

Québec, le 11 juillet 2016



**Projet :** Le Kaméléon, espaces commerciaux au rez-de-chaussée  
Développement immobilier mixte commercial et résidentiel  
20, boul. Charest Ouest à Québec (intersection boulevard Langelier)

---

**INFORMATION GÉNÉRALE DE VENTE DES ESPACES COMMERCIAUX** (prix sujets à changement sans préavis)

---

**Perspective générale de la façade avant du projet, vue du coin Sud-Est de Langelier**

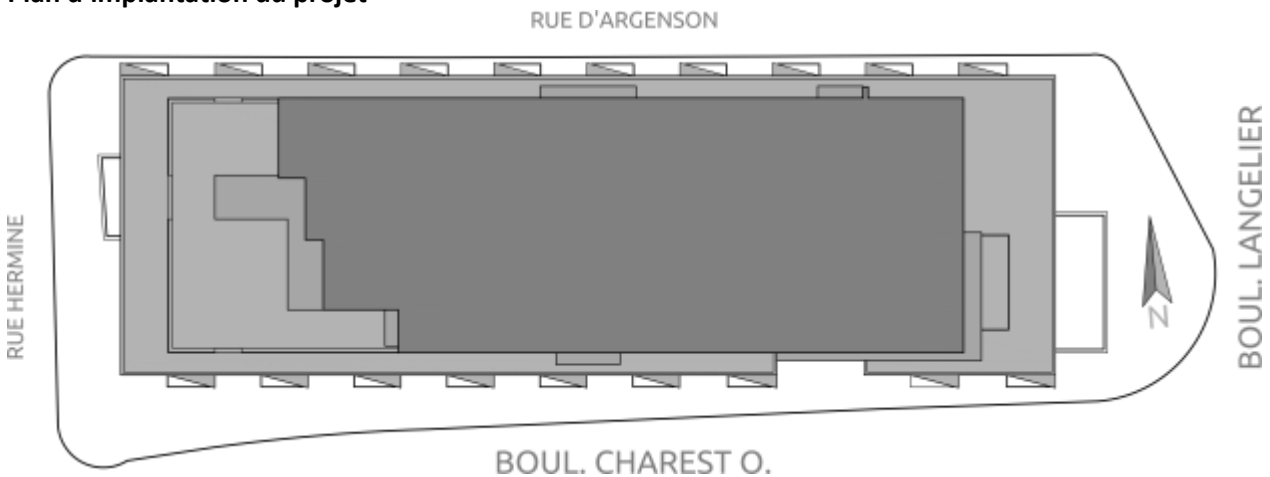


## Description sommaire et caractéristiques du site

Immeuble à vocation mixte, commercial au rez-de-chaussée et résidentiel aux étages 2 à 6 avec stationnements intérieurs (2 niveaux souterrains comptant environ 57 cases de stationnement intérieur et environ 40 casiers de rangements individuels) comportant environ 65 unités d'habitations, un ascenseur, 2 chutes à déchets accessibles sur chaque étage hors sol (sauf r-d-c), une salle d'exercices, une terrasse au toit.

- Structure en béton pour les deux niveaux souterrain et le rez-de-chaussée.
- Structure en bois massif de type CLT et acier/béton pour les étages supérieurs.
- Bâtiment accessible, implanté sur 4 rues avec une excellente visibilité
- Aucun autre bâtiment ne peut être construit à proximité, ce qui garantit luminosité et intimité. Ce site se situe au coeur de toute l'activité du centre-ville, près des transports en commun et à distance de marche de tous les services (restaurants, boutiques, épicerie, parc, lieux touristiques, etc.).

## Plan d'implantation du projet



NOTE : Le présent plan d'ensemble du projet est préliminaire, approximatif, sujet à changement sans préavis et pourrait différer de l'implantation finale de l'immeuble ici représentée.

## Des atouts à exploiter, une excellente visibilité et un secteur en pleine

Le secteur et ses environs offrent plusieurs atouts intéressants dont :

- **36 000 voitures** circulent en face du projet chaque jour (statistique fournie par la Ville)
- **Futur système de transport SRB** directement en face du projet sur le boulevard Charest
- Grande accessibilité : Autoroute Laurentienne et artères importantes à proximité (Rue Dorchester, Rue de la Couronne, Boulevard Charest, Autoroute de la Capitale).
- Bonne desserte en transport en commun : Des lignes Métrobus et des trajets réguliers dans les axes nord-sud et est-ouest reliant le centre-ville à la périphérie. À proximité de la Gare de train Via Rail et de la Gare d'autobus Orléans Express. Sur le trajet du futur Service rapide d'autobus (SRB).
- Pôles d'emploi : Quartier Saint-Roch, Ville de Québec et plusieurs grandes firmes.

## Caractéristiques du bâtiment

- Espace commercial au rez-de-chaussée, entièrement isolé des espaces résidentiels. Dalle en béton laissant une hauteur de plafond de 12' libre sous la dalle, murs rideaux pleine hauteur assurant transparence et luminosité.
- Stationnement intérieur sécuritaire sur 2 niveaux (57 cases)
- Parement des murs extérieurs en maçonnerie et en revêtement de panneaux rigides (aluminium). Toiture en membrane élastomère grise.
- Ascenseur électrique ultrarapide et deux cages d'escaliers.

## Superficies

- 2 niveaux de sous-sol, comprenant environ 57 cases de stationnement
- Rez-de-chaussée commercial indépendant, 10 856 p.c. (surface brute)
- Possibilité de subdivision en 5 locaux distincts
- Hall d'entrée résidentiel privé au rez-de-chaussée, 400 p.c.
- Espaces mécaniques au rez-de-chaussée et rampe d'accès vers le sous-sol, 1900 p.c.

## Inclusions

- Espaces commerciaux livrés en formule « base building »
- Sous-station avec panneau électrique en fonction du nombre de locaux
- Éclairage minimal d'usage (néons double au plafond)
- Éclairage d'urgence et signalisation
- Système de gicleurs et système d'alarme incendie
- Brute de plomberie pour future salle d'eau
- Finition plancher en béton (dalle structurale, couleur naturel)
- Finition mur en gypse joint tiré
- Finition plafond en béton coulé (couleur naturel)
- Revêtement extérieur et mur rideau complétés à 100% à l'extérieur
- Accès aux locaux (portes d'entrée en aluminium)
- Plafond à 12 pieds
- Aménagement paysager extérieur

## Exclusions (liste non exhaustive)

- Système de ventilation et de climatisation (système mécanique)
- Finition électricité et éclairage (système électrique secondaire)
- Finition de plomberie (système mécanique)
- Murs intérieurs, mobiliers intégrés (amélioration locative)
- Revêtements de sol (amélioration locative)
- Peinture (amélioration locative)
- Enseigne publicitaire (à coordonner avec architecture)

## **Usages permis**

Plusieurs usages sont permis, notamment service administratif, vente au détail et service, restauration, lieu de rassemblement, établissement d'éducation et de formation, équipement culturel, industrie haute technologie, industrie artisanale.

## **Conditions et transaction**

La validité du contrat préliminaire d'achat est sujette à l'obtention par le promettant-acheteur du financement nécessaire au paiement du contrat et à l'obtention par le vendeur d'un chèque acompte de 20 % du prix de vente avant taxes du prix de vente (avant taxes) dans les 10 jours suivant l'acceptation du financement, laquelle est requise dans les 21 jours de la signature du contrat préliminaire.

## **Prix**

Le prix est en fonction de la surface brute, le prix demandé au p.c. est de 200 \$ + taxes pour un montant total de 2 171 200 \$ + taxes. S'il y a lieu, la rétribution du courtier doit être ajoutée au prix de vente.

## **Stationnement intérieur**

Il est possible d'acheter des cases de stationnement au coût de 26 500 \$ + taxes chacun, un maximum de 15 cases est disponible pour les espaces commerciaux. Il est possible d'ajouter un 3<sup>e</sup> niveau souterrain sur demande (29 cases supplémentaires).

## **Échéancier**

Le projet de construction débutera en septembre prochain et il sera complété à l'été 2017. Le futur propriétaire pourra effectuer ses travaux d'amélioration locative à partir du printemps 2017, date à coordonner avec l'entrepreneur général.

## **Plan des espaces commerciaux du projet**

Voir plan du rez-de-chaussée en annexe

## **Perspective principale du projet**

Voir perspective de la façade du projet côté boulevard Charest en annexe

## **Informations supplémentaires**

Si vous nécessitez des informations supplémentaires, n'hésitez pas à rejoindre notre directrice des ventes Anne Julie Nadeau au 418 670-2020

George Blouin, président

