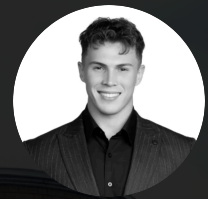


199-207 SAINT-MARCEL DRUMMONDVILLE

10 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Justin Picard

Courtier Immobilier

📞 514-794-3234

✉ justin.picard@pmml.ca



BUANDERIE

LIVRAISON

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Semi-détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Usage mixte

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Voici un immeuble à usage mixte situé au 199-207 rue Saint-Marcel à Drummondville, comprenant 6 logements résidentiels et 4 locaux commerciaux. Le bâtiment semi-détaché de 2 étages, avec une section arrière d'un étage, a été construit en 1940 sur un terrain de 9 910 pi², pour une superficie habitable d'environ 9 961 pi². Un actif diversifié et bien situé, combinant revenus résidentiels et commerciaux dans un secteur établi.

FAITS SAILLANTS

Immeuble mixte de 10 unités : 6 logements et 4 commerces, pour des revenus diversifiés. Sous-sol d'environ 5 314 pi², aménagé à environ 35 %, offrant un potentiel supplémentaire. Toitures principales en membrane Soprema refaites en 2023 et 2020. Plusieurs rénovations effectuées au fil des ans. Revenus locatifs actuels au rent roll : 9 534,49 \$/mois, soit une base solide pour un investisseur.

PRIX DEMANDÉ :

1 275 000 \$

+ TPS/TVQ SUR LA PORTION COMMERCIALE

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Toitures Soprema refaites en 2023 et 2020. Plusieurs fenêtres et auvents remplacés en 2025. Travaux de plomberie et d'électricité, système d'incendie, intercom, rénovation de logements, façade et section arrière effectués. Lockers ajoutés au sous-sol et climatiseurs muraux installés. Le logement 203 a été rénové avec une finition de qualité supérieure, un bel atout pour la location.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Terrain plat et irrégulier. Le certificat de localisation de 2025 indique la présence de servitudes de passage, de vue et d'un mur mitoyen. Le trottoir longeant la rue Saint-Marcel empiète partiellement sur les limites du terrain. Environ 12 espaces d'entreposage sont disponibles au sous-sol pour les locataires, un service apprécié qui facilite la location.

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

Responsabilité des électros

Locataires/Propriétaire

Nombre d'unités

10



Nombre de stationnements

11

Système d'eau chaude

Réservoirs à eau chaude

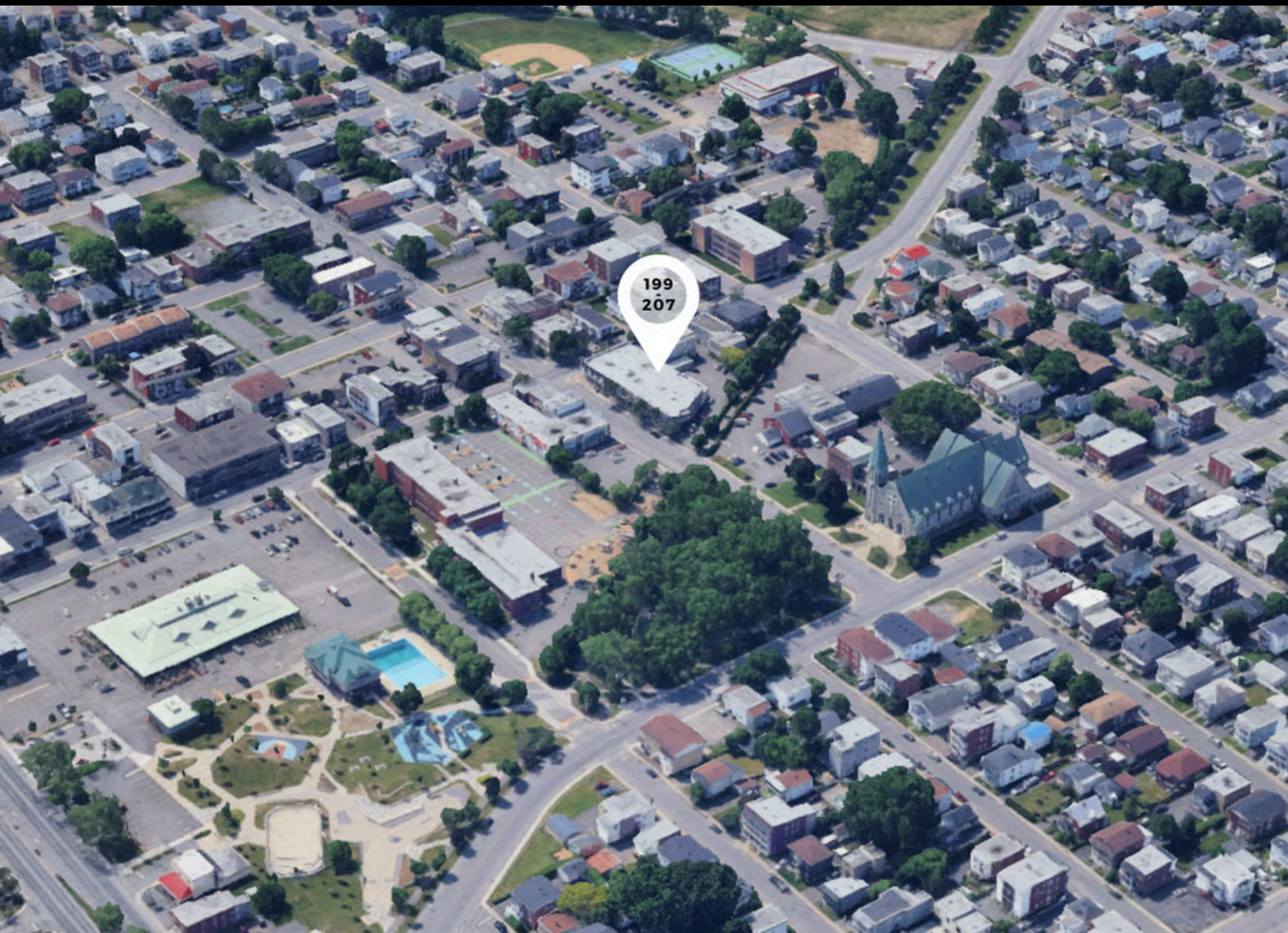


Système de chauffage

Plinthes électriques, thermopompes



199-207 Saint-Marcel , Drummondville



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 3 084 464

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 644 300 \$

Évaluation municipale du terrain 124 300 \$

Évaluation municipale du bâtiment 520 000 \$

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Semi-détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1940

Caractéristiques

Plomberie Cuivre, ABS et fonte

Condition du toit Toit plat avec membranes Soprema.

Condition des portes Portes en verre, acier et porte-patio.

Condition des balcons 3 balcons en acier

Condition des fenêtres Plusieurs fenêtres remplacées en 2025

Conditions des cuisines Armoires en mélamine, bois et autres matériaux

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique, pierre et CanExel/déclin de vinyle

Conditions des salles de bains Une salle de bains par logement et une salle d'eau par commerce.

Revêtement des planchers Céramique et flottant

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre de pièces 18

Nombre d'unités 6 x 3.5 + 4 Locaux

Entrée laveuse/sécheuse Dans chaque unité

Responsabilité des électroménagers Locataires/Propriétaire

Responsabilité du chauffage Locataire

Responsabilité de l'eau chaude Locataire

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 11

Superficie

Superficie terrain 9 910 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Partiellement

Condition du toit

Toit plat avec membranes Soprema.

Entente concierge

N/A

Système d'eau chaude

Réservoirs à eau chaude

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Conditions des salles de bains

Une salle de bains par logement et une salle d'eau par commerce.

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

Portes en verre, acier et porte-patio.

Intercom et sonnette

Oui

Condition des fenêtres

Plusieurs fenêtres remplacées en 2025

Revêtement extérieur

Brique, pierre et CanExel/déclin de vinyle

Étude environnementale

Mise à jour à faire

Plomberie

Cuivre, ABS et fonte

Condition des balcons

3 balcons en acier

Système de chauffage

Plinthes électriques, thermopompes

Conditions des cuisines

Armoires en mélamine, bois et autres matériaux

Distance caserne et borne fontaine

À moins de 500 pieds

Revêtement des planchers

Céramique et flottant

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	60 720 \$	48,5 %	506 \$
Rés. Abordable			
Commercial	53 688 \$	42,9 %	447 \$
Rangements	2 100 \$	1,7 %	18 \$
Stationnement			
Buanderie			
Récupération Des Taxes	8 634 \$	6,9 %	72 \$
Revenus Totaux	125 142 \$		1 043 \$
Vac / M. créances	3 754 \$	3 %	31 \$
RBE	121 388 \$		1 012 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	6 069 \$	5 %	607 \$
Taxes Municipales	Actuel	13 340 \$	11 %	1 334 \$
Taxes Scolaires	Actuel	489 \$	0,4 %	49 \$
Assurances	Actuel	3 733 \$	3,1 %	373 \$
Électricité	Actuel	2 293 \$	1,9 %	229 \$
Chauffage				
Déneigement	Actuel	1 623 \$	1,3 %	162 \$
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	6 700 \$	5,5 %	670 \$
Entretien	Normalisé	10 400 \$	8,6 %	1 040 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 214 \$	1 %	121 \$
Dépenses Totales		45 861 \$	37,8 %	4 586 \$
Revenu Net		75 526 \$		7 553 \$

FINANCEMENT

Conventionnel

Montant du prêt maximum	859 267 \$
TGA de financement	6,59 %
Ratio de couverture de dettes	1.2
Taux d'intérêt	5,5 %
Amortissement	25 Ans
Terme	5 Ans

TRÉSORERIE

Conventionnel

Revenu net	75 526 \$
Paieement Hypo. Annuel	62 939 \$
Liquidité après hypo	12 588 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	415 733 \$
Rendement sur liquidité	3,0 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	7,0 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	13,16 %

CPL
127 500 \$

MRB
10,2

MRN
16,9

TGA
5,9 %

