À VENDRE

1304 - 1314 BRULOTTE | FLEURIMONT

PMML

6 UNITÉS





Jessika Lahaie
Équipe Jessika Lahaie
VP Exécutive | Courtier Immobilier | Associée PMML
819-345-2487
jessika.lahaie@pmml.ca

produit le : 16 novembre 2026

TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Découvrez ce bel immeuble de 6 logements situé dans un secteur recherché de Fleurimont. Construit en 1989 et bien entretenu au fil des années, il se compose exclusivement d'unités de type 4½ et repose sur un terrain de 13 491 pi². Chaque logement bénéficie de deux balcons. Les locataires assument les frais de chauffage, d'électricité et d'eau chaude. Certaines améliorations ont été réalisées, notamment la rénovation de quatre salles de bains ainsi que le remplacement d'une partie des portes et fenêtres.

FAITS SAILLANTS

- À proximité de tous les services offerts sur la 12e avenue N, près de parcs, écoles et garderies.
- Situé à moins de 4km du CHUS et 1.4km des Galeries 4 Saisons et du Walmart.
- Chauffage et eau chaude aux frais des locataires.
- Chaque locataire possède 2 stationnements, 2 balcons et beaucoup d'espace de rangement dans leur logement.

PRIX DEMANDÉ :

1 295 000 $

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Rénovation des salles de bains dans 4 logements.
Remplacement des fenêtres avant de l'immeuble.
Remplacement d'environ 50 % des portes-patio.
Changement de certains réservoirs indépendants.
Toiture +/- 15 ans.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Responsabilité des électros
Locataires

Nombre d'unités
6



Nombre de stationnements
12 (un à l'arrière de l'autre)

Système d'eau chaude
Réservoirs indépendants





Système de chauffage
Plinthes électriques



1304 - 1314 Brulotte, Fleurimont



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre	1 625 055

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale	746 000 $
Évaluation municipale du terrain	221 300 $
Évaluation municipale du bâtiment	524 700 $

Construction

Nombre d'étages	2
Type de bâtiment	Détaché
Type de construction	Brique et bois
Année de construction	1989

Système Électromécanique

Système d'incendie	Avertisseurs de fumées

Type de Bâtiment

Buanderie	N/A
Nombre de pièces	24
Nombre d'unités	6 x 4.5
Entrée laveuse/sécheuse	Oui, dans chaque unité
Responsabilité des électroménagers	Locataires
Responsabilité du chauffage	Locataires
Responsabilité de l'eau chaude	Locataires

Stationnement

Type de stationnement	Extérieur
Nombre de stationnements	12 (un à l'arrière de l'autre)

Superficie

Superficie terrain	13 487 pi²





CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Non

Condition du toit

Bardeaux d'asphalte

Entente concierge

N/A

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Conditions des salles de bains

4 salles de bains rénovées; 1 logement en bon état et 1 en état moyen

Internet et télécom

Non

Condition des portes

Partiellement remplacées

Intercom et sonnette

Oui

Condition des fenêtres

Partiellement remplacées

Revêtement extérieur

Brique et vinyle

Étude environnementale

N/A

Plomberie

Abs / Pex

Condition des balcons

Béton à l'avant et bois à l'arrière

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

5: Bon état, 1 Moyen

Distance caserne et borne fontaine

À proximité

Revêtement des planchers

Vinyle, flottant, céramique

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	79 800 $	100 %	1 108 $
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	**79 800 $**		**1 108 $**
Vac / M. créances	2 394 $	3 %	33 $
RBE	**77 406 $**		**1 075 $**

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	3 483 $	4,5 %	581 $
Taxes Municipales	Actuel	8 944 $	11,6 %	1 491 $
Taxes Scolaires	Actuel	529 $	0,7 %	88 $
Assurances	Actuel	3 645 $	4,7 %	608 $
Électricité	Actuel	210 $	0,3 %	35 $
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 500 $	1,9 %	250 $
Entretien	Normalisé	4 200 $	5,4 %	700 $
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	774 $	1 %	129 $
Conteneur	Estimé	780 $	1 %	130 $
Dépenses Totales		**24 065 $**	**31,1 %**	**4 011 $**
Revenu Net		**53 341 $**		**8 890 $**

FINANCEMENT

	Conventionnel	SCHL
Montant du prêt maximum	620 497 $	904 238 $
TGA de financement	6,45 %	5,01 %
Ratio de couverture de dettes	1.25	1.1
Taux d'intérêt	4,85 %	4,5 %
Amortissement	25 Ans	40 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	Conventionnel	SCHL
Revenu net	53 341 $	53 341 $
Paiement Hypo. Annuel	42 672 $	51 498 $
Liquidité après hypo	10 668 $	1 843 $
RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ		
Mise de fonds	674 503 $	390 762 $
Rendement sur liquidité	1,6 %	0,5 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,5 %	2,7 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	7,37 %	9,37 %

CPL	MRB	MRN	TGA
215 800 $	16,2	24,3	4,1 %




































