À VENDRE

17 LEMIEUX | GRANBY

PMML

5 UNITÉS





Justin Picard
Courtier Immobilier
514-794-3234
justin.picard@pmml.ca

produit le : 19 octobre 2026

TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Quintuplex en revêtement de vinyle construit en 2012, composé de cinq maisons de ville 6½ sur deux étages avec sous-sol. Chaque logement comprend 4 chambres, une salle de bains et une salle d'eau, une configuration recherchée par les familles. Situé dans La Cité du Lac, aux abords du lac Boivin et de ses pistes cyclables, à environ 0,5 km de la rue Denison Est (route 112). Les frais énergétiques sont à la charge des locataires. Les travaux de 2025, dont la réfection complète de deux logements, limitent les dépenses à court terme. Un actif récent, bien entretenu et facile à gérer ! Possibilité d'acquérir cet immeuble conjointement avec le 16, rue Lemieux, également offert en vente par le même vendeur.

FAITS SAILLANTS

- Logements d'environ 1 340 pi², plus un sous-sol partiellement terminé.
- Entrées laveuse-sécheuse et lave-vaisselle dans chaque logement.
- Grandes galeries arrière, terrain clôturé et 13 stationnements (10 résidents, 3 visiteurs).
- Aux abords du lac Boivin, avec accès direct à la piste cyclable et à ses sentiers.
- À moins de 1 km d'une garderie, du parc de l'Odyssée et du Parc Linéaire.
- À environ 2 km d'une épicerie IGA, d'une pharmacie et de l'école primaire des Perséides.
- Baux jusqu'au 30 juin 2027, pour des revenus bruts de 84 360 $ par année.
- Potentiel d'optimisation, les loyers actuels étant inférieurs à ceux du marché.

PRIX DEMANDÉ :

1 600 000 $

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Réfection complète de 2 logements – 2025

Chauffe-eau (5) – 2025

Détecteurs de fumée branchés (15) – 2025

Hottes de cuisinière, ventilateurs de salle de bains et robinetterie – 2025

Entretien des toitures, des gouttières, des portes et fenêtres et des clôtures – 2025

Construction – 2012

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Copropriété horizontale La Cité du Lac (lots 4 790 098 et 4 790 099), quote-part de 3,88 % et frais de 615 $ par année.

Une décision du TAL autorisant la conversion en condos divis figure au dossier (à vérifier auprès des autorités compétentes).

Les chauffe-eau sont loués auprès d'Hydro-Solution.

Un certificat de localisation daté de 2024 est disponible.

Aucuns frais d'électricité pour le propriétaire : chaque logement a son entrée privée.

Les cinq chauffe-eau ont été remplacés en 2025 : deux appartiennent au propriétaire et trois sont loués auprès d'Hydro Solutions.

Responsabilité des électros
Locataire

Nombre d'unités
5



Nombre de stationnements
10 résidents, 3 visiteurs

Système d'eau chaude
5 chauffe-eau remplacés en 2025





Système de chauffage
Plinthes électriques.



17 Lemieux, Granby



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre	4790098, 4790099

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale	1 189 000 $
Évaluation municipale du terrain	404 600 $
Évaluation municipale du bâtiment	784 400 $

Construction

Nombre d'étages	2
Type de bâtiment	Détaché
Type de construction	Brique et bois
Année de construction	2012

Système Électromécanique

Système d'incendie	Détecteurs de fumée branchés 2025

Type de Bâtiment

Buanderie	N/A
Nombre de pièces	30
Nombre d'unités	5 x 6.5
Entrée laveuse/sécheuse	Oui, dans chaque unité
Responsabilité des électroménagers	Locataire
Responsabilité du chauffage	Locataire
Responsabilité de l'eau chaude	Locataire

Stationnement

Type de stationnement	Extérieur
Nombre de stationnements	10 résidents, 3 visiteurs

Superficie

Superficie terrain	20 254 pi²





CARACTÉRISTIQUES

Clôturé
Oui (cour arrière)

Condition du toit
Bardeaux d'asphalte

Entente concierge
Non

Système d'eau chaude
5 chauffe-eau remplacés en 2025

Panneaux électriques
Disjoncteurs électriques

Conditions des salles de bains
Bon état - 2012

Internet et télécom
Oui, internet

Condition des portes
Portes extérieures blanches - 2012

Intercom et sonnette
Oui, sonnette

Condition des fenêtres
Fenêtres en PVC à manivelle/battantes

Revêtement extérieur
Vinyle

Étude environnementale
N/A

Plomberie
PEX / ABS

Condition des balcons
Grandes galeries arrière

Système de chauffage
Plinthes électriques.

Conditions des cuisines
Armoires en mélamine. Trois hottes de cuisinière ont été remplacées

Distance caserne et borne fontaine
À moins de 500 pieds

Revêtement des planchers
Céramique et plancher flottant.

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	84 360 $	80,8 %	1 406 $
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Potentiel	20 040 $	19,2 %	334 $
Revenus Totaux	**104 400 $**		**1 740 $**
Vac / M. créances	3 132 $	3 %	52 $
RBE	**101 268 $**		**1 688 $**

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	4 557 $	4,5 %	911 $
Taxes Municipales	Actuel	9 249 $	9,1 %	1 850 $
Taxes Scolaires	Actuel	844 $	0,8 %	169 $
Assurances	Actuel	2 870 $	2,8 %	574 $
Électricité				
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 250 $	1,2 %	250 $
Entretien	Actuel	3 854 $	3,8 %	771 $
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 013 $	1 %	203 $
Frais De Copropriété	Actuel	615 $	0,6 %	123 $
Dépenses Totales		**24 252 $**	**23,9 %**	**4 850 $**
Revenu Net		**77 016 $**		**15 403 $**

FINANCEMENT

	SCHL	Conventionnel
Montant du prêt maximum	1 343 201 $	841 168 $
TGA de financement	4,87 %	6,87 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.25
Taux d'intérêt	4,3 %	5,5 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	Conventionnel
Revenu net	77 016 $	77 016 $
Paiement Hypo. Annuel	74 325 $	61 613 $
Liquidité après hypo	2 691 $	15 403 $

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	256 799 $	758 832 $
Rendement sur liquidité	1,0 %	2,0 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	6,4 %	4,2 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	18,89 %	8,39 %

CPL	MRB	MRN	TGA
320 000 $	15,3	20,8	4,8 %

































Cégep de Granby
Hôpital de Granby
Lac Boivin
Piste cyclable



