



À vendre

Opportunité d'investissement

IMMEUBLE COMMERCIAL À VENDRE

Par demande de dépôt des promesses d'achat



3 300pi² Superficie (hors sol)

1 100pi² occupé par un locataire (33%)

2 200pi² libre



Prix demandé :

365 000 \$

(+ taxes de vente)

 **Desjardins**

Table des matières

1. Sommaire exécutif
2. Description de la propriété
3. Évaluation foncière et frais d'exploitation
4. Plan de situation et Plan satellite
5. Plan régional
6. Certificat de localisation
7. Photos
8. Informations importantes
9. Pour plus d'informations



Sommaire exécutif

La Caisse Desjardins du Centre de Portneuf désire vous informer de la mise en marché de l'immeuble situé au 246, 2^e Avenue à Portneuf.

- Secteur principalement commercial avec quelques résidences à proximité.
- Immeuble situé au cœur du village sur la Route 138 (principale) apportant un certain achalandage.
- Bâtiment de 3 300 pieds carrés dont 800 pieds carrés en mezzanine.
- Terrain de 27 102 pieds carrés avec environ 7 espaces de stationnement disponibles.
- Construit en 1993, l'immeuble a été agrandi en 2007 et a bénéficié d'un entretien soutenu au cours des années. L'immeuble comprend 5 bureaux fermés, une aire ouverte, une salle d'archives et deux salles d'eau.
- 1 100 pieds carrés occupés par un locataire et 2 200 pieds carrés libres et disponibles à l'acheteur.
- Idéal pour des bureaux de professionnels, une garderie, une pharmacie, un commerce de proximité ou une clinique médicale.
- La Caisse souhaite conserver un guichet automatique dans la municipalité que ce soit par l'intermédiaire d'un bail signé avec le futur acquéreur, ou par une relocalisation dans un autre emplacement.

Description de la propriété

Terrain

Numéro de lot(s)	2 980 664 du cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de Portneuf	
Superficie	27 102pi ²	
Nombre d'espaces de stationnement	± 30	
Zonage	Usage commercial, résidentiel, communautaire	
Zone	M-4 (voir la grille de zone municipale)	
Usages autorisés (liste sommaire)	Commerce de détail, services, garde d'enfants, tout type d'habitation, microdistillerie	
Bâtiment		
Superficies (pi²)	Locatives	Brutes
Rez-de-chaussée	N/A	± 2 500
Mezzanine	N/A	± 800
Total	N/A	± 3 300

Description de la propriété



Bâtiment

Murs extérieurs	Pierres, maçonnerie
Fondations	Béton coulé
Charpente	Bois
Toiture	Bardeaux d'asphalte
Chauffage, ventilation, climatisation	Plinthes électriques, 2 Thermopompes, une fournaise électrique, un aérotherme
Électricité	Entrée électrique 400 A/240V
Divers	Voûte en béton, escaliers bois
Services sanitaires	Aqueduc, égouts sanitaires et pluviaux

Évaluation foncière et frais d'exploitation

Évaluation foncière	Rôle 2024-2025-2026
Terrain	105 500\$
Bâtiment	435 600\$
Total	541 100\$

Frais d'exploitation	Annuel
Électricité	7 017 \$
Entretien	2 475 \$
Contrats de service	3 389 \$
Taxe scolaire 2023-2024	394 \$
Taxes municipales 2024	9 920 \$

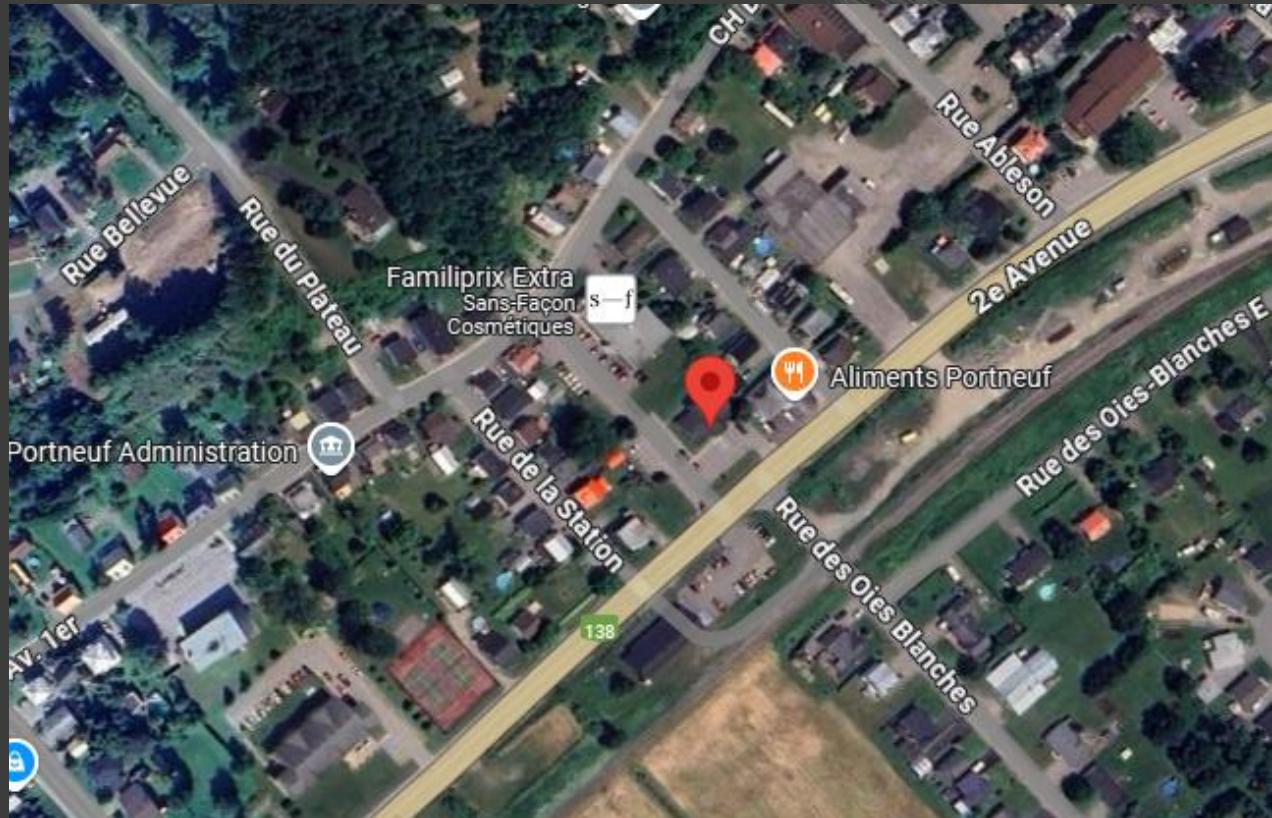
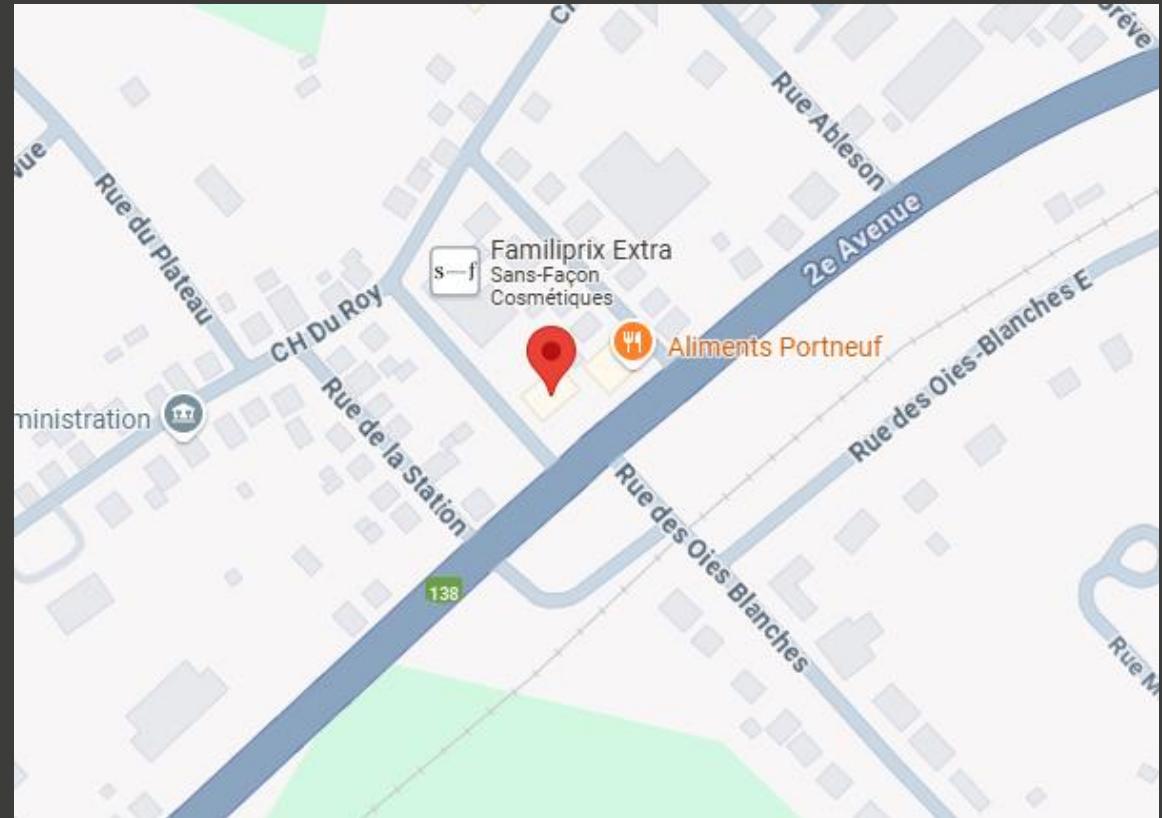
Notes :

- Suite à l'acquisition, l'acheteur aura l'opportunité de faire réviser à la baisse l'évaluation municipale afin d'exclure la valeur des (OU certains) équipements bancaires comptabilisés au rôle, suite à l'arrêt des activités bancaires.

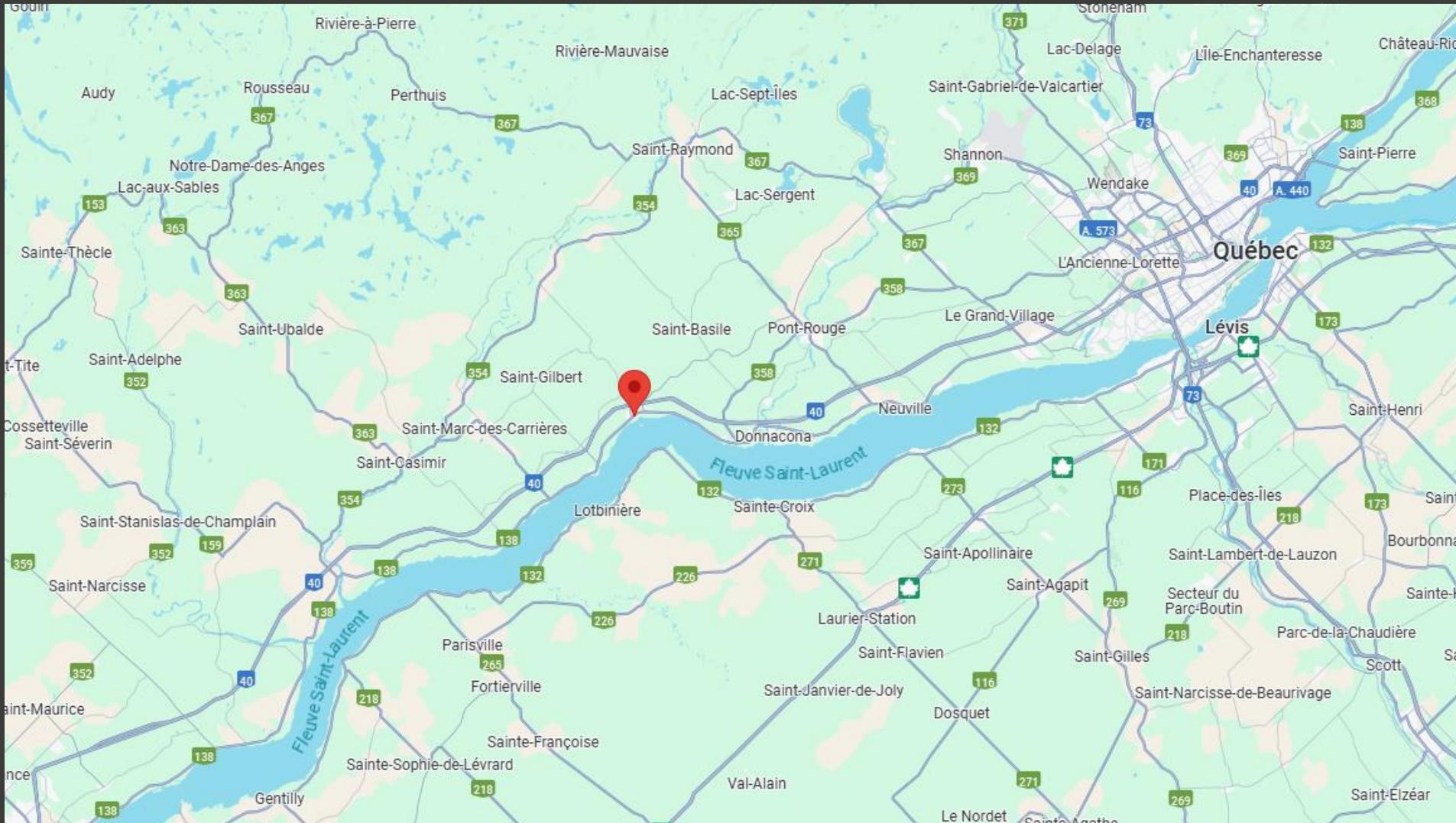
Bail en vigueur

Locataire	CPE Le Kangourou
Superficie	1 100 pi ²
Terme du bail	31 décembre 2025
Revenu de location annuel	15 638 \$
Option de renouvellement	2 x 5 ans

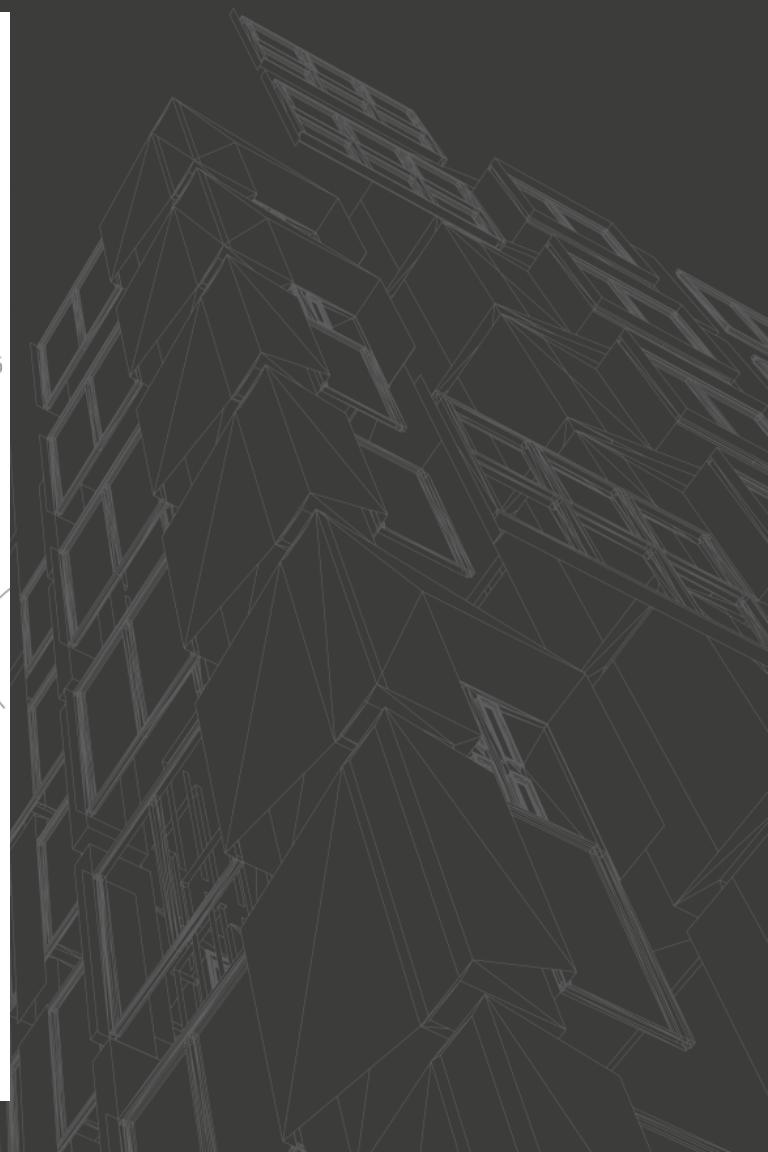
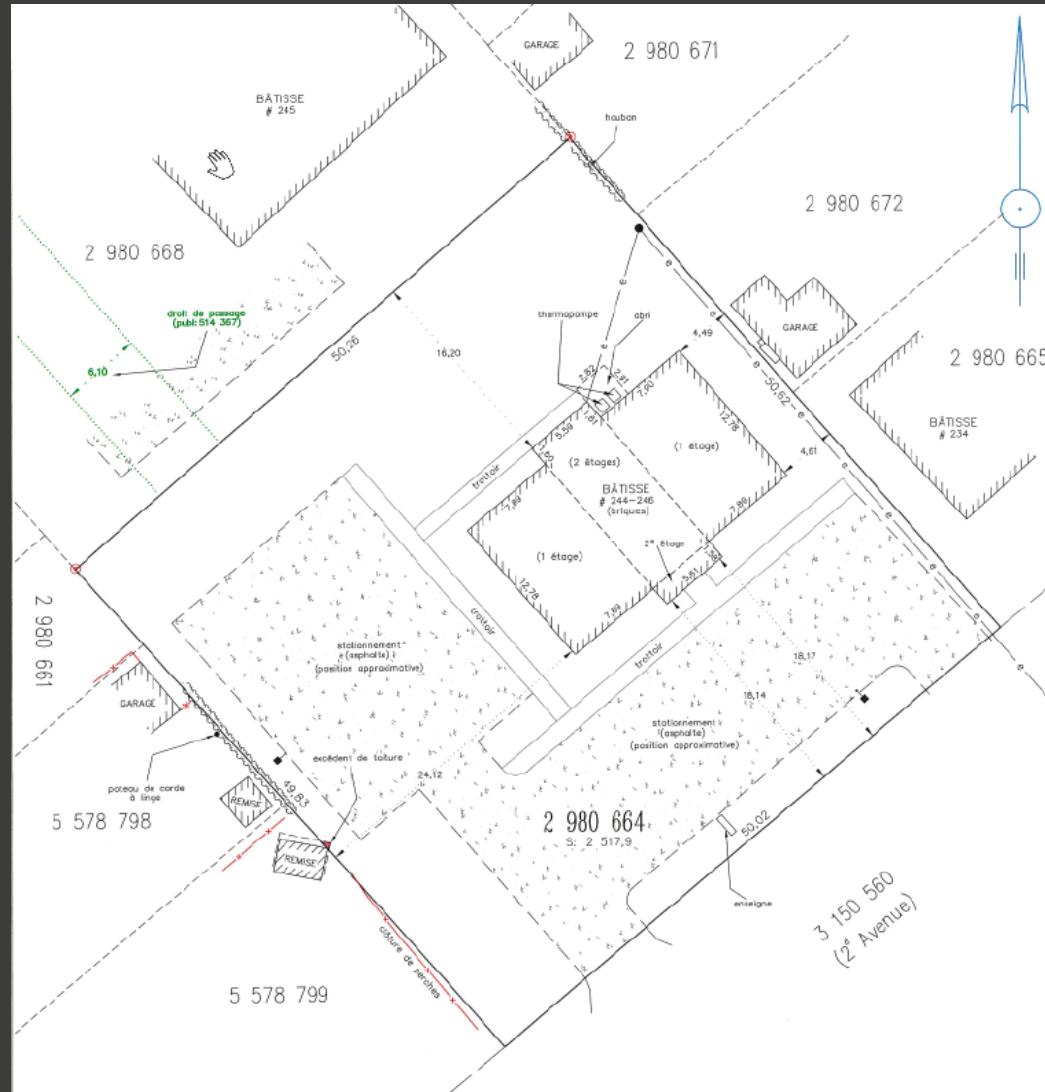
Plan de situation et Plan satellite



Plan régional



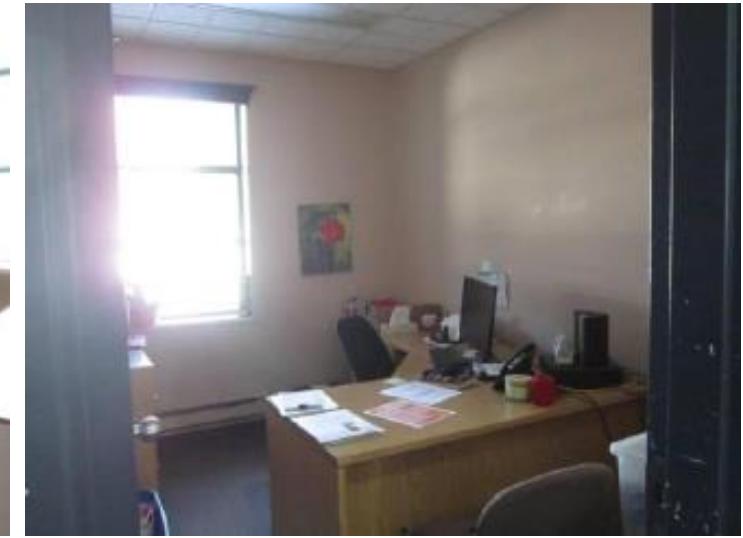
Certificat de localisation



Photos Local libre



Photos Local loué



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.
- Les informations contenues dans ce dépliant sont jugées fiables, mais ne sont pas garanties. Tout intéressé devrait faire ses propres vérifications diligentes.
- Le vendeur se réserve le droit de n'accepter ni la plus élevée, ni aucune des offres reçues et ouvertes.
- 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 par courriel.

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

- Certificat de localisation, préparé par Éric Lortie, arpenteur-géomètre, en date du 11 avril 2025 (Dossier: 25-14993, Minute: 11397);
- Rapport environnemental de type phase I , préparé par le groupe C Laganière, en date du 4 mars 2025 (Dossier #CDPNP1);
- Copies de dépenses d'exploitation de l'immeuble (énergie, taxes, etc.)



Pour plus d'informations

Caroline Casteret

Conseillère principale, Section transactions

caroline.casteret@desjardins.com

Direction Planification et Transactions immobilières

Vice-présidence Services immobiliers

PVP Opérations

Mouvement Desjardins

Téléphone : 514 281-7000, poste 5461221

Sans frais : 1 866 866-7000, poste 5461221