



**À vendre**

**108, avenue de l'Église  
Courcelles**

## **Opportunité d'investissement**

IMMEUBLE COMMERCIAL À VENDRE

Par demande de dépôt des promesses d'achat  
sans prix demandé



**3 786 pi<sup>2</sup>**  
Superficie totale



**SANS PRIX DEMANDÉ**

 **Desjardins**

# Table des matières

1. Sommaire exécutif
2. Description de la propriété
3. Évaluation foncière et taxes
4. Plan de situation
5. Plan satellite
6. Plan régional
7. Photos
8. Croquis
9. Informations importantes
10. Vente par demande de dépôt des promesses d'achat
11. Pour plus d'informations

# Sommaire exécutif

La Caisse Desjardins des Sommets de la Beauce désire vous informer de la mise en marché de l'immeuble situé au 108, avenue de l'Église à Courcelles.

- Secteur principalement résidentiel et commercial.
- Immeuble localisé au cœur de la municipalité de Courcelles et bénéficiant d'une bonne visibilité commerciale.
- Bâtiment de  $\pm 1\,893$  pieds carrés avec un sous-sol de même dimensions.
- Terrain de 5 143 pieds carrés avec environ X espaces de stationnement disponibles.
- Construit en 1963, l'immeuble a été rénové au fil des ans. L'immeuble comprend trois (3) bureaux fermés, une salle de d'attente et une voûte au rez-de-chaussée. Au sous-sol, on y retrouve une salle de conférence, un bureau, entreposage et salle électrique ainsi qu'une toilette.
- Immeuble libre et disponible à l'acheteur.
- Idéal pour des bureaux de professionnels, un commerce de proximité ou conversion en résidentiel.



# Description de la propriété

## Terrain

<b>Numéro de lot(s)</b>	4 023 267 du cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de Frontenac
<b>Superficie</b>	±5 143 pi <sup>2</sup>
<b>Nombre d'espaces de stationnement</b>	Dans la rue
<b>Zonage</b>	
<b>Zone</b>	Mixte # M-3 (voir la grille de zone municipale, disponible sur demande)
<b>Usages autorisés (liste sommaire)</b>	Résidences, bureaux de professionnels et de services,, commerces de proximité

## Bâtiment

<b>Superficies (pi<sup>2</sup>)</b>	Locatives	Brutes (pieds carrés)
<b>Rez-de-chaussée</b>	N/A	± 1 893
<b>Étage</b>	N/A	N/A
<b>Total hors-sol</b>	N/A	± 1 893
<b>Sous-sol</b>	N/A	± 1 893
<b>Total</b>	N/A	± 3 786

# Description de la propriété

## Bâtiment

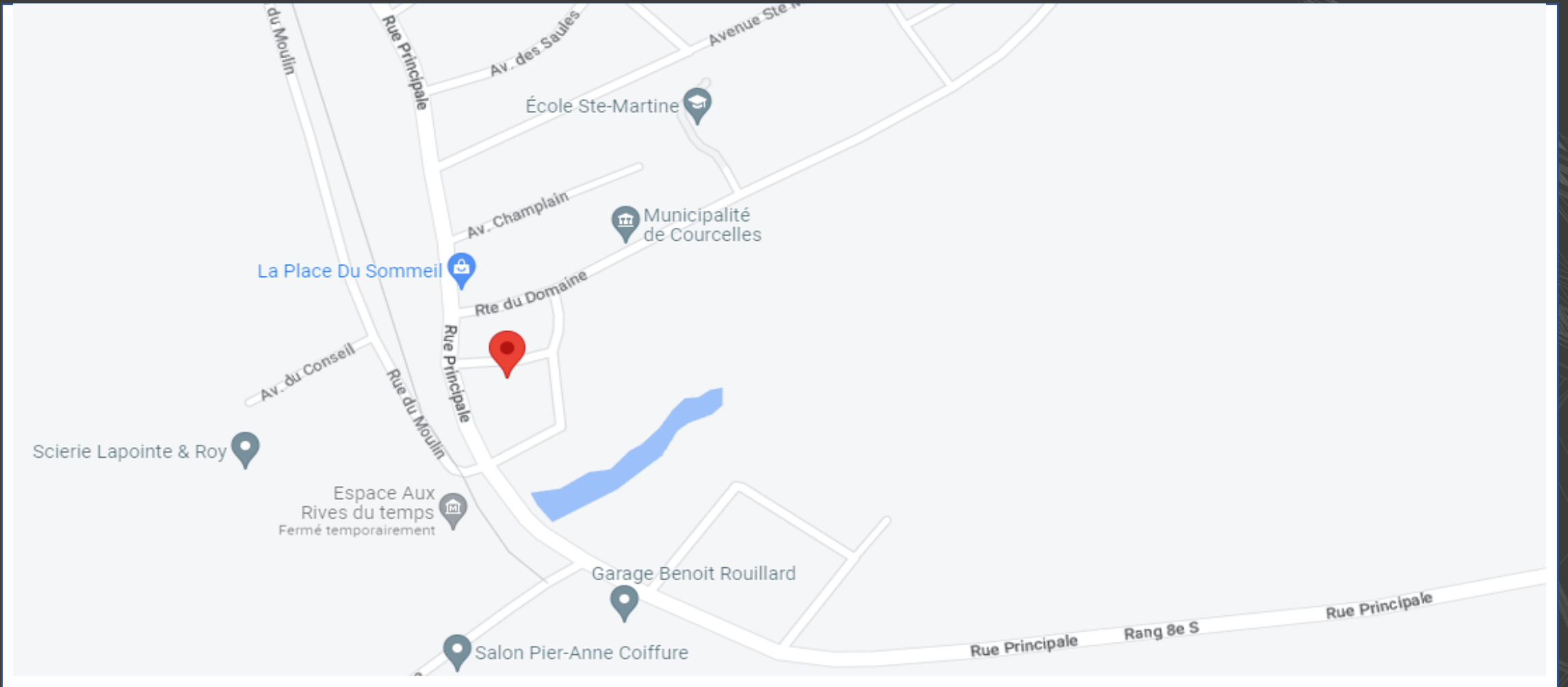
<b>Murs extérieurs</b>	Brique
<b>Fondations</b>	Béton
<b>Charpente</b>	Bois et maçonnerie
<b>Toiture</b>	Toit plat avec membrane élastomère
<b>Chauffage, ventilation, climatisation</b>	Système central de chauffage, ventilation et climatisation avec distribution de l'air par conduites avec échangeur d'air intégré. Chauffage par plinthes électriques d'appoint
<b>Électricité</b>	Entrée de 400 ampères à disjoncteurs
<b>Plomberie</b>	Une salle de toilettes et une salle de conciergerie
<b>Gicleurs</b>	N/A
<b>Divers</b>	Voûte principale Aspirateur central, unité intégré (réfrigérateur, cuisinière, évier cuisine)
<b>Services sanitaires</b>	Aqueduc, égouts sanitaires et pluviaux

# Évaluation foncière et taxes

Évaluation foncière	Rôle 2020-2021-2022
Terrain	7 600 \$
Bâtiment	158 000 \$
Total	165 600 \$
Facteur comparatif	1,00
Valeur uniformisée	165 600 \$
Taxes	
Taxes municipales 2022	2 185 \$
Taxe scolaire 2022-2023	XXX XXX \$
Total	XXX XXX \$

- Notes :
- L'acheteur aura l'opportunité de pouvoir contester la valeur déposée lors du prochain rôle d'évaluation (2023) afin de refléter le prix d'achat de l'immeuble

# Plan de situation



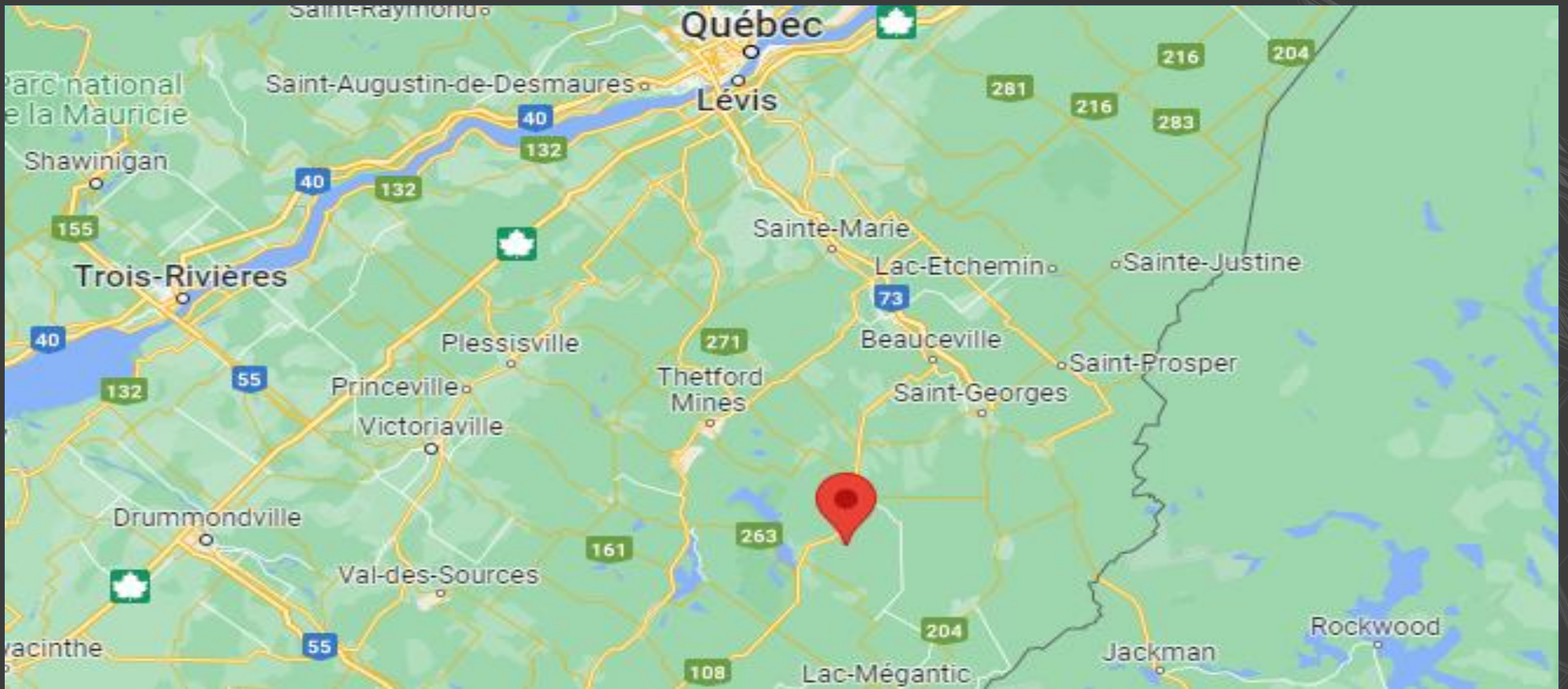


# Plan satellite





# Plan régional





# Photos



# Photos





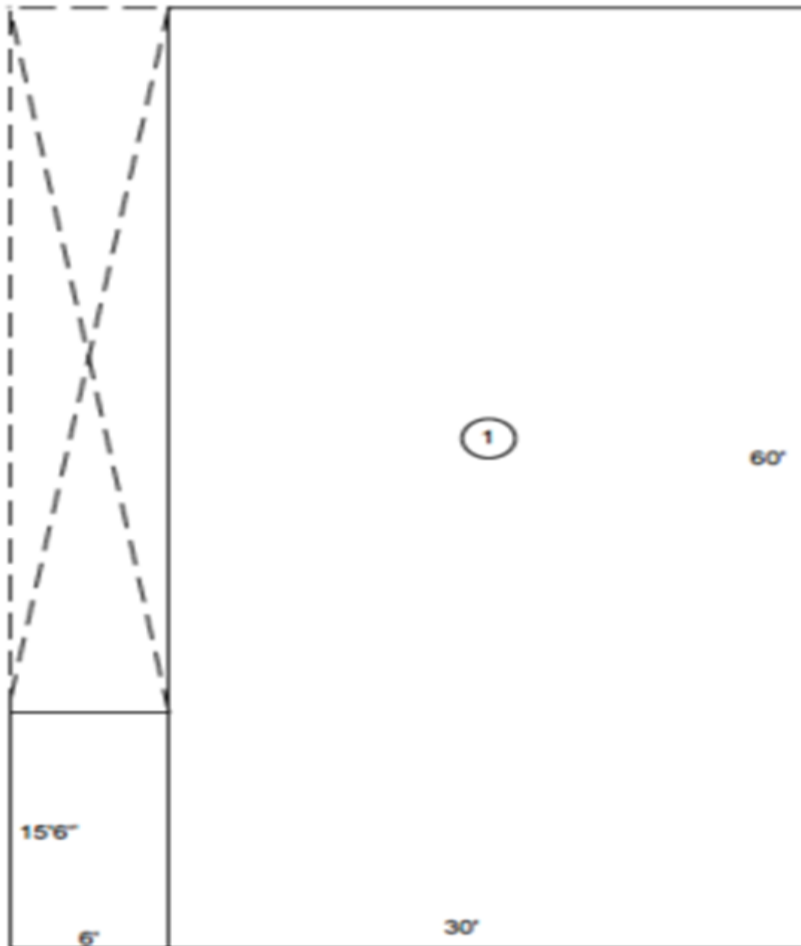
# Photos



# Photos



# Croquis





# Informations importantes

## Conditions

- La présente ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur, mais constitue une invitation à soumettre des promesses d'achat.
- Sous réserve aux vérifications diligentes de l'acheteur, la vente sera effectuée sans garantie légale et aux risques et périls de l'acheteur.
- À moins que le vendeur n'y consente autrement, l'acheteur s'engage à ne pas utiliser l'immeuble ou à louer ce dernier à une autre instance pour y pratiquer ou distribuer des services et activités normalement offerts ou exercés par le vendeur ou par toute autre institution financière pour une période de dix ans suite à la date de transfert de propriété.
- La promesse d'achat type Desjardins est obligatoire pour le dépôt des promesses d'achat et est disponible sur demande.
- Courtiers protégés.

## Documents remis à l'acheteur pour ses vérifications diligentes (sur acceptation d'une promesse)

- Certificat de localisation préparé par Guy-Olivier Madore, arpenteur-géomètre, en date du 21 février 2023 (Minute 1033, Dossier 2023-021);
- Rapport environnemental de type phase I , préparé par la firme GENISOL Environnement Inc., en date du 24 février 2023 (Dossier # PR023-VQ02185);
- Copies de dépenses d'exploitation de l'immeuble (énergie, taxes, etc.) disponibles.

# Vente par demande de dépôt des promesses d'achat

- Les offres d'achat devront être rédigées sur le formulaire type de la Fédération des Caisses Desjardins du Québec partiellement rempli spécifiquement pour cet immeuble
- Le vendeur se réserve le droit de n'accepter ni la plus élevée, ni aucune des offres reçues et ouvertes.

# Pour plus d'informations

## Nancy Gagnon

Conseillère principale en disposition d'actifs

[nancy.r.gagnon@desjardins.com](mailto:nancy.r.gagnon@desjardins.com)

Fédération des caisses Desjardins du Québec

Direction Transactions immobilières

Téléphone : 514 281-7000, poste 5558844

Sans frais : 1 866 866-7000, poste 5558844

## Michel Léonard

Conseiller principal en disposition d'actifs

[Michel.a.leonard@desjardins.com](mailto:Michel.a.leonard@desjardins.com)

Fédération des caisses Desjardins du Québec

Direction Transactions immobilières

Téléphone : 514 281-7000, poste 5556023

Sans frais : 1 866 866-7000, poste 5556023