

1850 DES BOISÉS SHERBROOKE

8 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Jessika Lahaie

Équipe Jessika Lahaie

VP Exécutive

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

8 logements en brique situé dans le secteur Universitaire. L'immeuble est composé de 7 x 4½ et 1 x 2½. Les frais énergétiques sont à la charge du propriétaire. Détenus avec soin par le même propriétaire depuis 2007. Plusieurs améliorations ont été réalisées au fil des années : toiture, portes et fenêtres, balcons ainsi que mises à jour de plusieurs logements. À voir!

FAITS SAILLANTS

- ✓ À proximité du parc du Mont-Bellevue, de ses sentiers, ainsi que de nombreux commerces et services.
- ✓ Logements bien entretenus et locataires de qualité.
- ✓ Rangements disponibles au sous-sol.

PRIX DEMANDÉ :
1 295 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Rénovation des cuisines, planchers et salles de bain au fil des années.

Balcons en fibre de verre datant de 2015

Toiture - 2014

Portes et fenêtres remplacées en 2011

Chaudière à l'huile - 2008

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Terrain clôturé à l'arrière.

Chauffage et eau chaude à la charge du propriétaire

Phase II environnementale réalisée en février 2026

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

Responsabilité des électros

Locataire

Nombre d'unités

8



Nombre de stationnements

Environ 10

Système d'eau chaude

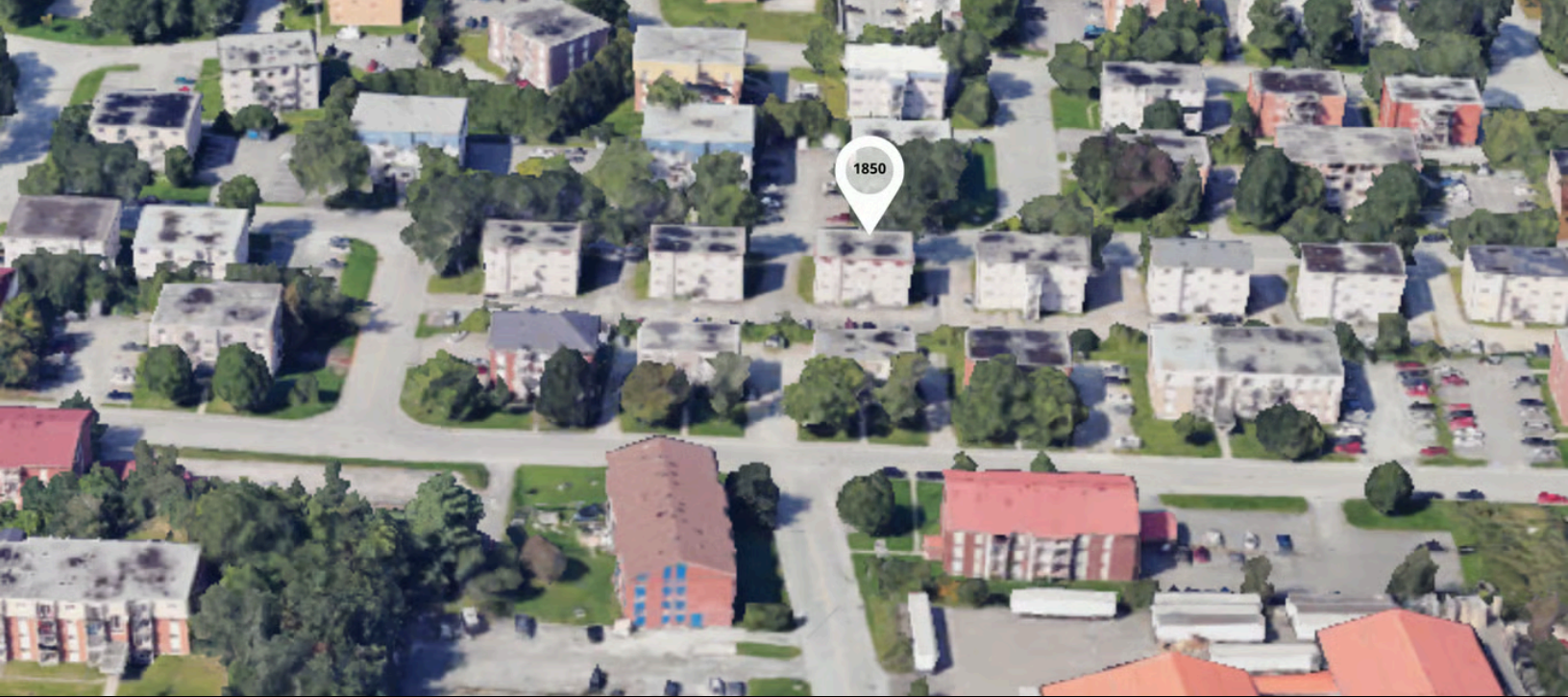
Réservoir central - Bi-énergie (huile et électricité)



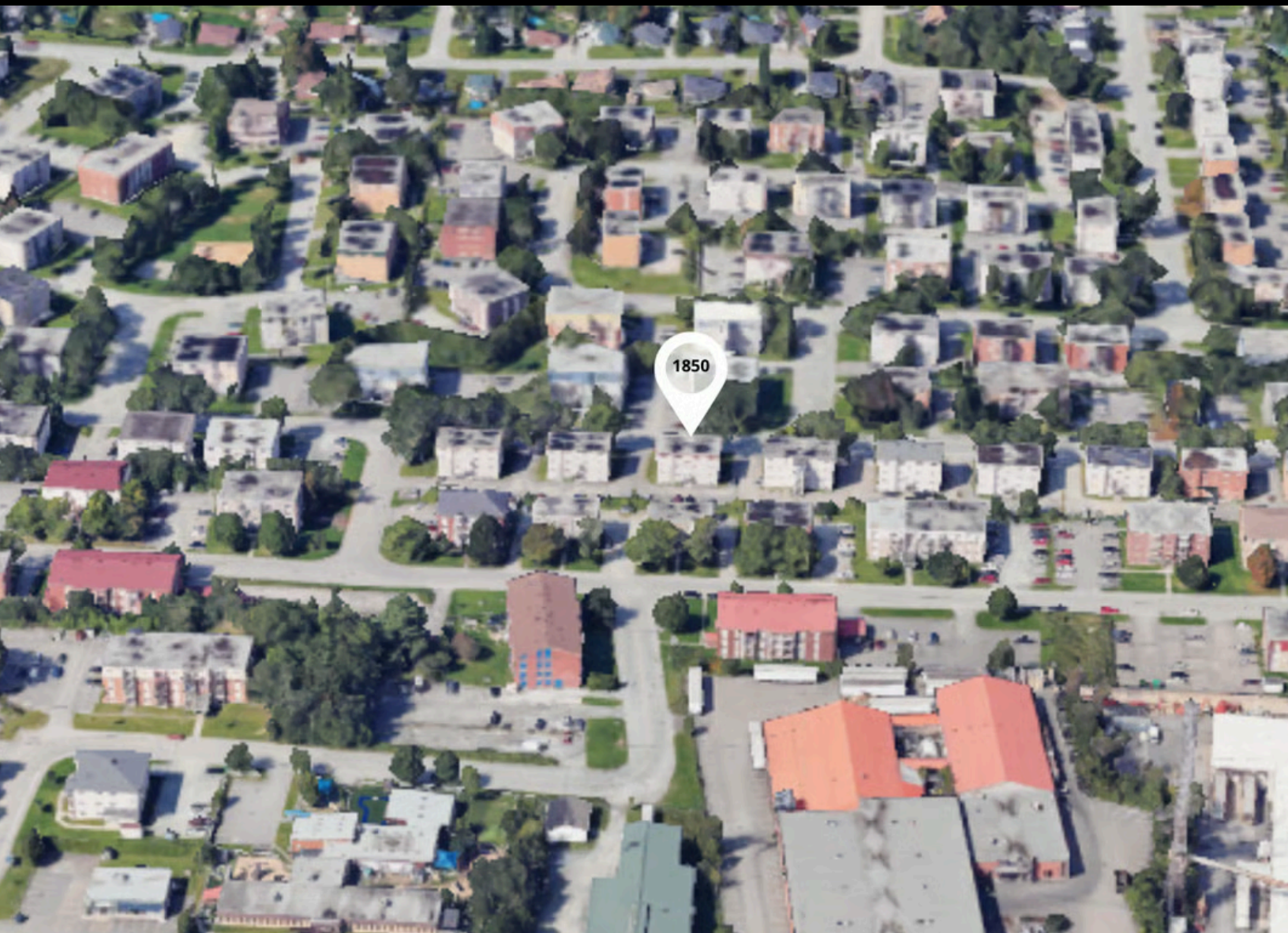
Système de chauffage

Eau chaude à bi-énergie (huile et électricité)





1850 des Boisés, Sherbrooke



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 2 130 897

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 696 600 \$

Évaluation municipale du terrain 206 900 \$

Évaluation municipale du bâtiment 489 700 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1972

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre de pièces 30

Nombre d'unités 7 x 4.5, 1 x 2.5

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans chaque unité

Responsabilité des électroménagers Locataire

Responsabilité du chauffage Propriétaire

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

Aspirateur central

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements Environ 10

Superficie

Superficie terrain 9900 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Oui, à l'arrière

Condition du toit

Membrane élastomère +/- 2014

Entente concierge

Oui

Système d'eau chaude

Réservoir central - Bi-énergie (huile et électricité)

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Conditions des salles de bains

Bon état, plusieurs rénovées

Internet et télécom

N/A

Condition des portes

Portes-patio coulissantes

Intercom et sonnette

Oui

Condition des fenêtres

Coulissantes

Revêtement extérieur

Brique

Étude environnementale

Phase I et Phase II réalisées en février 2026

Plomberie

Abs / Pex / Cuivre

Condition des balcons

Fibre de verre

Système de chauffage

Eau chaude à bi-énergie (huile et électricité)

Conditions des cuisines

Bon état, plusieurs rénovées

Distance caserne et borne fontaine

À proximité

Revêtement des planchers

Variés

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	88 284 \$	100 %	920 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	88 284 \$		920 \$
Vac / M. créances	2 649 \$	3 %	28 \$
RBE	85 635 \$		892 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	3 854 \$	4,5 %	482 \$
Taxes Municipales	Actuel	9 422 \$	11 %	1 178 \$
Taxes Scolaires	Actuel	477 \$	0,6 %	60 \$
Assurances	Actuel	2 432 \$	2,8 %	304 \$
Électricité	Estimé	4 618 \$	5,4 %	577 \$
Chauffage	Estimé	2 271 \$	2,7 %	284 \$
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	2 000 \$	2,3 %	250 \$
Entretien	Normalisé	5 600 \$	6,5 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	856 \$	1 %	107 \$
Dépenses Totales		31 530 \$	36,8 %	3 941 \$
Revenu Net		54 106 \$		6 763 \$

FINANCEMENT

	SCHL	SCHL APH 50	Conventionnel
Montant du prêt maximum	798 452 \$	943 625 \$	635 652 \$
TGA de financement	5,76 %	4,87 %	6,38 %
Ratio de couverture de dettes	1.3	1.1	1.25
Taux d'intérêt	4,3 %	4,3 %	4,75 %
Amortissement	40 Ans	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	SCHL APH 50	Conventionnel
Revenu net	54 106 \$	54 106 \$	54 106 \$
Paieement Hypo. Annuel	44 221 \$	51 950 \$	43 284 \$
Liquidité après hypo	9 885 \$	2 156 \$	10 821 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	496 548 \$	351 375 \$	659 348 \$
Rendement sur liquidité	2,0 %	0,6 %	1,6 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,6 %	3,4 %	3,7 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	8,86 %	10,73 %	7,64 %

CPL
161 900 \$

MRB
14,7

MRN
23,9

TGA
4,2 %

