

1455-1465 PAINTER-CIRCLE SAINT-LAURENT

22 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Lucie le Quilliec

Équipe Maria Aimen
et Lucie Le Quilliec

VP Exécutive

Courtier Immobilier | Associée
PMML

📞 514-506-6331

✉ lucie.le-quilliec@pmml.ca



Maria Aimen

Équipe Maria Aimen
et Lucie Le Quilliec

VP Exécutive

Courtier Immobilier | Associée
PMML

📞 514-553-7556

✉ maria.aimen@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Occasion unique d'acquérir deux immeubles de 11 logements chacun, totalisant 22 unités résidentielles, idéalement situés dans le secteur recherché de Ville Saint-Laurent. Composés de 8 x 4½ et 14 x 3½, offrant de bonnes superficies, les immeubles bénéficient d'un emplacement de choix à proximité de tous les services essentiels, des grands axes routiers et de la gare Bois-Franc. L'eau chaude est à la charge du propriétaire. Au fil des ans, plusieurs rénovations et améliorations ont été réalisées, témoignant d'un entretien rigoureux. Cette propriété représente une excellente opportunité d'investissement grâce à sa qualité d'entretien, son emplacement stratégique et son fort potentiel à long terme.

FAITS SAILLANTS

Les propriétés sont idéalement localisées au coeur du quartier Saint-Laurent, à proximité des transports en communs (autobus et train).

PRIX DEMANDÉ :
5 300 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Les deux chaudières ont été remplacées (1455: 2025 / 1465 : 2023)

Travaux de briques effectués sur le 1455 et le 1465 (2021)

Plusieurs unités ont été rénovées au fil des ans.

Les toitures en goudron/gravier ont été changées en 2006.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Buanderies accessibles aux locataires dans chaque immeuble. Les laveuses-sécheuses appartiennent au propriétaire.

Un logement actuellement vacant (1455-11).

Stationnements extérieurs (13/14 loués).

Tous les baux se terminent le 30 juin 2027.

Cette vente s'effectue sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.

Le VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE est assujetti au Règlement de zonage de l'aéroport international Pierre-Elliott-Trudeau de Montréal (DORS/2017-201), publié au Registre foncier du Québec sous le numéro d'inscription 23 462 546. Ce règlement peut notamment imposer certaines restrictions relativement à la hauteur des constructions, à certains usages du terrain, à la végétation ainsi qu'à tout projet d'aménagement ou d'agrandissement de l'IMMEUBLE. Le VENDEUR s'engage à remettre à tout acheteur intéressé, sur demande, les documents pertinents en sa possession relativement à ce règlement.

Responsabilité des électros

Locataires

Nombre d'unités

22



Nombre de stationnements

14 espaces extérieurs

Système d'eau chaude

Chaudière gaz naturel (2022 & 2024)

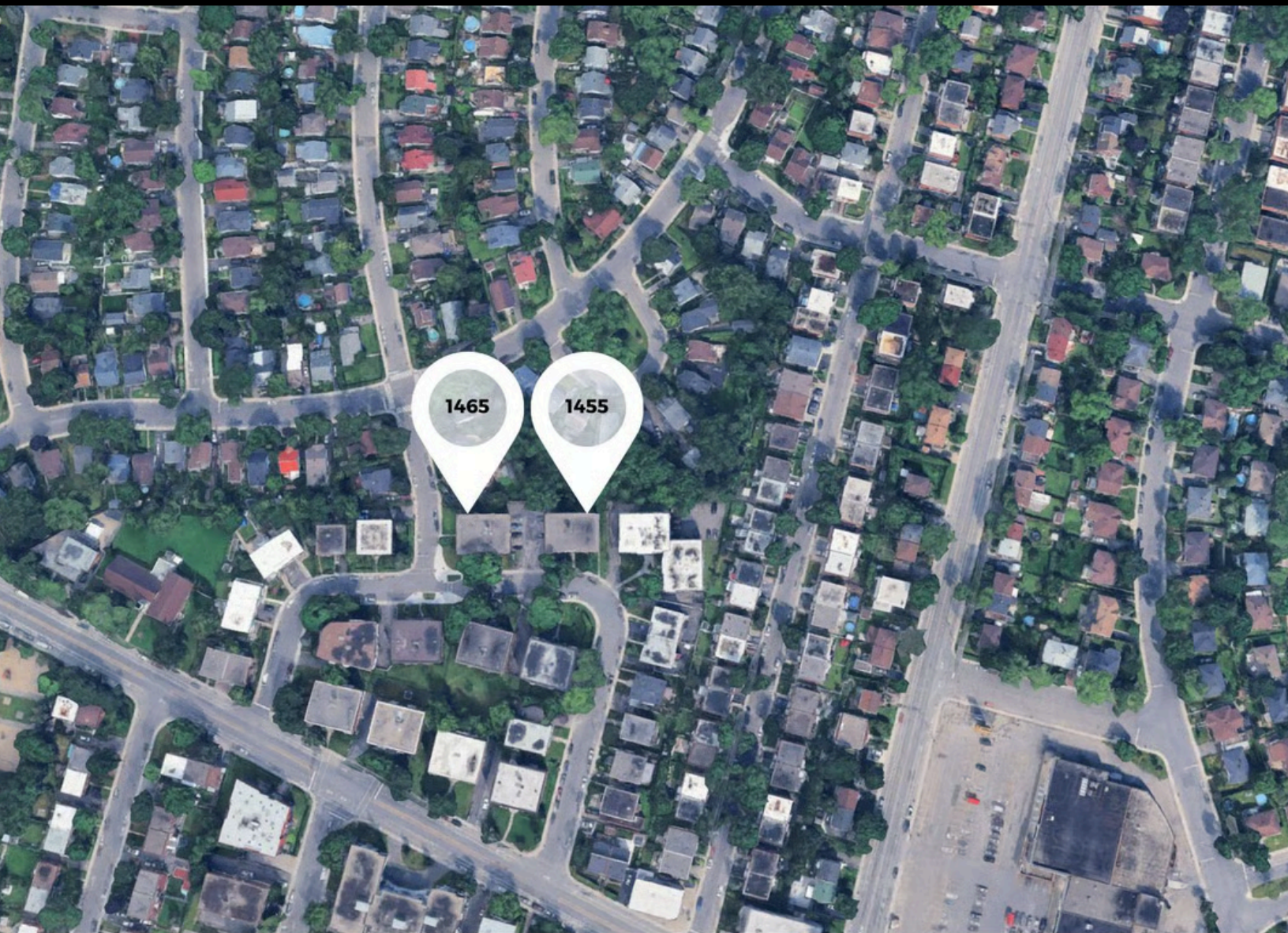


Système de chauffage

Plinthes électriques



1455-1465 Painter-Circle, Saint-Laurent



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

📁 Informations Générales

Numéro de cadastre 1 517 101, 1 517 100

🏠 Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 3 509 700 \$

Évaluation municipale du terrain 1 040 200 \$

Évaluation municipale du bâtiment 2 469 500 \$

🔧 Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1956

⚙️ Caractéristiques

Plomberie À vérifier

Condition du toit 2006

Condition des portes Bonne condition

Condition des balcons Fibre de verre

Condition des fenêtres Aluminium

Conditions des cuisines Bonne condition

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Briques - Rénovations faites en 2021

Conditions des salles de bains Bonne condition

Revêtement des planchers Bois franc, vinyle, céramique

🔌 Système Électromécanique

Système d'incendie Système incendie centralisé, extincteur, éclairage d'urgence, détecteur de fumée

🏠 Type de Bâtiment

Buanderie Oui (une dans chaque immeuble)

Nombre de pièces 74

Nombre d'unités 8 x 4.5 + 14 x 3.5

Entrée laveuse/sécheuse Non

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

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

🅑 Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 14 espaces extérieurs

📏 Superficie

Superficie terrain 18 661 p.c.



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Non

Condition du toit

2006

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Chaudière gaz naturel (2022 & 2024)

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

À faire

Internet et télécom

N/A

Condition des portes

Bonne condition

Intercom et sonnette

Sonnettes

Condition des fenêtres

Aluminium

Revêtement extérieur

Briques - Rénovations faites en 2021

Revêtement des planchers

Bois franc, vinyle, céramique

Plomberie

À vérifier

Condition des balcons

Fibre de verre

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Bonne condition

Conditions des salles de bains

Bonne condition

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	263 712 \$	95,7 %	999 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement	9 720 \$	3,5 %	37 \$
Buanderie	2 000 \$	0,7 %	8 \$
Revenus Totaux	275 432 \$		1 043 \$
Vac / M. créances	8 263 \$	3 %	31 \$
RBE	267 169 \$		1 012 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	13 358 \$	5 %	607 \$
Taxes Municipales	Actuel	21 029 \$	7,9 %	956 \$
Taxes Scolaires	Actuel	2 551 \$	1 %	116 \$
Assurances	Actuel	14 096 \$	5,3 %	641 \$
Électricité	Actuel	4 215 \$	1,6 %	192 \$
Chauffage	Actuel	8 494 \$	3,2 %	386 \$
Déneigement	Actuel	4 024 \$	1,5 %	183 \$
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	8 800 \$	3,3 %	400 \$
Entretien	Normalisé	15 400 \$	5,8 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	2 672 \$	1 %	121 \$
Dépenses Totales		94 639 \$	35,4 %	4 302 \$
Revenu Net		172 530 \$		7 842 \$

FINANCEMENT

	Conventionnel	SCHL	SCHL APH 70	SCHL APH 100
Montant du prêt maximum	2 016 930 \$	2 508 977 \$	3 288 433 \$	3 407 946 \$
TGA de financement	6,42 %	5,85 %	4,98 %	4,81 %
Ratio de couverture de dettes	1.25	1.3	1.1	1.1
Taux d'intérêt	4,8 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %
Amortissement	25 Ans	35 Ans	45 Ans	50 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	Conventionnel	SCHL	SCHL APH 70	SCHL APH 100
Revenu net	172 530 \$	172 530 \$	172 530 \$	172 530 \$
Paieement Hypo. Annuel	138 024 \$	140 654 \$	165 974 \$	165 122 \$
Liquidité après hypo	34 506 \$	31 876 \$	6 555 \$	7 408 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	3 283 070 \$	2 791 023 \$	2 011 567 \$	1 892 054 \$
Rendement sur liquidité	1,1 %	1,1 %	0,3 %	0,4 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	2,4 %	2,4 %	1,7 %	1,6 %
Retour total annuel incluant plus-value	de 2 % 5,59 %	de 2 % 6,22 %	de 4,1 % 12,54 %	de 4,24 % 13,5 %

CPL
240 900 \$

MRB
19,2

MRN
30,7

TGA
3,3 %







