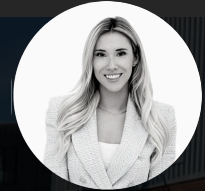


# 26 COURT GRANBY

9 UNITÉS

# PMML

## À VENDRE



**Jessika Lahaie**

Équipe Jessika Lahaie

VP Exécutif

Courtier Immobilier | Associée

PMML

📞 819-345-2487

✉️ [jessika.lahaie@pmml.ca](mailto:jessika.lahaie@pmml.ca)



**Alyson Marceau**

Équipe Jessika Lahaie

VP

Courtier Immobilier

📞 450-521-6898

✉️ [alyson.marceau@pmml.ca](mailto:alyson.marceau@pmml.ca)

**PMML.CA**



## TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

## CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Usage mixte

## DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Bâtisse semi-commerciale idéalement située au centre-ville de Granby, comprenant 6 unités résidentielles (2 x 4 ½ et 4 x 3 ½) ainsi que 3 locaux commerciaux, pour un total de 9 unités. Entretien avec grand soin par le propriétaire, elle génère des revenus intéressants tout en offrant un beau potentiel de valorisation futur. Implanté dans un secteur dynamique, à proximité immédiate des services, des commerces et des principaux axes routiers. Les frais énergétiques sont répartis entre les locataires et le propriétaire.

## FAITS SAILLANTS

- ✓ Le vendeur est ouvert à une BPV!
- ✓ Immeuble très bien entretenu, ayant fait l'objet de plusieurs rénovations au fil des années.
- ✓ Vaste stationnement public gratuit situé à l'arrière de l'immeuble, sans restriction de durée.
- ✓ Zonages autorisés : Cacco, Cbar, Cdét, Chôt, Cpro, Créc, Cresto, Ctél, R3, R4+, Rmc, Rpri.

PRIX DEMANDÉ :

**1 299 000 \$**

+ TPS/TVQ SUR LA PORTION COMMERCIALE

## DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

---

chaudière électrique: 2011

galerie arrière: 2015

isolation des solives de rive au sous-sol: 2015

remplacement des panneaux à fusibles par des panneaux à disjoncteurs:  
2016

vitrine avant du local 101: 2020

pavé uni avant et escalier béton et rampe d'aluminium: 2024

rénovation du local 102: 2025

rénovation des espaces communs arrière: 2025

remplacement des laveuse-sécheuse commerciales: 2025

portes commerciales extérieures (50% des portes): 2025

escaliers extérieur sur le côté: 2026 (en cours)

---

## INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

---

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

Un nouveau certificat de localisation (2026) est présentement en cours de rédaction. L'immeuble est grevé d'une servitude de tolérance relative à l'empiètement de briques ainsi que d'une servitude de passage en faveur de l'immeuble voisin.

logement no2: rénové en 2017 (excepté la salle de bain)

logement no3: rénové en 2022

logement no4: rénové en 2025 (sdb en 2022)

logement no5: rénové en 2026 (cuisine, sdb, planchers, peinture)

logement no6: rénové en 2025 (au complet à neuf)

## Responsabilité des électros

propriétaire (8 électros), logements #1 à 4



## Nombre d'unités

9

## Nombre de stationnements

1 espace à l'arrière et 2 espaces dans l'allée

## Système d'eau chaude

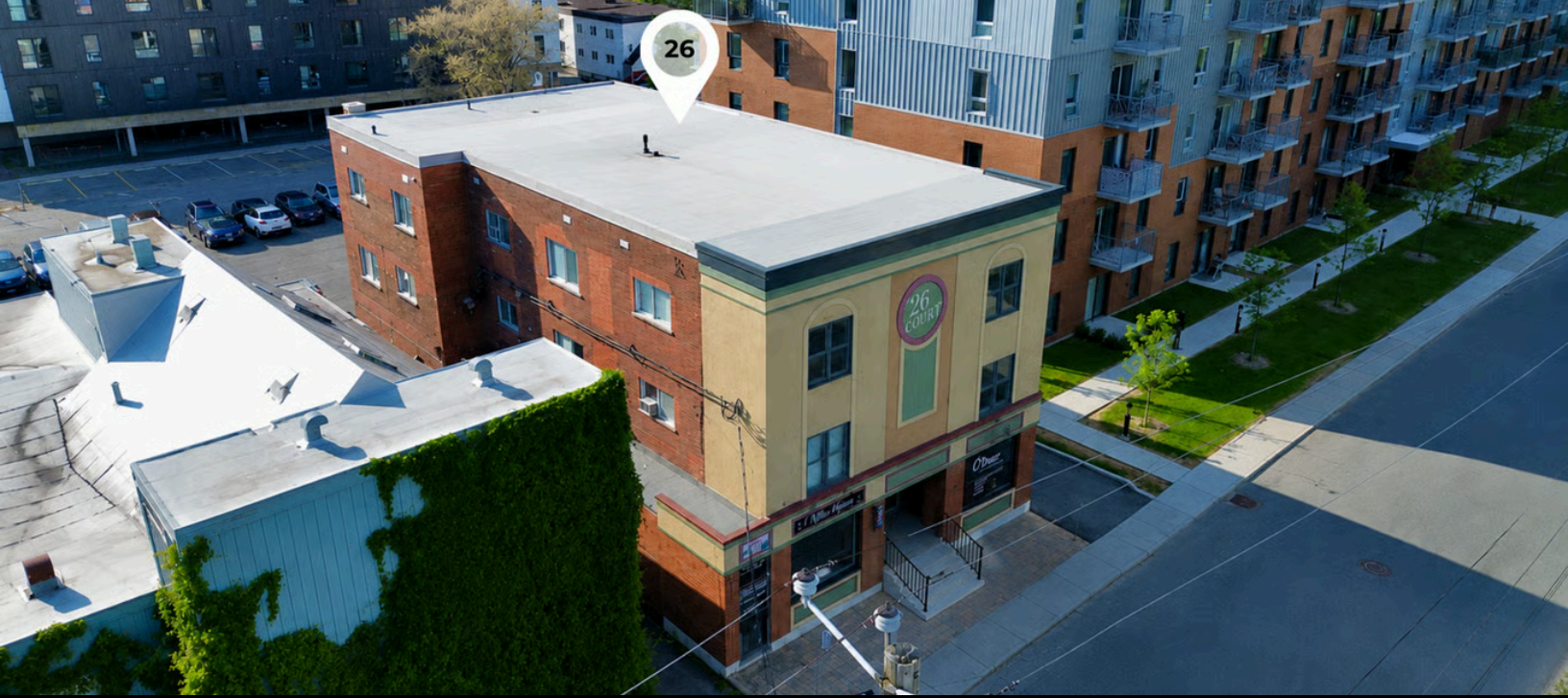
Bouilloire électrique au sous-sol



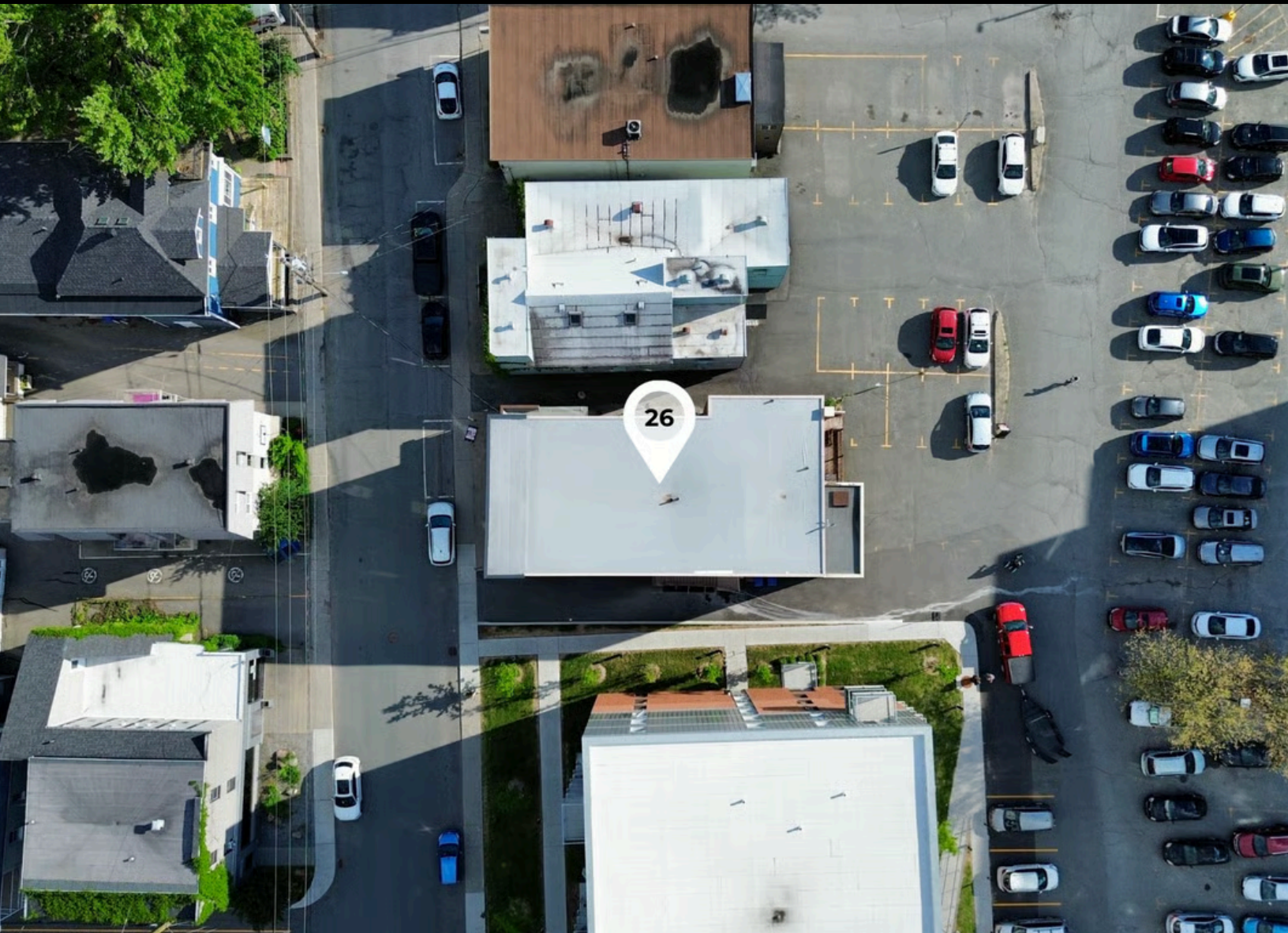
## Système de chauffage

Électrique





26 Court, Granby



# DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

## 📍 Informations Générales

Numéro de cadastre 1 010 484

## 🏠 Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 782 000 \$

Évaluation municipale du terrain 95 500 \$

Évaluation municipale du bâtiment 686 500 \$

## 🔨 Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1947

## ☰ Caractéristiques

Plomberie Cuivre | ABS | Fonte - À valider

Condition du toit 20 ans | 2006 | Membrane polyoléfine thermoplastique

Condition des portes 4 portes changées en 2025 (50%) | 20 ans pour les autres

Condition des balcons Bois peint

Condition des fenêtres 5 fenêtres changées en 2025 | 20 ans pour les autres

Conditions des cuisines #1 à 4 d'origine (peinturées) ou avec portes remplacées (mélamine) | #5 et 6 neuves 2025 et 2026

Panneaux électriques Disjoncteurs - 2016

Revêtement extérieur Brique, crépi/stucco

Conditions des salles de bains Bon état

Revêtement des planchers Céramique, vinyle et plancher flottant

## 🔌 Système Électromécanique

Système d'incendie Oui

## 🏢 Type de Bâtiment

Buanderie Oui (payante), pour les logements #1 à 5

Nombre d'unités 4 x 3.5 + 2 x 4.5 + 3 commerces

Entrée laveuse/sécheuse Oui, pour le 6 (4-1/2)

Responsabilité des électroménagers propriétaire (8 électros), logements #1 à 4

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

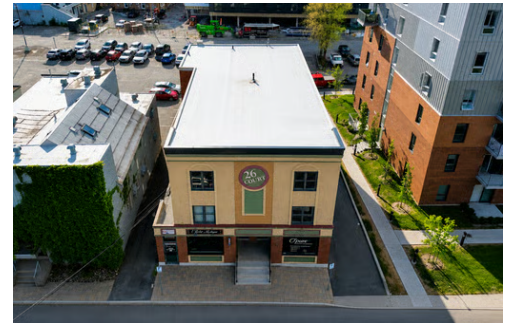
## 🅑 Stationnement

Type de stationnement Extérieur en asphalte

Nombre de stationnements 1 espace à l'arrière et 2 espaces dans l'allée

## 📏 Superficie

Superficie terrain 5 139 pi<sup>2</sup>



## CARACTÉRISTIQUES

### Clôturé

Non

### Condition du toit

20 ans | 2006 | Membrane polyoléfine thermoplastique

### Entente concierge

Oui, ménage seulement

### Système d'eau chaude

Bouilloire électrique au sous-sol

### Panneaux électriques

Disjoncteurs - 2016

### Étude environnementale

Non

### Internet et télécom

Non

### Condition des portes

4 portes changées en 2025 (50%) | 20 ans pour les autres

### Intercom et sonnette

Sonnettes, à l'exception de deux unités

### Condition des fenêtres

5 fenêtres changées en 2025 | 20 ans pour les autres

### Revêtement extérieur

Brique, crépi/stucco

### Revêtement des planchers

Céramique, vinyle et plancher flottant

### Plomberie

Cuivre | ABS | Fonte - À valider

### Condition des balcons

Bois peint

### Système de chauffage

Électrique

### Conditions des cuisines

#1 à 4 d'origine (peinturées) ou avec portes remplacées (mélamine) | #5 et 6 neuves 2025 et 2026

### Conditions des salles de bains

Bon état

## REVENUS

	ANNUEL	\$ / PI²
Résidentiel	63 588 \$	589 \$
Rés. Abordable		
Commercial	39 696 \$	368 \$
Rangements	2 340 \$	22 \$
Stationnement		
Buanderie	1 000 \$	9 \$
Autre Revenus		
Autre Revenus		
<b>Revenus Totaux</b>	<b>106 624 \$</b>	<b>987 \$</b>
Vac / M. créances	3 199 \$	30 \$
<b>RBE</b>	<b>103 425 \$</b>	<b>958 \$</b>

## DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	4 654 \$	4,5 %	517 \$
Taxes Municipales	Actuel	12 801 \$	12,4 %	1 422 \$
Taxes Scolaires	Actuel	510 \$	0,5 %	57 \$
Assurances	Actuel	7 750 \$	7,5 %	861 \$
Électricité	Actuel	2 003 \$	1,9 %	223 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	2 250 \$	2,2 %	250 \$
Entretien	Normalisé	6 300 \$	6,1 %	700 \$
Electromenagers	Estimé	480 \$	0,5 %	53 \$
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 034 \$	1 %	115 \$
<b>Dépenses Totales</b>		<b>37 782 \$</b>	<b>36,5 %</b>	<b>4 198 \$</b>
<b>Revenu Net</b>		<b>65 643 \$</b>		<b>7 294 \$</b>

## FINANCEMENT

### Conventionnel

Montant du prêt maximum	771 197 \$
TGA de financement	6,38 %
Ratio de couverture de dettes	1.25
Taux d'intérêt	4,75 %
Amortissement	25 Ans
Terme	5 Ans

## TRÉSORERIE

### Conventionnel

Revenu net	65 643 \$
Paieement Hypo. Annuel	52 514 \$
Liquidité après hypo	13 129 \$

### RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	527 803 \$
Rendement sur liquidité	2,5 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	5,6 %

CPL  
144 300 \$

MRB  
12,2

MRN  
19,8

TGA  
5,1 %

