

248, chemin Principal, Cap-aux-Meules

**À vendre**

## Opportunité d'investissement

IMMEUBLE COMMERCIAL À VENDRE



Superficie hors-sol :  
± 347 mètres carrés



Prix demandé :  
**829 000\$**  
(+ taxes de vente)

La Caisse Desjardins des Îles-de-la Madeleine souhaite demeurer locataire en vertu d'un bail pour les services automatisés.



# Table des matières

1. Sommaire exécutif
2. Description de la propriété
3. Évaluation foncière et frais d'exploitation
4. Bail en vigueur et droit de premier refus
5. Plan de situation
6. Plan régional
7. Plan satellite
8. Vue aérienne
9. Photos
10. Informations importantes
11. Pour plus d'informations

# Sommaire exécutif

La Caisse Desjardins des Îles-de-la-Madeleine désire vous informer de la mise en marché de l'immeuble situé au 249, chemin Principale à Cap-aux-Meules.

- Immeuble situé au cœur du centre-ville de Cap-aux-Meules apportant un certain achalandage et bénéficiant d'une excellente visibilité commerciale.
- Bâtiment de  $\pm 347$  mètres carrés (RDC :  $\pm 188$  m<sup>2</sup> et l'étage :  $\pm 159$  m<sup>2</sup>) avec un sous-sol de  $\pm 159$  mètres carrés.
- Terrain de  $\pm 3\,357$  mètres carrés avec environ 30 espaces de stationnement disponibles.
- Construit en 1942, l'immeuble a bénéficié d'un entretien soutenu au cours des années.
- L'immeuble comprend des bureaux fermés, des salles d'attentes et de pause, des salles d'eau, des salles d'examen, une salle de radiographie, etc.
- Immeuble présentement occupé par une clinique dentaire pour une partie du Rez-de-chaussée et à l'étage. Le vendeur (Caisse Desjardins des Îles-de-la-Madeleine) demeurera locataire de l'espace réservé aux services automatisés en vertu d'un bail de deux (2) ans + deux (2) options de renouvellement d'un (1) an chacune.
- Idéal pour des bureaux de professionnels, une clinique médicale ou un commerce de proximité.



# Description de la propriété

## Terrain

Numéro de lots	3 392 602 du cadastre officiel du Québec, circonscription foncière des Îles-de-la-Madeleine
Superficie	±3 357 m <sup>2</sup>
Nombre d'espaces de stationnement	±30

## Zonage

Zone	PU7 – Zone de périmètre urbain de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine
Usages autorisés (liste sommaire)	Commercial, de services et résidentiel.

## Bâtiment

Superficies	Locatives	Brutes
Rez-de-chaussée	N/A	±188 m <sup>2</sup>
Étage	N/A	±159 m <sup>2</sup>
Total hors-sol	N/A	±347 m <sup>2</sup>
Sous-sol	N/A	±159 m <sup>2</sup>
Total	N/A	±506 m <sup>2</sup>

# Description de la propriété

## Bâtiment

Murs extérieurs	Clin de bois
Fondations	Cave de services en béton coulé
Charpente	Colombages de bois
Toiture	Bardeaux d'asphalte
Chauffage, ventilation, climatisation	2 thermopompes et plinthes électriques, climatiseur central
Électricité	400 ampères à disjoncteurs
Plomberie	Cuivre et plastique
Gicleurs	Aucun
Divers	Aspirateur central, certains meubles et certains équipements de la salle de réunion
Services sanitaires	Tous les services publics offerts par la ville (Aqueduc et égouts sanitaires)

# Évaluation foncière et frais d'exploitation

Évaluation foncière	Rôle 2023-2024-2025
Terrain	237 000 \$
Bâtiment	387 500 \$
Total	624 500 \$

Frais d'exploitation	Annuel
Électricité	6 457,16 \$
Entretien paysager	1 470 \$
Déneigement	3000 \$ (avant taxes)
Taxe scolaire 2024	537,31 \$
Taxes municipales 2024	22 464,13 \$



# Bail en vigueur et droit de premier refus

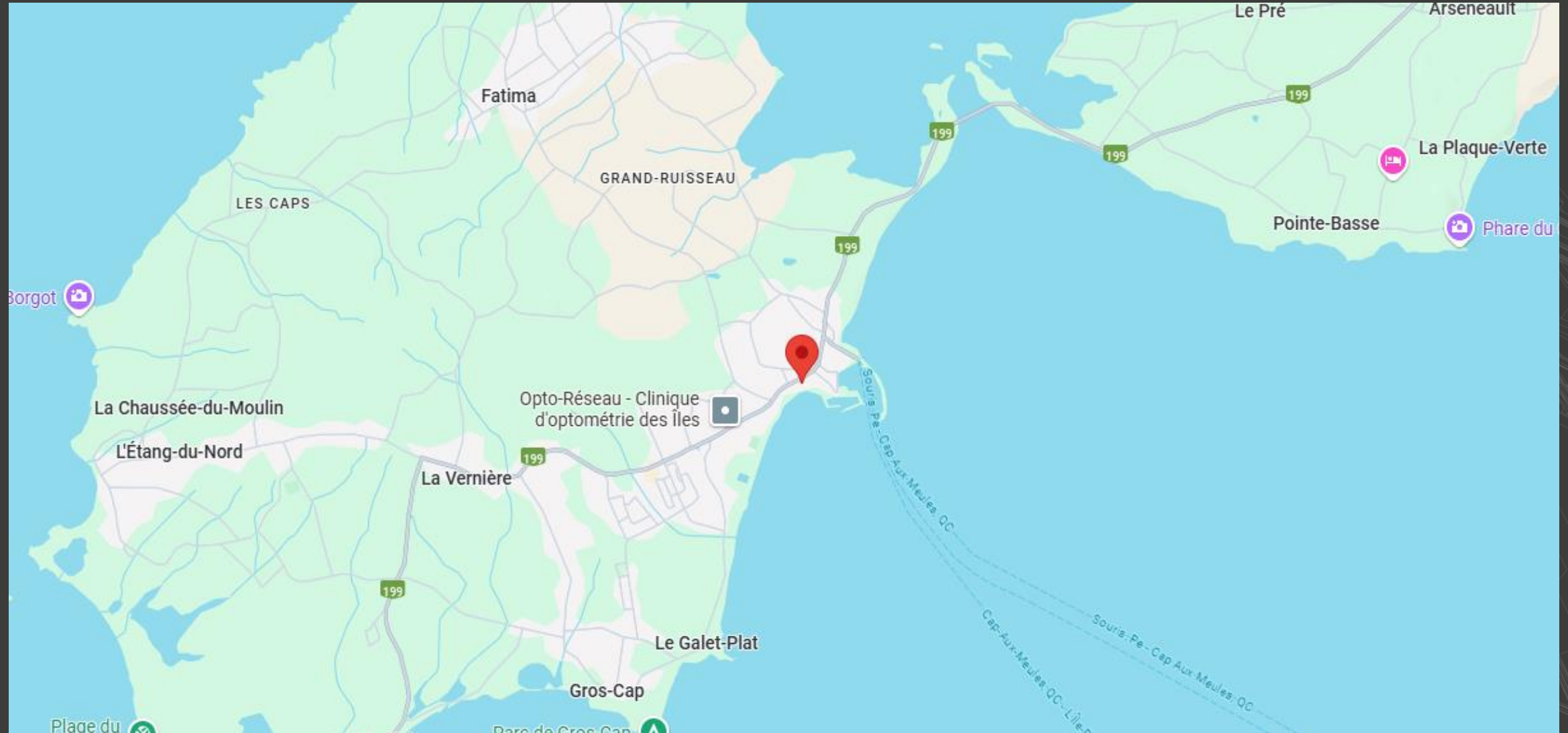
- Bail en vigueur jusqu'au 31 décembre 2025 sur la base de la reconduction tacite.
- Le bail contient une clause de droit de premier refus en faveur du locataire actuel lui permettant d'acquérir l'immeuble au montant négocié avec l'acheteur éventuel.
- Advenant le refus d'exercer le droit de premier refus par le locataire, l'acheteur éventuel devra continuer de respecter le bail présentement en vigueur jusqu'à la fin du terme.

# Plan de situation





# Plan régional

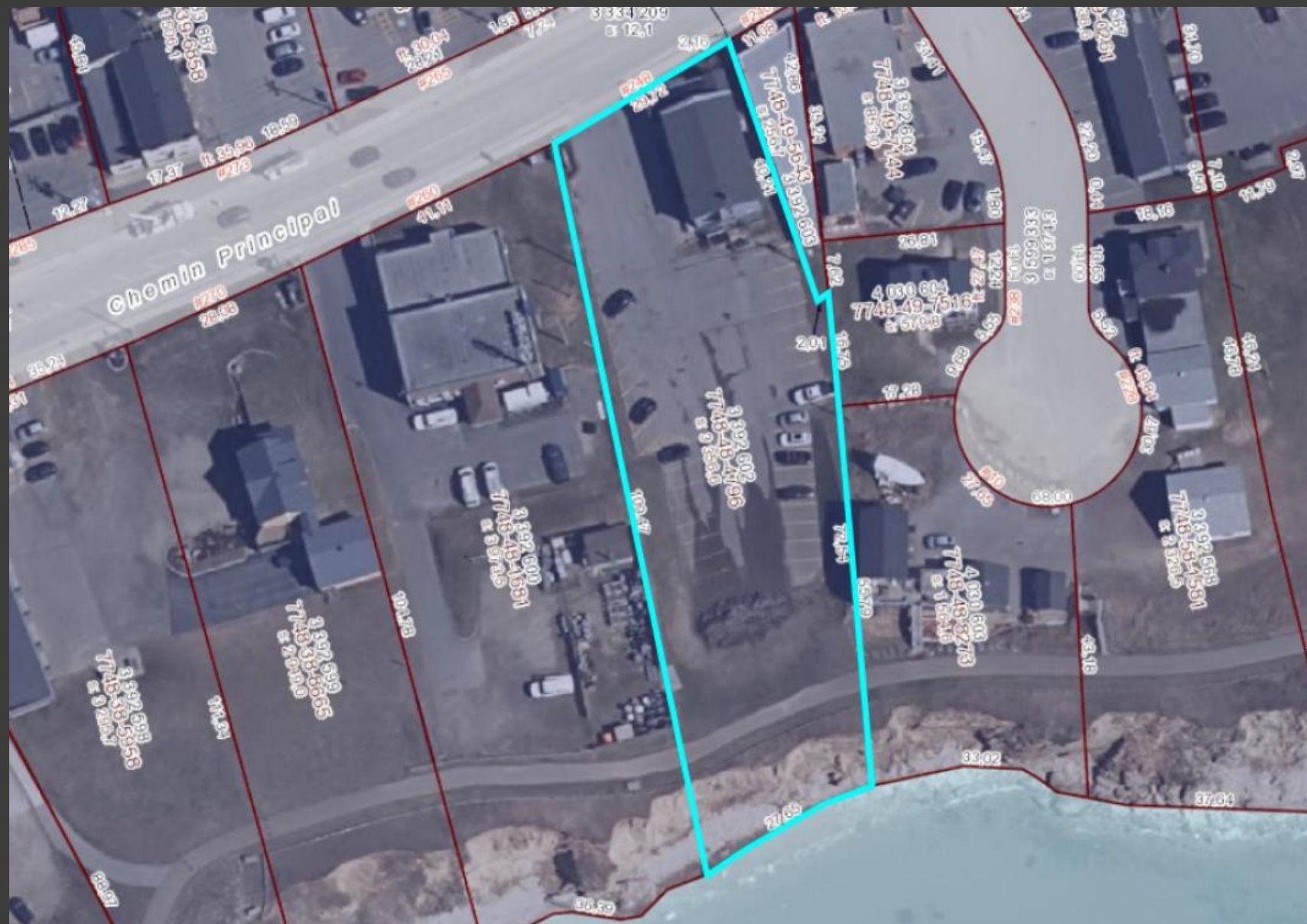


# Plan satellite





# Vue aérienne



# Photos de l'extérieur





# Photos Rez-de- chaussée





# Photos Rez-de- chaussée (suite)



# Autres Photos



# Autres Photos





# Photos Sous-sol



# 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.

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

- Certificat de localisation;
- Rapports environnementaux de type phase I et phase II;
- Copies de dépenses d'exploitation de l'immeuble (énergie, taxes, etc.).





# Pour plus d'informations

## Philippe Laforce

Conseiller principal – Transactions immobilières

[philippe.laforce@desjardins.com](mailto:philippe.laforce@desjardins.com)

Section Transactions - Direction Planification et Transactions immobilières

Vice-présidence Services immobiliers - PVP Opérations

Mouvement Desjardins

Téléphone : 418 838-7800, poste 5464432

Sans frais : 1 877 828-7800, poste 5464432

