



## IMMEUBLE COMMERCIAL À VENDRE

**175, RUE PRINCIPALE**

**FORT-COULONGE (QUÉBEC)**

**SANS PRIX DEMANDÉ**

### Caractéristiques

La Caisse Desjardins des Rivières de Pontiac désire vous informer de la mise en marché de l'immeuble situé au 175, rue Principale à Fort-Coulonge dans la région du Pontiac. Le secteur est principalement résidentiel et commercial.

Bâtiment de 2 351 pieds carrés (hors-sol) plus sous-sol de même dimension, le tout implanté sur un terrain de 16 534 pieds carrés ( $\pm$  30 espaces de stationnement). Construit en 1974 et agrandi par la suite, l'immeuble a bénéficié d'un entretien soutenu au cours des années

L'immeuble sera libre et disponible à l'acheteur vers le mois de juin 2022, soit lorsque le projet de relocalisation du vendeur soit finalisé (243 Rue Hérault à Mansfield-et-Pontefract).

Idéal pour bureaux de professionnels, garderie, pharmacie, commerce de proximité, clinique médicale, etc.



## Description de l'immeuble

### Terrain

Numéro de lots	#4 637 923 & 4 637 921 du cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de Pontiac
Superficie	16 534 pieds carrés
Nombre d'espaces de stationnement	± 30

### Zonage

Zone	# CM-6 (voir grille de zonage municipale ci-joint)
Usages autorisés (liste sommaire)	Habitation, commercial et public

### Bâtiment

Superficies (pieds carrés)	locatives	brutes (murs extérieurs)
Rez-de-chaussée	n/d	2 351
Étage	n/d	0
Total hors-sol	n/d	2 351
Sous-sol	n/d	2 351
Total (hors-tout)	n/d	4 702

Murs extérieurs	Brique, pierre et déclin
Fondations	Béton
Charpente	Bois
Toiture	Toit plat avec membrane élastomère (±15 ans)
Chauffage, ventilation, climatisation	Système de chauffage radiant à eau chaude et plinthes électriques. Climatisation centrale (2019)
Divers	Voûte
Services sanitaires	Aqueduc, égouts sanitaires et pluviaux

## Évaluation foncière

### Lot 4 637 923

Évaluation foncière	Rôle 2019-2020-2021
Terrain	11 600 \$
Bâtiment	222 500 \$
Total	234 100 \$

### Lot 4 637 921

Évaluation foncière	Rôle 2019-2020-2021
Terrain	1 100 \$
Bâtiment	0 \$
Total	1 100 \$

**Notes :** L'évaluation municipale comprend la valeur des équipements bancaires.

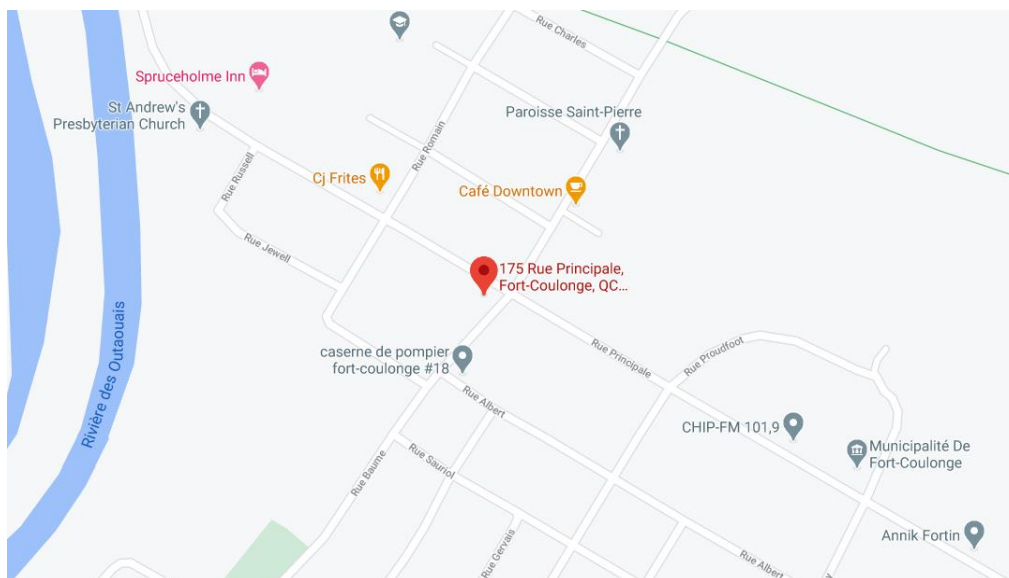
## Données financières

	Superficies <sup>(1)</sup>		Loyer	
	en pi.ca.		\$/pi.ca.	Total/an
<b>REVENUS POTENTIELS DE LOCATION</b>				
<b>1- Rez-de-chaussée</b>				
Espace présentement occupé par le vendeur et qui sera libéré dans le cadre de la vente				
Loyer potentiel sur une base nette nette	2 351	8,50 \$		19 984 \$
<b>2- Sous-sol</b>				
Espace présentement occupé par le vendeur et qui sera libéré dans le cadre de la vente				
Loyer potentiel sur une base nette nette	2 351	2,00 \$		4 702 \$
<b>Total</b>	<b>4 702</b>	<b>5,25 \$</b>		<b>24 686 \$</b>
<b>Recouvrement proposé des frais d'exploitation attribuables aux espaces vacants</b>		Quote-part	100,0%	<b>26 087 \$</b>
<b>REVENU BRUT POTENTIEL TOTAL</b>				<b>50 773 \$</b>
<b>DÉPENSES D'EXPLOITATION</b>				
		\$/pi.ca. <sup>(1)</sup>	% RBT	Total/an
Taxes foncières 2021		0,86 \$	8,0%	4 042 \$
Taxe scolaire 2020-2021		0,05 \$	0,4%	220 \$
Électricité 2020 (approximatif)		1,74 \$	16,1%	8 186 \$
Assurances normalisées		0,55 \$	5,1%	2 586 \$
Entretien et réparations normalisés		1,50 \$	13,9%	7 053 \$
Déneigement et paysagement		0,85 \$	7,9%	4 000 \$
<b>Total</b>		<b>5,55 \$</b>	<b>51,4%</b>	<b>26 087 \$</b>
<b>REVENU NET NET POTENTIEL (normalisé)</b>				<b>24 686 \$</b>

### NOTES

(1) Taux calculés sur la superficie brute hors-sol de l'immeuble (murs extérieurs).

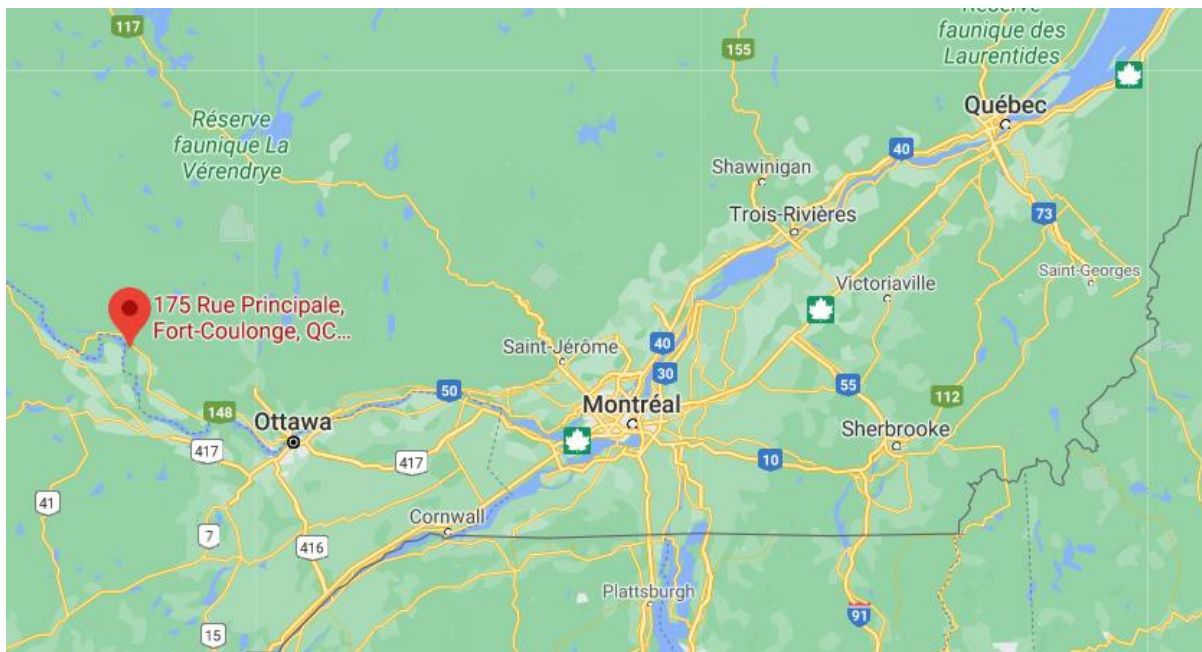
## Plan de situation (Google Maps)



## Plan satellite



## Plan Régional (Google Maps)



## Photographies

Vue arrière



Vue arrière



Vue côté droit



Vue côté gauche



Vue du voisinage (rue Principale)



Vue du voisinage (rue Baume)



## Photographies (suite)

**Accueil**



**Bureau**



**Bureau**



**Cuisinette (sous-sol)**



**Salle de toilette**

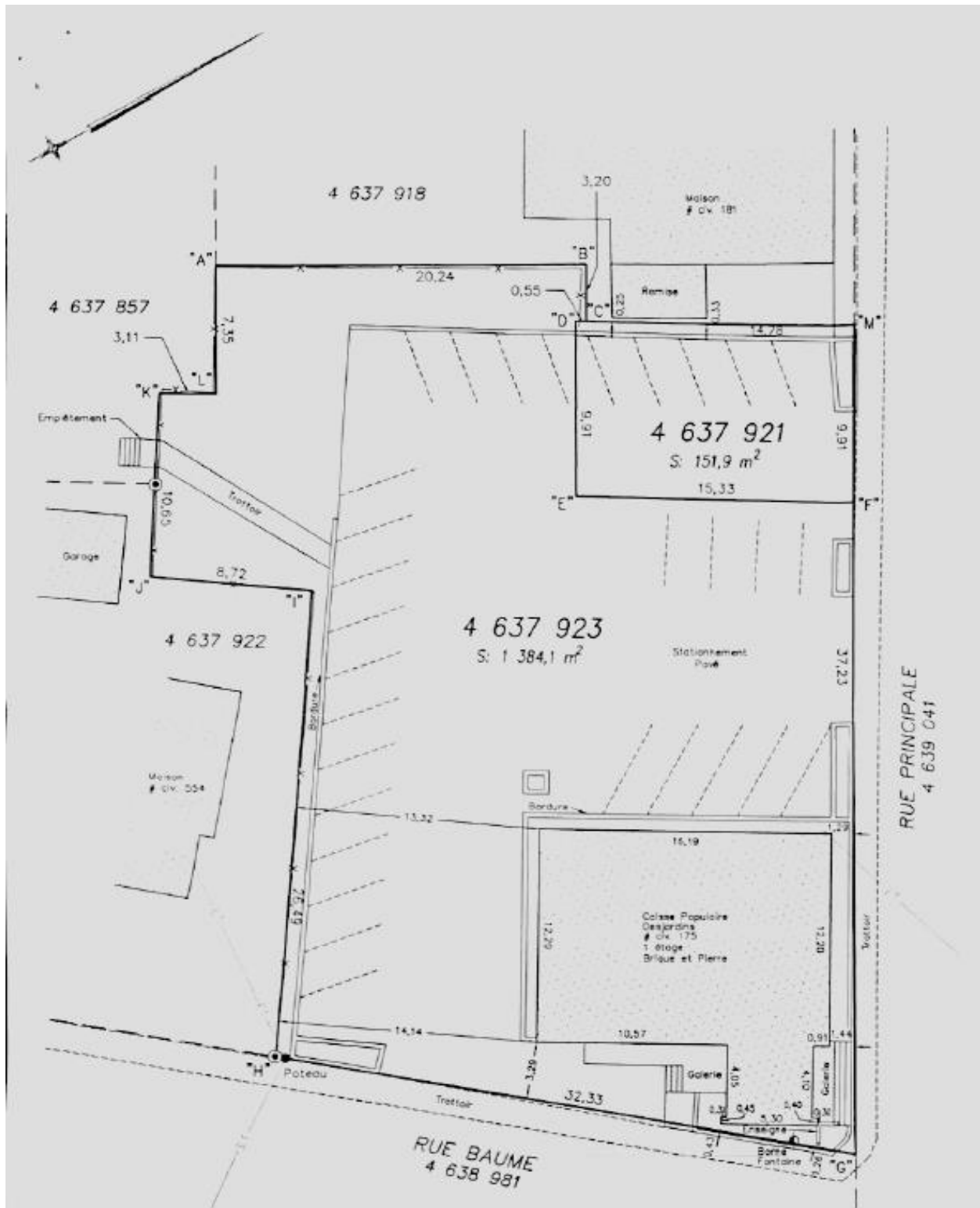


**Salle des employés (sous-sol)**



## Extrait du certificat de localisation

(Source : certificat de localisation préparé par Courchesne & Fortin, arpenteurs-géomètres, en date du 3 juillet 2015 (Minute : 26325))



## Grille de zonage

### MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE FORT-COULONGE Grille de spécifications

USAGE/identification de la zone USAGE DOMINANT	Zonage #article	1 RM	2 RM	3 PU	4 PU	5 CM	6 CM	7 CM	8 CON	9 I	10 RM
<b>GROUPE HABITATION</b>	<b>Z.2.2</b>										
Habitation unifamiliale/bifamiliale (H 1)		■	■			■	■	■			■
Habitation agglomérée (H 2)		■	■			■	■	■			■
Habitation multifamiliale (H 3)		■	■			■	■	■			■
Habitation mobile (H 4)											
<b>GROUPE COMMERCE ET SERVICE</b>	<b>Z.2.3</b>										
Local sans entreposage (C 1)						■	■	■			
Général sans entreposage (C 2)						■	■	■			
Général avec entreposage (C 3)						■	■	■		■	
Habitation et commerce (H C)						■	■	■			
<b>GROUPE COMMERCE TOURISTIQUE</b>	<b>Z.2.4</b>										
Gîtes et couverts, auberges (CT 1)		■	■			■	■	■			■
Restaurants, bars, compl. Hôtelières (CT 2)						■	■	■			
<b>GROUPE INDUSTRIE</b>	<b>Z.2.6</b>										
Atelier, entrepôt, sans ou peu d'incidences sur le voisinage (I 1)										■	
Transformation, inconvenients sur le voisinage (I 2)										■	
<b>GROUPE PUBLIC</b>	<b>Z.2.5</b>										
Écoles, pers. âgées (PU 1)					■	■	■	■			
Parcs, terrains de jeu, conservation (PU 2)		■	■	■	■	■	■	■	■		■
Eau, hygiène, salubrité (PU 3)					■	■	■	■			■
<b>USAGES SPÉCIFIQUEMENT PROHIBÉS</b>	<b>Z.7</b>										
<b>USAGES SPÉCIFIQUEMENT PERMIS</b>	<b>Z.7</b>										
<b>NORMES D'IMPLANTATION</b>											
Superficie minimale des lots (en m ca)	L.2.2	600	600	600	920	600	600	600	600	920	600
Marge de recul minimale (en m)	Z.3.2	6	6	6	6	6	6	6	6	9	6
Marges latérales minimales (en m) (total)	Z.3.2	6	6	6	6	6	6	6	6	9	6
Profondeur minimale de la cour (en m)	Z.3.2.3.3	8	8	8	8	8	8	8	8	10	8
<b>Bâtiment principal :</b>	<b>Z.3.3</b>										
Nombre d'étages maximum		3	3		3	3	3	3		3	3
Coefficient maximal d'emprise au sol (%)		25	25		25	25	25	25		50	25
<b>Bâtiments secondaires :</b>	<b>Z.3.4</b>										
Coefficient maximal d'emprise au sol (%)		8	8		10	8	8	8		20	8
<b>NORMES SPÉCIALES</b>											
En bordure des cours d'eau	Z.3.2.2.3	■	■			■		■	■		
Maisons mobiles	Z.4.2										
Spécifiques aux zones (numéro de l'article)										Z.5.2	
Plan d'ensemble	Z.4.1	■	■	■	■	■	■	■		■	■



## 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 Courchesne & Fortin, arpenteurs-géomètres, en date du 3 juillet 2015 (Minute : 26325);
- Rapport environnemental de type phase I, préparé par la firme BluMetric environnement, en date du 20 janvier 2020 (Dossier # 200111);
- Rapport environnemental (Addenda), préparé par la firme BluMetric environnement, en date du 21 avril 2021 (Dossier # 200111);
- Rapport environnemental de type phase I, préparé par la firme BluMetric environnement, en date du 14 avril 2021 (Dossier # 210275);
- Rapport environnemental de type phase II, préparé par la firme BluMetric environnement, en date du 21 avril 2021 (Dossier # 210330);
- Copies de dépenses d'exploitation de l'immeuble (énergie, taxes, etc.).

### Pour plus d'informations

Michel Léonard, conseiller 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

Le vendeur se réserve le droit de n'accepter ni la plus élevée, ni aucune des offres reçues et ouvertes.