

147 MORIN SAINTE-ADÈLE

48 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Samuel Lapointe

Équipe Samuel & Jessika

VP Exécutif

Courtier Immobilier | Associé

PMML

📞 450-512-7859



samuel.lapointe@pmml.ca



Jessika Anne Ledingham

Équipe Samuel & Jessika

VP Senior

Courtier Immobilier | Associée

PMML

📞 514-549-8531

✉️ [jessika-](mailto:jessika-anne.ledingham@pmml.ca)

[anne.ledingham@pmml.ca](mailto:jessika-anne.ledingham@pmml.ca)

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Usage mixte

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Le Montclair est un projet immobilier d'envergure situé à Sainte-Adèle, au cœur des Laurentides, sur un site tout simplement exceptionnel. Composé de 46 logements locatifs et deux espaces commerciaux, cet immeuble de haute qualité propose différentes typologies d'unités avec stationnement intérieur, répondant aux attentes d'une clientèle recherchée. Alliant emplacement stratégique, qualité de construction et attractivité locative, Le Montclair représente un actif de choix à détenir dans les Laurentides.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Vue sur le Lac Rond à quelques pas de la Plage municipale
- ✓ Environnement stimulant à proximité de restaurants et des services du quotidien
- ✓ Accès rapide à l'autoroute 15 et à la route 117
- ✓ Clientèle de grande qualité

PRIX DEMANDÉ :

20 500 000 \$

+ TPS/TVQ SUR LA PORTION COMMERCIALE

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Architecture moderne avec fenestration abondante et luminosité naturelle
Construction de qualité supérieure avec matériaux durables et entretien minimal
Unités spacieuses, bien configurées, avec aires de vie ouvertes
Produit locatif haut de gamme attirant une clientèle stable

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

La vente est faite avec garantie légale de qualité et de droit de propriété.

Les revenus seront effectifs à partir du 1er juillet 2026 et à confirmer lors de la vérification diligente.

Responsabilité des électros

Locataires

Nombre d'unités

48



Nombre de stationnements

37 intérieurs et 39 extérieurs

Système d'eau chaude

Central au gaz



Système de chauffage

Plinthes électriques





147 Morin, Sainte-Adèle



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

📍 Informations Générales

Numéro de cadastre 2 231 251 , 6 321 257

🏠 Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 10 954 400 \$

Évaluation municipale du terrain 694 700 \$

Évaluation municipale du bâtiment 10 259 700 \$

🔨 Construction

Nombre d'étages 4

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 2021

Immeuble de haute qualité avec des matériaux haute gamme. Rangement pour vélo Borne Électrique Ascenseur Rampe d'accès pour mobilité réduite

☰ Caractéristiques

Plomberie PEX / ABS

Condition du toit Bardeau

Condition des portes Commercial haute qualité

Condition des balcons Balcons avec garde-corps en aluminium

Condition des fenêtres PVC et aluminium

Conditions des cuisines Design contemporain; plusieurs îlots centraux

Panneaux électriques 100 amps

Revêtement extérieur Déclin d'Aluminium imitation bois et Maçonnerie

Conditions des salles de bains Bains et douches vitrées séparées; Plusieurs 5.5 avec 2 sdb

Revêtement des planchers Vinyle de qualité / Céramique

🔌 Système Électromécanique

Système d'incendie Conformité aux normes

🏢 Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre d'unités 46 unités + 2 espaces commerciaux

Entrée laveuse/sécheuse Dans tous les logements

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

Eau chaude fournis Immeuble tranquille Vue exceptionnel

🅑 Stationnement

Type de stationnement Intérieur et extérieur

Nombre de stationnements 37 intérieurs et 39 extérieurs

📏 Superficie

Superficie terrain 47 716 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Internet et télécom

WifiPlex

Condition des portes

Commercial haute qualité

Intercom et sonnette

Système moderne avec accès cellulaire

Condition des fenêtres

PVC et aluminium

Revêtement extérieur

Déclin d'Aluminium imitation bois et Maçonnerie

Revêtement des planchers

Vinyle de qualité / Céramique

Plomberie

PEX / ABS

Condition des balcons

Balcons avec garde-corps en aluminium

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Design contemporain; plusieurs îlots centraux

Conditions des salles de bains

Bains et douches vitrées séparées; Plusieurs 5.5 avec 2 sdb

Condition du toit

Bardeau

Entente concierge

Concierge résident

Système d'eau chaude

Central au gaz

Panneaux électriques

100 amps

Étude environnementale

Phases environnementales réalisées

REVENUS

	ANNUEL	\$ / PI²
Résidentiel	1 138 428 \$	1 976 \$
Rés. Abordable		
Commercial	66 395 \$	115 \$
Rangements		
Stationnement		
Buanderie		
Revenus Totaux	1 204 823 \$	2 092 \$
Vac / M. créances	48 193 \$	84 \$
RBE	1 156 630 \$	2 008 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	57 832 \$	5 %	1 205 \$
Taxes Municipales	Actuel	128 622 \$	11,1 %	2 680 \$
Taxes Scolaires	Actuel	8 294 \$	0,7 %	173 \$
Assurances	Actuel	23 736 \$	2,1 %	495 \$
Électricité	Actuel	11 242 \$	1 %	234 \$
Chauffage	Actuel	13 656 \$	1,2 %	285 \$
Déneigement	Actuel	8 623 \$	0,7 %	180 \$
Ascenseur	Actuel	3 500 \$	0,3 %	73 \$
Gazon	Actuel	1 276 \$	0,1 %	27 \$
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	19 200 \$	1,7 %	400 \$
Entretien	Normalisé	33 600 \$	2,9 %	700 \$
Electromenagers	Actuel			
WiFi	Actuel	2 000 \$	0,2 %	42 \$
Thermopompe	Actuel			
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	11 566 \$	1 %	241 \$
Réserve Air Climatisé	Actuel	8 740 \$	0,8 %	182 \$
Dépenses Totales		331 887 \$	28,7 %	6 914 \$
Revenu Net		824 743 \$		17 182 \$

FINANCEMENT

SCHL

Montant du prêt maximum	15 023 234 \$
TGA de financement	4,67 %
Ratio de couverture de dettes	1.1
Taux d'intérêt	4,0 %
Amortissement	40 Ans
Terme	5 Ans

TRÉSORERIE

SCHL

Revenu net	824 743 \$
Paieement Hypo. Annuel	777 792 \$
Liquidité après hypo	46 951 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	5 476 766 \$
Rendement sur liquidité	0,9 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,8 %
Rendement sur liquidité + cap. + plus-value	11,3 %

CPL
427 100 \$

MRB
17

MRN
24,9

TGA
4 %











