

**2357 DUFF COURT
LACHINE**
8 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Houssem Riahi

VP Senior

Courtier Immobilier | Associé

PMML

📞 438-393-6529

✉️ houssem.riahi@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Jumelé

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble de 8 unités situé au cœur de Lachine, à proximité de l'Hôpital, de l'École secondaire Dalbé-Viau et de l'aéroport international Montréal-Trudeau. Il est composé de 8 x 4.5 de grandes dimensions, de superficies identiques, la majorité a été rénovée au fil des ans et ont tous un espace de rangement ainsi qu'un logement rénové vacant prêt à être loué. L'immeuble a été soigneusement entretenu et a bénéficié de nombreuses rénovations. Tous les frais énergétiques sont assumés par les locataires. Une opportunité d'investissement rare sur le marché offrant une croissance soutenue des revenus grâce à la qualité de ses logements et à son emplacement de choix.

FAITS SAILLANTS

- ✓ 1 logement rénové prêt à être loué à la valeur locative du marché.
- ✓ Accès rapide aux autoroutes 20 et 13, près de l'aéroport international Montréal-Trudeau.
- ✓ À quelques minutes de l'hôpital de Lachine, École Secondaire Dalbé-Viau et de plusieurs parcs.

PRIX DEMANDÉ :
1 760 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

6 logements rénovés au cours des 5 à 6 dernières années: cuisines, salles de bains, luminaires, sablage des planchers et peinture.

Toiture remplacé en membrane élastomère en 2021 - Garantie valide jusqu'au 2036.

Balcons avant et arrière remplacés en fibre de verre et escalier de secours arrière repeint.

Quelques fenêtres ont été remplacées et le calfeutrage a été refait.

Les joints de mortier de maçonnerie ont été réparés sur l'ensemble des façades de l'immeuble.

L'entrée électrique principale de l'immeuble a été remplacée.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Le chauffe-eau de l'unité 8 est loué à Hydro-Solution, les frais de location sont assumés par le locataire.

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

Responsabilité des électros

Locataires

Nombre d'unités

8

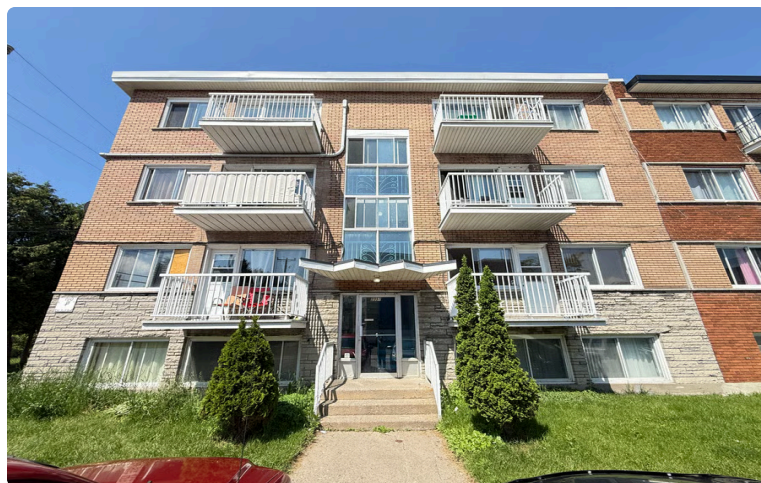


Nombre de stationnements

N/A

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

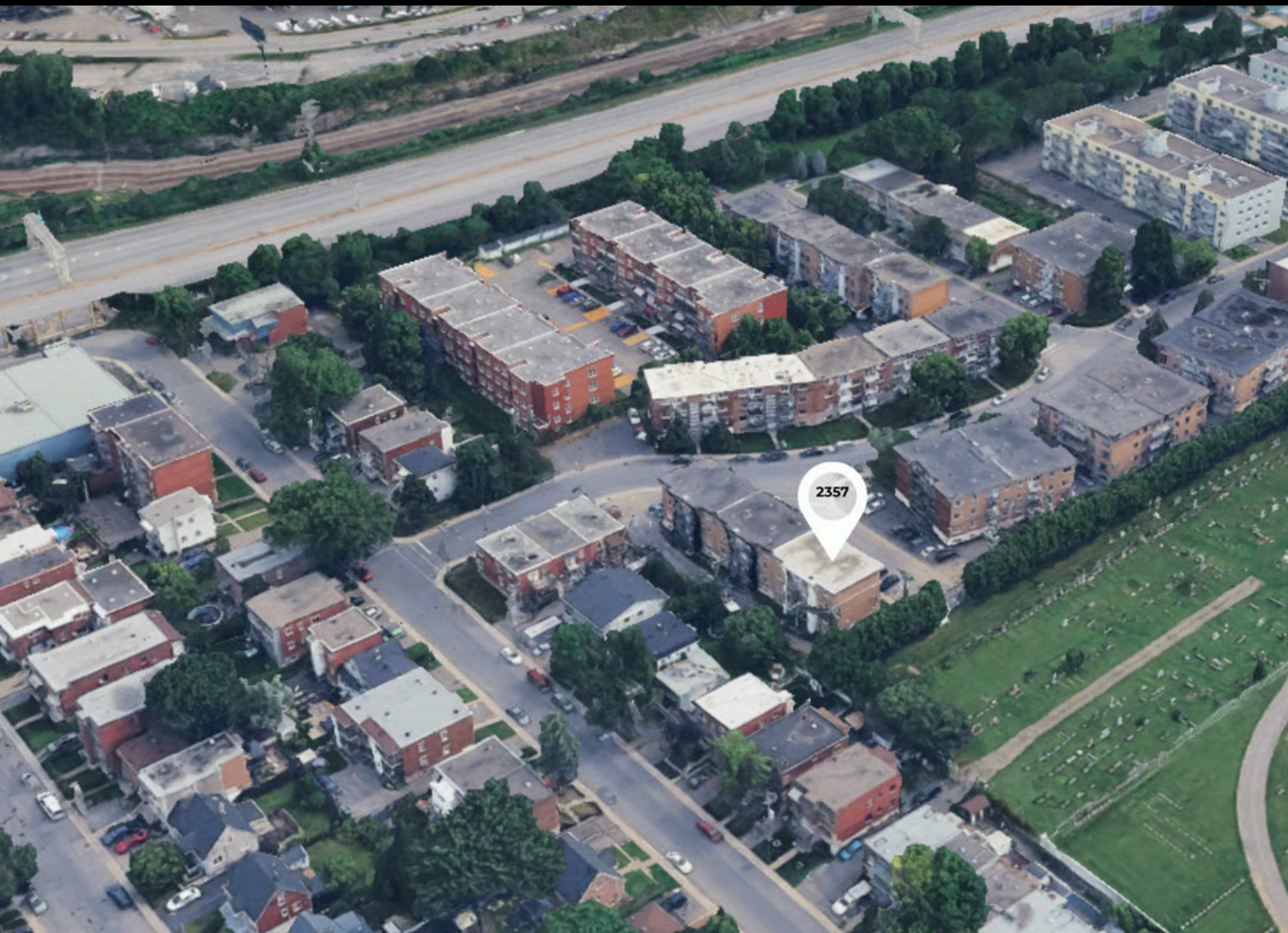


Système de chauffage

Plinthes électriques



2357 Duff Court, Lachine



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 246 658

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 183 800 \$

Évaluation municipale du terrain 403 600 \$

Évaluation municipale du bâtiment 780 200 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Jumelé

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1959

Caractéristiques

Plomberie Cuivre, ABS et PEX

Condition du toit Bon état | Membrane élastomère 2021

Condition des portes Bon état

Condition des balcons Bon état | Fibre de verre

Condition des fenêtres Bon état

Conditions des cuisines 6 x Rénovées | 2 x Bon état

Panneaux électriques Disjoncteurs | 100 AMP

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains 6 x Rénovées | 2 x Bon état

Revêtement des planchers Bois franc et Céramique

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre de pièces À vérifier

Nombre d'unités 8 x 4.5

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans chaque unité

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

Stationnement

Type de stationnement N/A

Nombre de stationnements N/A

Superficie

Superficie terrain 5 109 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Oui, cour arrière

Condition du toit

Bon état | Membrane élastomère 2021

Entente concierge

Oui, verbale

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs | 100 AMP

Étude environnementale

Non

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

Bon état

Intercom et sonnette

Sonnette

Condition des fenêtres

Bon état

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Bois franc et Céramique

Plomberie

Cuivre, ABS et PEX

Condition des balcons

Bon état | Fibre de verre

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

6 x Rénovées | 2 x Bon état

Conditions des salles de bains

6 x Rénovées | 2 x Bon état

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	99 540 \$	100 %	1 037 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	99 540 \$		1 037 \$
Vac / M. créances	2 986 \$	3 %	31 \$
RBE	96 554 \$		1 006 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	4 345 \$	4,5 %	543 \$
Taxes Municipales	Actuel	7 566 \$	7,8 %	946 \$
Taxes Scolaires	Actuel	869 \$	0,9 %	109 \$
Assurances	Actuel	4 987 \$	5,2 %	623 \$
Électricité	Actuel	481 \$	0,5 %	60 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	2 000 \$	2,1 %	250 \$
Entretien	Normalisé	5 600 \$	5,8 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	966 \$	1 %	121 \$
Dépenses Totales		26 813 \$	27,8 %	3 352 \$
Revenu Net		69 740 \$		8 718 \$

FINANCEMENT

	SCHL	SCHL APH 50	SCHL APH 70	SCHL APH 100
Montant du prêt maximum	1 059 327 \$	1 251 934 \$	1 308 423 \$	1 354 538 \$
TGA de financement	5,60 %	4,74 %	5,06 %	4,89 %
Ratio de couverture de dettes	1.3	1.1	1.1	1.1
Taux d'intérêt	4,1 %	4,1 %	4,1 %	4,1 %
Amortissement	40 Ans	40 Ans	45 Ans	50 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	SCHL APH 50	SCHL APH 70	SCHL APH 100
Revenu net	69 740 \$	69 740 \$	69 740 \$	69 740 \$
Paieement Hypo. Annuel	56 980 \$	66 942 \$	67 085 \$	66 741 \$
Liquidité après hypo	12 761 \$	2 799 \$	2 655 \$	3 000 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	700 673 \$	508 066 \$	451 577 \$	405 462 \$
Rendement sur liquidité	1,8 %	0,6 %	0,6 %	0,7 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,5 %	3,2 %	3,0 %	2,9 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	8,48 %	10,13 %	10,82 %	11,63 %

CPL
220 000 \$

MRB
17,7

MRN
25,2

TGA
4 %

