

2885 PERIGNY LONGUEUIL

9 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Jonathan Rainville

Équipe Slobodinuk & Rainville
Courtier Immobilier

📞 514-581-8199



jonathan.rainville@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Rare opportunité d'investir dans un 9-plex secteur du Vieux-Longueuil, à proximité des principaux axes routiers tels que Boul.Roland-Therrien et le boulevard des Ormeaux. Cette Immeuble détaché construit en 1972 avec quatre cotés brique comporte neuf unités résidentielles spacieuses (2 logements de 3½, 4 logements de 4½ et 3 logements de 5½). La toiture a été refaite en 2019, assurant une tranquillité d'esprit à long terme. Ce secteur offre des services à proximité tel que des commerces, des écoles et des transports en commun ce qui est un atout pour les locataires. De plus, la propriété est admissible au programme APH Select efficacité énergétique et/ou au programme d'abordabilité. Cette opportunité est intéressante pour les investisseurs souhaitant acquérir un immeuble avec un grand potentiel d'optimisation locative. Ce 9-plex est un ajout exceptionnel à tout portefeuille immobilier.

FAITS SAILLANTS

- ✓ - Immeuble comprend (3 x 5.5) + (4 x 4.5) + (2 x 3.5)
- ✓ - Immeuble quatre côtés brique
- ✓ - Proche de transport en commun, des commerces, des axes routier tel que Boul.Jacques-Cartier E., Ch.De Chambly, Boul.Roland-Therrien et Boul.Des Ormeaux. Idéal pour les locataires

PRIX DEMANDÉ :
1 850 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

- Réfection entrées avant/arrière en ciment
- Réfection des balcons arrières apt 5, 7 et 9
- Rénovation esthétique dans certain logements
- Remplacement de la toiture en 2019

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

- La vente est faite sans garantie légale de qualité aux risques et périls de l'acheteur.
- Un nouveau certificat de localisation sera commandé sous peu. Le certificat disponible est celui de 2006.
- Une phase 1 environmental est commandé aux frais des propriétaires

Responsabilité des électros

Locataires

Nombre d'unités

9



Nombre de stationnements

9

Système d'eau chaude

Chauffe-eau indépendant



Système de chauffage

Plinthes électrique



2885 Perigny, Longueuil



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

📍 Informations Générales

Numéro de cadastre 1 927 974

🏠 Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 593 600 \$ (2023)

Évaluation municipale du terrain 512 100\$ (2023)

Évaluation municipale du bâtiment 1 081 500 \$ (2023)

🔨 Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1972

☰ Caractéristiques

Plomberie Cuivre et ABS

Condition du toit Excellent, remplacement du toit (2019)

Condition des portes Bon

Condition des balcons Bon et réfection des balcons arrières apt 5, 7 et 9

Condition des fenêtres Bon

Conditions des cuisines Bon

Panneaux électriques Fusibles

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains Bon

Revêtement des planchers Plancher flottant et céramique

🔌 Système Électromécanique

Système d'incendie

Système d'alarme

🏢 Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre de pièces À vérifier

Nombre d'unités 9

Entrée laveuse/sécheuse Oui dans les logements

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

🅑 Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 9

📏 Superficie

Superficie terrain 975,5m²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Non

Condition du toit

Excellent, remplacement du toit (2019)

Entente concierge

Oui mais entente non signé

Système d'eau chaude

Chauffe-eau indépendant

Panneaux électriques

Fusibles

Étude environnementale

Une Phase 1 est commander aux frais des propriétaires

Internet et télécom

À vérifier

Condition des portes

Bon

Intercom et sonnette

Sonnette

Condition des fenêtres

Bon

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Plancher flottant et céramique

Plomberie

Cuivre et ABS

Condition des balcons

Bon et réfection des balcons arrières apt 5, 7 et 9

Système de chauffage

Plinthes électrique

Conditions des cuisines

Bon

Conditions des salles de bains

Bon

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	102 852 \$	100 %	952 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	102 852 \$		952 \$
Vac / M. créances	3 086 \$	3 %	29 \$
RBE	99 766 \$		924 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	4 489 \$	4,5 %	499 \$
Taxes Municipales	Actuel	11 801 \$	11,8 %	1 311 \$
Taxes Scolaires	Actuel	1 102 \$	1,1 %	122 \$
Assurances	Actuel	7 099 \$	7,1 %	789 \$
Électricité	Actuel	732 \$	0,7 %	81 \$
Chauffage				
Déneigement	Actuel	1 167 \$	1,2 %	130 \$
Ascenseur				
Gazon	Actuel	683 \$	0,7 %	76 \$
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	2 250 \$	2,3 %	250 \$
Entretien	Normalisé	6 300 \$	6,3 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	998 \$	1 %	111 \$
Dépenses Totales		36 621 \$	36,7 %	4 069 \$
Revenu Net		63 146 \$		7 016 \$

FINANCEMENT

	SCHL APH 100	SCHL APH 50
Montant du prêt maximum	1 295 226 \$	1 188 329 \$
TGA de financement	4,00 %	4,00 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.1
Taux d'intérêt	3,6 %	3,6 %
Amortissement	50 Ans	40 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL APH 100	SCHL APH 50
Revenu net	63 146 \$	63 146 \$
Paie ment Hypo. Annuel	57 405 \$	57 405 \$
Liquidité après hypo	5 741 \$	5 741 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	554 774 \$	661 671 \$
Rendement sur liquidité	1,0 %	0,9 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	2,7 %	2,8 %

CPL
205 600 \$

MRB
18

MRN
29,3

TGA
3,4 %





