À VENDRE

PMML

250-254 TRAHAN / 45 PINSONNEAULT | *SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

5 UNITÉS





Justin Picard
Courtier Immobilier
514-794-3234
justin.picard@pmml.ca

produit le : 16 octobre 2026

TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble détaché en brique de 5 logements générant des revenus de 65 784 $ par année à Saint-Jean-sur-Richelieu. Situé au coin des rues Trahan et Pinsonneault, près du Vieux-Saint-Jean et à courte distance de marche du Cégep, d'écoles primaires, de parcs, d'une pharmacie, de la piscine municipale, de l'aréna, d'épiceries et des commerces du boulevard du Séminaire. Les frais énergétiques sont à la charge des locataires, ce qui allège les dépenses d'exploitation. Ses logements aux pièces et chambres spacieuses, ses locataires de qualité et ses 5 stationnements en font un actif stable. Une belle occasion pour un investisseur!

FAITS SAILLANTS

- Entrée laveuse-sécheuse dans chaque logement, sauf le 1½.
- École primaire Bruno-Choquette à environ 150 m.
- Cégep de Saint-Jean-sur-Richelieu et piscine municipale à environ 500 m.
- Pharmacie Familiprix et dentisterie à 300 m.
- Trois parcs municipaux à proximité : Alcide-Côté, Marquis-de-Montcalm et Rémi-Gaulin (250, 300 et 400 m).
- Épiceries IGA et Super C, pharmacies Uniprix et Brunet, complexe médical et autres commerces sur le boulevard du Séminaire Nord, à moins de 1,5 km.
- École professionnelle des métiers à 800 m.
- Stades Alphonse-Desjardins et Richard-Lafontaine ainsi qu'aréna municipal à proximité (600, 750 et 800 m).

PRIX DEMANDÉ :

1 099 000 $

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Toiture (membrane élastomère) – 2009

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Le 1½ est vacant, car la propriétaire l'occupe à temps partiel. Son potentiel locatif est estimé à 700 $ par mois.

L'immeuble dispose d'une grande cour arrière clôturée et bien entretenue.

Les électroménagers sont fournis par les locataires.

L'immeuble dispose d'un grand sous-sol où se trouvent les réservoirs d'eau chaude indépendants. De nombreux espaces de rangement sont disponibles.

Responsabilité des électros
Locataire

Nombre d'unités
5



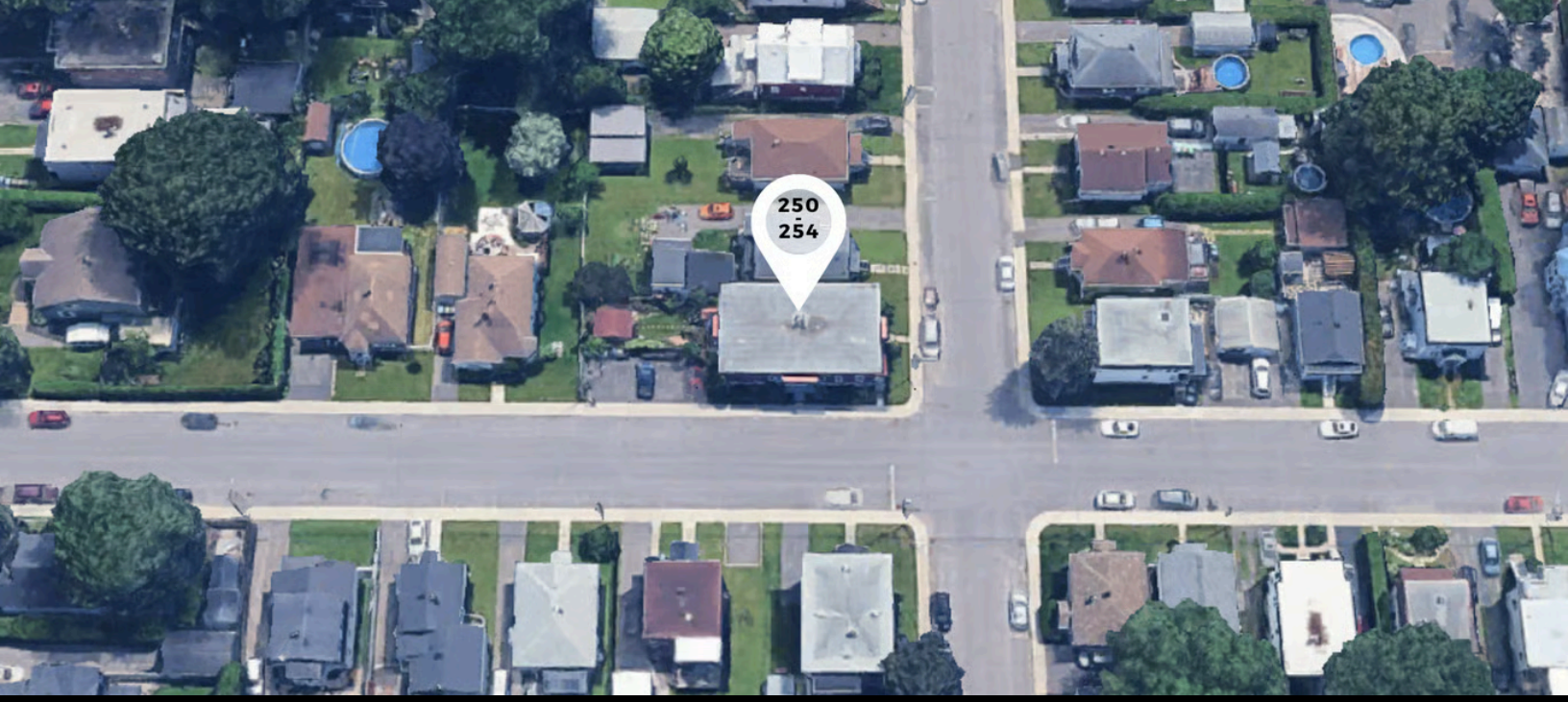
Nombre de stationnements
5

Système d'eau chaude
Réservoirs indépendants





Système de chauffage
Plinthes électriques dans tous les logements et possibilité de chauffage au gaz pour trois d'entre eux (1x 4 1⁄2; 2 x 5 1⁄2 à l'étage).



250-254 Trahan / 45 Pinsonneault, *Saint-Jean-sur-Richelieu



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre	4 259 735

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale	561 500 $
Évaluation municipale du terrain	172 800 $
Évaluation municipale du bâtiment	388 700 $

Construction

Nombre d'étages	2
Type de bâtiment	Détaché
Type de construction	Brique et bois
Année de construction	1948

Système Électromécanique

Système d'incendie	Détecteurs de fumée (8 détecteurs)

Type de Bâtiment

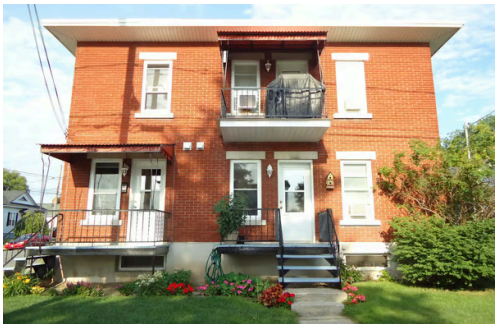
Buanderie	Non
Nombre de pièces	20
Nombre d'unités	3 x 5.5 + 1 x 4.5 + 1 x 1.5
Entrée laveuse/sécheuse	Oui, dans chaque unité, sauf celle du 45 Pinsonneault (1 ½).
Responsabilité des électroménagers	Locataire
Responsabilité du chauffage	Locataire
Responsabilité de l'eau chaude	Locataire

Stationnement

Type de stationnement	Extérieur
Nombre de stationnements	5

Superficie

Superficie terrain	5 486 pi²


CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Oui, à l'arrière

Condition du toit

Excellent entretien, membrane élastomère (2009)

Entente concierge

Non

Internet et télécom

Oui, internet

Condition des portes

Bon état, portes extérieures résidentielles avec portes vitrées/moustiquaires

Intercom et sonnette

Oui, sonnette non-disponible pour tous les logements).

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs électriques

Conditions des salles de bains

Bon état / Standard

Condition des fenêtres

Bon état, fenêtres principalement à cadres blancs, PVC

Revêtement extérieur

Brique

Étude environnementale

N/A

Plomberie

ABS / PEX / Cope

Condition des balcons

Bon état, escaliers et garde-corps métalliques

Système de chauffage

Plinthes électriques dans tous les logements et possibilité de chauffage au gaz pour trois d'entre eux (1x 4 1⁄2; 2 x 5 1⁄2 à l'étage).

Conditions des cuisines

Bon état / Standard

Distance caserne et borne fontaine

Moins de 500 pieds

Revêtement des planchers

Céramique / vinyle / Flottant

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	65 784 $	100 %	1 096 $
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	**65 784 $**		**1 096 $**
Vac / M. créances	1 974 $	3 %	33 $
RBE	**63 810 $**		**1 064 $**

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	2 871 $	4,5 %	574 $
Taxes Municipales	Actuel	6 111 $	9,6 %	1 222 $
Taxes Scolaires	Actuel	381 $	0,6 %	76 $
Assurances	Actuel	2 451 $	3,8 %	490 $
Électricité	Actuel	200 $	0,3 %	40 $
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 250 $	2 %	250 $
Entretien	Normalisé	3 500 $	5,5 %	700 $
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	638 $	1 %	128 $
Dépenses Totales		**17 403 $**	**27,3 %**	**3 481 $**
Revenu Net		**46 408 $**		**9 282 $**

FINANCEMENT

	SCHL	Conventionnel
Montant du prêt maximum	809 375 $	506 865 $
TGA de financement	4,87 %	6,87 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.25
Taux d'intérêt	4,3 %	5,5 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	Conventionnel
Revenu net	46 408 $	46 408 $
Paiement Hypo. Annuel	44 802 $	37 126 $
Liquidité après hypo	1 606 $	9 282 $

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	289 625 $	592 135 $
Rendement sur liquidité	0,6 %	1,6 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,4 %	3,2 %
Retour total annuel avec plus-value de 2,5 %	12,92 %	7,86 %

CPL	MRB	MRN	TGA
219 800 $	16,7	23,7	4,2 %





















