

# PORTFOLIO

## PRESTIGIEUSE ET SPACIEUSE, ENTRE CIEL ET TERRE

1485 rue des Quatre-Saisons  
Sainte-Adèle Québec J8B 2M3

**1 595 000 \$**

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY

**Québec**



Chambres à coucher **5**  
Salles de bain **4+1**  
Évaluation municipale **1 477 100 \$**

Année de construction **1990**  
Superficie approx. du terrain **71 981 pc**  
Taxes municipales / scolaires **16 023\$ / 1 541 \$**

**PRÉPARÉ PAR VOTRE  
COURTIER IMMOBILIER**

**CHANTALE TARDIF**

b 514.532.0632  
b-chef 514.287.7434, poste 121  
ctardif@sothebysrealty.ca  
sothebysrealty.ca  
chantaletardif.com



Cette information provient de sources que nous jugeons fiables, mais doit être vérifiée par les acheteurs potentiels et peut être sujette à modification ou retrait.  
This information is from sources which we deem reliable, but must be verified by prospective purchasers and may be subject to change or withdrawal.

# TABLE DES MATIÈRES



## Table des matières

- 1 Un peu d'histoire
- 2 Description générale
- 3 Description des pièces
  - 3.1 Grandeur des pièces
  - 3.2 Rez-de-chaussée
  - 3.3 Deuxième étage
  - 3.4 Rez-de-jardin
- 4 Environnement extérieur
  - 4.1 Autres installations
  - 4.2 Aménagement paysager
- 5 Caractéristiques de la construction
  - 5.1 Finition
  - 5.2 Mécanique du bâtiment
  - 5.3 Liste des rénovations
- 6 Coûts d'opération
- 7 Inclusions, exclusions et options d'achat
  - 7.1 Inclusions
  - 7.2 Exclusions
  - 7.3 Options d'achat
- 8 Emplacement géographique et transport
- 9 Atlas des lacs
- 10 Services et loisirs

« Ce document est la propriété intellectuelle de Chantale Tardif, Courtier immobilier et toute reproduction, à des fins personnelles ou commerciales, est strictement interdite sans son autorisation écrite. »

# 1 UN PEU D'HISTOIRE

Acquise par les propriétaires actuels en 2005 directement du fils de l'entrepreneur général ayant bâti la maison, ils ont pu y créer des souvenirs inestimables pour leur famille nombreuse. Au fil des années, les activités commerciales de l'entreprise familiale se sont concentrées sur la rive-sud, les enfants ont grandi et leurs intérêts ne sont plus dans les Laurentides.

## 2 DESCRIPTION GÉNÉRALE

Au sommet du Mont Gabriel, tout juste passé la célèbre Auberge du même nom, admirez le vol majestueux des faucons à la hauteur des yeux! De n'importe quel des 3 étages de ce somptueux manoir, vous jouirez d'une vue panoramique à couper le souffle, incluant la Vallée de St-Sauveur et sa montagne de ski illuminée l'hiver.

Située sur 1,65 acres de terrain dans un rond-point très privé et tranquille, cette prestigieuse propriété vous offre approximativement 8,800 p.c. de superficie habitable (selon les plans d'architecte), de quoi vivre à l'aise pour une famille nombreuse, ou s'adonner à de grandes réceptions.

Dès votre entrée dans cet opulent manoir de style Tudor, vous serez impressionné par l'élégance de double escalier et les murs de pierre naturelle. La richesse et la noblesse des portes et boiseries toutes en acajou sauront plaire aux amoureux des matériaux nobles et font foi d'une construction de qualité supérieure.



Grâce à son exposition plein sud, les grandes façades vitrées des 2 étages de séjour laissent pénétrer le soleil toute la journée.

Au 2<sup>e</sup> étage, un grand couloir en mezzanine réunit les chambres et offre une vue imprenable sur le rez-de-chaussée, de part et d'autre.

Au rez-de-jardin, les 3 foyers du rez-de-chaussée sont exactement reproduits en vis-à-vis. On y retrouve de la céramique partout, facile d'entretien, pour les va-et-vient entre Spa, sauna et piscine. Les amateurs de vin seront également choyés par la cave à vin, alors que la détente et la mise en forme sont à l'honneur.

**Date d'occupation possible :** rapide : seul le déménagement des meubles est nécessaire.

## 3 DESCRIPTION DES PIÈCES

### 3.1 GRANDEUR DES PIÈCES

Niveau	Pièce	Dimensions (Impériales)	Dimensions (Métriques)	Revêtement de sol
RDC	Hall d'entrée	19,2 X 19,2 p irr	5,84 X 5,84 m irr	Granite
RDC	Bureau	12,11 X 12 p	3,94 X 3,66 m	Bois
RDC	Salon	23,9 X 21,6 p	7,24 X 6,55 m	Bois
RDC	Salle à manger	18,8 X 13,10 p	5,69 X 4,22 m	Bois
RDC	Cuisine	12,3 X 12,1 p	3,73 X 3,68 m	Céramique
RDC	Salle familiale	17,11 X 17,10 p	5,46 X 5,44 m	Bois
RDC	Chambre à coucher principale	20,8 X 16,9 p irr	6,30 X 5,11 m irr	Bois
RDC	Salle de bains	21,7 X 5,5 p irr	6,58 X 1,65 m irr	Marbre
RDC	Chambre à coucher	12,11 X 12 p	3,94 X 3,66 m	Bois
RDC	Salle de bains	8,4 X 5 p	2,54 X 1,52 m	Céramique
2	Chambre à coucher	12,9 X 12,6 p	3,89 X 3,81 m	Bois
2	Salle de bains	4,11 X 3,11 p	1,50 X 1,19 m	Céramique
2	Chambre à coucher	19,3 X 18,3 p	5,87 X 5,56 m	Bois
2	Salle de bains	5,9 X 5 p	1,75 X 1,52 m	Céramique
2	Chambre à coucher	13,7 X 12 p	4,14 X 3,66 m	Bois
Rez-de-jardin	Cave à vin	10,4 X 6,1 p	3,15 X 1,85 m	Ardoise
Rez-de-jardin	Salle d'exercices	25,5 X 16 p	7,75 X 4,88 m	Tapis
Rez-de-jardin	Salle familiale	37,11 X 15,5 p irr	11,56 X 4,70 m irr	Céramique
Rez-de-jardin	Salle de jeux	30,1 X 15,5 p irr	9,17 X 4,70 m irr	Céramique
Rez-de-jardin	Sauna/Spa	21,8 X 16,10 p irr	6,60 X 5,13 m irr	Céramique
<b>Espace additionnel</b>		<b>Dimensions (Impériales)</b>	<b>Dimensions (Métriques)</b>	
Garage		31,3 X 21,8 p	9,53 X 6,60 m	

## REZ-DE-CHAUSSÉE

Tous les planchers sont en bois franc de chêne et les plafonds varient de 9 à 19 pi. de haut. Fenêtres pleine hauteur pour profiter du panorama à son maximum.

Pièce	Dimensions	Description
<b>Hall d'entrée</b>	19,2 X 19,2 p irr	Plafond cathédrale de 18 pi. de haut, d'allure grandiose avec son double escalier, son mur en pierres véritables et son opulent sol en granite. Garderobe double de chaque côté.
<b>Bureau</b>	12,11 X 12 p	Sol en bois, bibliothèque intégrée mur à mur en acajou et stratégiquement situé tout de suite après le hall d'entrée, permettant de recevoir des clients sans leur faire voir toute la maison.
<b>Salle d'eau</b>	11 X 4,6 pi.	Sol en granite, située directement en face du bureau
<b>Salon</b>	23,9 X 21,6 p	Plafond cathédrale de plus de 18 pi., grand foyer au bois avec range-bûches de chaque côté et son imposant mur de pierres véritables. Vue panoramique sur les montagnes et la Vallée de St-Sauveur.
<b>Salle à manger</b>	18,8 X 13,10 p	Ouverte sur le salon, elle se situe entre ce dernier et la salle familiale et offre la même vue spectaculaire, avec des plafonds de 9 pi.
<b>Cuisine</b>	12,3 X 12,1 p	Céramique au sol, comptoirs en granite, incluant l'îlot d'approximativement 4 X 6 pi., où loge le double évier en inox, de magnifiques armoires en acajou, véritablement une cuisine de grand chef, avec ses nombreux rangements, ses électro-ménagers encastrés et son compacteur à déchets.
<b>Salle familiale</b>	17,11 X 17,10 p	Également semi-ouverte sur la cuisine, on retrouve un ventilateur au plafond cathédral, ainsi qu'un 2 <sup>e</sup> foyer au bois. L'endroit idéal pour y aménager sa salle de télé.
<b>Salle de lavage</b>	6 X 13,10 p	En céramique au sol, on y accède par la salle familiale et on y retrouve des

Pièce	Dimensions	Description
		armoires supérieures presque mur à mur, avec beaucoup de comptoir pour le pliage et un évier pratique pour les lavages délicats.
<b>Chambre à coucher principale</b>	20,8 X 16,9 p irr	Un quartier des maîtres digne des plus prestigieuses demeure, il se trouve complètement à l'écart, à l'extrémité gauche de maison, aménagé dans une pièce en forme de tourelle, donnant à la fois sur la façade et sur la vue panoramique arrière. Agrémenté d'un 3 <sup>e</sup> foyer au bois, les « fashionata » seront comblés par un immense walk-in efficacement aménagé. Une portepatio surdimensionnée donne accès à un très grand balcon privé, pour vos réveils tout en douceur en sirotant votre café et en admirant la vue spectaculaire qui s'offre à vous.
<b>Salle de bain attenante CCP</b>	21,7 X 5,5 p irr	Le marbre y est à l'honneur, tant sur le sol que pour le grand comptoir à double évier, avec du rangement à volonté. On y retrouve un bain thermomasseur, ainsi qu'une grande douche en céramique et en verre. Partiellement ouverte vers la chambre, on a eu la brillante idée de loger la toilette dans une pièce séparée avec porte fermée.
<b>Chambre à coucher n° 2</b>	12,11 X 12 p	De bonne dimension, donnant sur la façade
<b>Salle de bains n° 2</b>	8,4 X 5 p	Céramique, attenante à la chambre n° 2, avec un bain-douche

## 3.2 DEUXIÈME ÉTAGE

Pièce	Dimensions	Description
<b>Chambre à coucher n° 3</b>	19,3 X 18,3 p	Bois au sol, donnant sur la façade. Cette immense chambre pourrait faire office de chambre principale du 2 <sup>e</sup> étage et il serait facile d'y ajouter des garde-robes pour rajouter du rangement.
<b>Salle de bains</b>	4,11 X 3,11 p	Céramique, attenante à la chambre n° 3, avec bain-douche
<b>Chambre à coucher n° 4</b>	12,9 X 12,6 p	Bois au sol, donnant sur la façade, (2 lits simples sur les photos)
<b>Salle de bains</b>	5,9 X 5 p	Céramique, faisant face à la chambre n° 4, avec un bain-douche
<b>Chambre à coucher n° 5</b>	13,7 X 12 p	Bois au sol, donnant sur la façade
<b>Salle d'eau</b>	5 x 5 p	Céramique, attenante à la chambre n° 5

## 3.3 REZ-DE-JARDIN

Pièce	Dimensions	Description
<b>Cave à vin</b>	10,4 X 6,1 p	Les amateurs de vin seront comblés par cette cave à vin traditionnelle au sol d'ardoise, bois au plafond et murs en liège. On peut y loger facilement plusieurs centaines de bouteilles. On y accède par le gymnase.
<b>Gymnase</b>	25,5 X 16 p	Tapis, avec miroir mur à mur, avec suffisamment d'espace pour tous vos équipements de mise en forme.
<b>Salle familiale</b>	37,11 X 15,5 p	Céramique au sol. Au centre du rez-de-jardin, on retrouve le même magnifique foyer (4 <sup>e</sup> ) en pierres naturelles qu'au salon du rez-de-chaussée et directement alignée avec la piscine sur la terrasse.
<b>Salle de jeux</b>	30,1 X 15,5 p	Céramique, 5 <sup>e</sup> foyer au bois, on y retrouve un magnifique bar en acajou pour festoyer avec four micro-ondes et évier, ainsi qu'une section table de billard pour se divertir.
<b>Salle de sauna/spa</b>	21,8 X 16,10 p	Céramique, 6 <sup>e</sup> foyer au bois, on y retrouve tout ce qu'il faut pour se maintenir en forme et relaxer : spa pour 6 personnes, sauna et douche.

## 4 ENVIRONNEMENT EXTÉRIEUR

### 4.1 AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Particularité	Description
Orientation de la cour	Plein sud
Piscine	En béton Val-Mar, construite en même temps que la maison, chauffée avec sa propre thermopompe, filtrée au chlore
Système d'arrosage	Arrosage automatique tout autour de la propriété
Terrain	1,65 acres, en majorité plat, avec une pente prononcée, juste en arrière de la grande terrasse où loge également la piscine. Magnifiquement aménagé de plusieurs vivace et clôturé au fond arrière du terrain.

## 5 CARACTÉRISTIQUES DE LA CONSTRUCTION

Item	Description
Air climatisé	Par la thermopompe
Allée	Grandes dalles de béton, jusqu'à 9 voitures
Approvisionnement en eau	Municipalité
Cuisine	Armoires de bois (acajou)
Énergie pour le chauffage	Électricité
Équipements/Services	Climatiseur central, installation aspirateur central, 3 ouvre-porte électrique (garage), sauna, thermopompe centrale, système d'alarme relié
Fenestration	En bois, Coulissante, manivelle (battant)
Fondation	Béton coulé
Foyer-poêle	6 foyers au bois
Garage	22 X 32 pi, Triple, chauffé, intégré, 3 portes électriques
Laveuse-sécheuse	Salle de lavage (1er niveau/RDC)
Mode de chauffage	Air soufflé (pulsé) par 3 fournaises
Particularités du site	Aucun voisin à l'arrière, cul-de-sac
Proximité des services	Autoroute, école primaire, école secondaire, golf, parc, piste cyclable, ski alpin, ski de fond, À 2 minutes du Mont-Gabriel
Revêtement de la toiture	Bardeaux d'asphalte
Revêtement du bâtiment	Agrégat, Brique, Pierre naturelle
Rez-de-jardin	6 pieds et plus, entrée extérieure, aucun voisin à l'arrière, cul-de-sac, totalement aménagé, niveau rez-de-jardin
Stationnement (nbre de places)	Allée (6), Garage (3)
Système d'égouts	Municipalité
Vue	Panoramique, sur la montagne, vue spectaculaire

## 5.1 MÉCANIQUE DU BÂTIMENT

Item	Description
Entrée électrique	600 ampères
Thermopompe	3 X : 12 tonnes pour rez-de-chaussée, 5 tonnes pour le 2 <sup>e</sup> étage et 8 tonnes pour le rez-de-jardin
Génératrice	Génératrice Caterpillar de 100 kw-h, Le réservoir de mazout plein. intégré permettrait une autonomie complète de 3 à jours. Contrat de service avec Hewitt
Réservoir d'eau chaude	60 gallons

## 6 COÛTS D'OPÉRATION ANNUELS

Description	Coût (Appx.)
Déneigement	1400,00 \$
Contrat de service avec Hewitt	650,00 \$
Hydro-Québec	7 158 \$
Système d'alarme relié	200,00 \$
Taxes municipales	16 023 \$
Taxes scolaires	1 541 \$
<b>Total</b>	<b>0,00 \$</b>

## 7 INCLUSIONS, EXCLUSIONS ET OPTIONS D'ACHAT

### 7.1 INCLUSIONS

- Stores, Rideaux, luminaires
- Système d'alarme
- Thermopompe
- Électroménagers de la cuisine
- Laveuse-sécheuse
- Bar, Spa, Sauna
- Accessoires et thermopompe (piscine)
- de la piscine

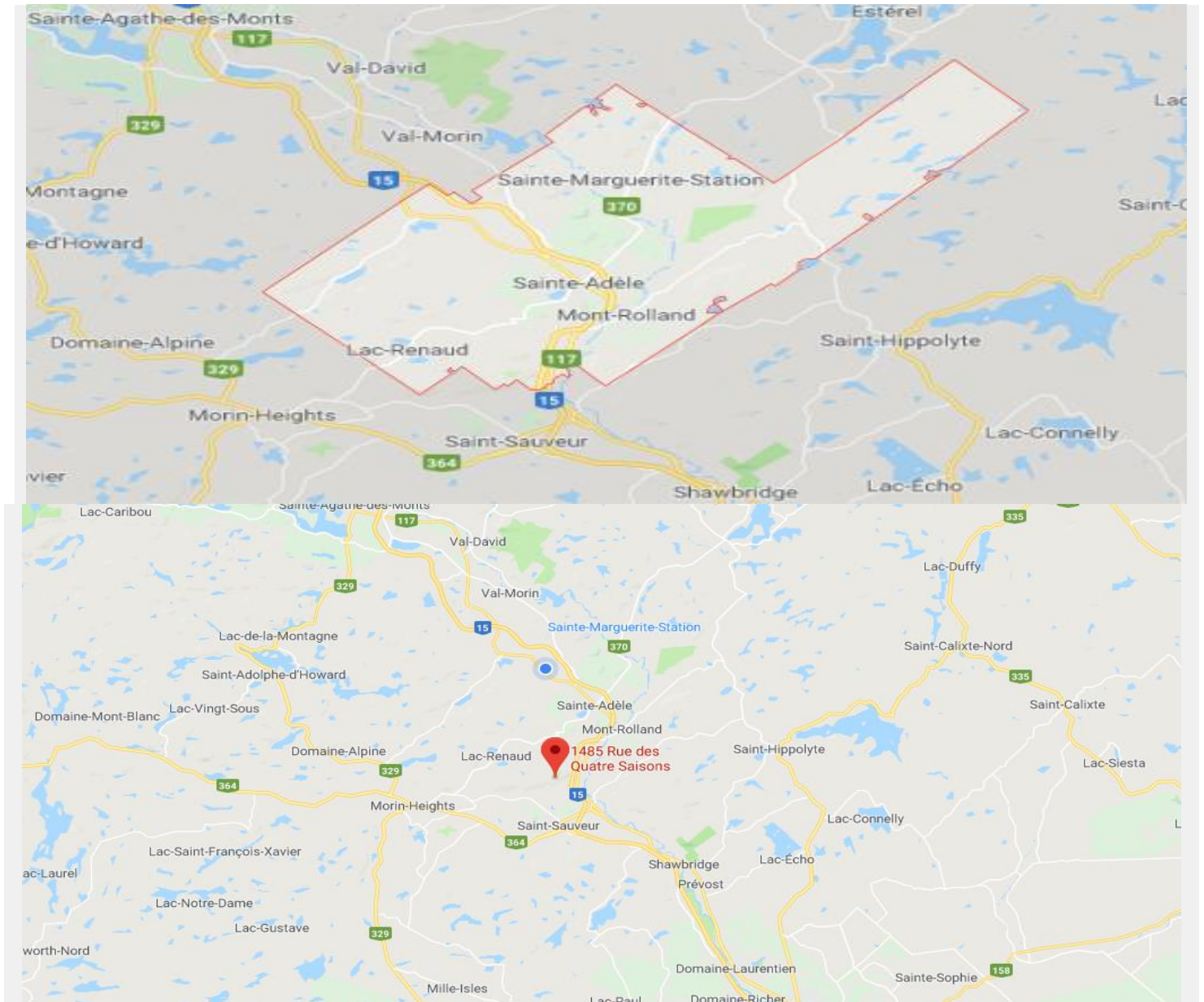
### 7.2 EXCLUSIONS

- Meubles et effets personnels
- Génératrice CAT 110KVA
- Lustre hall d'entrée

### 7.3 OPTIONS D'ACHAT

Certains meubles et accessoires pourraient être disponibles pour vente aux Acheteurs

## 8 EMBLEMEMENT GÉOGRAPHIQUE ET TRANSPORT







## 9 SERVICE ET LOISIRS

### 9.1 SAINTE-ADELE, LA VILLE

À l'origine, Sainte-Adèle était une «mission», un vaste territoire au nord de la seigneurie des Mille-Îles et de la rivière à Simon. Monseigneur Bourget avait érigé en «mission» le canton d'Abercrombie en septembre 1846. Après la Conquête, les townships, donc les cantons, avaient succédé aux seigneuries de l'ancien régime français. À la fin de 1852, l'arrivée du premier curé résident, Éphrem Thérien, donne à Sainte-Adèle son statut de paroisse. En pays de colonisation, c'est l'Église catholique, et non l'État, qui détermine l'organisation du territoire. Sainte-Adèle a donc été, à l'origine, plus qu'une simple paroisse. La mission rejoignait même le lac des Sables. Si le fondateur, Augustin-Norbert Morin, a donné le prénom de sa femme, Adèle



Raymond, à cette «mission», plusieurs autres vocables sont apparus. Selon les gares, les bureaux de poste, les chapelles, etc., non sans créer une certaine confusion.

Sainte-Adèle possède tous les avantages d'une grande ville avec en plus toutes les beautés et le bien-être de la campagne. La proximité des centres urbains, du calme de la forêt, des lacs et des rivières, et la présence d'infrastructures récréotouristiques et sportives de premier plan font de Sainte-Adèle une ville où il fait bon vivre

La situation financière de la Ville de Sainte-Adèle est en excellente santé et inspire un climat de confiance aux promoteurs et aux éventuels propriétaires.

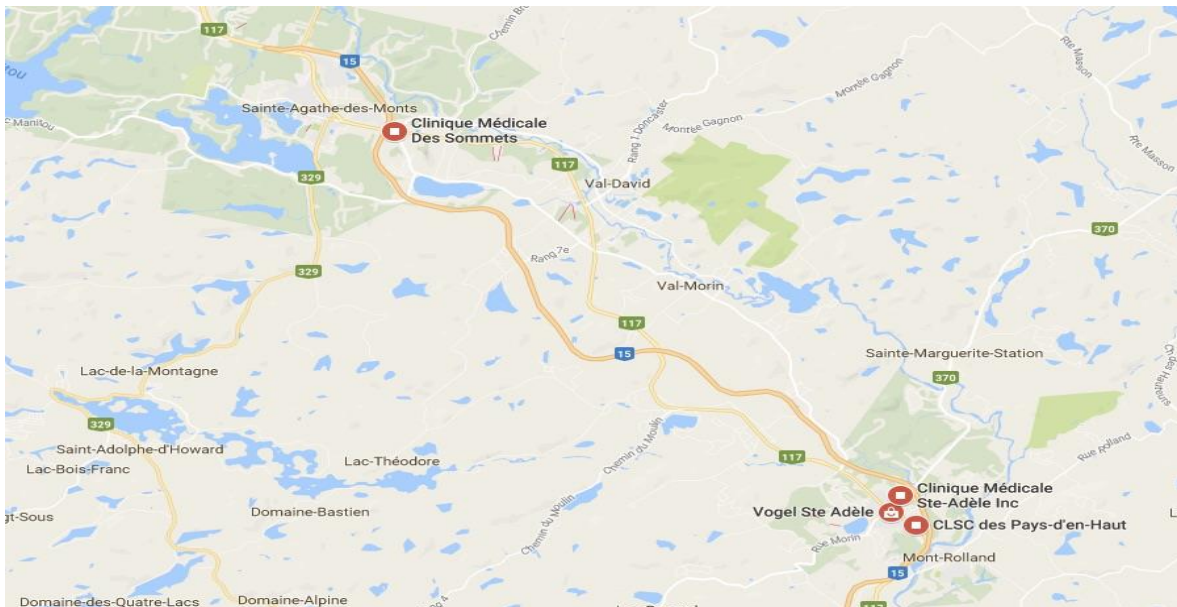
## 9.2 ÉCOLES ET SERVICES DE SANTÉ

Plusieurs de nos objectifs étant axés sur la famille, la ville de Ste-Adèle est fière de compter sur la présence d'infrastructures telles que trois écoles primaires, une école secondaire et une école d'hôtellerie pour les étudiants de sa région. De plus, une clinique médicale, un CLSC, un centre local d'emploi, un centre local de développement, et les bureaux de la MRC des Pays-d'en-Haut sont également situés sur son territoire, sans oublier le nouveau Centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD).

Les hôpitaux de la région: Centre hospitalier Laurentien, Sainte-Agathe-des-Monts, Hôpital régional de Saint-Jérôme, Saint-Jérôme



	Nom d'organisme	Municipalité	Téléphone
📍	<a href="#">École Chante-au-Vent</a>	Sainte-Adèle	450 240-6224
📍	<a href="#">École primaire Sainte-Adèle</a>	Sainte-Adèle	450 229-3226
📍	<a href="#">École Saint-Joseph</a>	Sainte-Adèle	450 240-6223
📍	<a href="#">École secondaire Augustin-Norbert-Morin</a>	Sainte-Adèle	450 229-3571



### 9.3 VIE CULTURELLE ET RÉCRÉATIVE

La gastronomie, l'hôtellerie, les concerts, le théâtre, le cinéma, les galeries d'arts, un circuit de murales extérieures peintes par des artistes de grande renommée font de Sainte-Adèle un carrefour riche d'activités de toutes sortes pour ses citoyennes, citoyens et visiteurs. La municipalité supporte l'émergence et l'épanouissement de talents adélois via une politique culturelle distinctive.

Le Service des loisirs et de nombreuses associations communautaires offrent une panoplie d'activités auxquelles vous pouvez participer comme bénévole ou comme utilisateur. Nos installations sportives et récréotouristiques, tant privées que municipales, sont en constante évolution et la gamme variée qui vous est offerte, fera des envieux de votre citoyenneté adéloise.

#### **Transport en commun et covoiturage**

Un service de transport en commun est disponible entre Saint-Jérôme et Mont-Tremblant.

**Sources :** Ville de Ste-Adèle, <http://ville.sainte-adele.qc.ca/>

# 10 SERVICES ET LOISIRS

## Ski alpin

 <p>MONT AVALANCHE STATION DE SPORTS</p>	31 min.
 <p>Sommet Morin Heights</p>	22 min.
 <p>MONT SAINT-SAUVEUR</p>	13 min.
 <p>mont blanc skimontblanc.com</p>	32 min.
 <p>TREMBLANT</p>	39 min.

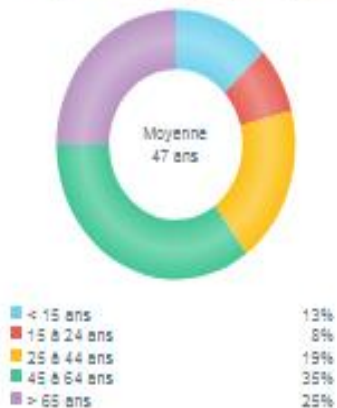
# 11 STATISTIQUES

## POPULATION

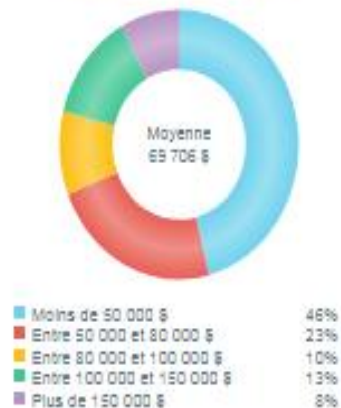
Population (2016)	12 918
Variation de la population entre 2011 et 2016	8%

Densité de la population	107 hab/km <sup>2</sup>
Taux de chômage (2016)	8%

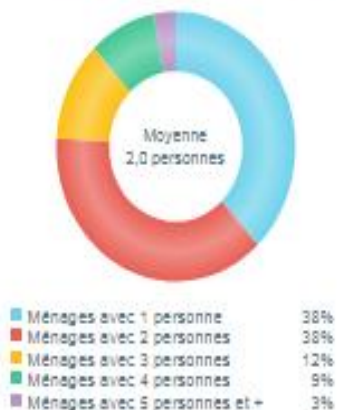
Population par groupe d'âge



Revenu des ménages



Profil des ménages privés



Type de familles

