

2363 - 2369 LA FONTAINE VILLE-MARIE O

8 UNITÉS

PMML

À VENDRE



**Charles-Antoine
Blanchard**

Courtier Immobilier

📞 514-754-2511

✉ charles-
antoine.blanchard@pmml.ca



Houssein 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

Excellente opportunité d'investissement pour cet immeuble stabilisé de 8 unités résidentielles, composé de 5 x 6 ½ et de 3 x 7 ½, ayant bénéficié d'une rénovation complète en 2016. Les unités se démarquent par leurs vastes superficies, leur qualité de finition et leur excellente luminosité, offrant ainsi un produit locatif recherché et de qualité supérieure. Les frais énergétiques sont assumés par le propriétaire, assurant une gestion uniforme de l'immeuble. Son emplacement constitue un véritable atout : à proximité des stations de métro Frontenac et Papineau, du pont Jacques-Cartier, de plusieurs hôpitaux et établissements d'enseignement, il permet un accès rapide au centre-ville et à la Rive-Sud, tout en profitant d'une forte concentration de services à proximité. Un actif immobilier de qualité, rénové, stabilisé et stratégiquement situé, réunissant des caractéristiques particulièrement intéressantes pour un investisseur.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Deux stations de métro à distance de marche;
- ✓ Plusieurs établissements d'enseignement à proximité, tels que l'école secondaire Pierre-Dupuy, l'école primaire Champlain et des centres de la petite enfance;
- ✓ L'Hôpital Notre-Dame ainsi que l'Institut de physiatrie du Québec sont situés à quelques minutes de l'immeuble;
- ✓ Plusieurs parcs, dont le parc La Fontaine, sont situés à proximité de l'immeuble.

PRIX DEMANDÉ :
4 450 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Les appartements #1 et #2 ont été entièrement rénovés en 2025. Tous les autres logements, à l'exception du #7, ont bénéficié de l'ajout d'une pièce entre 2019 et 2025;

L'immeuble a été entièrement agrandi en 2016;

Les logements #3 à #8 sont équipés d'un système de climatisation centrale, installé en 2016;

Les 8 unités sont équipées d'un régulateur d'air, installé en 2016.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Les électroménagers sont fournis par le propriétaire, notamment la laveuse, la sècheuse, la cuisinière, le réfrigérateur et le lave-vaisselle;

Les frais énergétiques sont assumés par le propriétaire.

Responsabilité des électros

Propriétaire

Nombre d'unités

8

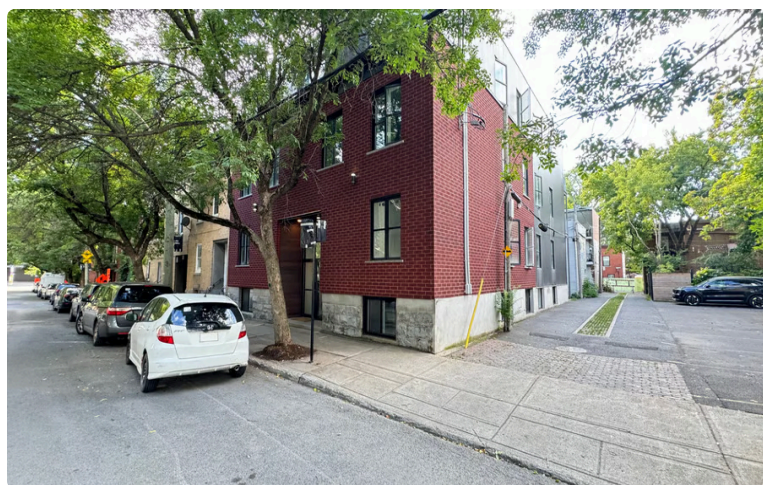


Nombre de stationnements

1 espace

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants



Système de chauffage

Plinthes électriques



2363 - 2369 La Fontaine, Ville-Marie O



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1424135

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 2 451 800 \$

Évaluation municipale du terrain 468 500 \$

Évaluation municipale du bâtiment 1 983 300 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Jumelé

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1885

Caractéristiques

Plomberie ABS | 2016

Condition du toit Bon état | 2016

Condition des portes Bon état | 2016

Condition des balcons Métal peint

Condition des fenêtres Bon état | 2016

Conditions des cuisines Bon état

Panneaux électriques Disjoncteurs | 2016

Revêtement extérieur Brique et Aluminium

Conditions des salles de bains Bon état

Revêtement des planchers Vinyle

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre de pièces 55

Nombre d'unités 5 x 6.5 + 3 x 7.5

Entrée laveuse/sécheuse Dans chaque unité

Responsabilité des électroménagers Propriétaire

Responsabilité du chauffage Propriétaire

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

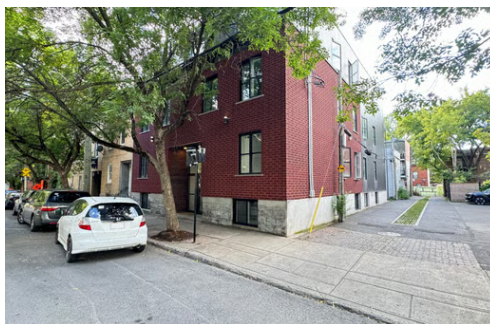
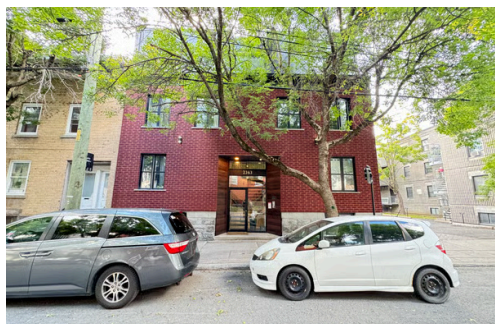
Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 1 espace

Superficie

Superficie terrain 3 227.50 p.c



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Non

Condition du toit

Bon état | 2016

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs | 2016

Étude environnementale

Phase 1 | (2016)

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

Bon état | 2016

Intercom et sonnette

Intercom et Sonnette

Condition des fenêtres

Bon état | 2016

Revêtement extérieur

Brique et Aluminium

Revêtement des planchers

Vinyle

Plomberie

ABS | 2016

Condition des balcons

Métal peint

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Bon état

Conditions des salles de bains

Bon état

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	260 304 \$	100 %	2 712 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	260 304 \$		2 712 \$
Vac / M. créances	7 809 \$	3 %	81 \$
RBE	252 495 \$		2 630 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	11 362 \$	4,5 %	1 420 \$
Taxes Municipales	Actuel	14 431 \$	5,7 %	1 804 \$
Taxes Scolaires	Actuel	1 810 \$	0,7 %	226 \$
Assurances	Actuel	7 811 \$	3,1 %	976 \$
Électricité	Actuel	9 376 \$	3,7 %	1 172 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	2 000 \$	0,8 %	250 \$
Entretien	Normalisé	5 600 \$	2,2 %	700 \$
Electromenagers	Actuel	2 400 \$	1 %	300 \$
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	2 525 \$	1 %	316 \$
Dépenses Totales		57 315 \$	22,7 %	7 164 \$
Revenu Net		195 180 \$		24 397 \$

FINANCEMENT

	schl	conv	SCHL APH 50
Montant du prêt maximum	3 053 014 \$	2 350 969 \$	3 608 107 \$
TGA de financement	5,43 %	6,23 %	4,60 %
Ratio de couverture de dettes	1.3	1.25	1.1
Taux d'intérêt	3,9 %	4,5 %	3,9 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans	40 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	schl	conv	SCHL APH 50
Revenu net	195 180 \$	195 180 \$	195 180 \$
Paieement Hypo. Annuel	159 356 \$	156 144 \$	187 236 \$
Liquidité après hypo	35 824 \$	39 036 \$	7 943 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	1 396 986 \$	2 099 031 \$	841 893 \$
Rendement sur liquidité	2,6 %	1,9 %	0,9 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	5,0 %	4,4 %	5,8 %
Retour total annuel incluant plus-value de 3,5 %	16,19 %	11,78 %	24,27 %

CPL
556 300 \$

MRB
17,1

MRN
22,8

TGA
4,4 %

