

# 120 SAINTE-ROSE LAVAL-OUEST

13 UNITÉS

# PMML

À VENDRE



**Housseem Riahi**

VP Senior

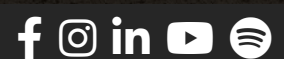
Courtier Immobilier | Associé  
PMML

📞 438-393-6529

✉️ [housseem.riahi@pmml.ca](mailto:housseem.riahi@pmml.ca)



PMML.CA



## TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

## CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

## DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble de 13 unités idéalement situé à Laval-Ouest, comprenant 3 x 4.5 + 1 x 3.5 + 3 x 2.5 + 6 x 1.5, érigé sur un vaste terrain de coin avec 13 espaces de stationnement. Il offre une buanderie payante ainsi que 8 espaces de rangement au sous-sol. La section incluant les 3 x 4.5 a été entièrement construite à neuf en 2021, tandis que le bâtiment principal a bénéficié de rénovations importantes, incluant le revêtement extérieur, la toiture, la plomberie et les fenêtres, en plus de la majorité des logements sont rénovés. Gestion exemplaire et rigoureuse avec une sélection de locataires de qualité. Tous les frais énergétiques sont assumés par les locataires. Un investissement rare offrant une stabilité des revenus grâce à la qualité de l'actif et à son emplacement stratégique.

## FAITS SAILLANTS

- ✓ À proximité des stations du REM de Sainte-Dorothée et de Deux-Montagnes.
- ✓ Près des berges de la rivière des Mille-Îles, du Club de golf Laval-sur-le-Lac, de l'école primaire Raymond, de plusieurs arrêts d'autobus et de services essentiels.

PRIX DEMANDÉ :  
**2 280 000 \$**

## DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

---

Agrandissement de l'immeuble avec ajout de 3 logements 4 ½ neufs en 2021

Remplacement des portes patios, des fenêtres et de la porte d'entrée principale en 2021

Toiture refaite: partie existante en 2015 et section agrandie en 2021

Installation d'un système d'alarme et incendie en 2021

Rénovation complète de 5 logements: cuisines, salles de bain, électricité, plomberie et planchers. Remplacement de 7 chauffe-eau.

Mise à jour de l'électricité et de la plomberie en 2019.

Ajout d'une salle de buanderie et d'espaces de rangement au sous-sol.

---

## INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

---

8 espaces de rangement au sous-sol, dont 7 sont actuellement non inclus dans les baux et non loués.

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

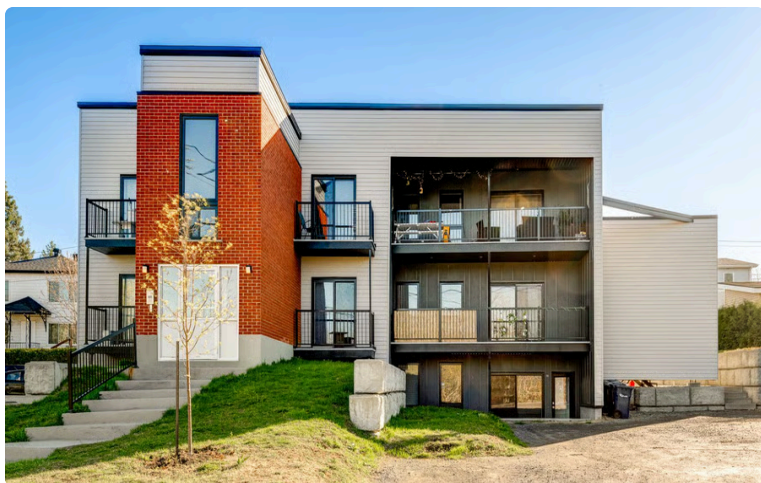


## Responsabilité des électros

Propriétaire

## Nombre d'unités

13



## Nombre de stationnements

13 places

## Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants



## Système de chauffage

Plinthes électriques





120 Sainte-Rose, Laval-Ouest





# DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

## Informations Générales

Numéro de cadastre 6 301 413

## Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 726 400 \$

Évaluation municipale du terrain 235 600 \$

Évaluation municipale du bâtiment 1 490 800 \$

## Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1940

## Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée | Panneau central certifié

## Type de Bâtiment

Buanderie 1 Laveuse et 1 sècheuse | Coinamatic

Nombre de pièces À vérifier

Nombre d'unités 3 x 4.5 + 1 x 3.5 + 3 x 2.5 + 6 x 1.5

Entrée laveuse/sècheuse Oui, pour les 3 x 4.5

Responsabilité des électroménagers Propriétaire

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

## Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 13 places

## Superficie

Superficie terrain 10 522 pi2



## CARACTÉRISTIQUES

### Clôturé

N/A

### Condition du toit

Bon état 2015 | Excellent état 2021 | Membrane élastomère

### Entente concierge

Oui, app#10

### Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

### Panneaux électriques

Disjoncteurs

### Étude environnementale

Phase I 2021 | Conforme

### Internet et télécom

Oui

### Condition des portes

Excellent état 2021

### Intercom et sonnette

Intercom

### Condition des fenêtres

Excellent état 2021 et Bon état

### Revêtement extérieur

Brique et vinyle

### Revêtement des planchers

Vinyle, Flottant et céramique

### Plomberie

Cuivre, ABS et PEX

### Condition des balcons

Excellent état | Fibre de verre et Aluminium 2021

### Système de chauffage

Plinthes électriques

### Conditions des cuisines

Rénové récemment | Bon état

### Conditions des salles de bains

Rénové récemment | Bon état



## REVENUS

|                       | ANNUEL            | % / RB | RPL (m)         |
|-----------------------|-------------------|--------|-----------------|
| Résidentiel           | 152 700 \$        | 97,6 % | 979 \$          |
| Rés. Abordable        |                   |        |                 |
| Commercial            |                   |        |                 |
| Rangements            | 2 760 \$          | 1,8 %  | 18 \$           |
| Stationnement         |                   |        |                 |
| Buanderie             | 1 000 \$          | 0,6 %  | 6 \$            |
| <b>Revenus Totaux</b> | <b>156 460 \$</b> |        | <b>1 003 \$</b> |
| Vac / M. créances     | 4 694 \$          | 3 %    | 30 \$           |
| <b>RBE</b>            | <b>151 766 \$</b> |        | <b>973 \$</b>   |

## DÉPENSES

|                         | Calc.     | ANNUEL           | % SUR RBE     | CPL (a)         |
|-------------------------|-----------|------------------|---------------|-----------------|
| Administration          | Normalisé | 7 588 \$         | 5 %           | 584 \$          |
| Taxes Municipales       | Actuel    | 19 025 \$        | 12,5 %        | 1 463 \$        |
| Taxes Scolaires         | Actuel    | 1 252 \$         | 0,8 %         | 96 \$           |
| Assurances              | Actuel    | 9 334 \$         | 6,2 %         | 718 \$          |
| Électricité             | Actuel    | 1 431 \$         | 0,9 %         | 110 \$          |
| Chauffage               |           |                  |               |                 |
| Déneigement             |           |                  |               |                 |
| Ascenseur               |           |                  |               |                 |
| Gazon                   |           |                  |               |                 |
| Réserve Structurelle    |           |                  |               |                 |
| Concierge               | Normalisé | 5 200 \$         | 3,4 %         | 400 \$          |
| Entretien               | Normalisé | 9 100 \$         | 6 %           | 700 \$          |
| Electromenagers         | Estimé    | 2 100 \$         | 1,4 %         | 162 \$          |
| WiFi                    |           |                  |               |                 |
| Thermopompe             |           |                  |               |                 |
| SCHL: Autres Coûts      | Normalisé | 1 518 \$         | 1 %           | 117 \$          |
| <b>Dépenses Totales</b> |           | <b>56 548 \$</b> | <b>37,3 %</b> | <b>4 350 \$</b> |
| <b>Revenu Net</b>       |           | <b>95 218 \$</b> |               | <b>7 324 \$</b> |

## FINANCEMENT

|                               | SCHL APH 50  | SCHL APH 70  | SCHL APH 100 |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Montant du prêt maximum       | 1 725 623 \$ | 1 805 617 \$ | 1 871 240 \$ |
| TGA de financement            | 4,67 %       | 4,98 %       | 4,81 %       |
| Ratio de couverture de dettes | 1.1          | 1.1          | 1.1          |
| Taux d'intérêt                | 4,0 %        | 4,0 %        | 4,0 %        |
| Amortissement                 | 40 Ans       | 45 Ans       | 50 Ans       |
| Terme                         | 5 Ans        | 5 Ans        | 5 Ans        |

## TRÉSORERIE

|                        | SCHL APH 50 | SCHL APH 70 | SCHL APH 100 |
|------------------------|-------------|-------------|--------------|
| Revenu net             | 95 218 \$   | 95 218 \$   | 95 218 \$    |
| Paieement Hypo. Annuel | 90 946 \$   | 91 140 \$   | 90 672 \$    |
| Liquidité après hypo   | 3 787 \$    | 3 593 \$    | 4 061 \$     |

### RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

|                                          |                |                |                   |
|------------------------------------------|----------------|----------------|-------------------|
| Mise de fonds                            | 554 377 \$     | 474 383 \$     | 408 760 \$        |
| Rendement sur liquidité                  | 0,7 %          | 0,8 %          | 1,0 %             |
| Rendement sur liquidité + capitalisation | 4,1 %          | 4,0 %          | 4,1 %             |
| Retour total annuel avec plus-value      | de 2 % 12,34 % | de 2 % 13,66 % | de 6,08 % 38,02 % |

CPL  
175 400 \$

MRB  
14,6

MRN  
23,9

TGA  
4,2 %



