

# 116 - 128 SAINT-JEAN-BAPTISTE BROMPTON

7 UNITÉS

# PMML

À VENDRE



**Jessika Lahaie**

Équipe Jessika Lahaie

VP Exécutive

Courtier Immobilier | Associée

PMML

📞 819-345-2487

✉️ [jessika.lahaie@pmml.ca](mailto:jessika.lahaie@pmml.ca)

PMML.CA



## TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

## CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

## DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Cet immeuble est situé au cœur de l'arrondissement de Bromptonville, à Sherbrooke. Il est composé de 1 x 6.5, 4 x 4.5, 2 x 2.5 et d'un grand garage, répartis sur deux bâtiments. Les frais énergétiques sont partagés entre le propriétaire et les locataires selon les unités. L'immeuble est entièrement alimenté à l'électricité. Les logements du bâtiment avant sont aménagés sur deux étages. Idéal pour un optimisateur ou un rénovateur avec mise de fonds minime en APH Sélect!

## FAITS SAILLANTS

- ✓ Localisation centrale à Brompton.
- ✓ Près de tous les services.
- ✓ À 10 km et environ 10 minutes de Sherbrooke.
- ✓ Potentiel d'optimisation des loyers suite à la rénovation.

PRIX DEMANDÉ :  
**849 000 \$**

## DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

---

2 x 4.5 rénové partiellement en 2022

1 x 2.5 rénové partiellement en 2023

1 x 4.5 rénové partiellement en 2025

Logement 126 : en cours de rénovation.

Garage sur le béton construction environ 1991

---

## INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

---

La vente est faite sans garantie légale de qualité aux risques et périls de l'acheteur.

Les animaux sont permis dans les baux.

Les logements du bâtiment avant sont aménagés sur deux étages et la fondation est en pierre et mortier.

Quelques empiètements ainsi que certains non-respects des marges de recul sont indiqués au certificat de localisation.



## Responsabilité des électros

Locataires

## Nombre d'unités

7



## Nombre de stationnements

Environ 7 espaces

## Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants



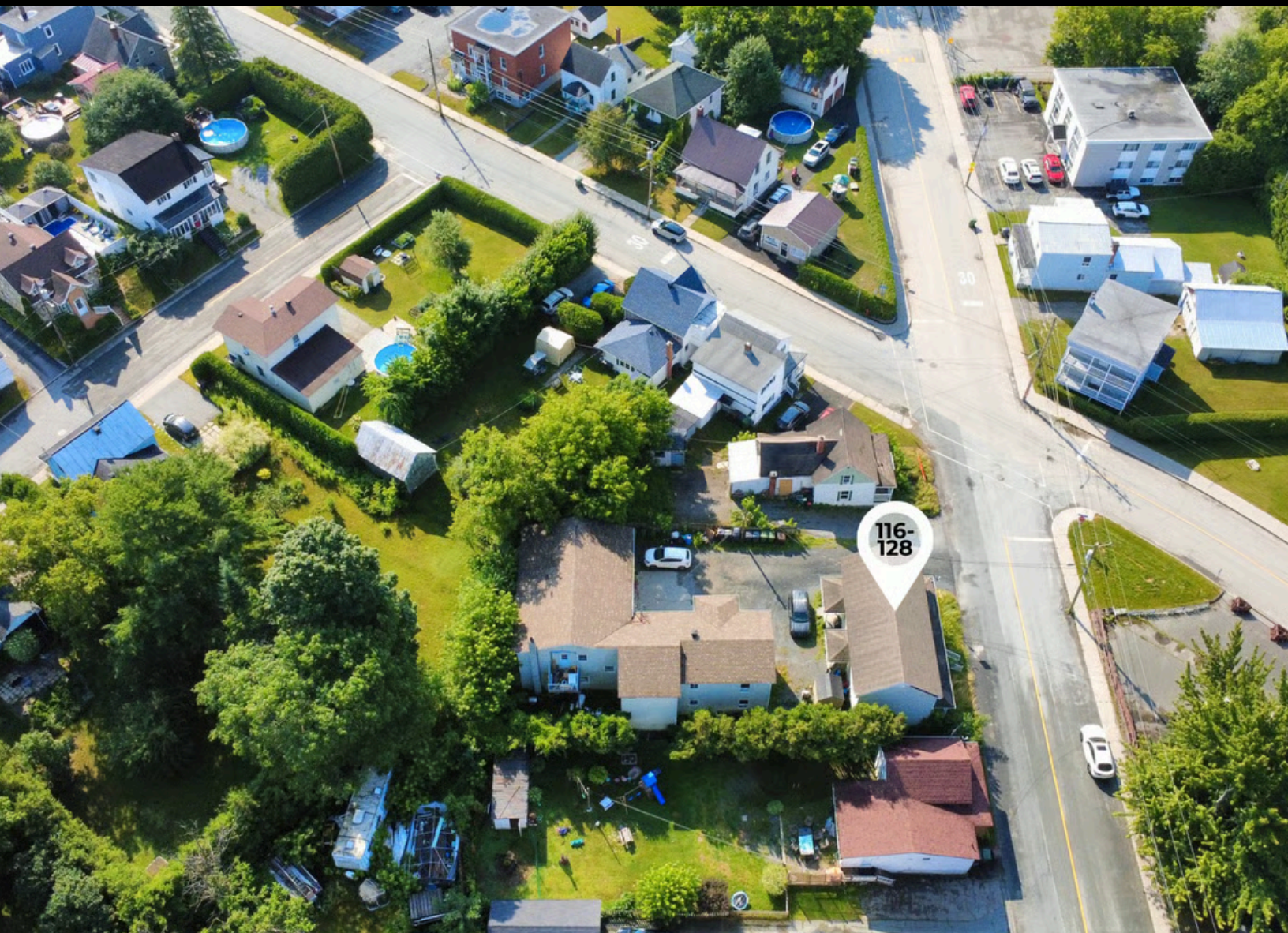
## Système de chauffage

Plinthes électriques





116 - 128 Saint-Jean-Baptiste, Brompton





# DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

## Informations Générales

Numéro de cadastre 3 102 387

## Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 579 200 \$

Évaluation municipale du terrain 119 000 \$

Évaluation municipale du bâtiment 460 200 \$

## Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Bois

Année de construction 1920 et 1991

Idéal pour un financement APH Sélect EE.

## Système Électromécanique

Système d'incendie Avertisseurs de fumées

## Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre de pièces 26

Nombre d'unités 1 x 6.5 + 4 x 4.5 + 2 x 2.5, garage

Entrée laveuse/sécheuse Oui, sauf les 2.5

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Propriétaire / Locataire

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire / Locataire

## Stationnement

Type de stationnement Extérieur en gravier / Garage

Nombre de stationnements Environ 7 espaces

## Superficie

Superficie terrain 8 849 pi²





## CARACTÉRISTIQUES

### Clôturé

N/A

### Condition du toit

Bardeaux d'asphalte

### Entente concierge

Oui, sans contrat

### Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

### Panneaux électriques

Disjoncteurs

### Étude environnementale

Non

### Internet et télécom

N/A

### Condition des portes

Moyenne condition

### Intercom et sonnette

Entrée indépendantes

### Condition des fenêtres

À changer

### Revêtement extérieur

Vinyle et brique

### Revêtement des planchers

Flottant, céramique, tuiles collés

### Plomberie

Pex, ABS

### Condition des balcons

Béton et bois

### Système de chauffage

Plinthes électriques

### Conditions des cuisines

Moyenne condition/ À rénover

### Conditions des salles de bains

Moyenne condition/ À rénover

## REVENUS

|                       | ANNUEL           | % / RB | RPL (m)       |
|-----------------------|------------------|--------|---------------|
| Résidentiel           | 72 480 \$        | 97,5 % | 863 \$        |
| Rés. Abordable        |                  |        |               |
| Commercial            |                  |        |               |
| Rangements            |                  |        |               |
| Stationnement         | 1 896 \$         | 2,5 %  | 23 \$         |
| Buanderie             |                  |        |               |
| <b>Revenus Totaux</b> | <b>74 376 \$</b> |        | <b>885 \$</b> |
| Vac / M. créances     | 2 231 \$         | 3 %    | 27 \$         |
| <b>RBE</b>            | <b>72 145 \$</b> |        | <b>859 \$</b> |

## DÉPENSES

|                         | Calc.     | ANNUEL           | % SUR RBE     | CPL (a)         |
|-------------------------|-----------|------------------|---------------|-----------------|
| Administration          | Normalisé | 3 247 \$         | 4,5 %         | 464 \$          |
| Taxes Municipales       | Actuel    | 7 989 \$         | 11,1 %        | 1 141 \$        |
| Taxes Scolaires         | Actuel    | 410 \$           | 0,6 %         | 59 \$           |
| Assurances              | Actuel    | 8 856 \$         | 12,3 %        | 1 265 \$        |
| Électricité             | Estimé    | 1 100 \$         | 1,5 %         | 157 \$          |
| Chauffage               |           |                  |               |                 |
| Déneigement             |           |                  |               |                 |
| Ascenseur               |           |                  |               |                 |
| Gazon                   |           |                  |               |                 |
| Réserve Structurelle    |           |                  |               |                 |
| Concierge               | Normalisé | 1 750 \$         | 2,4 %         | 250 \$          |
| Entretien               | Normalisé | 4 900 \$         | 6,8 %         | 700 \$          |
| Electromenagers         |           |                  |               |                 |
| WiFi                    | Actuel    | 1 169 \$         | 1,6 %         | 167 \$          |
| Thermopompe             |           |                  |               |                 |
| SCHL: Autres Coûts      | Normalisé | 721 \$           | 1 %           | 103 \$          |
| <b>Dépenses Totales</b> |           | <b>30 142 \$</b> | <b>41,8 %</b> | <b>4 306 \$</b> |
| <b>Revenu Net</b>       |           | <b>42 003 \$</b> |               | <b>6 000 \$</b> |



## FINANCEMENT

|                               | SCHL       | Conventionnel |
|-------------------------------|------------|---------------|
| Montant du prêt maximum       | 712 037 \$ | 481 457 \$    |
| TGA de financement            | 5,01 %     | 6,54 %        |
| Ratio de couverture de dettes | 1.1        | 1.25          |
| Taux d'intérêt                | 4,5 %      | 5,0 %         |
| Amortissement                 | 40 Ans     | 25 Ans        |
| Terme                         | 5 Ans      | 5 Ans         |

## TRÉSORERIE

|                        | SCHL      | Conventionnel |
|------------------------|-----------|---------------|
| Revenu net             | 42 003 \$ | 42 003 \$     |
| Paieement Hypo. Annuel | 40 337 \$ | 33 602 \$     |
| Liquidité après hypo   | 1 666 \$  | 8 401 \$      |

### RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

|                                            |            |            |
|--------------------------------------------|------------|------------|
| Mise de fonds                              | 136 963 \$ | 367 543 \$ |
| Rendement sur liquidité                    | 1,2 %      | 2,3 %      |
| Rendement sur liquidité + capitalisation   | 6,3 %      | 5,0 %      |
| Retour total annuel avec plus-value de 2 % | 18,68 %    | 9,63 %     |

CPL  
121 300 \$

MRB  
11,4

MRN  
20,2

TGA  
5 %





