# À VENDRE

11815 RANGER | AHUNTSIC

PMML

**27 UNITÉS**






**David Pehlivanian**
VP Exécutif | Courtier Immobilier | Associé PMML
514-699-3283
david.pehlivanian@pmml.ca

**produit le : 19 octobre 2026**

**TYPE DE BÂTIMENT**

Jumelé

**CATÉGORIE D'IMMEUBLE**

Petite hauteur

## DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

27 logements situés au 11815 Ranger à Ahuntsic-Cartierville. Cette propriété se compose de 4 x 5 1/2, 12 x 4 1/2, 10 x 3 1/2 et 1 x 1 1/2. Plusieurs logements ont été rénovés ainsi qu'une bonne partie de la plomberie. La propriété est située dans un secteur où la demande locative est très forte, ce qui permet à la propriété d'être entièrement occupée. Le système de chauffage et d'eau chaude est une fournaise au gaz aux frais du propriétaire. L'immeuble est bien situé à distance de marche de la nouvelle station du REM, des épiceries, du YMCA, ainsi que des écoles et des garderies, offrant une grande commodité aux résidents.

## FAITS SAILLANTS

- Grands logements spacieux
- Bien situé à distance de marche de la plupart des services, commodités, écoles et parcs.
- Plusieurs logements déjà rénovés, facilitant la gestion et les coûts en capital.
- Possibilité d'optimisation des revenus et des dépenses

PRIX DEMANDÉ :

**6 795 000 $**

## DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Plusieurs logements incluant cuisine et salles de bain

Grande partie de la plomberie

## INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Il y a une hypothèque à assumer :

Montant approximatif du prêt : 4 436 000 $ | Taux d'intérêt : 4,30 % | Paiement mensuel : 19 272 $ | Amortissement : 40 ans | Terme : 1er décembre 2028

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

**Responsabilité des électros**
26 au propriétaire

**Nombre d'unités**
27



**Nombre de stationnements**
Aucun

**Système d'eau chaude**
Gaz naturel





**Système de chauffage**
Gaz naturel




11815 Ranger, Ahuntsic



# DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

## Informations Générales

| | |
|---|---|
| Numéro de cadastre | 1435414 |

## Évaluation Municipale totale

| | |
|---|---|
| Évaluation municipale totale | 3 791 900 $ |
| Évaluation municipale du terrain | 560 600 $ |
| Évaluation municipale du bâtiment | 3 231 300 $ |

## Construction

| | |
|---|---|
| Nombre d'étages | 3 |
| Type de bâtiment | Jumelé |
| Type de construction | Brique et bois |
| Année de construction | 1962 |

## Type de Bâtiment

| | |
|---|---|
| Buanderie | Oui - Louée de Coinamatic |
| Nombre d'unités | 27 |
| Entrée laveuse/sécheuse | Oui aires communes + 1 logement |
| Responsabilité des électroménagers | 26 au propriétaire |
| Responsabilité du chauffage | Propriétaire - gaz |
| Responsabilité de l'eau chaude | Propriétaire - gaz |

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

## Stationnement

| | |
|---|---|
| Type de stationnement | Aucun |
| Nombre de stationnements | Aucun |

## Superficie

| | |
|---|---|
| Superficie terrain | 9 284 pi2 |





# CARACTÉRISTIQUES

### Plomberie

Une grande partie de la plomberie a été mise à jour

### Condition du toit

Membrane élastomère

### Condition des portes

Acceptable

### Condition des balcons

Acceptable

### Entente concierge

Aucune

### Intercom et sonnette

Oui

### Système de chauffage

Gaz naturel

### Système d'eau chaude

Gaz naturel

### Condition des fenêtres

Aluminium

### Conditions des cuisines

Environ 15 logements ont été rénovés.

### Panneaux électriques

Disjoncteurs

### Revêtement extérieur

Brique

### Conditions des salles de bains

Plusieurs rénovées.

### Étude environnementale

Oui, 2-3 ans

### Revêtement des planchers

Planchers de bois franc, vinyle et céramique.

# REVENUS

| | ANNUEL | % / RB | RPL (m) |
|---|---|---|---|
| Résidentiel | 424 272 $ | 99,3 % | 1 309 $ |
| Rés. Abordable | | | |
| Commercial | | | |
| Rangements | | | |
| Stationnement | | | |
| Buanderie | 3 000 $ | 0,7 % | 9 $ |
| Autre Revenus | | | |
| **Revenus Totaux** | **427 272 $** | | **1 319 $** |
| Vac / M. créances | 12 818 $ | 3 % | 40 $ |
| **RBE** | **414 454 $** | | **1 279 $** |

# DÉPENSES

| | Calc. | ANNUEL | % SUR RBE | CPL (a) |
|---|---|---|---|---|
| Administration | Normalisé | 20 723 $ | 5 % | 768 $ |
| Taxes Municipales | Actuel | 21 477 $ | 5,2 % | 795 $ |
| Taxes Scolaires | Actuel | 2 589 $ | 0,6 % | 96 $ |
| Assurances | Actuel | 15 890 $ | 3,8 % | 589 $ |
| Électricité | Actuel | 1 437 $ | 0,3 % | 53 $ |
| Chauffage | Actuel | 18 798 $ | 4,5 % | 696 $ |
| Déneigement | | | | |
| Ascenseur | | | | |
| Gazon | | | | |
| Réserve Structurelle | | | | |
| Concierge | Actuel | 9 855 $ | 2,4 % | 365 $ |
| Entretien | Actuel | 16 470 $ | 4 % | 610 $ |
| Electromenagers | Actuel | 3 240 $ | 0,8 % | 120 $ |
| WiFi | | | | |
| Thermopompe | | | | |
| SCHL: Autres Coûts | Normalisé | 4 145 $ | 1 % | 154 $ |
| Coinamatic | Actuel | 890 $ | 0,2 % | 33 $ |
| **Dépenses Totales** | | **115 513 $** | **27,9 %** | **4 278 $** |
| **Revenu Net** | | **298 941 $** | | **11 072 $** |

## FINANCEMENT

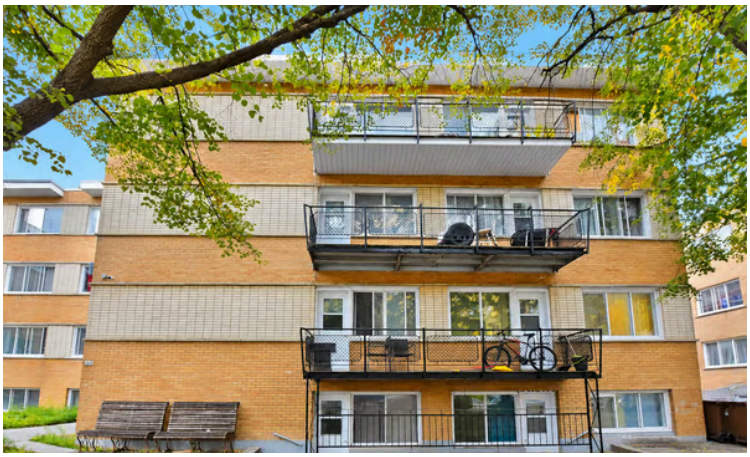
| | SCHL Assumation | SCHL APH 50 |
|---|---|---|
| Montant du prêt maximum | 4 318 000 $ | 5 469 458 $ |
| TGA de financement | | 4,65 % |
| Ratio de couverture de dettes | | 1.1 |
| Taux d'intérêt | 4,3 % | 3,97 % |
| Amortissement | 40 Ans | 40 Ans |
| Terme | 5 Ans | 5 Ans |

## TRÉSORERIE

| | SCHL Assumation | SCHL APH 50 |
|---|---|---|
| Revenu net | 298 941 $ | 298 941 $ |
| Paiement Hypo. Annuel | 231 264 $ | 286 885 $ |
| Liquidité après hypo | 67 677 $ | 12 055 $ |
| **RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ** | | |
| Mise de fonds | 2 477 000 $ | 1 325 542 $ |
| Rendement sur liquidité | 2,7 % | 0,9 % |
| Rendement sur liquidité + capitalisation | 4,6 % | 5,5 % |
| Retour total annuel avec plus-value de 2 % | 10,11 % | 15,74 % |

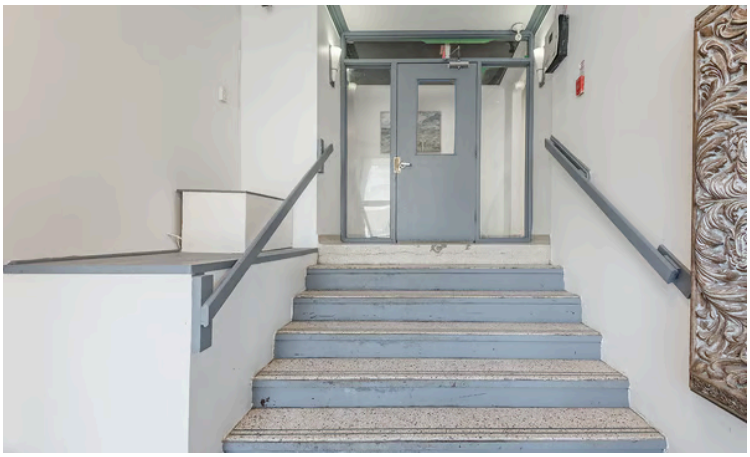
| CPL | MRB | MRN | TGA |
|---|---|---|---|
| 251 700 $ | 15,9 | 22,7 | 4,4 % |



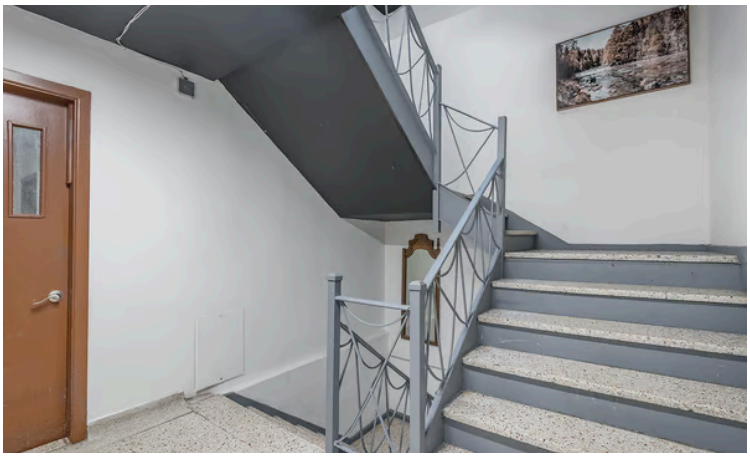


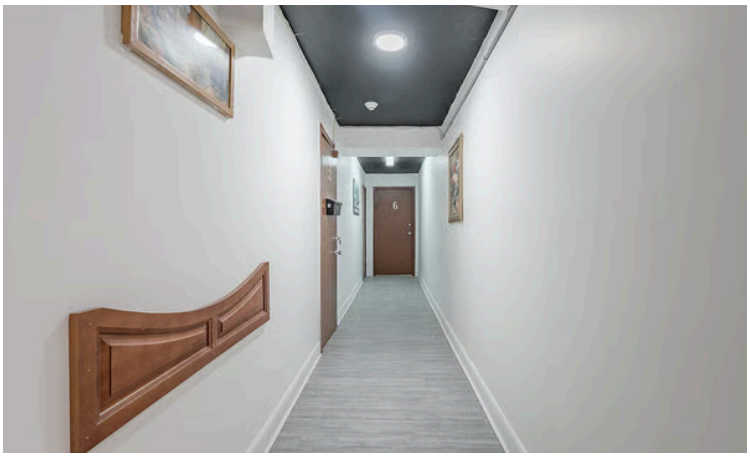



11815




Mircom







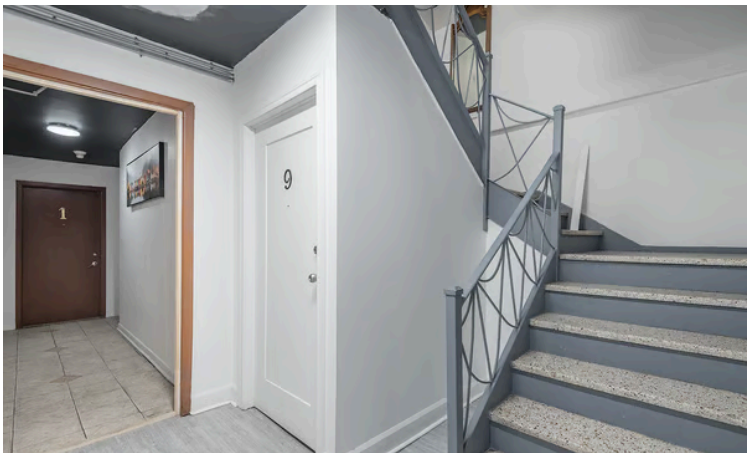




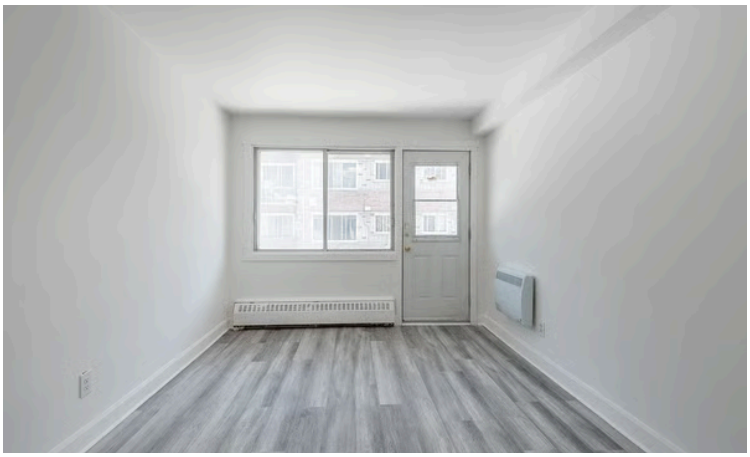




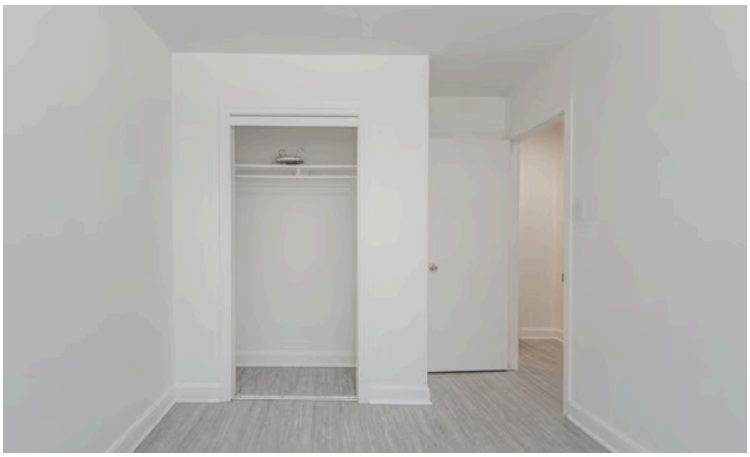



9
1

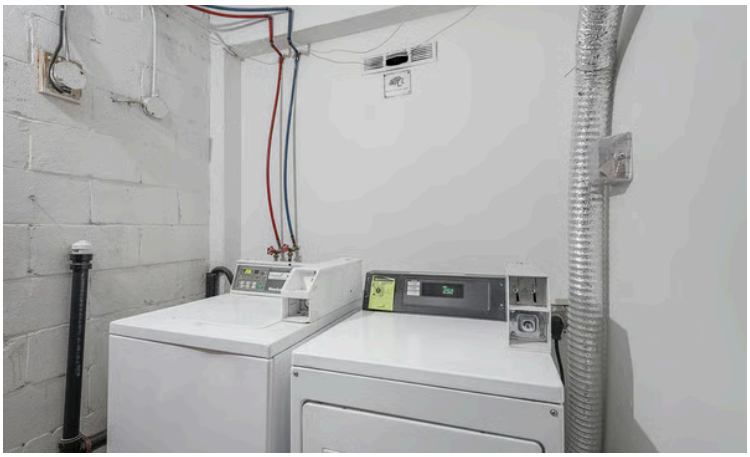

17


















11825