

**185 13E AVENUE N  
FLEURIMONT**

7 UNITÉS

**PMML**

**À VENDRE**



**Alyson Marceau**

Équipe Jessika Lahaie

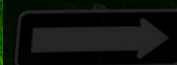
VP

Courtier Immobilier

📞 450-521-6898



[alyson.marceau@pmml.ca](mailto:alyson.marceau@pmml.ca)



**PMML.CA**



## TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

## CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

## DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Potentiel d'optimisation des revenus! Immeuble de 7 logements en brique, entièrement composé d'unités 4½, situé dans le secteur nord de Sherbrooke à proximité de tous les services essentiels. L'immeuble a bénéficié de plusieurs rénovations majeures ont été effectuées au cours des dernières années, notamment au niveau de la toiture, de l'électricité, des remises et de plusieurs composantes du bâtiment. Propriété soigneusement entretenue ayant bénéficié de nombreuses améliorations au fil des années, une opportunité à ne pas manquer !

## FAITS SAILLANTS

- ✓ Fort potentiel de croissance des revenus.
- ✓ Eau chaude incluse aux frais du propriétaire, les autres services étant à la charge des locataires.
- ✓ Toiture entièrement refaite en 2023 à la suite à un sinistre par vent.
- ✓ Salle mécanique avec espaces de rangement (9).
- ✓ Réservoirs d'eau chaude: 2024
- ✓ Ventilation: Nettoyage de tous les conduits d'évacuation du bâtiment fait en juillet 2023.
- ✓ Escaliers et galeries: Renforcement des garde-corps et mains courantes, et réparations de soudure faites en octobre 2023.

PRIX DEMANDÉ :  
**1 075 000 \$**

## DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

---

La toiture a fait l'objet d'une réfection complète en janvier 2023, incluant l'installation d'un nouveau pontage, d'une membrane élastomère, de 4 pouces d'isolant en polyuréthane giclé ainsi que d'un isolant rigide pare-vapeur. Les travaux comprenaient également le désamiantage complet de la toiture et représentaient un investissement de plus de 132 000 \$.

Conversion du système de chauffage au gaz vers un système électrique. Installation d'une nouvelle entrée électrique en 2023, de nouveaux panneaux centraux ainsi que d'un nouveau filage de connexion. La capacité électrique a également été augmentée à 400 Amp + 9 compteurs de 100 Amp.

Les 8 remises en bois ainsi que l'espace de rangement situé sous l'escalier d'entrée ont été entièrement reconstruits en septembre 2023, en même temps que des boîtes de câblage installées au plafond.

Logement #7 : Salle de bain entièrement rénovée (plomberie et finitions) en novembre 2023. La tuyauterie de drainage a également été améliorée dans le cadre des travaux réalisés en novembre 2023.

Ajout de portes coupe-feu pour le local des remises ainsi que pour la salle électrique.

---

## INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

---

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

Empiètements selon le certificat de localisation: Certains éléments, dont l'asphalte, des murs de soutènement et le trottoir avant, empiètent partiellement sur les lots voisins et l'emprise de la rue.

Immeuble bien entretenu et géré de façon rigoureuse.

Situé à environ 2 km du CHUS

## Responsabilité des électros

Locataires

## Nombre d'unités

7



## Nombre de stationnements

Environ 7 à 8 espaces

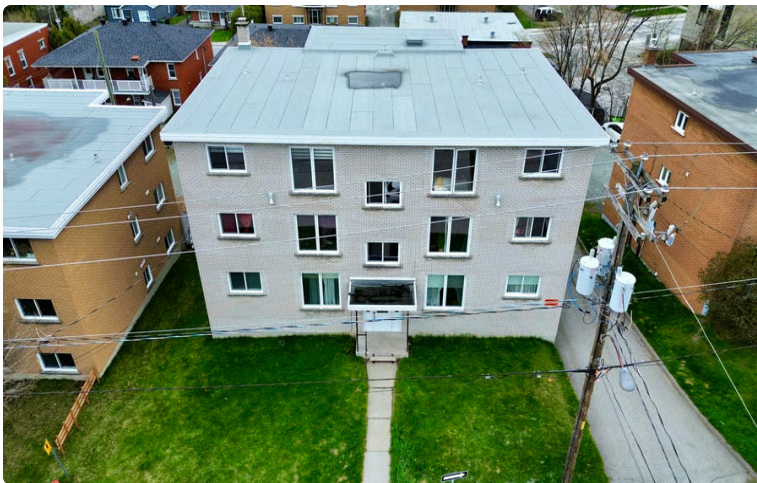
## Système d'eau chaude

Chauffe-eaux au gaz (centralisés au sous-sol)



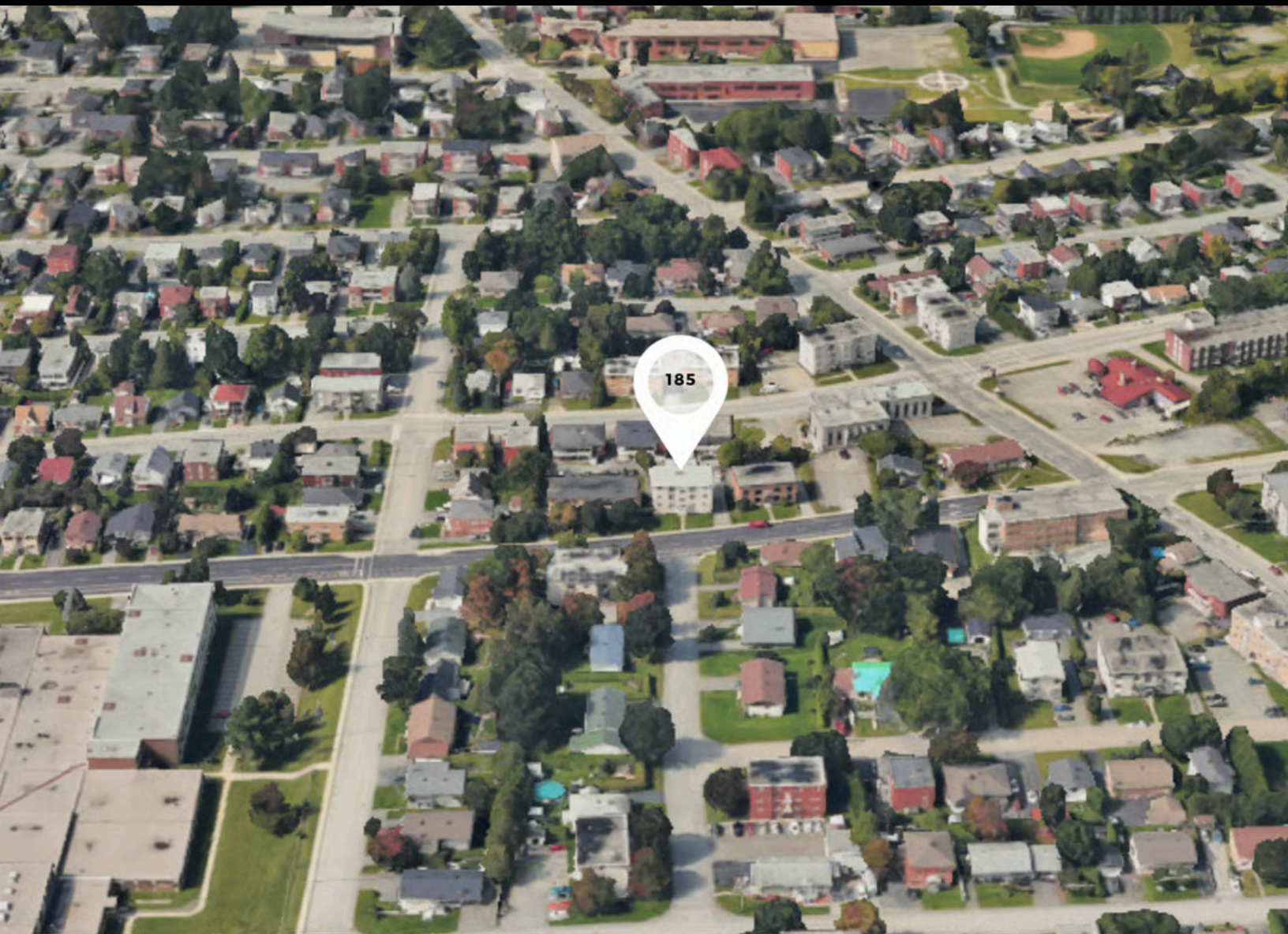
## Système de chauffage

Plinthes électriques





185 13e Avenue N, Fleurimont



# DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

## 📍 Informations Générales

Numéro de cadastre 1 330 638

## 🏠 Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 716 400 \$

Évaluation municipale du terrain 121 800 \$

Évaluation municipale du bâtiment 594 600 \$

## 🔨 Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1968

## ☰ Caractéristiques

Plomberie Cuivre, ABS

Condition du toit Membrane élastomère - changée en 2023

Condition des portes Changées en 2019

Condition des balcons Grands balcons arrières, rénovés

Condition des fenêtres Changées en 2019

Conditions des cuisines Bon état pour les 7 unités

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique d'argile

Conditions des salles de bains 6 en bon état, une rénovée en 2023

Revêtement des planchers Céramique, linoléum, planchers flottants, vinyle

## 🔌 Système Électromécanique

Système d'incendie Avertisseurs de fumée

## 🏢 Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre de pièces 28

Nombre d'unités 7 x 4.5

Entrée laveuse/sécheuse Dans chaque unité

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

## 🅇 Stationnement

Type de stationnement Extérieur en asphalte

Nombre de stationnements Environ 7 à 8 espaces

## 📏 Superficie

Superficie terrain 8 112 p.c.



## CARACTÉRISTIQUES

### Internet et télécom

Non

### Condition des portes

Changées en 2019

### Intercom et sonnette

Non fonctionnels

### Condition des fenêtres

Changées en 2019

### Revêtement extérieur

Brique d'argile

### Revêtement des planchers

Céramique, linoléum, planchers flottants, vinyle

### Plomberie

Cuivre, ABS

### Condition des balcons

Grands balcons arrières, rénovés

### Système de chauffage

Plinthes électriques

### Conditions des cuisines

Bon état pour les 7 unités

### Conditions des salles de bains

6 en bon état, une rénovée en 2023

### Condition du toit

Membrane élastomère - changée en 2023

### Entente concierge

Non

### Système d'eau chaude

Chauffe-eaux au gaz (centralisés au sous-sol)

### Panneaux électriques

Disjoncteurs

### Étude environnementale

2020

## REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	69 816 \$	100 %	831 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
<b>Revenus Totaux</b>	<b>69 816 \$</b>		<b>831 \$</b>
Vac / M. créances	2 094 \$	3 %	25 \$
<b>RBE</b>	<b>67 722 \$</b>		<b>806 \$</b>

## DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	3 047 \$	4,5 %	435 \$
Taxes Municipales	Actuel	9 142 \$	13,5 %	1 306 \$
Taxes Scolaires	Actuel	487 \$	0,7 %	70 \$
Assurances	Actuel	4 482 \$	6,6 %	640 \$
Électricité	Actuel	614 \$	0,9 %	88 \$
Chauffage	Actuel	2 616 \$	3,9 %	374 \$
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 750 \$	2,6 %	250 \$
Entretien	Normalisé	4 900 \$	7,2 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	677 \$	1 %	97 \$
<b>Dépenses Totales</b>		<b>27 716 \$</b>	<b>40,9 %</b>	<b>3 959 \$</b>
<b>Revenu Net</b>		<b>40 006 \$</b>		<b>5 715 \$</b>

## FINANCEMENT

	SCHL	Conventionnel
Montant du prêt maximum	697 722 \$	467 682 \$
TGA de financement	4,87 %	6,42 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.25
Taux d'intérêt	4,3 %	4,8 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

## TRÉSORERIE

	SCHL	Conventionnel
Revenu net	40 006 \$	40 006 \$
Paiement Hypo. Annuel	37 733 \$	32 005 \$
Liquidité après hypo	2 273 \$	8 001 \$

### RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	377 278 \$	607 318 \$
Rendement sur liquidité	0,6 %	1,3 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	2,5 %	3,0 %

CPL  
153 600 \$

MRB  
15,4

MRN  
26,9

TGA  
3,7 %



