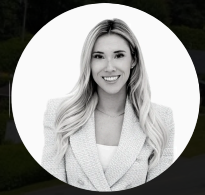


155 LOMAS JACQUES-CARTIER

30 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Jessika Lahaie

Équipe Jessika Lahaie

VP Exécutif

Courtier Immobilier | Associée

PMML

📞 819-345-2487

✉ jessika.lahaie@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Magnifique immeuble de 30 logements situé dans le secteur recherché de Jacques-Cartier, à proximité de la rue King O. Il est composé de 20 x 2,5 et 10 x 3,5. Construit en 1964 et détenu par le même propriétaire depuis 2005, il offre une grande piscine creusée, une vaste buanderie ainsi que des logements lumineux et bien aménagés. La toiture et les fenêtres ont été remplacées entre 2010 et 2012. Les frais d'eau chaude sont à la charge du propriétaire. Les frais d'électricité et de chauffage sont partagés selon les unités. Cet immeuble présente un excellent potentiel d'optimisation.

FAITS SAILLANTS

- ✓ À proximité de toutes les commodités offertes sur la rue King Ouest.
- ✓ Situé dans le secteur recherché de Jacques-Cartier, à seulement 3 km de l'Université de Sherbrooke.
- ✓ Tous les logements sont loués avec l'eau chaude, un réfrigérateur et une cuisinière inclus. 19 logements sont loués avec l'électricité et le chauffage. 15 sont loués avec internet.
- ✓ Idéal pour un financement en APH Sélect.

PRIX DEMANDÉ :
3 499 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Peinture des passages - 2026

Tapis neufs dans les passages - 2026

2 chauffe-eau - 2021

Remplacement de la pompe et du filtreur de la piscine extérieure - 2020.

Buanderie : Installation d'une nouvelle laveuse et d'une nouvelle sècheuse en 2024.

Mise à jour de plusieurs logements au fil du temps (peinture, planchers, comptoirs)

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Droit acquis en vigueur, bien que le zonage autorise un maximum de 6 logements.

Conteneur à déchets en location et service Internet inclus pour les locataires.

La vente est effectuée sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'ACHETEUR.

Les baux sont répartis tout au long de l'année et les revenus vont augmenter de +/- 1 800\$ d'ici janvier 2027.

Responsabilité des électros

Propriétaire (Pôele, frigo, quelques meubles)

Nombre d'unités

30



Nombre de stationnements

18 stationnements

Système d'eau chaude

Bi-énergie - Électricité et mazout (réservoir 2012)

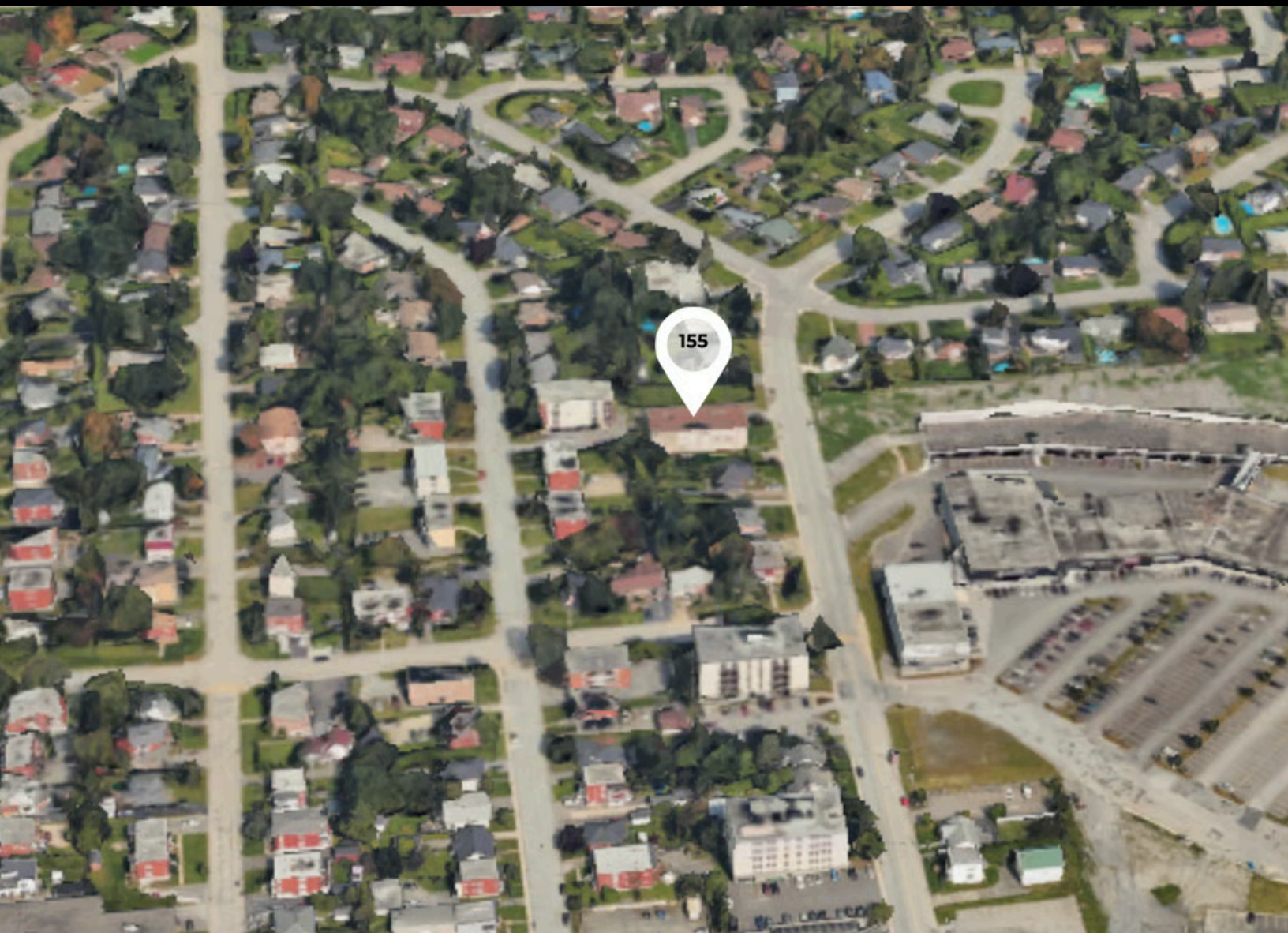


Système de chauffage

Plinthes électrique



155 Lomas, Jacques-Cartier



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 137 481

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 2 003 000 \$

Évaluation municipale du terrain 281 400 \$

Évaluation municipale du bâtiment 1 721 600 \$

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Bois

Année de construction 1964

Piscine creusée

Caractéristiques

Plomberie Cuivre, ABS, PEX

Condition du toit Bon état - 2012

Condition des portes Bon état +/- 2010

Condition des balcons Aucun

Condition des fenêtres Bon état +/- 2010

Conditions des cuisines Très bon état et rénovées

Panneaux électriques Disjoncteurs, 100 amp, mais alimenté à 60 amps

Revêtement extérieur Pierre et stucco

Conditions des salles de bains Très bon état et rénovées

Revêtement des planchers Vinyle, flottant, tapis

Système Électromécanique

Système d'incendie Oui - à jour

Type de Bâtiment

Buanderie Oui payante (2 laveuses et 2 sècheuses)

Nombre de pièces 70

Nombre d'unités 20 x 2.5, 10 x 3.5

Entrée laveuse/sécheuse N/A

Responsabilité des électroménagers Propriétaire (Pêle, frigo, quelques meubles)

Responsabilité du chauffage Propriétaire 19 / Locataire 11

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

Stationnement

Type de stationnement Allée en asphalte

Nombre de stationnements 18 stationnements

Superficie

Superficie terrain 16 640 p.c.



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Oui

Condition du toit

Bon état - 2012

Entente concierge

Oui

Système d'eau chaude

Bi-énergie - Électricité et mazout (réservoir 2012)

Panneaux électriques

Disjoncteurs, 100 amp, mais alimenté à 60 amps

Étude environnementale

Oui (2026)

Internet et télécom

Internet

Condition des portes

Bon état +/-2010

Intercom et sonnette

Interphone

Condition des fenêtres

Bon état +/-2010

Revêtement extérieur

Pierre et stucco

Revêtement des planchers

Vinyle, flottant, tapis

Plomberie

Cuivre, ABS, PEX

Condition des balcons

Aucun

Système de chauffage

Plinthes électrique

Conditions des cuisines

Très bon état et rénovées

Conditions des salles de bains

Très bon état et rénovées

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	252 876 \$	99,1 %	702 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie	2 340 \$	0,9 %	7 \$
Revenus Totaux	255 216 \$		709 \$
Vac / M. créances	7 656 \$	3 %	21 \$
RBE	247 560 \$		688 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	12 378 \$	5 %	413 \$
Taxes Municipales	Actuel	30 038 \$	12,1 %	1 001 \$
Taxes Scolaires	Actuel	1 436 \$	0,6 %	48 \$
Assurances	Actuel	12 333 \$	5 %	411 \$
Électricité	Actuel	16 300 \$	6,6 %	543 \$
Chauffage	Estimé	897 \$	0,4 %	30 \$
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	12 000 \$	4,8 %	400 \$
Entretien	Normalisé	21 000 \$	8,5 %	700 \$
Electromenagers	Estimé	3 600 \$	1,5 %	120 \$
WiFi	Actuel	2 318 \$	0,9 %	77 \$
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	2 476 \$	1 %	83 \$
Conteneur	Actuel	1 385 \$	0,6 %	46 \$
Dépenses Totales		116 161 \$	46,9 %	3 872 \$
Revenu Net		131 399 \$		4 380 \$

FINANCEMENT

	SCHL	Conventionnel
Montant du prêt maximum	2 530 851 \$	1 582 721 \$
TGA de financement	4,93 %	6,23 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.25
Taux d'intérêt	4,15 %	4,5 %
Amortissement	50 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	Conventionnel
Revenu net	131 399 \$	131 399 \$
Paieement Hypo. Annuel	125 854 \$	105 119 \$
Liquidité après hypo	5 545 \$	26 280 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	968 149 \$	1 916 279 \$
Rendement sur liquidité	0,6 %	1,4 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	2,3 %	3,2 %
Retour total annuel incluant plus-value de 2 %	9,5 %	6,86 %

CPL
116 600 \$

MRB
13,7

MRN
26,6

TGA
3,8 %

