



### IMMEUBLE COMMERCIAL À VENDRE

**4956, RUE LEGENDRE**

**CONTRECŒUR (QUÉBEC)**

**PRIX DEMANDÉ : 749 000 \$**

### Caractéristiques

La Caisse Desjardins de Contrecoeur-Verchères désire vous informer de la mise en marché de l'immeuble situé au 4956 rue Legendre dans le secteur de Contrecoeur. Le secteur est principalement commercial et résidentiel. Contrecoeur connaît un essor considérable de développement de le secteur de l'emploi, en plus de compté sur une hausse importante de population. L'immeuble est bien situé, soit au centre de la ville et est à proximité d'une école, parc, marina et hôtel de ville.

Le 4956 Legendre est facilement accessible par l'autoroute 30 (Autoroute de l'Acier) et par la route 132.

Bâtiment de 4 709 pieds carrés plus sous-sol aménagé de 2 799 pieds carrés, le tout implanté sur un terrain de 13 426 pieds carrés ( $\pm$  5 espaces de stationnement). Un autre terrain localisé de l'autre côté de la rue Ducharme sert uniquement pour les 7 espaces de stationnement supplémentaires (terrain de  $\pm$  2 674 pieds carrés).

L'immeuble sera libre et disponible à l'acheteur vers la fin décembre 2016.

Idéal pour bureaux de professionnels, centre d'affaires, garderie, commerce de proximité, clinique médicale.



## Description de l'immeuble

### Terrain

Numéro de lots	# 5 025 562 et # 5 025 565 du cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de Verchères
Superficie	16 100 pieds carrés
Nombre d'espaces de stationnement	± 12
Zonage	Zone C3.53 (CDP 3.1) Section commercial chapitre 4 # 1-2-3-4-5-7-9 (grille de zonage municipale disponible sur demande)
Usages autorisés (liste sommaire)	bureaux de professionnels et de services, cliniques médicales, commerces de vente au détail, garderies, service professionnel et spécialisé et plusieurs autres usages

### Bâtiment

Superficies (pieds carrés)	locatives	brutes (murs extérieurs)
Rez-de-chaussée	n/d	4 709
Étage	n/d	n/a
Total hors-sol	n/d	4 709
Sous-sol	n/d	2 799
Total (hors-tout)	n/d	7 508

Murs extérieurs	Brique
Fondations	Béton
Charpente	Bois et acier
Toiture	Toit plat avec membrane élastomère
Chauffage, ventilation, climatisation	Système central électrique de chauffage, ventilation et climatisation avec distribution de l'air par conduites et unités de toit
Électricité	Entrée de 225 ampères à disjoncteurs avec 3 panneaux de distribution
Plomberie	3 salles de toilettes, 1 salle de conciergerie
Divers	Voûte principale et voûtes à documents Voûte 15' X 16' sur 2 étages
Services sanitaires	Aqueduc, égouts sanitaires et pluviaux

## Évaluation foncière et taxes (lots # 5 025 562 et # 5 025 565)

### Évaluation foncière

### Rôle 2016-2017-2018

Terrain	124 800 \$
Bâtiment	607 500 \$
Total	732 300 \$
Facteur comparatif	1,00
Valeur uniformisée	732 300 \$

### Taxes

Taxes municipales 2016	11 336 \$
Taxe scolaire 2015-2016	1 274 \$
Total	12 610 \$

### Notes :

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

## Données financières

	Superficies <sup>(1)</sup> en pi.ca.	Loyer \$/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	4 709	10,00 \$	47 090 \$
<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	2 799	8,00 \$	22 392 \$
<b>Total</b>	<b>7 508</b>	<b>9,25 \$</b>	<b>69 482 \$</b>
<b>Recouvrement proposé des frais d'exploitation attribuables aux espaces vacants</b>	Quote-part	100,0%	<b>52 309 \$</b>
<b>REVENU BRUT POTENTIEL TOTAL</b>			<b>121 791 \$</b>
<b>DÉPENSES D'EXPLOITATION</b>			
	\$/pi.ca. <sup>(1)</sup>	% RBT	Total/an
Taxes foncières 2016	1,51 \$	9,3%	11 336 \$
Taxe scolaire 2015-2016	0,17 \$	1,1%	1 294 \$
Électricité 2015-2016	2,66 \$	16,4%	20 000 \$
Assurances normalisées	0,55 \$	3,4%	4 129 \$
Entretien et réparations normalisés	1,25 \$	7,7%	9 385 \$
Déneigement et paysagement	0,82 \$	5,1%	6 165 \$
<b>Total</b>	<b>6,97 \$</b>	<b>42,9%</b>	<b>52 309 \$</b>
<b>REVENU NET NET POTENTIEL (normalisé)</b>			<b>69 482 \$</b>

### NOTES

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

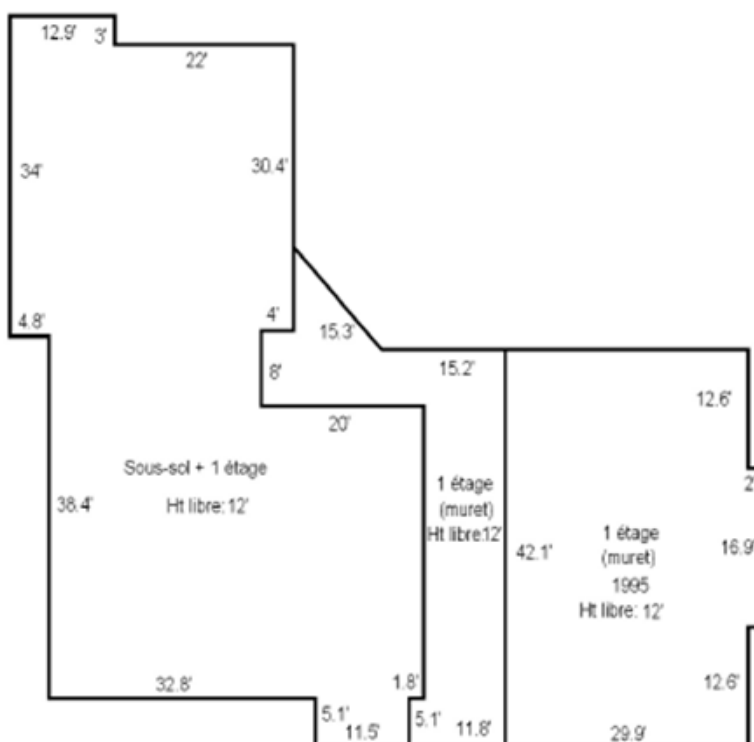




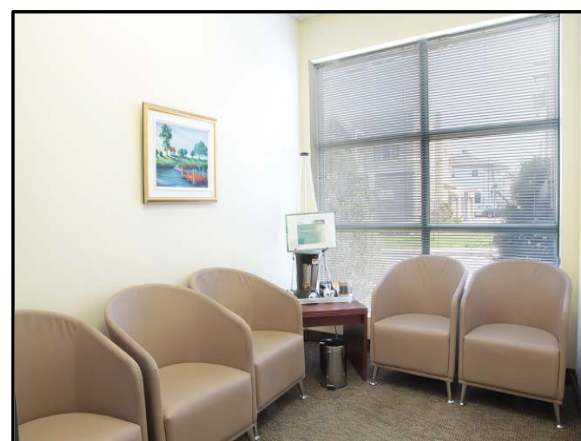
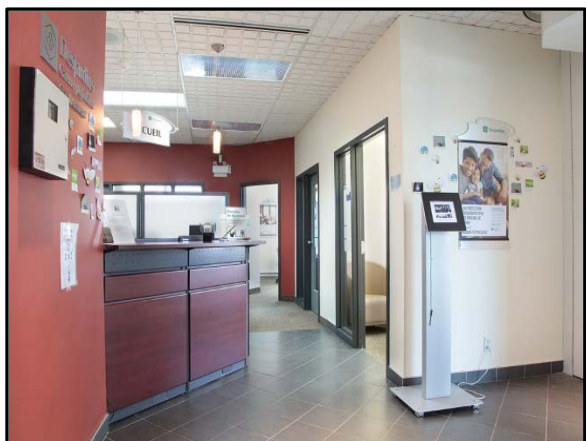
## Plan Régional (Google Maps)



## Plans (disposition intérieure)

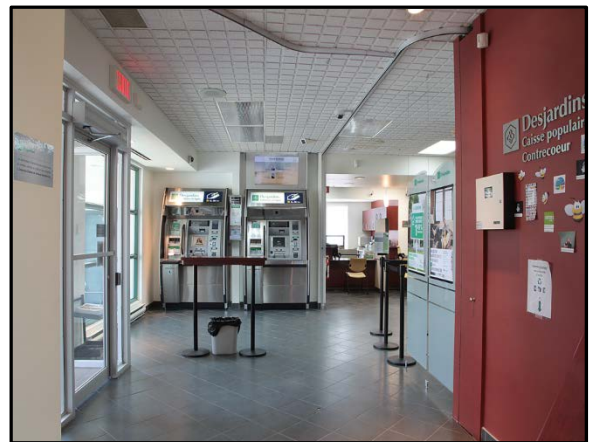
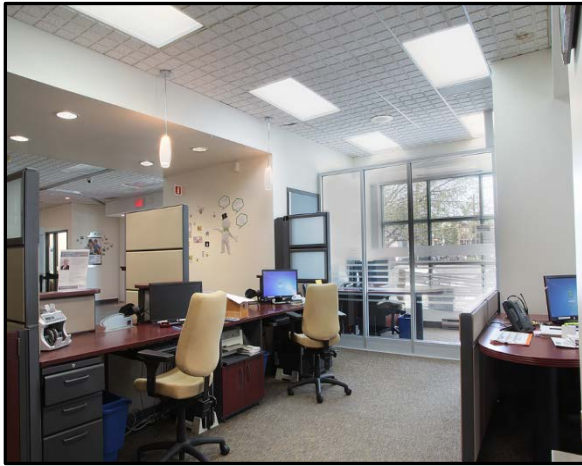


## Photographies





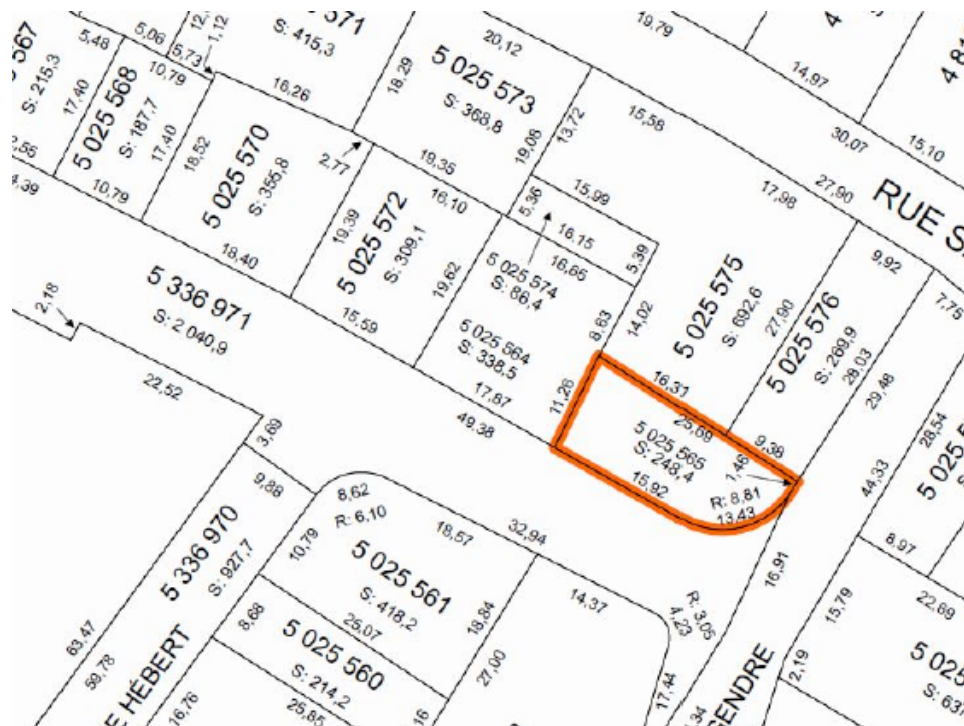
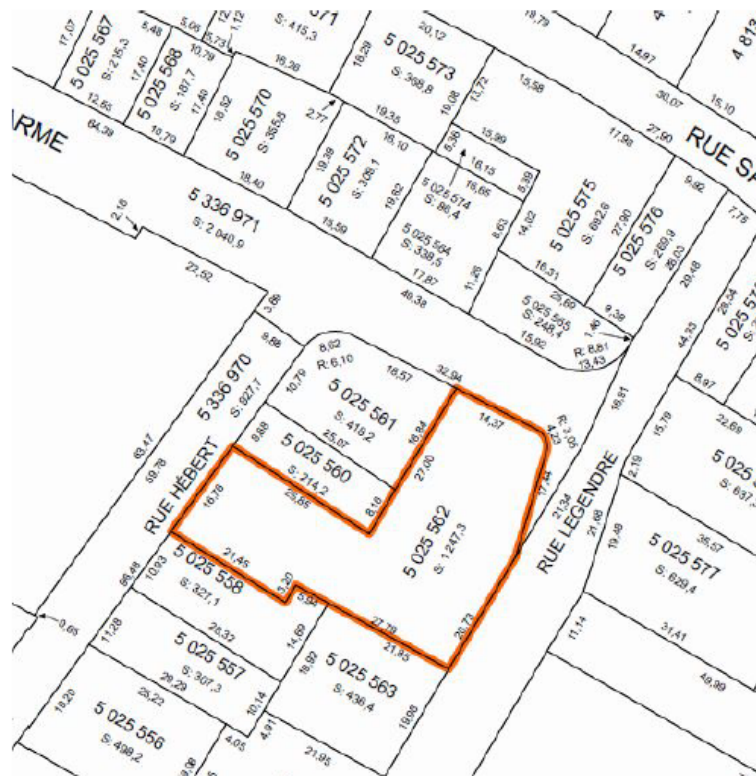
## Photographies (suite)







## Localisation selon le registre foncier



## 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 Michel Dansereau, arpenteur-géomètre, en date du 17 décembre 2015 (Dossier # 94-1121MD, Minute 6436);
- Certificat de localisation préparé par Michel Dansereau, arpenteur-géomètre en date du 15 octobre 1993 (Minute : 93-1930 Dossier : 93-1077MD);
- Rapport environnemental de type phase I, préparé par la firme Akifer, en date du 26 janvier 2016 (Dossier # 15305-101);
- Caractérisation environnementale de type phase II, préparée par la firme Akifer, en date du 14 mars 2016 (Dossier no 16129-101)
- Copies de dépenses d'exploitation de l'immeuble (énergie, taxes, etc.).

### Pour plus d'informations

#### Lyse Des Rosiers, consultante en disposition d'actifs

Détient un permis de courtage immobilier et travaille pour le  
Compte de Société Immobilière Des Rosiers Inc., agence immobilière

[lyse.des.rosiers@desjardins.com](mailto:lyse.des.rosiers@desjardins.com)

Fédération des caisses Desjardins du Québec

Direction Transactions immobilières

Téléphone : 514.281.7000 poste 5554846

Sans frais : 1.866.866.7000 poste 5554846