

1920 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 2005. 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

- ✓ Situé à proximité de l'Université de Sherbrooke près de parcs, commerces et transports en communs.
- ✓ Logements bien entretenus et locataires de qualité.

PRIX DEMANDÉ :
1 275 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Logements rénovés au fil des années : cuisines, planchers et salles de bain

Toiture : 2014

Portes/fenêtres : 2011

Balcons en fibre de verre : ± 2015

Chauffage : fournaise électrique et chaudière à l'huile

Stationnement entretenu annuellement

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Le chauffage et l'eau chaude sont à la charge du propriétaire.

Études environnementales Phase I et Phase II réalisées en 2026.

Responsabilité des électros

Locataire/Propriétaire #2 (4) et #1 (1)

Nombre d'unités

8

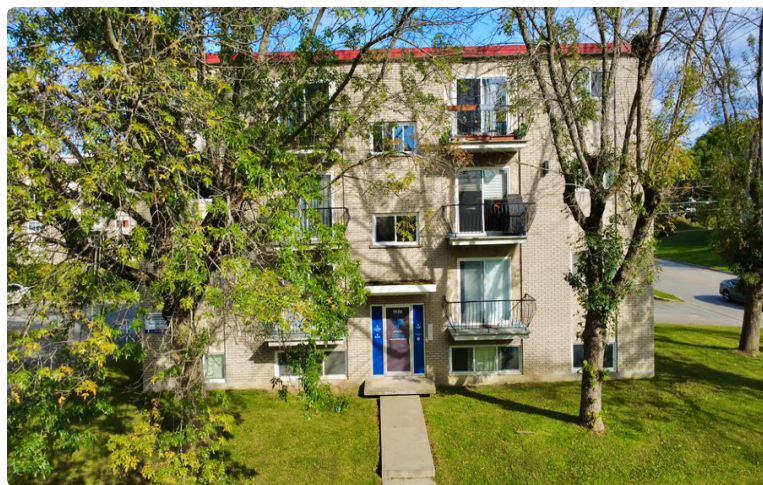


Nombre de stationnements

Environ 9

Système d'eau chaude

Réservoir central - Bi-énergie (huile et électricité)

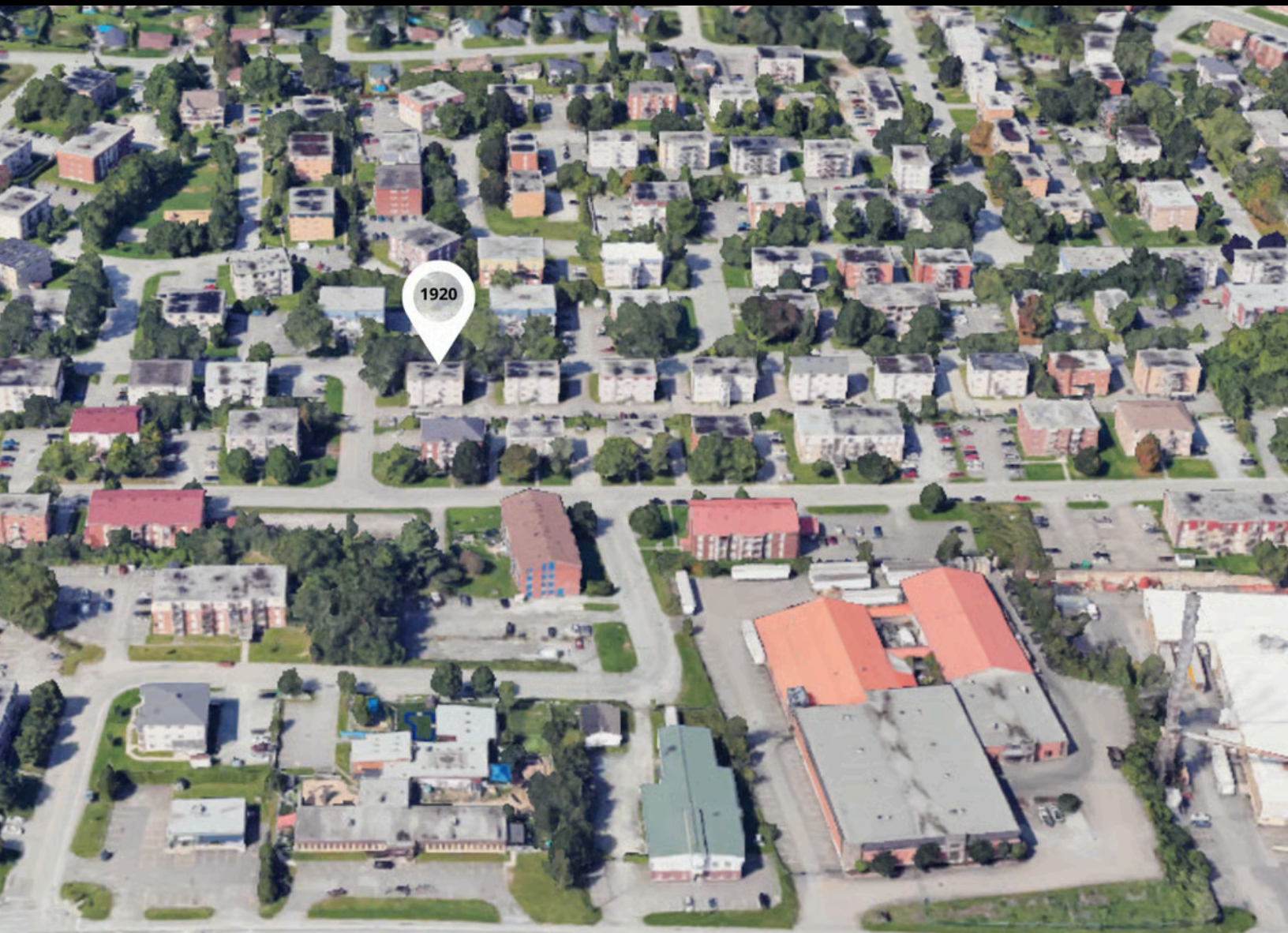


Système de chauffage

Eau chaude à bi-énergie (huile et électricité)



1920 des Boisés, Sherbrooke



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 2 130 893

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 714 900 \$

Évaluation municipale du terrain 206 900 \$

Évaluation municipale du bâtiment 508 000 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1970

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre de pièces 30

Nombre d'unités 7 x 4½ et 1 x 2½

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans chaque unité

Responsabilité des électroménagers Locataire/Propriétaire #2 (4) et #1 (1)

Responsabilité du chauffage Propriétaire

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements Environ 9

Superficie

Superficie terrain 9900 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Oui, à l'arrière

Condition du toit

Membrane élastomère - 204

Entente concierge

À vérifier

Système d'eau chaude

Réservoir central - Bi-énergie
(huile et électricité)

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Conditions des salles de bains

Bon état

Internet et télécom

N/A

Condition des portes

Portes-patio coulissantes

Intercom et sonnette

Oui

Condition des fenêtres

Fenêtres coulissantes

Revêtement extérieur

Brique

Étude environnementale

Phase I et Phase II réalisées en
2026

Plomberie

ABS / PEX

Condition des balcons

Fibre de verre - 2015

Système de chauffage

Eau chaude à bi-énergie (huile et
électricité)

Conditions des cuisines

Bon état

Distance caserne et borne fontaine

À proximité

Revêtement des planchers

Flottant / céramique / Vinyle /
Bois franc

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	83 304 \$	100 %	868 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	83 304 \$		868 \$
Vac / M. créances	2 499 \$	3 %	26 \$
RBE	80 805 \$		842 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	3 636 \$	4,5 %	455 \$
Taxes Municipales	Actuel	9 576 \$	11,9 %	1 197 \$
Taxes Scolaires	Actuel	491 \$	0,6 %	61 \$
Assurances	Actuel	2 430 \$	3 %	304 \$
Électricité	Estimé	3 912 \$	4,8 %	489 \$
Chauffage	Estimé	1 742 \$	2,2 %	218 \$
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	2 000 \$	2,5 %	250 \$
Entretien	Normalisé	5 600 \$	6,9 %	700 \$
Electromenagers	Estimé	300 \$	0,4 %	38 \$
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	808 \$	1 %	101 \$
Dépenses Totales		30 495 \$	37,7 %	3 812 \$
Revenu Net		50 310 \$		6 289 \$

FINANCEMENT

	SCHL	SCHL APH 50	Conventionnel
Montant du prêt maximum	742 436 \$	877 422 \$	591 054 \$
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	50 310 \$	50 310 \$	50 310 \$
Païement Hypo. Annuel	41 123 \$	48 309 \$	40 248 \$
Liquidité après hypo	9 187 \$	2 000 \$	10 062 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	532 564 \$	397 578 \$	683 946 \$
Rendement sur liquidité	1,7 %	0,5 %	1,5 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,2 %	2,8 %	3,3 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	7,95 %	9,18 %	7,06 %

CPL
159 400 \$

MRB
15,3

MRN
25,3

TGA
4 %



