

À VENDRE

PMML

2524 DE MAISONNEUVE E | VILLE-MARIE E

6 UNITÉS



Nick Slobodinuk

Équipe Slobodinuk & Rainville

VP Exécutif | Courtier Immobilier | Associé PMML

📞 514-909-7467

✉️ nick@pmml.ca

produit le : 13 octobre 2026

TYPE DE BÂTIMENT

En rangée plus de 1 côté

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble de 6 logements (6 x 3½) de 1914, brique, 3 étages, secteur Sainte-Marie (Ville-Marie), à moins de 10 minutes de marche du métro Frontenac. Structure refaite en 2024 sous permis : nouvelles semelles. 12 fenêtres PVC (2023), maçonnerie (2016, 2019). Entièrement loué, baux au 30 juin 2027. Chauffage et électricité aux frais des locataires. Beau, rentable et propre. Un excellent investissement.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Structure refaite en 2024 (semelles, colonnes d'acier, solives) : permis, plans d'ingénieur et rapport final de conformité
- ✓ 100 % loué, 98 340 \$/an ; tous les baux au 30 juin 2027
- ✓ Chauffage et électricité aux frais des locataires
- ✓ 12 fenêtres PVC Energy Star (2023), joints de brique (2019)
- ✓ Certificat de localisation de septembre 2026 disponible.

PRIX DEMANDÉ :
1 550 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

2024 : structure du vide sanitaire : 46 160 \$. 2024 : planchers log. 1 et 2. 2023 : 12 fenêtres PVC : 22 037 \$. Nov. 2023 : caméras : 2 260 \$. Oct. 2019 : joints de brique : 4 900 \$. Août 2018 : armoires de cuisine log. 4 : 4 102 \$. 2017 : porte principale, porte-patio, escalier. Plus de 100,500\$ en améliorations.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Responsabilité des électros

Selon les baux

Nombre d'unités

6



Nombre de stationnements

0

Système d'eau chaude

6 chauffe-eau électriques : 3 loués (Hydro-Solution)



Système de chauffage

Plinthes électriques



2524 De Maisonneuve E, Ville-Marie E



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 425 227

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 944 400 \$

Évaluation municipale du terrain 220 000 \$

Évaluation municipale du bâtiment 724 400 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment En rangée plus de 1 côté

Type de construction Brique ; planchers à solives de bois ; vide sanitaire

Année de construction 1914

Travaux de structure en 2024 (avec permis): semelles ajoutées sous les murs porteurs, colonnes d'acier, renfort des solives, travaux conformes aux recommandations. Fondation d'origine inconnue.

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre d'unités 6 x 3.5

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans certains logements

Responsabilité des électroménagers Selon les baux

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires (électricité) ; chauffe-eau fournis par le propriétaire

Vente sans garanties légales de qualité aux risques et perils de l'acheteur.

Stationnement

Type de stationnement Sur rue

Nombre de stationnements 0

Superficie

Superficie terrain 1 480 p.c



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

N/A

Condition du toit

Membrane élastomère, 2013 selon l'ancienne propriétaire

Entente concierge

Aucune

Système d'eau chaude

6 chauffe-eau électriques : 3 loués (Hydro-Solution)

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Conditions des salles de bains

Bon état

Internet et télécom

N/A

Condition des portes

Porte principale remplacée (mai 2017) ; porte-patio du log. 4 (2017)

Intercom et sonnette

Oui, sonnette

Condition des fenêtres

12 changés en PVC Fenplast Energy Star (2023)

Revêtement extérieur

Brique

Étude environnementale

Aucune

Plomberie

À vérifier

Condition des balcons

2015

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Log. 4 : armoires neuves (2018) ; autres à confirmer

Distance caserne et borne fontaine

A vérifier

Revêtement des planchers

Divers

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	98 340 \$	100 %	1 366 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	98 340 \$		1 366 \$
Vac / M. créances	2 950 \$	3 %	41 \$
RBE	95 390 \$		1 325 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	4 293 \$	4,5 %	715 \$
Taxes Municipales	Actuel	5 559 \$	5,8 %	927 \$
Taxes Scolaires	Actuel	685 \$	0,7 %	114 \$
Assurances	Actuel	2 821 \$	3 %	470 \$
Électricité	Actuel	237 \$	0,2 %	40 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 500 \$	1,6 %	250 \$
Entretien	Normalisé	4 200 \$	4,4 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi	Actuel	828 \$	0,9 %	138 \$
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	954 \$	1 %	159 \$
Hydro-Solution	Actuel	586 \$	0,6 %	98 \$
Dépenses Totales		21 662 \$	22,7 %	3 610 \$
Revenu Net		73 727 \$		12 288 \$

FINANCEMENT

	SCHL	SCHL APH 50
Montant du prêt maximum	1 186 661 \$	1 249 837 \$
TGA de financement	5,28 %	5,01 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.1
Taux d'intérêt	4,5 %	4,5 %
Amortissement	35 Ans	40 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	SCHL APH 50
Revenu net	73 727 \$	73 727 \$
Paieement Hypo. Annuel	70 997 \$	70 753 \$
Liquidité après hypo	2 731 \$	2 975 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	363 339 \$	300 163 \$
Rendement sur liquidité	0,8 %	1,0 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	5,0 %	5,0 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	13,48 %	15,38 %

CPL
258 300 \$

MRB
15,8

MRN
21

TGA
4,8 %



