À VENDRE

PMML

2735 DES ORMEAUX | MERCIER (MONTRÉAL)

6 UNITÉS





Houssem Riahi

VP Senior | Courtier Immobilier | Associé PMML

438-393-6529

houssem.riahi@pmml.ca

produit le : 19 octobre 2026

TYPE DE BÂTIMENT

Jumelé

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble de 6 logements situé à Mercier, composé de 3 x 4.5 + 3 x 3.5 hors sol avec 6 espaces de rangement au sous-sol, offrant un excellent potentiel d'optimisation. Les logements sont spacieux, de dimensions identiques et tous dotés d'un balcon. L'immeuble a été soigneusement entretenu au fil des années et a bénéficié de nombreuses rénovations importantes et d'améliorations esthétique, renforçant la qualité de l'actif. Les loyers sont nettement inférieurs au marché, représentant une opportunité d'optimisation significative. Les frais énergétiques sont assumés par les locataires. Emplacement stratégique à proximité du métro Honoré-Beaugrand, du parc de la Promenade-Bellerive et des services essentiels. Une occasion d'acquérir un actif bien entretenu avec un potentiel concret.

FAITS SAILLANTS

- Important potentiel d'optimisation, loyers actuels moyens de seulement 814 $/mois.
- Épiceries, cafés, pharmacies et services essentiels à proximité.
- Plusieurs arrêts des lignes d'autobus 189 et 185 accessibles à pied depuis l'immeuble.

PRIX DEMANDÉ :

1 145 000 $

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Pieutage sur l'ensemble de la fondation et réparation des fissures en 2003 - 36 000 $.

Réfection de la maçonnerie du mur de briques et des allèges en octobre 2025 par Restaure-Action, avec une garantie de 5 ans - 40 000 $.

Installation d'un système d'intercom.

Installation d'une porte d'entrée en acier en juillet 2026.

Réfection complète de la plomberie en cuivre.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

5 réservoirs d'eau chaude loués auprès d'HydroSolution.

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

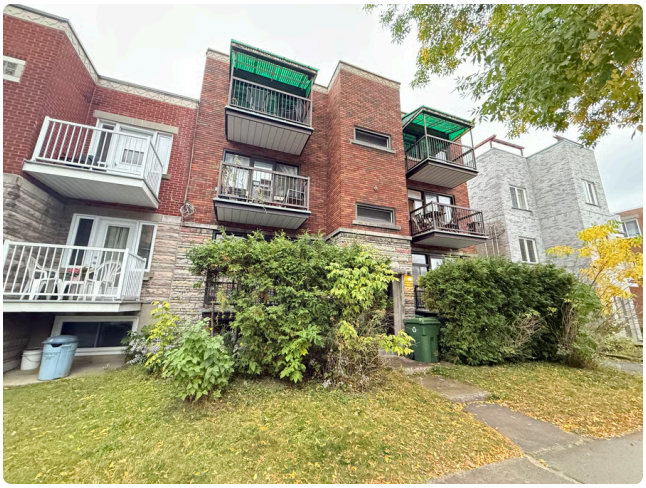
Responsabilité des électros
Locataires

Nombre d'unités
6



Nombre de stationnements
N/A

Système d'eau chaude
Réservoirs indépendants





Système de chauffage
Plinthes électriques



2735 des Ormeaux, Mercier (Montréal)



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre	1 710 967

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale	1 225 200 $
Évaluation municipale du terrain	258 600 $
Évaluation municipale du bâtiment	966 600 $

Construction

Nombre d'étages	3
Type de bâtiment	Jumelé
Type de construction	Brique et bois
Année de construction	1956

Système Électromécanique

Système d'incendie	Oui, conforme

Type de Bâtiment

Buanderie	Non
Nombre de pièces	À vérifier
Nombre d'unités	3 x 4.5 + 3 x 3.5
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	3 374 p.c.





CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Oui

Condition du toit

Gravier | 23 ans

Entente concierge

Oui, verbale App #3

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs | 100 AMP

Conditions des salles de bains

Bon état

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

Bon état | Aluminium

Intercom et sonnette

Intercom

Condition des fenêtres

Bon état | Aluminium

Revêtement extérieur

Brique

Étude environnementale

Non

Plomberie

Cuivre et ABS

Condition des balcons

Bon état | Fibre de verre avant et arrière

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Bon état

Distance caserne et borne fontaine

A vérifier

Revêtement des planchers

Bois franc et Céramique

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	58 620 $	100 %	814 $
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	**58 620 $**		**814 $**
Vac / M. créances	1 759 $	3 %	24 $
RBE	**56 861 $**		**790 $**

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	2 559 $	4,5 %	426 $
Taxes Municipales	Actuel	7 727 $	13,6 %	1 288 $
Taxes Scolaires	Actuel	884 $	1,6 %	147 $
Assurances	Actuel	3 163 $	5,6 %	527 $
Électricité	Actuel	614 $	1,1 %	102 $
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 500 $	2,6 %	250 $
Entretien	Normalisé	4 200 $	7,4 %	700 $
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe	Actuel			
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	569 $	1 %	95 $
Hydro-Solution	Actuel	968 $	1,7 %	161 $
Dépenses Totales		**22 183 $**	**39,0 %**	**3 697 $**
Revenu Net		**34 678 $**		**5 780 $**

FINANCEMENT

	SCHL	SCHL APH 70	SCHL APH 100
Montant du prêt maximum	587 866 $	611 653 $	630 694 $
TGA de financement	5,01 %	5,39 %	5,22 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.1	1.1
Taux d'intérêt	4,5 %	4,5 %	4,5 %
Amortissement	40 Ans	45 Ans	50 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans

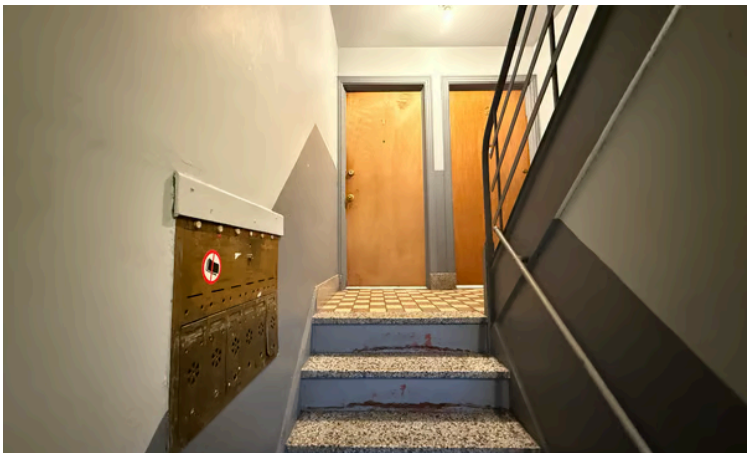
TRÉSORERIE

	SCHL	SCHL APH 70	SCHL APH 100
Revenu net	34 678 $	34 678 $	34 678 $
Paiement Hypo. Annuel	33 497 $	33 375 $	33 203 $
Liquidité après hypo	1 181 $	1 303 $	1 475 $
RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ			
Mise de fonds	557 134 $	533 347 $	514 306 $
Rendement sur liquidité	0,2 %	0,2 %	0,3 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	1,2 %	1,1 %	1,0 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	5,36 %	5,4 %	5,45 %

CPL	MRB	MRN	TGA
190 800 $	19,5	33	3 %















N'oubliez pas de vous laver les mains













