

171 - 181 DU CONSEIL FLEURIMONT

6 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Jessika Lahaie

Équipe Jessika Lahaie

VP Exécutif

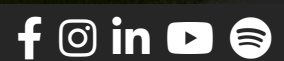
Courtier Immobilier | Associée

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 6 logements fraîchement construit en 2025. Il est composé de 6 x 4.5 de type condo avec une superficie qui varie jusqu'à 1 034 pc réparti sur 3 modèles différents. Parfaitement situé à quelques pas de l'Hôpital Hôtel-Dieu, des parcs et de toutes les commodités du centre-ville. Les unités des étages supérieurs bénéficient d'une vue imprenable sur la ville. L'immeuble est complètement loué et se qualifie avec un financement en efficacité énergétique! Idéal pour un investisseur à la recherche de tranquillité d'esprit.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Rapport d'évaluation professionnelle disponible au prix de 2 266 000\$
- ✓ Construction haut de gamme qui respecte le PIIA du secteur.
- ✓ L'immeuble se qualifie au programme APH Sélect Efficacité énergétique.
- ✓ Possibilité d'un prêt personnel avec une mise de fonds entre 20-25%, si l'acheteur s'y qualifie.
- ✓ Certaines images ont été générées à l'aide de l'intelligence artificielle.

PRIX DEMANDÉ :
2 025 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Construction neuve – 2025

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Les taxes foncières sont estimées selon le rapport d'évaluation professionnelle.

Les plans de conversion en copropriété sont déjà complétés; il resterait uniquement à les déposer à la Ville afin d'obtenir le permis

Responsabilité des électros

Locataires



Nombre d'unités

6

Nombre de stationnements

12

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants



Système de chauffage

Plinthes électriques, thermopompes



171 - 181 Du Conseil, Fleurimont



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 6 538 512

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale À venir

Évaluation municipale du terrain 203 400 \$

Évaluation municipale du bâtiment À venir

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Béton et bois

Année de construction 2025

Possibilité de convertir en condos!

Caractéristiques

Plomberie Pex et ABS

Condition du toit Bardeaux d'asphalte

Condition des portes Acier vitrée et portes-patio

Condition des balcons Neuf

Condition des fenêtres PVC/ hybrides à manivelles

Conditions des cuisines MDF / mélamine, comptoir de quartz

Panneaux électriques Disjoncteurs (6 x 100 AMP)

Revêtement extérieur Fibrociment

Conditions des salles de bains Salles de bains avec douche et salle de lavage

Revêtement des planchers Vinyle

Système Électromécanique

Système d'incendie Avertisseurs de fumées

Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre de pièces 24

Nombre d'unités 6 x 4.5

Entrée laveuse/sécheuse Oui

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires sauf le 181

Responsabilité de l'eau chaude Locataires sauf le 181

Stationnement

Type de stationnement Extérieur en asphalte

Nombre de stationnements 12

Superficie

Superficie terrain 11 578.60 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Oui

Condition du toit

Bardeaux d'asphalte

Entente concierge

N/A

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs (6 x 100 AMP)

Étude environnementale

Oui

Internet et télécom

N/A

Condition des portes

Acier vitrée et portes-patio

Intercom et sonnette

Entrées indépendantes

Condition des fenêtres

PVC/ hybrides à manivelles

Revêtement extérieur

Fibrociment

Revêtement des planchers

Vinyle

Plomberie

Pex et ABS

Condition des balcons

Neuf

Système de chauffage

Plinthes électriques,
thermopompes

Conditions des cuisines

MDF / mélamine, comptoir de
quartz

Conditions des salles de bains

Salles de bains avec douche et
salle de lavage

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	129 300 \$	100 %	1 796 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	129 300 \$		1 796 \$
Vac / M. créances	3 879 \$	3 %	54 \$
RBE	125 421 \$		1 742 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	5 644 \$	4,5 %	941 \$
Taxes Municipales	Estimé	16 473 \$	13,1 %	2 746 \$
Taxes Scolaires	Estimé	1 364 \$	1,1 %	227 \$
Assurances	Actuel	3 588 \$	2,9 %	598 \$
Électricité	Actuel	598 \$	0,5 %	100 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 500 \$	1,2 %	250 \$
Entretien	Normalisé	4 200 \$	3,3 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 254 \$	1 %	209 \$
Dépenses Totales		34 621 \$	27,6 %	5 770 \$
Revenu Net		90 800 \$		15 133 \$

FINANCEMENT

	SCHL	Conventionnel
Montant du prêt maximum	1 721 250 \$	1 111 195 \$
TGA de financement	4,41 %	6,13 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.2
Taux d'intérêt	4,15 %	4,75 %
Amortissement	50 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	Conventionnel
Revenu net	90 800 \$	90 800 \$
Paieement Hypo. Annuel	86 646 \$	75 666 \$
Liquidité après hypo	4 154 \$	15 133 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	303 750 \$	913 805 \$
Rendement sur liquidité	1,4 %	1,7 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	5,1 %	4,3 %
Retour total annuel incluant plus-value de 2 %	18,43 %	8,7 %

CPL
337 500 \$

MRB
15,7

MRN
22,3

TGA
4,5 %

