

# À VENDRE

## 3 250 000\$

*Adresse civique 755, boulevard des Chutes, Québec,  
arrondissement Beauport (Québec)*



*Situé au cœur de Beauport, facile d'accès. Immeuble giclé, très bien entretenu au fil des années avec plusieurs rénovations et agrandissements, 2 quais, voûtes, espaces à bureaux, plusieurs espaces de travail.*

**PROJET  
COURTIER** agence  
immobilière

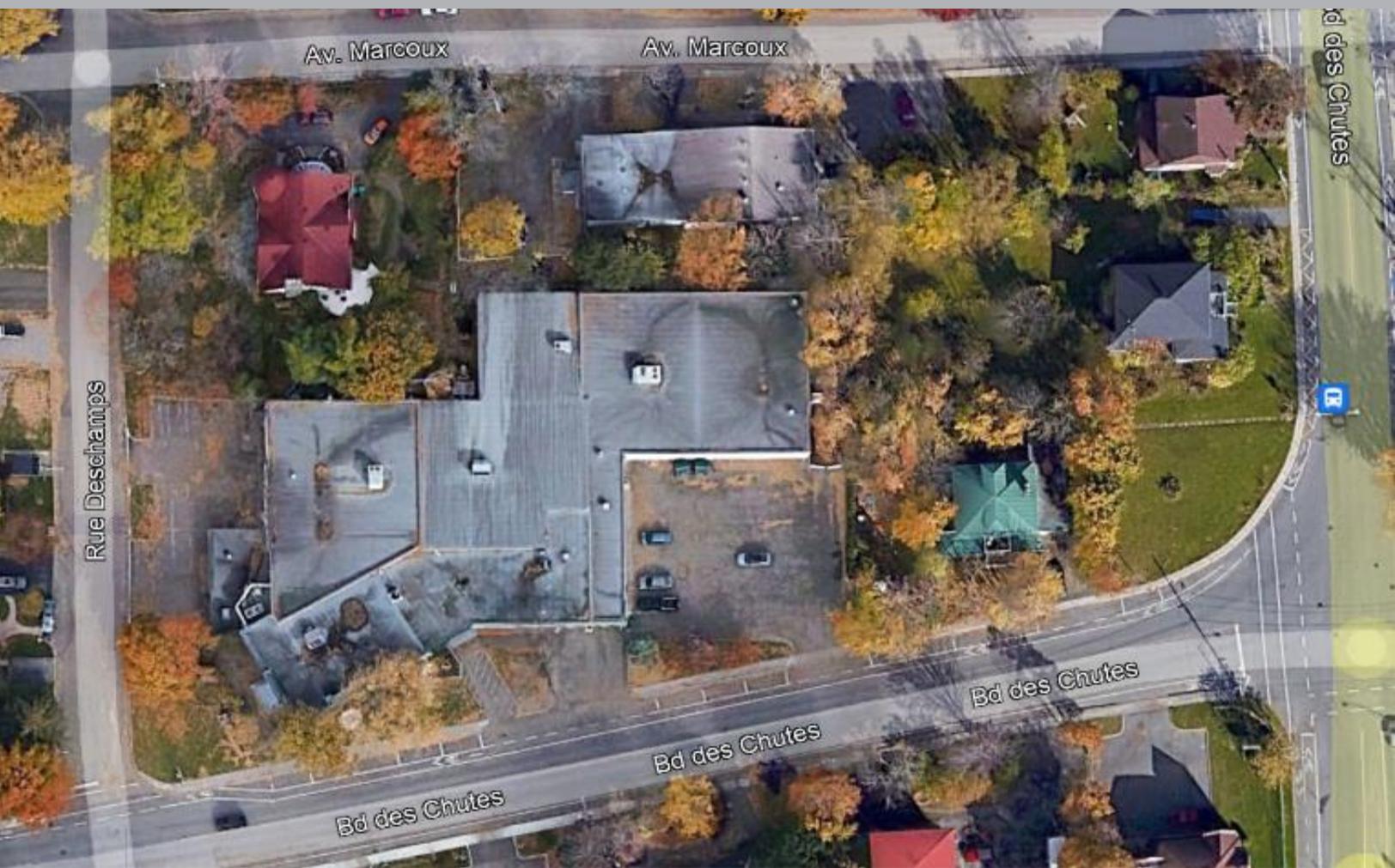
**Gilles Hudon**  
Courtier immobilier  
(418) 573-8797

[gilleshudon@sympatico.ca](mailto:gilleshudon@sympatico.ca)

[projetcourtier.com](http://projetcourtier.com)



*La propriété est localisée en bordure du boulevard des Chutes. Il s'agit d'une artère relativement passante qui rejoint l'autoroute Dufferin-Montmorency (440) vers Québec. Le secteur Nord-Est est principalement composé de quartiers résidentiels. Le secteur Sud, quant à lui, bénéficie d'une vocation davantage commerciale. En effet, on retrouve une diversité importante de services à la consommation en bordure du boulevard Sainte-Anne, une artère d'importance du secteur située à proximité de la propriété sujette. Plusieurs résidences voisines sont aussi utilisées pour des usages mixtes, soit résidentiel et commercial.*



*L'immeuble est localisé dans un secteur principalement composé de propriétés résidentielles de faible densité et dans un secteur élargi comprenant plusieurs services de proximité et de bâtiments institutionnels*

**Accès autoroutier** Une bretelle d'accès à l'autoroute 440 est située à moins de 500 mètres de l'emplacement.

**Artères dominantes** L'avenue Royale et le boulevard Saint-Anne sont les artères collectrices et offrant le plus de services.

**Transport en commun** Le secteur est desservi par le Réseau de transport de la Capitale (RTC).



**Adresse :** 755 Boulevard des Chutes  
**Arrondissement :** Beauport  
**District :** Robert-Giffard  
**Quartier :** Vieux-Bourg

**Désignations cadastrales:** 2 643 478 2 643 477

**Superficie terrain :** 58 393 pieds carrés

**Front:** 316 pieds sur le boulevard des Chutes

**Configuration:** Irrégulière

**Topographie** Plane

**Aménagements** Le terrain est aménagé (asphalte, gravier, trottoir de béton, bordure de béton, pelouse)

Les informations contenues dans ce dépliant sont jugées fiables, mais ne sont pas garanties. Tout intéressé devrait faire ses propres vérifications diligentes.

## **Description générale du bâtiment**

**Type d'immeuble :** *Bâtiment commercial abritant une imprimerie et des bureaux*

**Années de construction :** *1945 et agrandissement en 1968, 1975, 1987, 1993 et 1995*

**Nombre d'étages :** *Deux étages*

### **Superficies construites**

**Rez-de-chaussée :** *28 841 pi<sup>2</sup>*

**2 e étage :** *16 043 pi<sup>2</sup>*

**Total :** *44 885 pi<sup>2</sup>*

### **Répartition intérieure**

**Hauteur libre atelier** *10 pieds (moyenne)*

**Proportion atelier** *88 %*

**Proportion bureaux** *12 %*

## Composantes physiques

**Fondations:** Béton

**Planchers:** structuraux Dalle de béton

**Structure:** Structure de bois (partie bureaux) et structure de béton

**Toiture:** Membrane élastomère

**Enveloppe extérieure:** Maçonnerie et planches de cèdre

**Fenestration:** pare bal avec cadres en aluminium à l'accueil du bâtiment. Le reste du bâtiment ne détient aucune fenêtre.

**Portes extérieures:** Vitrées avec cadres en aluminium et acier isolé

**Portes de garage:** Deux portes de garage 8 pieds par 8 pieds

Deux portes de garage 12 pieds par 14 pieds

### **Finition intérieure**

**Planchers :** granite, céramique, tapis, bois flottant, vinyle, scellant et béton.

**Cloisons :** placoplâtre peint.

**Plafonds :** tuiles acoustiques et structure apparente.

**Éclairage :** Fluorescent

**Climatisation, ventilation et chauffage:** Six unités électriques au toit pour le chauffage, la climatisation et la ventilation. Deux unités de 10 tonnes, deux unités de 15 tonnes, une unité de 20 tonnes et une unité de 5 tonnes.

Plinthes électriques d'appoint dans les bureaux

Ventilateurs d'extraction

**Entrée électrique** Entrée électrique principale de 1 200 ampères (25 000) Volts.

**Plomberie** Toilettes, lavabos, cuves, évier.

**Génératrice**

## **Composantes physiques (suite)**

### **Protection incendie et antivol :**

Système d'ouverture des portes à cartes magnétiques

Caméras de surveillance

Le bâtiment est entièrement giclé (à l'eau et à l'aire dans l'entretoit)

**Ascenseur/monte-charge:** Monte-charge de 4 535 kg

### **Cage d'escalier:**

Escalier en bois recouvert de tapis

Escalier en acier perforé

Escalier en béton

**Dépendances/annexes** Aucun

**Stationnement** Stationnement asphalté à l'avant du bâtiment

*Construit en 1945, le bâtiment a subi de nombreux travaux de rénovation et d'agrandissement en 1968, 1975, 1993 et 1995. Anciennement utilisé pour imprimer majoritairement des documents privés et légaux d'importance, ce bâtiment ne comporte aucune fenêtre, sauf à l'accueil, et comprend trois voûtes à documents. En raison du poids important des équipements nécessaires aux impressions, le bâtiment a été conçu avec une attention particulière à la portance du sol et aux fondations*

*Quelques rénovations ont d'autre part été apportées à l'immeuble récemment : ▪ Remplacement d'une HVAC de 20 tonnes en 2021 pour ± 60 000 \$. ▪ Réfection de la finition des bureaux (2015-2018-2021). ▪ L'entrée des égouts, sanitaire et pluviale, a été refaite en 2022.*

## Valeurs au rôle d'évaluation

Date de référence du marché	2020-07-01
Valeur du terrain	700 000 \$
Valeur du bâtiment	1 130 000 \$
Valeur de l'immeuble	1 830 000 \$

## Zonage



### RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT SUR L'URBANISME GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2010-01-05

R.C.A.5V.Q. 4

USAGES AUTORISÉS					
HABITATION		Type de bâtiment			
		Isolé	Jumelé	En rangée	
H1 Logement		Nombre de logements autorisés par bâtiment			
		Minimum	1	0	0
nombre maximal de bâtiments dans une rangée		Maximum	2	0	0
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES		Superficie maximale de plancher			
		par établissement	par bâtiment		
C1	Services administratifs				
C2	Vente au détail et services				
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE					
R1	Parc				
USAGES PARTICULIERS					
Usage spécifiquement autorisé :		Un établissement industriel relié à l'imprimerie Atelier d'artiste - article 85			

## *Sommaire des taxes en 2023*

*Total taxes foncières annuelles : 61 350,75\$*

*Total taxes scolaires annuelles : 1 667,41 \$*

*Grand total des taxes : 63 018,16\$*





