.43 \$	57.03 \$	1.55 %	Facture au dossier 2018-2019
Assurances	3 770.00 \$	314.16 \$	8.54 %	N/A
Électricité	1405.00 \$	117.08 \$	3.18 %	Facture au dossier 2019
Mazout				
Déneigement	875.00 \$	72.91 \$	1.98 %	Facture au dossier 2019
Pelouse				
Entretien & réparation				
Conciergerie				
Gestion & administration				
Autres				
DÉPENSES D'EXPLOITATIONS	14 513.49 \$	1 209.43 \$	32.88 %	
Dépenses d'exploitations normalisées				
REVENUS NETS EFFECTIFS	27 415.71	2 284.67 \$	62.12 %	

STATISTIQUES



LOCALISTION

		studio 1½	studio 2½	3½	4½	5½	6½+
PRIX (\$)	MOY	548	653	648	728	888	966
	SUP	658	601	794	848	1075	1153
	INF	438	485	498	608	701	779
	MÉD	482	520	620	715	845	990
	ÉT	110	68	148	120	187	187
DÉLAI (Jours)	MOY	29	24	23	26	26	30
	SUP	40	37	35	38	38	41
	INF	18	11	11	14	14	19
	MÉD	34	33	21	28	36	40
	ÉT	11	13	12	12	12	11

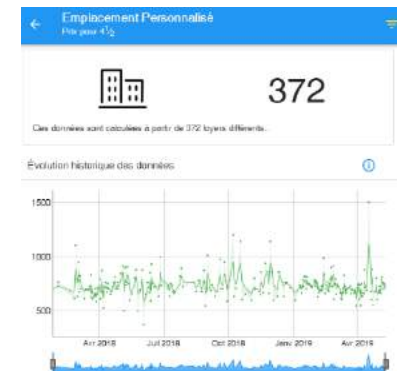
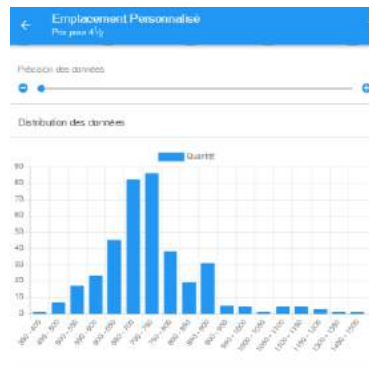
STATISTIQUE DE LOCATION

CONDOS : Exclus
MEUBLÉS : Non
ANIMAUX : N/A

1 ½	Prix (\$)	Délais (Jours)
Moyenne	548 \$	29
Borne supérieur	658 \$	40
Borne intérieur	438 \$	18
Médiane	482 \$	34
Écart type	110 \$	11



4 ½	Prix (\$)	Délais (Jours)
Moyenne	728 \$	26
Borne supérieur	848 \$	38
Borne intérieur	608 \$	14
Médiane	715 \$	28
Écart type	120 \$	12

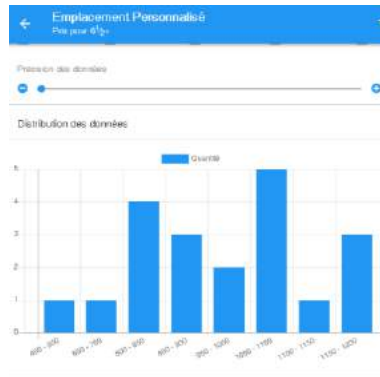


ZIPPLEX.CA

Données reçus par zipplex.ca

Statistiques faits sur les demandes en ligne depuis 2017

6 ½	Prix (\$)	Délais (Jours)
Moyenne	966 \$	30
Borne supérieur	1 153 \$	41
Borne inférieur	779 \$	19
Médiane	990 \$	40
Écart type	187 \$	11



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

418-686-5451

Capacité de remboursement de l'immeuble

Adresse:



Revenus	# Unités	Rev. mensuels	Rev. annuels	Totaux
Commercial	0		\$ 43 548	
Récupérations	0		\$ -	
Revenus totaux				\$ 43 548
Moins : Vacances et mauvaises créances	Commercial	7,0%	\$ 3 048	
REVENU BRUT EFFECTIF				\$ 40 500
Dépenses	%	Dépenses annuelles		
Taxes municipales	18,6%	\$	7 550	
Taxes scolaires	1,7%	\$	684	
Électricité	3,5%	\$	1 404	
Assurances	9,3%	\$	3 770	
Réserve de structure	2,0%	\$	871	
Entretien et réparations	3,0%	\$	1 306	
Frais de gestion	5,0%	\$	2 177	
DÉPENSES TOTALES	43,1%	\$	17 763	\$ 17 763
REVENU NET				\$ 22 737
Financement	Prêt	Intérêt	Amortissement	
Hypothèque	\$ 234 500	4,80%	20	\$ 18 189
Hypothèque de second rang	\$ -	0,00%	0	\$ -
SERVICE DE LA DETTE	\$ 234 500		\$ 1 515,74	\$ 18 189
REVENU NET APRÈS PAIEMENT DE LA DETTE				\$ 4 548
COUVERTURE DE DETTE				1,25 X
Analyse				
Prix demandé:	\$ -			
Prix offert:	\$ -			
Mise de fonds:	-\$ 234 500			
Valeur marchande potentielle	\$ 335 000	<i>Doit être supporté par évaluation marchande agréée</i>		
TGA	7,20%			
Valeur sur TGA	\$ 315 789			
Ratio prêt / Valeur	70,0%			

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.

41, Ave. Bégin – Commercial

43, Ave. Bégin - Commercial

41A, Ave. Bégin

41B, Ave. Bégin

41C, Ave. Bégin

- Plafond +/- 8'-6"



DATE DE LA SIGNATURE DU BAIL 2019-04-01

PRIX LOUÉ À LA SIGNATURE 1460 \$

PRIX LOUÉ AU 1^{ER} JUILLET 2018 : 1460 \$PRIX LOUÉ AU 1^{ER} JUILLET 2019 : 1490 \$NOMBRE DE PIÈCES : 900 pi² (41, Ave. Bégin) + 560 pi² (43, Ave. Bégin)

TYPE DE LOCATAIRE

PAIEMENT AAA

ENTRETIEN AAA

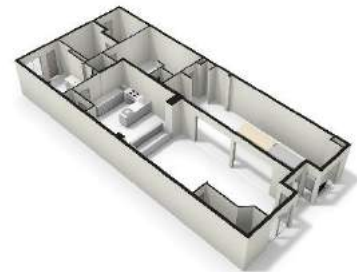
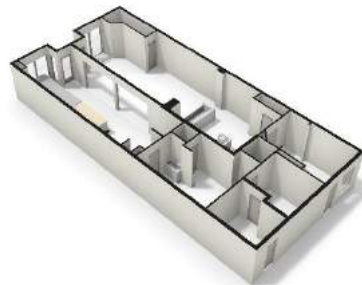
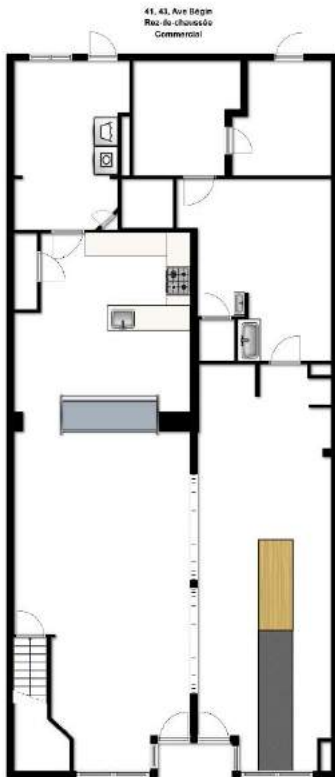
MODE DE PAIEMENT : Virement

SERVICES, TAXES & COÛTS DE CONSOMMATION	LOCATEUR	LOCATAIRE
CHAUFFAGE DU LOGEMENT		X
ÉLECTRICITÉ		X
GAZ		
MAZOUT		
CHAUFFRE-EAU/LOCATION		
EAU CHAUDE (FRAIS D'UTILISATION)		X
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	15	0	X	15	0	pi	Irr.
SALLE À MANGER	29	0	X	27	0	pi	Irr.
RANGEMENT/LAVAGE	14	6	X	9	0	pi	Irr.
SALLE UTILITAIRE	15	6	X	11	0	pi	Irr.
BUREAU	10	0	X	9	0	pi	Irr.

CONDITIONS : Non fumeur



N.B. : Ce sont des plans à titre indicatif seulement.
Les mesures et les dimensions peuvent ne pas refléter
fidèlement les proportions et grandeurs des éléments.



DATE DE LA SIGNATURE DU BAIL 2018-05-01

PRIX LOUÉ À LA SIGNATURE 790 \$

PRIX LOUÉ AU 1^{ER} JUILLET 2018 : 790

PRIX LOUÉ AU 1^{ER} JUILLET 2019 : 810 \$

NOMBRE DE PIÈCES : 6 ½

TYPE DE LOCATAIRE

PAIEMENT AAA

ENTRETIEN AAA

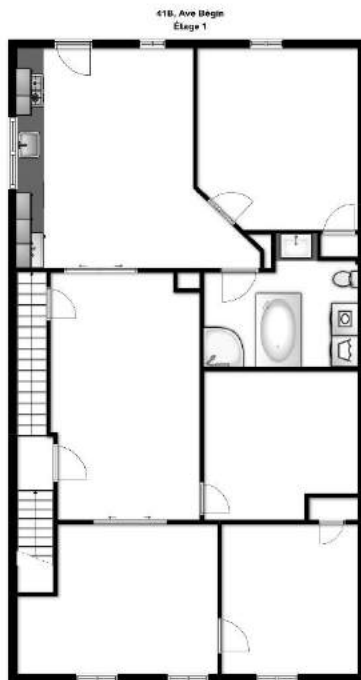
MODE DE PAIEMENT : Virement

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	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	16	6	X	13	0	Pi	Irr
SALON	18	6	X	11	0	pi	Irr
CHAMBRE #1	13	6	X	12	0	pi	Irr
CHAMBRE #2	15	0	X	11	0	pi	-
CHAMBRE #3	11	0	X	10	0	pi	Irr
BUREAU	11	6	X	11	0	pi	Irr
SALLE DE BAINS	11	6	X	10	0	pi	Irr

CONDITIONS : Non fumeur



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 2019-06-30

PRIX LOUÉ À LA SIGNATURE 625 \$

PRIX LOUÉ AU 1^{ER} JUILLET 2018 : 637 \$

PRIX LOUÉ AU 1^{ER} JUILLET 2019 : 645 \$

NOMBRE DE PIÈCES : 1 ½

TYPE DE LOCATAIRE

PAIEMENT AAA

ENTRETIEN AAA

MODE DE PAIEMENT : Chèque

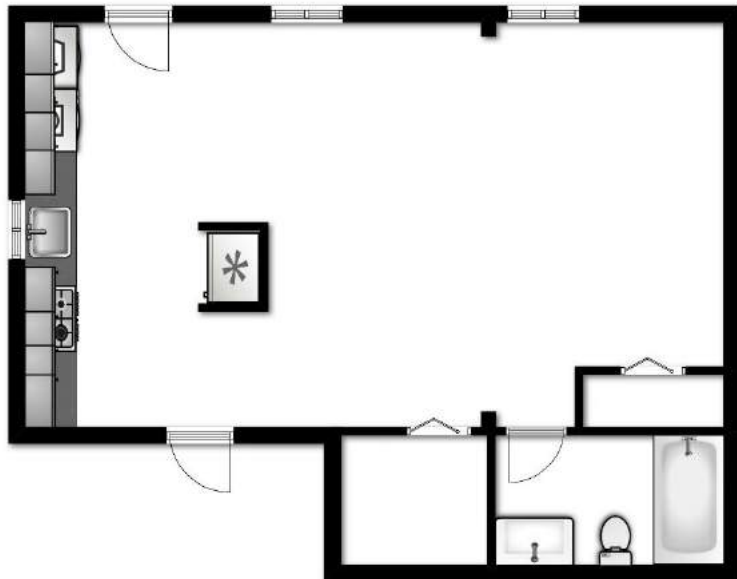
SERVICES, TAXES & COÛTS DE CONSOMMATION	LOCATEUR	LOCATAIRE
CHAUFFAGE DU LOGEMENT	X	
ÉLECTRICITÉ	X	
GAZ		
MAZOUT		
CHAUFFRE-EAU/LOCATION		
EAU CHAUDE (FRAIS D'UTILISATION)	X	
TAXE CONSOMMATION D'EAU LOGEMENT		
DÉNEIGEMENT & DÉGLACAGE	LOCATEUR	LOCATAIRE
STATIONNEMENT		X
BALCON		X
ENTRÉE, TROTTOIR, ALLÉE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

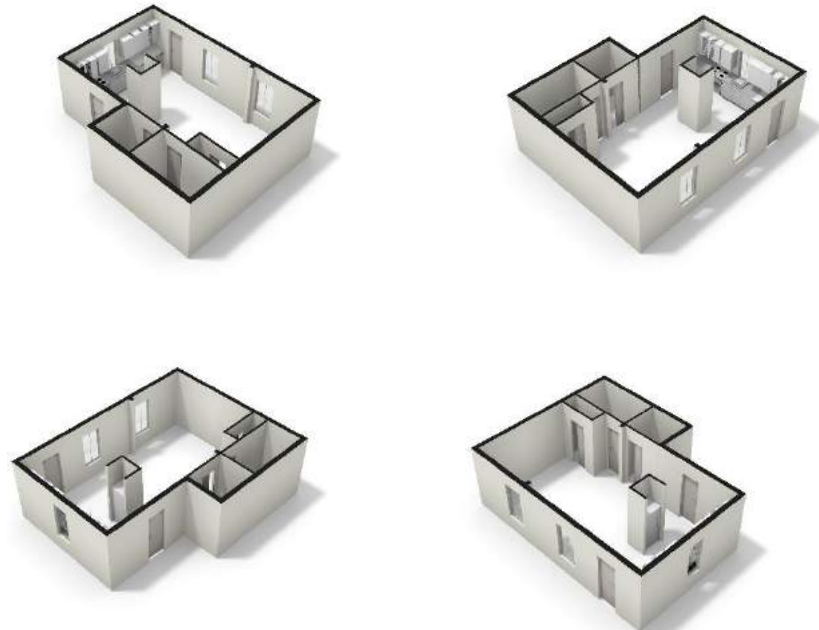
CUISINE	15	6	X	7	0	Pi	Irr
SALON	7	6	X	6	0	pi	Irr
SALLE COMMUNE	17	0	X	15	6	pi	Irr
RANGEMENTS	5	0	X	5	0	pi	Irr
SALLE DE BAINS	8	6	X	6	0	pi	Irr

CONDITIONS : Pas d'animaux

41B, Ave Bégin
Étage 2 - Cour arrière



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 2019-06-30

PRIX LOUÉ À LA SIGNATURE 715 \$

PRIX LOUÉ AU 1^{ER} JUILLET 2018 : 722 \$

PRIX LOUÉ AU 1^{ER} JUILLET 2019 : 733 \$

NOMBRE DE PIÈCES : 4 ½

TYPE DE LOCATAIRE

PAIEMENT AAA

ENTRETIEN AAA

MODE DE PAIEMENT : Chèque

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

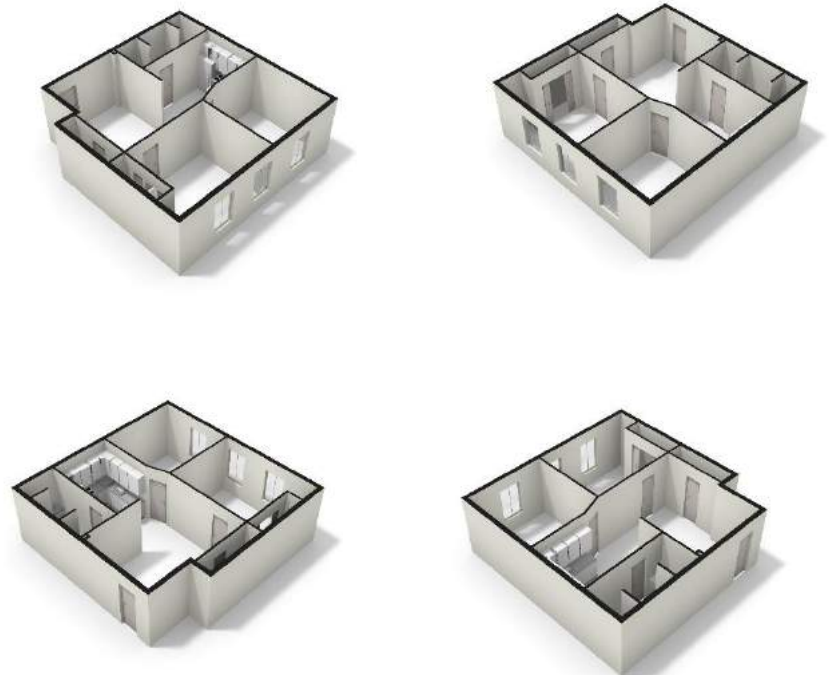
CUISINE	12	0	X	8	6	PI	Irr
SALON	15	0	X	11	0	PI	Irr
CHAMBRE #1	15	0	X	10	6	PI	Irr
CHAMBRE #2	12	0	X	11	0	PI	Irr
SALLE DE BAINS	12	0	X	5	0	PI	Irr

CONDITIONS : Non fumeur

41C, Ave Bégin
Étage 2 - Façade



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

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 :

- Immeuble pouvant accueillir un 3^e logement
- Revenus qui peuvent être optimisés
- 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.
- Un rapport d'inspection fait par la direction du service de la sécurité incendie est disponible. Certains recommandations et travaux étaient exigés.
- Possibilité à une balance de prix de vente maximale entre 30 000 \$ et 40 000 \$

DOCUMENTS DISPONIBLES :

- Acte de servitude
- Baux
- Certificat de localisation 2014
- Facture Déneigement
- Facture Hydro Qc
- Index aux immeubles
- Matrice
- Plan cadastral
- REQ
- Rôle d'évaluation foncier 2017-2018-2019
- Taxes municipales 2019
- Taxe scolaire 2018-2019
- Rapport d'inspection, Direction du service de la sécurité incendie (2019)