

1797 DE FONTAINEBLEAU FLEURIMONT

9 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

Immeuble de 9 logements situé en hauteur dans un secteur recherché de Fleurimont. Construit en 1989, il est composé de 3 logements 5½ et de 6 logements 4½. Ayant bénéficié de nombreuses rénovations majeures, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, il se distingue par son excellent état d'entretien. Les locataires assument le chauffage et l'eau chaude, contribuant à une gestion efficace des dépenses d'exploitation. Avec ses 18 espaces de stationnement et son emplacement de choix à proximité des services, cette propriété représente une opportunité de qualité!

FAITS SAILLANTS

- ✓ Logements entièrement rénovés situés dans un environnement paisible et recherché.
- ✓ Vaste terrain de plus de 19 000 pi² avec bois à l'arrière.
- ✓ Les logements du haut bénéficient d'une vue incroyable sur la ville.

PRIX DEMANDÉ :
2 349 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Les 9 appartements ont été entièrement rénovés.

Drain français

Mur de soutènement

Trottoirs

Terrassement - 2026

Asphaltage - 2026

Toiture - 2015

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Il y a 6 électroménagers au total fournis dans l'immeuble.

Quelques animaux permis dans les baux.

L'installation des garde-corps au niveau du patio et de l'escalier extérieur demeure à compléter par les vendeurs.

Responsabilité des électros

Propriétaire pour 6/Locataires

Nombre d'unités

9

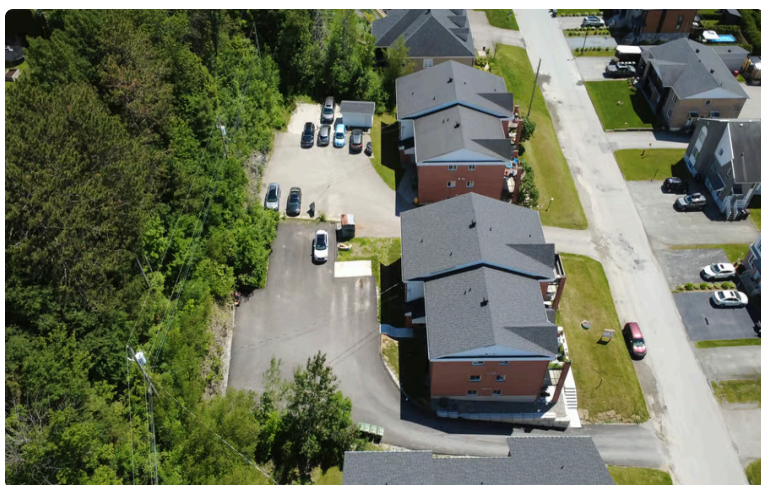


Nombre de stationnements

18 espaces

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

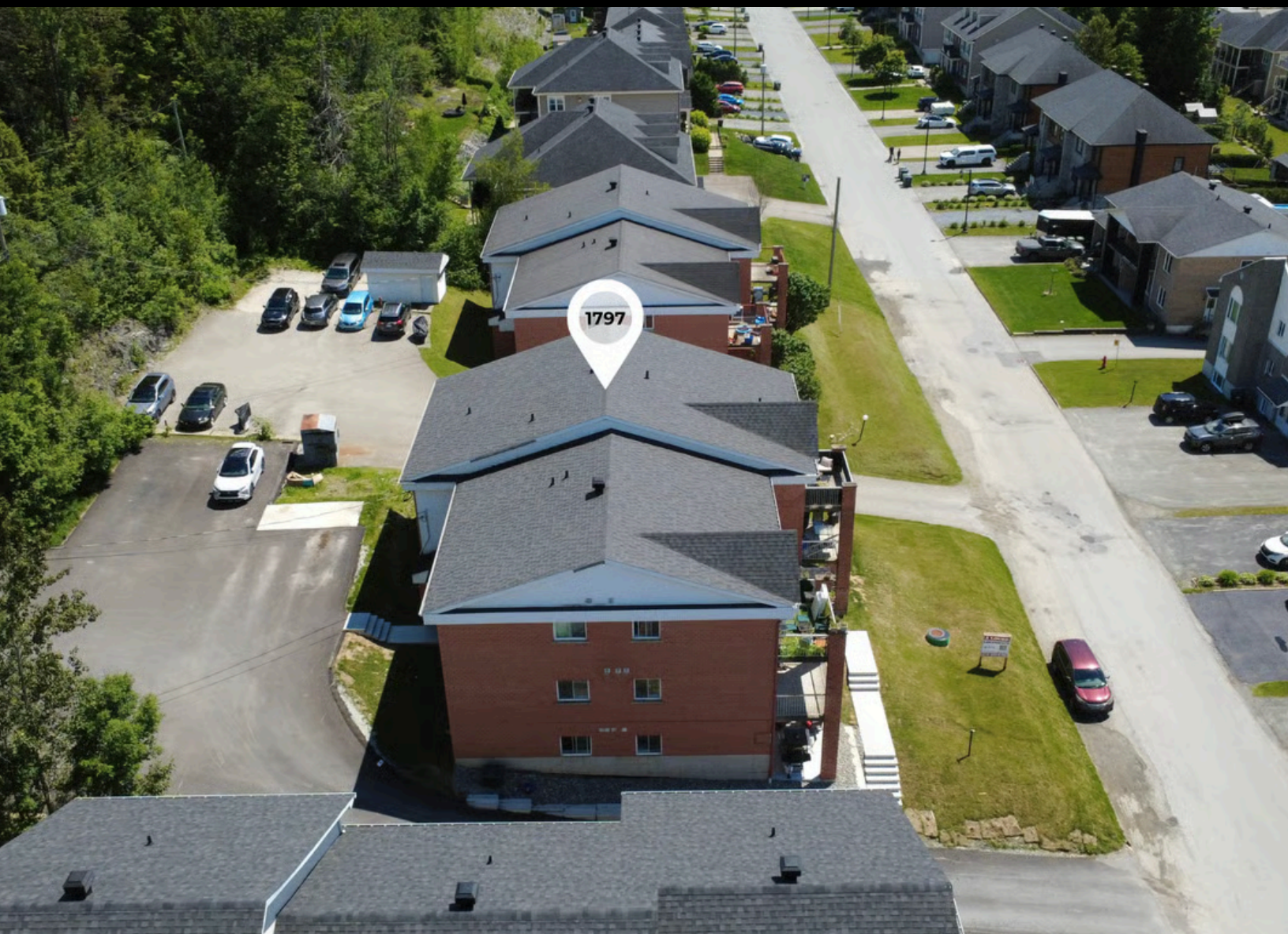


Système de chauffage

Plinthes électriques



1797 de Fontainebleau, Fleurimont



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 383 175

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 015 300 \$

Évaluation municipale du terrain 155 700 \$

Évaluation municipale du bâtiment 859 600 \$

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1989

Caractéristiques

Plomberie Cuivre, PEX/ABS

Condition du toit Bardeaux d'asphalte - 2015

Condition des portes Bon état | Rénovées

Condition des balcons Bon état en | Réparation et pieutage de 3 balcons

Condition des fenêtres Bon état | Rénovées PVC

Conditions des cuisines Bon état | Rénovées

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains Bon état | Rénovées

Revêtement des planchers Vinyle

Système Électromécanique

Système d'incendie Oui

Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre de pièces 39

Nombre d'unités 3 x 5.5 + 6 x 4.5

Entrée laveuse/sécheuse Dans chaque unité

Responsabilité des électroménagers Propriétaire pour 6/Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

Stationnement

Type de stationnement Extérieur en asphalte

Nombre de stationnements 18 espaces

Superficie

Superficie terrain 19 192 p.c.



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

N/A

Condition du toit

Bardeaux d'asphalte - 2015

Entente concierge

Gestion immobilière en place

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Oui

Internet et télécom

N/A

Condition des portes

Bon état | Rénovées

Intercom et sonnette

Oui

Condition des fenêtres

Bon état | Rénovées PVC

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Vinyle

Plomberie

Cuivre, PEX/ABS

Condition des balcons

Bon état en | Réparation et
pieutage de 3 balcons

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Bon état | Rénovées

Conditions des salles de bains

Bon état | Rénovées

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	144 792 \$	100 %	1 341 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	144 792 \$		1 341 \$
Vac / M. créances	4 344 \$	3 %	40 \$
RBE	140 448 \$		1 300 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	6 320 \$	4,5 %	702 \$
Taxes Municipales	Actuel	12 545 \$	8,9 %	1 394 \$
Taxes Scolaires	Actuel	716 \$	0,5 %	80 \$
Assurances	Actuel	4 154 \$	3 %	462 \$
Électricité	Actuel	584 \$	0,4 %	65 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	2 250 \$	1,6 %	250 \$
Entretien	Normalisé	6 300 \$	4,5 %	700 \$
Electromenagers	Estimé	360 \$	0,3 %	40 \$
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 404 \$	1 %	156 \$
Dépenses Totales		34 634 \$	24,7 %	3 848 \$
Revenu Net		105 815 \$		11 757 \$

FINANCEMENT

	SCHL	Conventionnel	SCHL APH 50
Montant du prêt maximum	1 572 782 \$	1 255 568 \$	1 858 743 \$
TGA de financement	5,72 %	6,32 %	4,84 %
Ratio de couverture de dettes	1.3	1.25	1.1
Taux d'intérêt	4,25 %	4,65 %	4,25 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans	40 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	Conventionnel	SCHL APH 50
Revenu net	105 815 \$	105 815 \$	105 815 \$
Paieement Hypo. Annuel	86 118 \$	84 652 \$	101 546 \$
Liquidité après hypo	19 697 \$	21 163 \$	4 269 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	776 218 \$	1 093 432 \$	490 257 \$
Rendement sur liquidité	2,5 %	1,9 %	0,9 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	4,6 %	4,4 %	4,8 %
Retour total annuel avec plus-value	de 3,5 % 15,23 %	de 2,64 % 10,11 %	de 2 % 14,38 %

CPL
261 000 \$

MRB
16,2

MRN
22,2

TGA
4,5 %

