

**1266-1270 GIROUARD
MARIEVILLE**

10 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Marie-Hélène

Moussongui

Courtier Immobilier

📞 438-686-2987

✉️ marie-
helene.moussongui@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Opportunité d'investissement dans le secteur de Marieville, ville en croissance de la Montérégie, à environ 45 minutes de Montréal. Immeuble résidentiel détaché de 10 logements construit en 1960, érigé sur un terrain de 13 454 pi² comprenant un bâtiment principal de 3 étages et un garage détaché.

La propriété présente un mix locatif varié (1 x 1½, 5 x 3½, 3 x 4½ et 1 x 5½) et génère des revenus bruts annuels de 76 860 \$. Les locataires assument la responsabilité du chauffage, de l'eau chaude et de leurs électroménagers, minimisant ainsi les charges d'exploitation du propriétaire.

L'immeuble est situé sur deux lots cadastraux distincts, dont un terrain vacant adjacent offrant un potentiel additionnel pour le futur acquéreur. On retrouve également 11 espaces de stationnement extérieurs et des entrées laveuse/sécheuse dans les logements.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Locataires responsables du chauffage (plinthes électriques), de l'eau chaude (réservoirs indépendants) et de leurs électroménagers
- ✓ 11 espaces de stationnement extérieurs inclus
- ✓ Garage détaché sur le terrain
- ✓ Deux lots cadastraux distincts: terrain vacant adjacent inclus dans la transaction
- ✓ Entrées laveuse/sécheuse dans les logements
- ✓ Mix d'unités varié favorisant une faible vacance (1 x 1½, 5 x 3½, 3 x 4½, 1 x 5½)
- ✓ Revenus bruts annuels : 76 860 \$ (641 \$/logement/mois en moyenne)

PRIX DEMANDÉ :
925 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Étude environnementale à mettre à jour (décontamination partielle réalisée en 2021)

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Immeuble situé sur deux lots cadastraux distincts (cadastre 1653954):
potentiel à vérifier auprès de la municipalité

Panneaux électriques à disjoncteurs

Plomberie : cuivre, acier et ABS

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

Responsabilité des électros

Locataires

Nombre d'unités

10



Nombre de stationnements

11

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants



Système de chauffage

Plinthes électriques



1266-1270 Girouard, Marieville



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1653954

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 803 600 \$

Évaluation municipale du terrain 221 600 \$

Évaluation municipale du bâtiment 582 000 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1960

Certificat de localisation au frais de l'acheteur Les offres doivent rester ouvertes au moins 72h afin de rejoindre tous les vendeurs

Caractéristiques

Plomberie Cuivre, acier et ABS

Condition du toit Moyenne

Condition des portes Moyenne

Condition des balcons Usée

Condition des fenêtres Moyenne

Conditions des cuisines À vérifier

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Stuc, vinyle, aluminium et bois

Conditions des salles de bains À vérifier

Revêtement des planchers Flottant, bois et céramique

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie À vérifier

Nombre de pièces 33

Nombre d'unités 1 x 5.5 + 3 x 4.5 + 5 x 3.5 + 1 x 1.5

Entrée laveuse/sécheuse Oui

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 11

Superficie

Superficie terrain 13 454 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Partiellement

Condition du toit

Moyenne

Entente concierge

Aucune

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Mise à jour à faire

Internet et télécom

BELL

Condition des portes

Moyenne

Intercom et sonnette

Sonnette

Condition des fenêtres

Moyenne

Revêtement extérieur

Stuc, vinyle, aluminium et bois

Revêtement des planchers

Flottant, bois et céramique

Plomberie

Cuivre, acier et ABS

Condition des balcons

Usée

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

À vérifier

Conditions des salles de bains

À vérifier

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	90 936 \$	100 %	758 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Autre Revenus			
Revenus Totaux	90 936 \$		758 \$
Vac / M. créances	2 728 \$	3 %	23 \$
RBE	88 208 \$		735 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Actuel	3 169 \$	3,6 %	317 \$
Taxes Municipales	Actuel	13 957 \$	15,8 %	1 396 \$
Taxes Scolaires	Actuel	564 \$	0,6 %	56 \$
Assurances	Actuel	6 458 \$	7,3 %	646 \$
Électricité	Actuel	1 677 \$	1,9 %	168 \$
Chauffage				
Déneigement	Actuel	1 110 \$	1,3 %	111 \$
Ascenseur				
Gazon	Actuel	570 \$	0,6 %	57 \$
Réserve Structurelle				
Concierge	Actuel	2 150 \$	2,4 %	215 \$
Entretien	Actuel	6 100 \$	6,9 %	610 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	882 \$	1 %	88 \$
Dépenses Totales		36 637 \$	41,5 %	3 664 \$
Revenu Net		51 571 \$		5 157 \$

FINANCEMENT

SCHL

Montant du prêt maximum	786 250 \$
TGA de financement	5,37 %
Ratio de couverture de dettes	1.1
Taux d'intérêt	5,0 %
Amortissement	40 Ans
Terme	5 Ans

TRÉSORERIE

SCHL

Revenu net	51 571 \$
Paieement Hypo. Annuel	48 017 \$
Liquidité après hypo	3 554 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	138 750 \$
Rendement sur liquidité	2,6 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	7,5 %
Retour total annuel incluant plus-value de 3 %	27,47 %

CPL

92 500 \$

MRB

10,2

MRN

17,9

TGA

5,6 %







