

1706 PLESSIS VILLE-MARIE E

10 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Siméon Brodeur

Équipe Houssem Riahi
Courtier Immobilier

📞 514-621-2183



simeon.brodeur@pmml.ca



Houssem Riahi

VP Senior

Courtier Immobilier | Associé
PMML

📞 438-393-6529

✉️ houssem.riahi@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Jumelé

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble de 10 unités composé de 3 x 3½ + 6 x 2½ + 1 x 1½, répartis sur deux étages, idéalement situé dans le secteur recherché de Ville-Marie. Cette propriété génère des revenus annuels d'environ 150 000 \$ et bénéficie d'une forte demande locative assurant une excellente stabilité financière. Plusieurs améliorations majeures ont été réalisées au cours des dernières années, incluant la rénovation complète de 7 logements, contribuant ainsi à la valorisation durable de l'actif. Stratégiquement localisé entre les stations de métro Papineau et Beaudry, à proximité immédiate du parc La Fontaine, l'immeuble offre un fort potentiel d'optimisation et d'appréciation à long terme. Une opportunité d'investissement solide dans un secteur dynamique où le roulement locatif favorable permet un ajustement progressif des loyers au marché tout en maintenant une valeur forte et recherchée.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Emplacement de choix au cœur de Ville-Marie, à quelques pas des stations de métro Papineau et Beaudry, ainsi que d'une multitude de restaurants, commerces et services.
- ✓ Situé dans un secteur locatif très recherché offrant une forte demande et une excellente stabilité locative.
- ✓ 7 des 10 logements ont été entièrement rénovés, permettant au futur acquéreur de bénéficier d'une excellente valeur locative dès l'acquisition.
- ✓ Potentiel d'optimisation des revenus encore disponible, offrant une occasion intéressante de création de valeur à moyen terme.

PRIX DEMANDÉ :
2 350 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Selon le vendeur, plusieurs rénovations importantes ont été effectuées au fil des ans, notamment la rénovation complète de 7 des 10 logements.

Parmi les travaux majeurs réalisés :

Rénovation complète de 7 logements sur 10 ;

Remplacement de la toiture en 2017 ;

Remplacement du drain français en 2022.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Responsabilité des électros

Propriétaire

Nombre d'unités

10



Nombre de stationnements

1 place (potentiel de 5 à l'arrière)

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

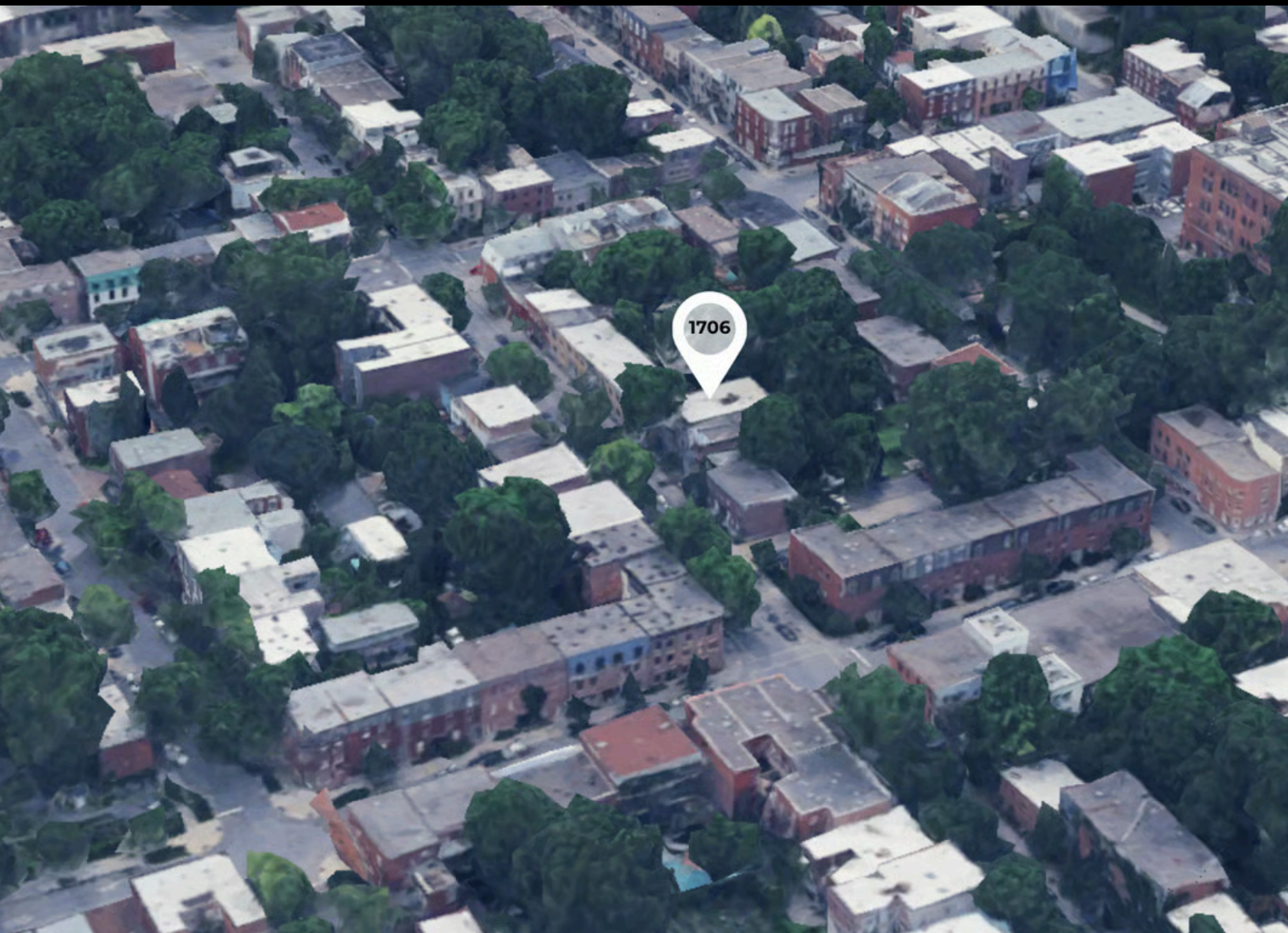


Système de chauffage

Plinthes électriques



1706 Plessis, Ville-Marie E



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

📄 Informations Générales

Numéro de cadastre 1 567 302

⚖️ Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale	1 782 000 \$
Évaluation municipale du terrain	856 500 \$
Évaluation municipale du bâtiment	925 500 \$

🔨 Construction

Nombre d'étages	2
Type de bâtiment	Jumelé
Type de construction	Brique et bois
Année de construction	1875

☰ Caractéristiques

Plomberie	Cuivre (90 % refaite) et ABS
Condition du toit	Bon état rénovée en 2017
Condition des portes	Bon état Portes-patio coulissantes Remplacées en 2017
Condition des balcons	Bon état Fibre de verre Balcon de la sortie de secours reconstruit en 2017
Condition des fenêtres	Bon état Aluminium et PVC Remplacées en 2017
Conditions des cuisines	Bon état Plusieurs logements rénovés (7/10) Armoires en bois et mélamine
Panneaux électriques	Disjoncteur
Revêtement extérieur	Pierre Brique Drain français remplacé en 2022
Conditions des salles de bains	Bon état Plusieurs salles de bain rénovées (7/10 logements)

🔌 Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée au lithium (2025)

🏠 Type de Bâtiment

Buanderie	Oui, au sous sol 2 laveuses et 2 sècheuses
Nombre de pièces	À vérifier
Nombre d'unités	3 x 3½ + 6 x 2½ + 1 x 1½
Entrée laveuse/sécheuse	Non
Responsabilité des électroménagers	Propriétaire
Responsabilité du chauffage	Propriétaire
Responsabilité de l'eau chaude	Propriétaire

🅐 Stationnement

Type de stationnement	Extérieur
Nombre de stationnements	1 place (potentiel de 5 à l'arrière)

📏 Superficie

Superficie terrain 5 423 p.c



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Oui, cour arrière

Condition du toit

Bon état | rénovée en 2017

Entente concierge

Non (homme de maintenance)

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteur

Étude environnementale

Oui

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

Bon état | Portes-patio coulissantes | Remplacées en 2017

Intercom et sonnette

Oui, sonnette

Condition des fenêtres

Bon état | Aluminium et PVC | Remplacées en 2017

Revêtement extérieur

Pierre | Brique | Drain français remplacé en 2022

Revêtement des planchers

Bois | Flottant | Céramique

Plomberie

Cuivre (90 % refaite) et ABS

Condition des balcons

Bon état | Fibre de verre | Balcon de la sortie de secours reconstruit en 2017

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Bon état | Plusieurs logements rénovés (7/10) | Armoires en bois et mélamine

Conditions des salles de bains

Bon état | Plusieurs salles de bain rénovées (7/10 logements)

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	152 700 \$	100 %	1 273 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	152 700 \$		1 273 \$
Vac / M. créances	4 581 \$	3 %	38 \$
RBE	148 119 \$		1 234 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	6 665 \$	4,5 %	667 \$
Taxes Municipales	Actuel	10 551 \$	7,1 %	1 055 \$
Taxes Scolaires	Actuel	1 369 \$	0,9 %	137 \$
Assurances	Actuel	6 370 \$	4,3 %	637 \$
Électricité	Actuel	8 165 \$	5,5 %	817 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	2 500 \$	1,7 %	250 \$
Entretien	Normalisé	7 000 \$	4,7 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 481 \$	1 %	148 \$
Internet / PUB / Nettoyage	Actuel	5 700 \$	3,8 %	570 \$
Dépenses Totales		49 801 \$	33,6 %	4 980 \$
Revenu Net		98 318 \$		9 832 \$

FINANCEMENT

	SCHL	SCHL APH 50	SCHL
Montant du prêt maximum	1 537 893 \$	1 817 508 \$	1 367 000 \$
TGA de financement	5,43 %	4,60 %	
Ratio de couverture de dettes	1.3	1.1	
Taux d'intérêt	3,9 %	3,9 %	4,74 %
Amortissement	40 Ans	40 Ans	40 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	SCHL APH 50	SCHL
Revenu net	98 318 \$	98 318 \$	98 318 \$
Paieement Hypo. Annuel	80 316 \$	94 360 \$	77 870 \$
Liquidité après hypo	18 002 \$	3 957 \$	20 448 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	812 107 \$	532 492 \$	983 000 \$
Rendement sur liquidité	2,2 %	0,7 %	2,1 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	4,4 %	4,6 %	4,5 %
Retour total annuel incluant plus-value de 2 %	10,15 %	13,42 %	9,32 %

CPL
235 000 \$

MRB
15,4

MRN
23,9

TGA
4,2 %

