À VENDRE

1791 - 1805 DES ROSES | FLEURIMONT

PMML

8 UNITÉS





Jessika Lahaie
Équipe Jessika Lahaie
VP Exécutive | Courtier Immobilier | Associée PMML
819-345-2487
jessika.lahaie@pmml.ca

produit le : 16 novembre 2026

TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble de qualité en brique, construit en 1989 sur 2 étages, situé dans le secteur de Fleurimont. Composé de 8 logements de type 4½ bien divisés, il bénéficie d'un vaste terrain de 16 299 pi², de 16 stationnements et d'une remise par logement. Les locataires assument leurs frais énergétiques. Un logement a été entièrement rénové. La toiture et les fenêtres ont environ 12 à 14 ans. Une construction de qualité offrant un bon potentiel de valorisation à long terme!

FAITS SAILLANTS

- À proximité de tous les services offerts sur la 12e avenue N, près de parcs, écoles et garderies.
- Situé à moins de 4km du CHUS et 1.4km des Galeries 4 Saisons et du Walmart.
- Chauffage et eau chaude aux frais des locataires.
- Chaque locataire possède 2 stationnements, aspirateur central et une entrée lave-vaisselle.

PRIX DEMANDÉ :

1 375 000 $

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Rénovation complète du logement 1801.
Réfection du plancher du logement 1793.
Travaux d'asphaltage du stationnement.
Toiture +/- 14 ans.
Fenêtres +/- 12 ans.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Responsabilité des électros
Locataires

Nombre d'unités
8



Nombre de stationnements
16 espaces

Système d'eau chaude
Réservoirs indépendants





Système de chauffage
Plinthes électriques



1791 - 1805 des Roses, Fleurimont



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre	1624988

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale	959 200 $
Évaluation municipale du terrain	142 300 $
Évaluation municipale du bâtiment	816 900 $

Construction

Nombre d'étages	2
Type de bâtiment	Détaché
Type de construction	Brique et bois
Année de construction	1989

Système Électromécanique

Système d'incendie	Avertisseurs de fumées

Type de Bâtiment

Buanderie	N/A
Nombre de pièces	32
Nombre d'unités	8 x 4.5
Entrée laveuse/sécheuse	Oui, dans chaque unité
Responsabilité des électroménagers	Locataires
Responsabilité du chauffage	Locataires
Responsabilité de l'eau chaude	Locataires

Stationnement

Type de stationnement	Extérieur
Nombre de stationnements	16 espaces

Superficie

Superficie terrain	16 297 pi²





CARACTÉRISTIQUES

Clôturé
Non

Condition du toit
Bardeaux d'asphalte +/- 14 ans

Entente concierge
Non

Système d'eau chaude
Réservoirs indépendants

Panneaux électriques
Disjoncteurs

Conditions des salles de bains
1 rénové, 4 bon état, 3 moyen état

Internet et télécom
N/A

Condition des portes
Bon état

Intercom et sonnette
Oui, sonnettes

Condition des fenêtres
Fenêtres en PVC +/- 12 ans

Revêtement extérieur
Brique et aluminium

Étude environnementale
Non

Plomberie
Cuivre, ABS, PEX

Condition des balcons
Balcons en béton avec garde-corps métalliques

Système de chauffage
Plinthes électriques

Conditions des cuisines
1 rénové, 4 bon état, 3 moyen état

Distance caserne et borne fontaine
Sur la rue Véronique au bout du terrain

Revêtement des planchers
Vinyle, céramique, flottant

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	86 532 $	100 %	901 $
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	**86 532 $**		**901 $**
Vac / M. créances	2 596 $	3 %	27 $
RBE	**83 936 $**		**874 $**

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	3 777 $	4,5 %	472 $
Taxes Municipales	Actuel	11 628 $	13,9 %	1 454 $
Taxes Scolaires	Actuel	680 $	0,8 %	85 $
Assurances	Actuel	3 839 $	4,6 %	480 $
Électricité	Actuel	233 $	0,3 %	29 $
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	2 000 $	2,4 %	250 $
Entretien	Normalisé	5 600 $	6,7 %	700 $
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	839 $	1 %	105 $
Dépenses Totales		**28 596 $**	**34,1 %**	**3 575 $**
Revenu Net		**55 340 $**		**6 917 $**

FINANCEMENT

	SCHL	SCHL APH 50	Conventionnel
Montant du prêt maximum	793 797 $	938 123 $	643 750 $
TGA de financement	5,93 %	5,01 %	6,45 %
Ratio de couverture de dettes	1.3	1.1	1.25
Taux d'intérêt	4,5 %	4,5 %	4,85 %
Amortissement	40 Ans	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	SCHL APH 50	Conventionnel
Revenu net	55 340 $	55 340 $	55 340 $
Paiement Hypo. Annuel	45 230 $	53 135 $	44 272 $
Liquidité après hypo	10 110 $	2 205 $	11 068 $
RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ			
Mise de fonds	581 203 $	436 877 $	731 250 $
Rendement sur liquidité	1,7 %	0,5 %	1,5 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,1 %	2,6 %	3,4 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	7,81 %	8,89 %	7,14 %

CPL	MRB	MRN	TGA
171 900 $	15,9	24,9	4 %












































