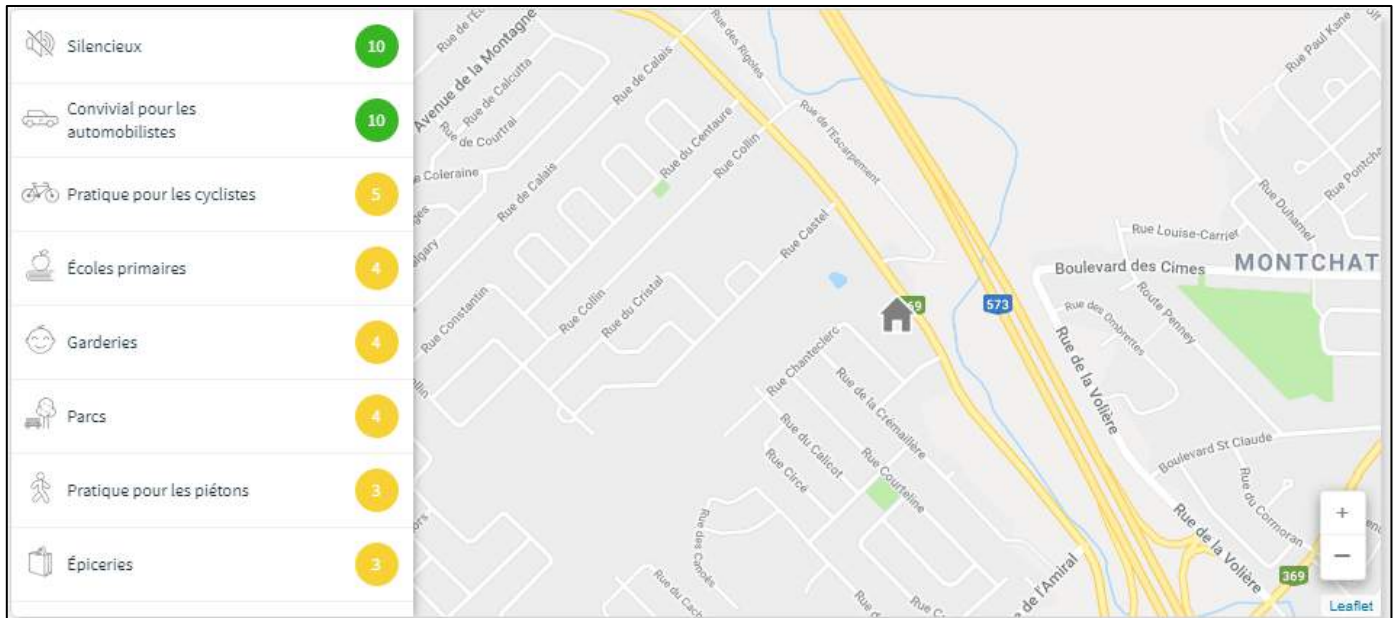


1289-1293, Boul. Pie XI Sud
Val-Bélair



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 radia 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



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									
		Superficie maximale de plancher			Localisation	Projet d'ensemble			
		par établissement	par bâtiment						
C1	Services administratifs	1000 m ²							
C2	Vente au détail et services	1000 m ²							
PUBLICQUE									
		Superficie maximale de plancher			Localisation	Projet d'ensemble			
		par établissement	par bâtiment						
P3	Établissement d'éducation et de formation	1000 m ²							
P5	Établissement de santé sans hébergement	1000 m ²							
INDUSTRIE									
		Superficie maximale de plancher			Localisation	Projet d'ensemble			
		par établissement	par bâtiment						
I2	Industrie artisanale	200 m ²							
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 +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES		7 m		6 m		20 m			
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	Superficie d'aire d'agrément
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	Par bâtiment	Par bâtiment	Par bâtiment	15 log/ha			
		3300 m ²	3300 m ²	3300 m ²					
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT									
		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

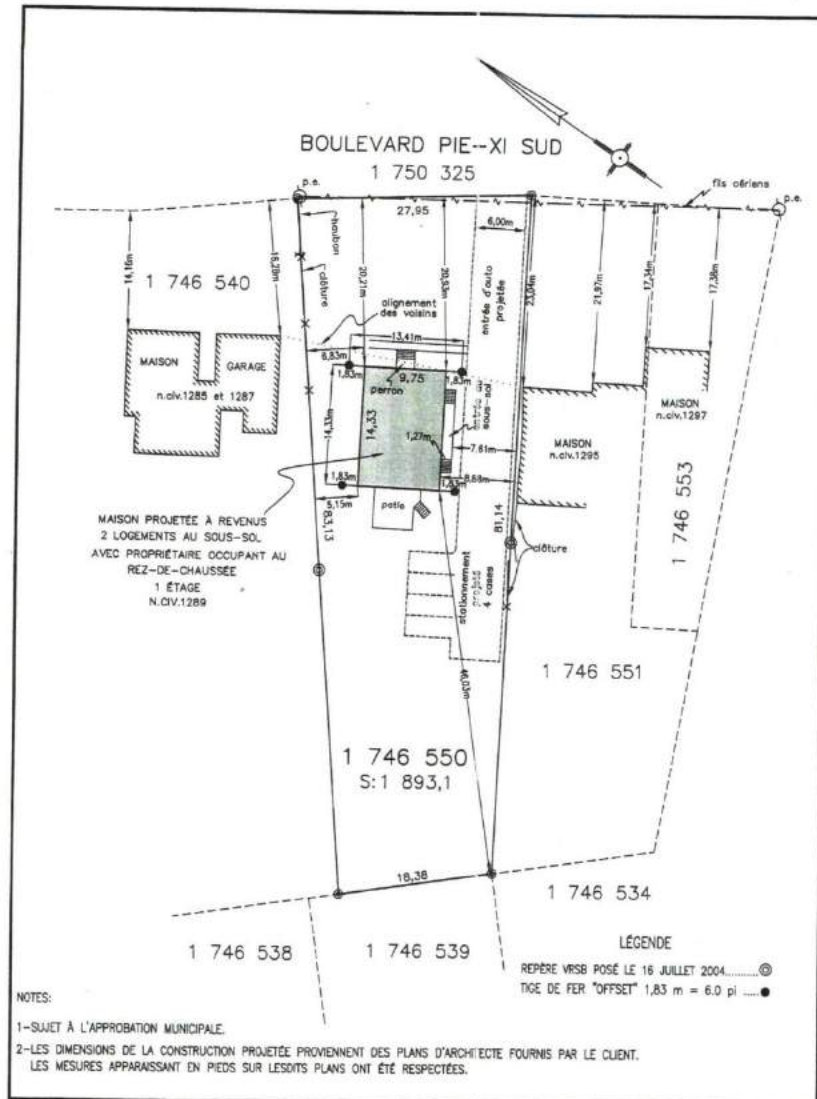
Québec

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 ROBITAISSE SANOYER BERDARD ET ASSOCIÉS ARCHITECTES-GÉOMÈTRES CHARLESBOURG 528-2544 5400 RUELLE HENRI 539-4483 CHARRÉ 522-4499 SAINT-AUGUSTIN-DE-DESSAURES 678-2366 SAINT-JEANNE 631-7773 LEVIS 635-1535	
REQUÉRANTS: DAVE McNAUGHTON ET VÉRONIQUE CARON DUBÉ		CHARLESBOURG, LE 9 MAI 2005	
LOT: 1 746 550	PAR: <i>Denis G. Genest</i> DENIS G. GENEST A.G.		
CADASTRE: DU QUÉBEC	COPIE CONFORME À L'ORIGINAL		
MUNICIPALITÉ: VILLE DE QUÉBEC (ANCIENNEMENT VILLE DE VAL-BÉLAIR)	DATE: 10/05/05	PAR: <i>DDB</i>	A.G.
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: QUÉBEC	ÉCHELLE: 1: 500	(SI) 0: 14-270	MINUTE: 2960

INFORMATIONS GÉNÉRALES

INFORMATIONS GÉNÉRALES		
Prix demandé	439 900 \$	
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

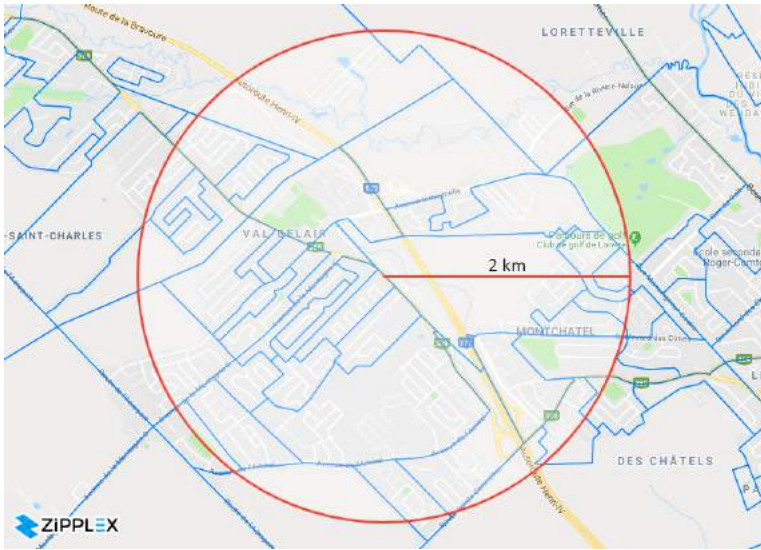
ADRESSE	ÉTAGE	CÔTÉ SUR LA FACADE	GRANDEUR	CHAUFFÉ / ÉCLAIRÉ	DATE DE SIGNATURE	LOYER AU : 30 juin 2018	ÉCHÉANCE DU BAIL	LOYER AU : 1 ^{er} JUILLET 2018	LOCATAIRE DEPUIS
1289	Rez-de-chaussée	Complet	4 ½	NC/NE	Propriétaire	Propriétaire	Propriétaire	1300 \$	
1291	Rez-de-jardin	Complet	3 ½	NC/NE	2012-10-01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



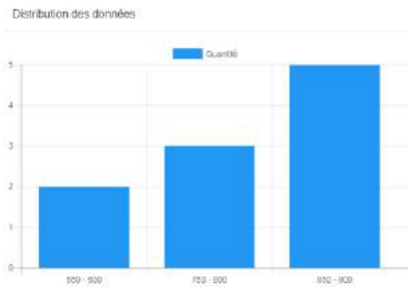
LOCALISTION

	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

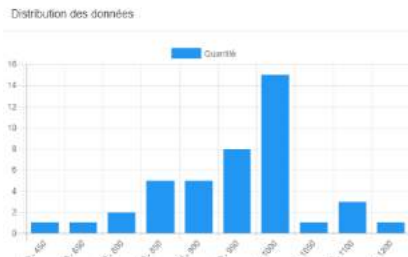
STATISTIQUE DE LOCATION

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



4 ½	Prix (\$)	Délais (Jours)
Moyenne	739 \$	30
Médiane	730 \$	36
Borne supérieur	836 \$	39
Borne intérieur	642 \$	21
Écart type	97 \$	9



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.

IMMEUBLE

LOGEMENTS

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 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

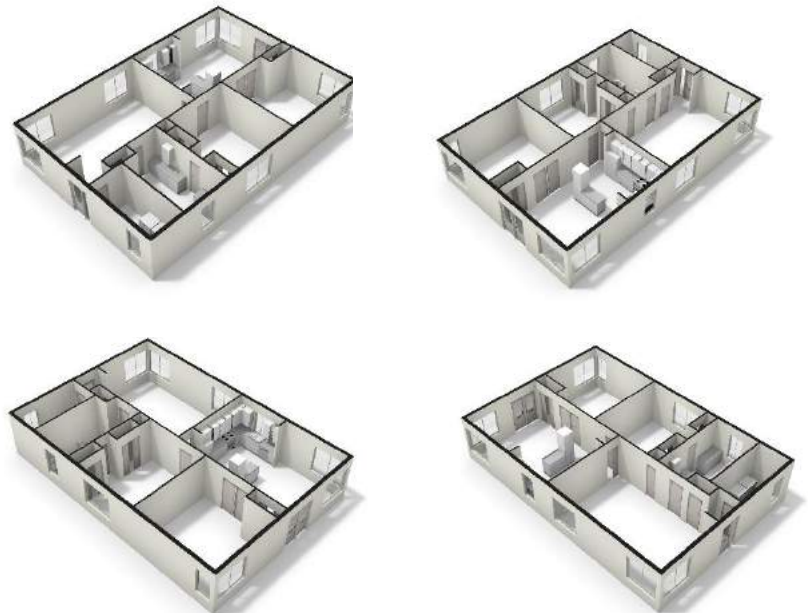
MODE DE PAIEMENT :

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	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	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



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

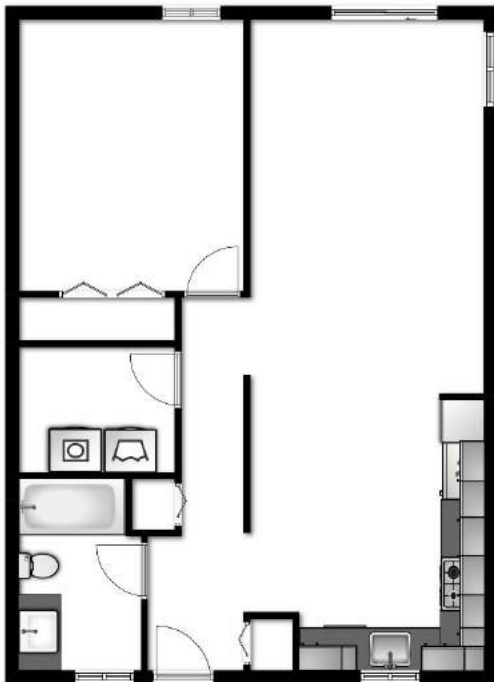
SERVICES, TAXES & COÛTS DE CONSOMMATION	LOCATEUR	LOCATAIRE
CHAUFFAGE DU LOGEMENT		X
ÉLECTRICITÉ		X
GAZ		
MAZOUT		
CHAUFFRE-EAU/LOCATION		
EAU CHAUDE (FRAIS D'UTILISATION)		
TAXE CONSOMMATION D'EAU LOGEMENT		
DÉNEIGEMENT & DÉGLACAGE	LOCATEUR	LOCATAIRE
STATIONNEMENT		X
BALCON		X
ENTRÉE, TROTTOIR, ALLÉE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

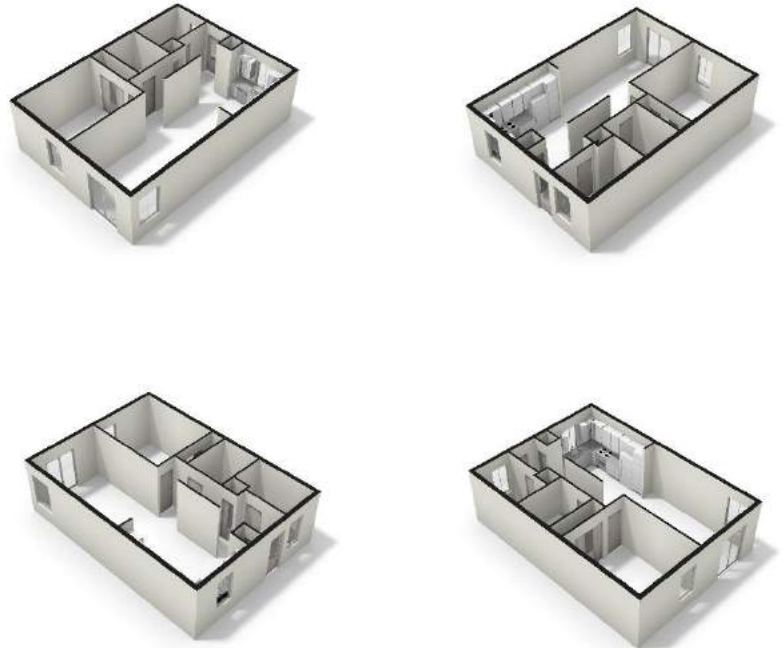
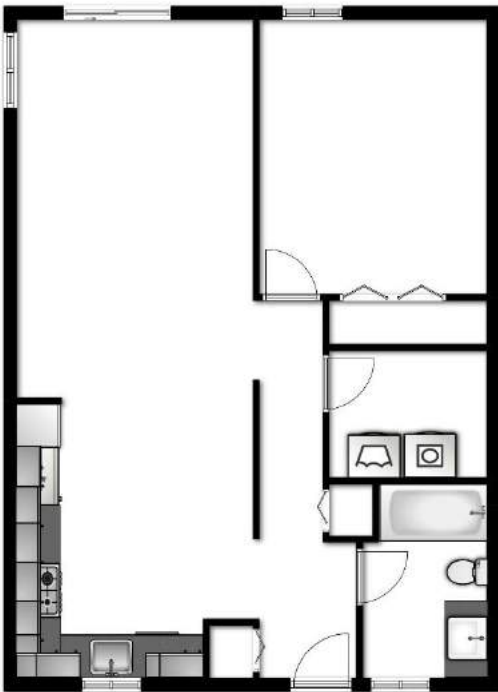
SERVICES, TAXES & COÛTS DE CONSOMMATION	LOCATEUR	LOCATAIRE
CHAUFFAGE DU LOGEMENT		X
ÉLECTRICITÉ		X
GAZ		
MAZOUT		
CHAUFFRE-EAU/LOCATION		
EAU CHAUDE (FRAIS D'UTILISATION)		
TAXE CONSOMMATION D'EAU LOGEMENT		
DÉNEIGEMENT & DÉGLACAGE	LOCATEUR	LOCATAIRE
STATIONNEMENT		X
BALCON		X
ENTRÉE, TROTTOIR, ALLÉE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