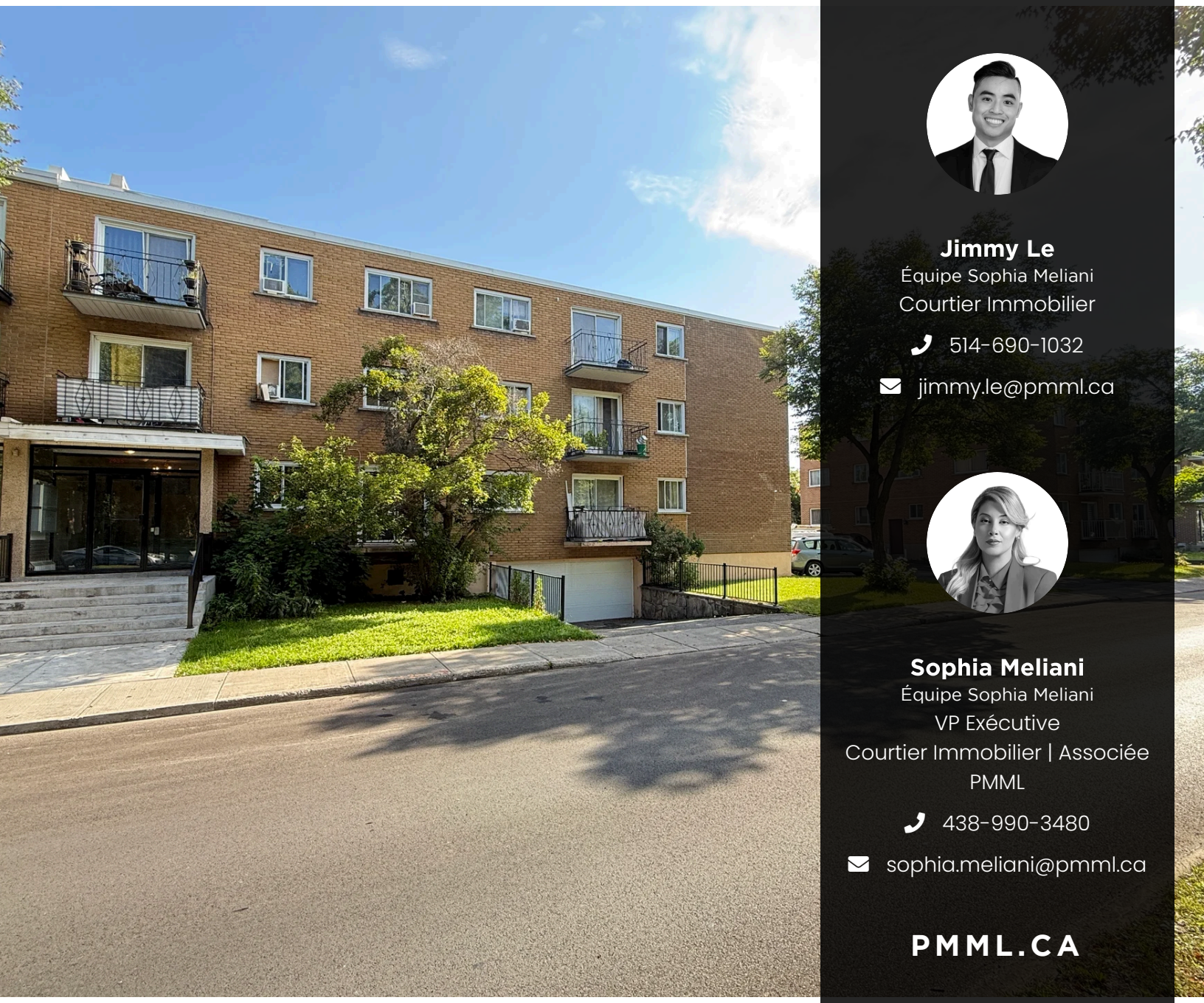
2935 TOUPIN
SAINT-LAURENT

12 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Jimmy Le
Équipe Sophia Meliani
Courtier Immobilier
514-690-1032
jimmy.le@pmml.ca

Sophia Meliani
Équipe Sophia Meliani
VP Exécutive
Courtier Immobilier | Associée
PMML
438-990-3480
sophia.meliani@pmml.ca

PMML.CA

Fiche descriptive générée le : 2026-10-05 16:26

TYPE DE BÂTIMENT

Jumelé

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble de 12 logements (5 X 3½, 4 X 4½, 3 X 5½) , situé dans un secteur recherché dans Ville Saint-Laurent à quelques pas de la REM Bois-Franc avec un accès rapide aux autoroutes principaux (A-13, A-15, A-40) Escalier extérieur en béton à l'avant avec nouvelle rampe installée en 2025. Garage avec stationnements intérieurs et extérieurs. Une opportunité d'investissement solide pour un acquéreur recherchant des revenus récurrents avec un potentiel d'optimisation immédiat.

Face au parc, à proximité d'une école primaire et d'une garderie. Transport en commun à proximité et à quelques minutes du centre d'achat Côte-Vertu.

FAITS SAILLANTS

- À 6 minutes de la Station REM - Bois-Franc et 7 minutes du métro Côte Vertu
- À moins de 8 minutes de l'autoroute 13 ,15 et 40.
- À 4 minutes du pont Lachapelle
- À 3 minutes du IGA Extra et Jean Coutu
- À moins 4 minutes du parc Noël-Sud et du Parc-nature du Bois-de-Saraguay
- Toiture Elastomère, FLACHING périmètre a été remplacé
- Système d'alarme central, double communication
- Plancher époxy à l'entrée, couloir 3éme étage et marché d'escaliers

PRIX DEMANDÉ :

3 100 000 $

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Refection des balcons avec soffites

Joints de maçonnerie

Nouvelle porte de garage en aluminium avec ouvre-porte universel.

Escaliers extérieurs, façade avec des rampes 2025

Revêtement d'époxy sur le plancher de l'immeuble réalisés récemment (±45 000 $)

Toiture Elastomère

Réservoir d'eau chaude, fournaise au gaz a haute efficacité

Système d'alarme central, intercom muni d'un récepteur pour chaque logement

Boite à mail remplacé

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

L'acheteur devra effectuer les vérifications d'usage afin de s'assurer que la destination qu'il entend donner au site est conforme en matière d'usage et de zonage.

Assumation hypothécaire:

Banque: Peoples Trust | Solde: 1 025 481,27 $ | Taux: 4,150 % | Terme: 65 mois | Versement mensuel: 6 226,37 $ | Date d'échéance : 10 novembre 2028

Responsabilité des électros
Locataires

Nombre d'unités
12



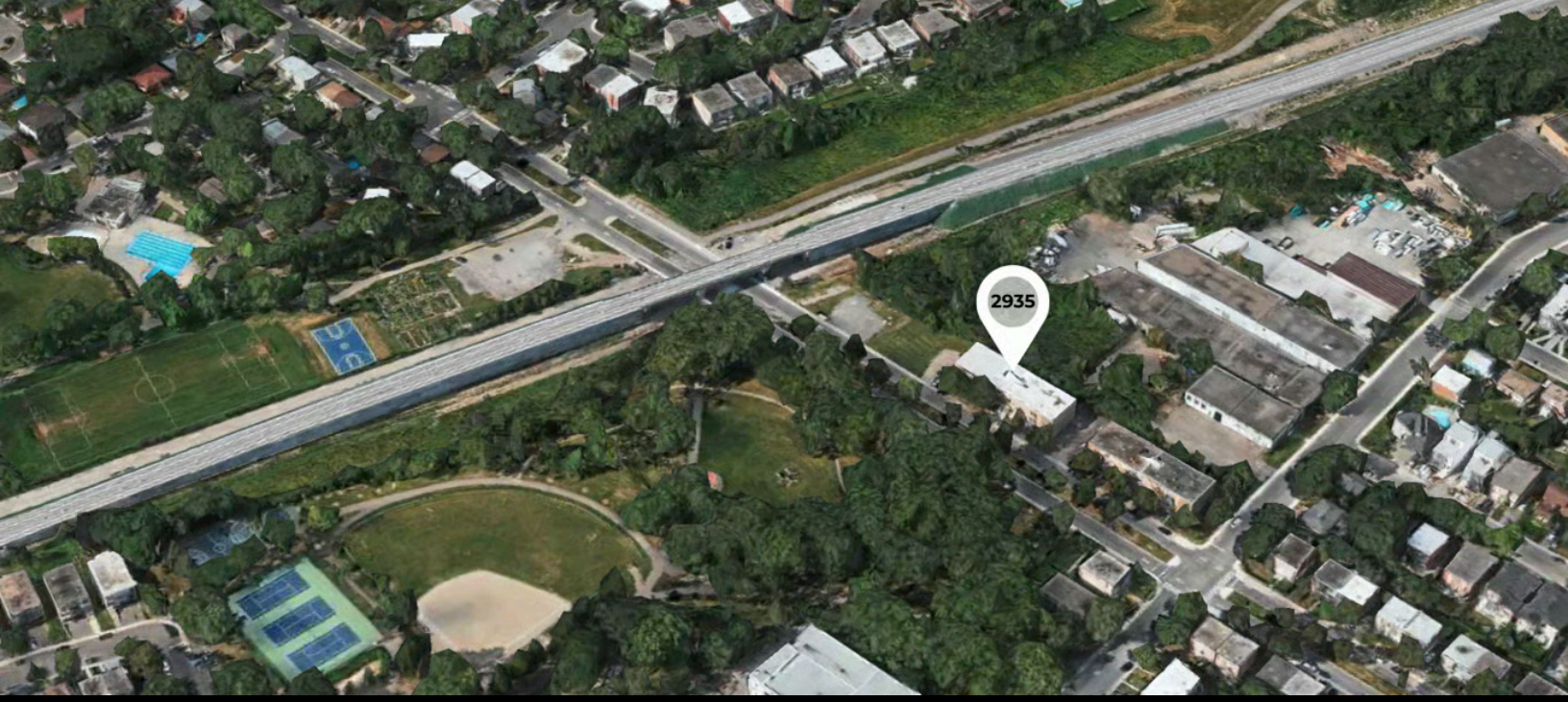
Nombre de stationnements
8 places intérieures et 8 extérieures

Système d'eau chaude
Central: réservoir d'eau et réservoir de pression
2022 – remplacement et travaux effectués.

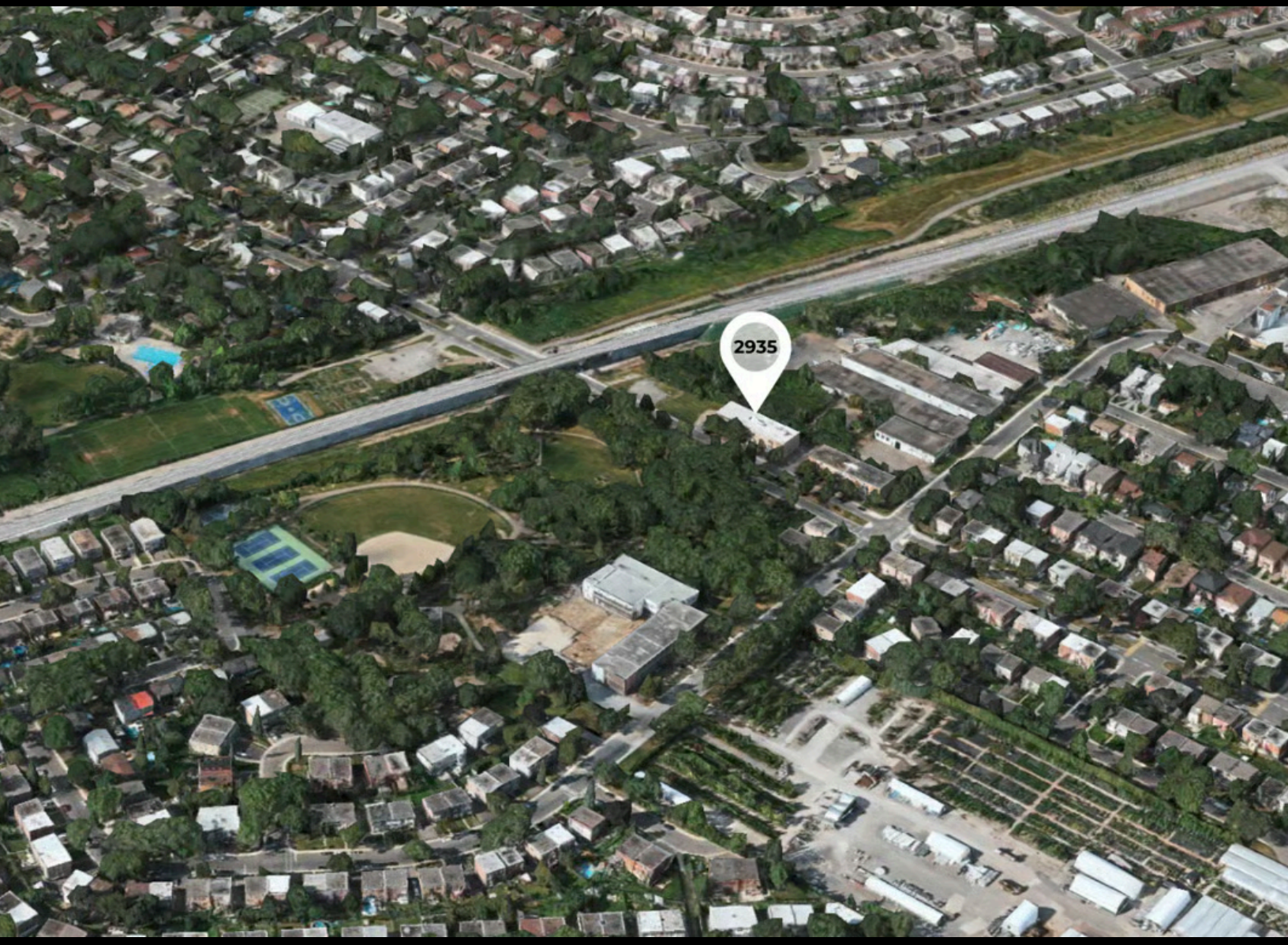




Système de chauffage
Lochinvar Gaz naturel + détecteur CO



2935 Toupin, Saint-Laurent



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre	2 378 110

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale	2 443 300 $
Évaluation municipale du terrain	588 000 $
Évaluation municipale du bâtiment	1 855 300 $

Construction

Nombre d'étages	3
Type de bâtiment	Jumelé
Type de construction	Brique et Bois
Année de construction	1971

Buanderie Coinamatic sur place. Gazon façade est refait en juin 2026

Système Électromécanique

Système d'incendie	Réseaux avertisseurs d'incendie - Extincteurs portatifs; Détecteurs de monoxyde de carbone (garage + chambre fournaise)

Type de Bâtiment

Buanderie	Buanderie sur place avec laveuse et sécheuse à carte de crédit (Coinamatic)
Nombre de pièces	46
Nombre d'unités	3 x 5.5 + 4 x 4.5 + 5 x 3.5
Entrée laveuse/sécheuse	N/A
Responsabilité des électroménagers	Locataires
Responsabilité du chauffage	Propriétaire
Responsabilité de l'eau chaude	Propriétaire

Immeuble de 12 logements 5 unités de type 3 ½ 4 unités de type 4 ½ 3 unités de type 5 ½

Stationnement

Type de stationnement	Garage
Nombre de stationnements	8 places intérieures et 8 extérieures

Superficie

Superficie terrain	8 729 pi²







CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

A l'arrière, sur les des deux côtés de l'entrée du garage

Condition du toit

Toiture refaite en 2014, garantie 20 ans, élastomère.

Entente concierge

À vérifier

Système d'eau chaude

Central: réservoir d'eau et réservoir de pression 2022 – remplacement et travaux effectués.

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Fait en 2016 et disponible

Internet et télécom

Fibre optique Bell installée dans tout l'immeuble.

Condition des portes

Nouvelle porte de garage en aluminium avec ouvre-porte universel programmable (timer) et detecteur de passage

Intercom et sonnette

Intercom : pour ouvrir la porte d'entrée principale

Condition des fenêtres

Les fenêtres et les portes-patios en aluminium ont été remplacées progressivement au fil des années.

Revêtement extérieur

Brique tout au tour

Revêtement des planchers

Bois franc, flottants, céramique – travaux d'époxy réalisés.

Plomberie

Mixte cuivre, pex, fonte, ABS, galvanisé

Condition des balcons

Balcons couvert par sofite avec garde-corps d'acier; réfection effectuée.

Système de chauffage

Lochinvar Gaz naturel + détecteur CO

Conditions des cuisines

Bonnes

Conditions des salles de bains

Bonnes

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	187 200 $	95,2 %	1 300 $
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements	2 400 $	1,2 %	17 $
Stationnement	4 560 $	2,3 %	32 $
Buanderie	2 400 $	1,2 %	17 $
Revenus Totaux	**196 560 $**		**1 365 $**
Vac / M. créances	5 897 $	3 %	41 $
RBE	**190 663 $**		**1 324 $**

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	9 533 $	5 %	794 $
Taxes Municipales	Actuel	15 743 $	8,3 %	1 312 $
Taxes Scolaires	Actuel	1 886 $	1 %	157 $
Assurances	Estimé	7 085 $	3,7 %	590 $
Électricité	Actuel	956 $	0,5 %	80 $
Chauffage	Actuel	16 670 $	8,7 %	1 389 $
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	4 800 $	2,5 %	400 $
Entretien	Normalisé	8 400 $	4,4 %	700 $
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 907 $	1 %	159 $
Dépenses Totales		**66 980 $**	**35,1 %**	**5 582 $**
Revenu Net		**123 683 $**		**10 307 $**

FINANCEMENT

	SCHL	Conventionnel	SCHL
Montant du prêt maximum	2 252 976 $	1 567 537 $	1 025 481 $
TGA de financement	4,67 %	5,92 %	
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.25	
Taux d'intérêt	4,0 %	4,0 %	4,15 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans

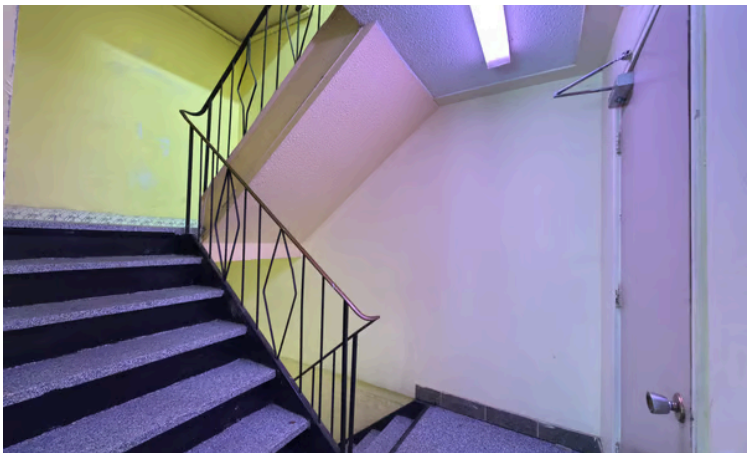
TRÉSORERIE

	SCHL	Conventionnel	SCHL
Revenu net	123 683 $	123 683 $	123 683 $
Paiement Hypo. Annuel	119 388 $	98 947 $	74 712 $
Liquidité après hypo	4 295 $	24 737 $	48 971 $
RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ			
Mise de fonds	847 024 $	1 532 463 $	2 074 519 $
Rendement sur liquidité	0,5 %	1,6 %	2,4 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,5 %	4,1 %	4,0 %
Retour total annuel avec plus-value de 3 %	14,43 %	10,13 %	8,48 %

CPL	MRB	MRN	TGA
258 300 $	15,8	25,1	4 %









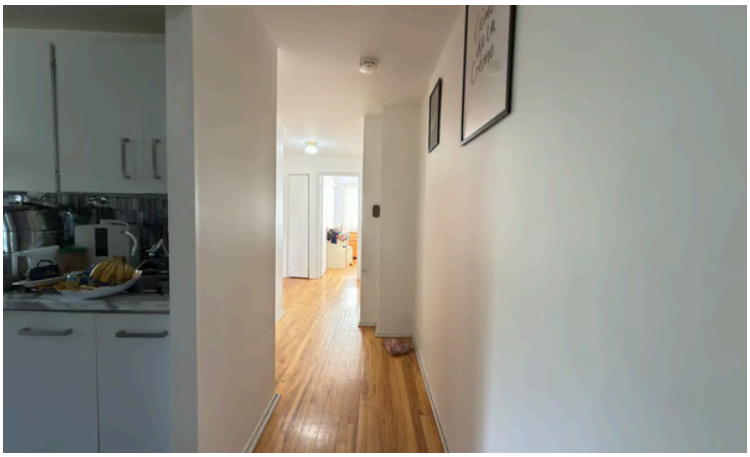

love.





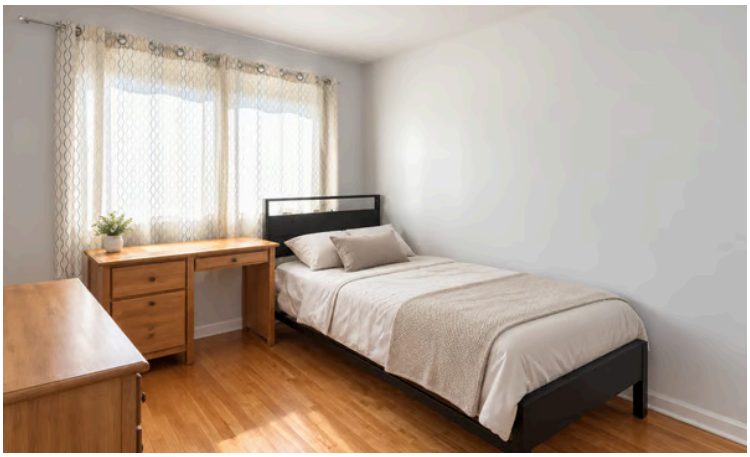

love.


love.



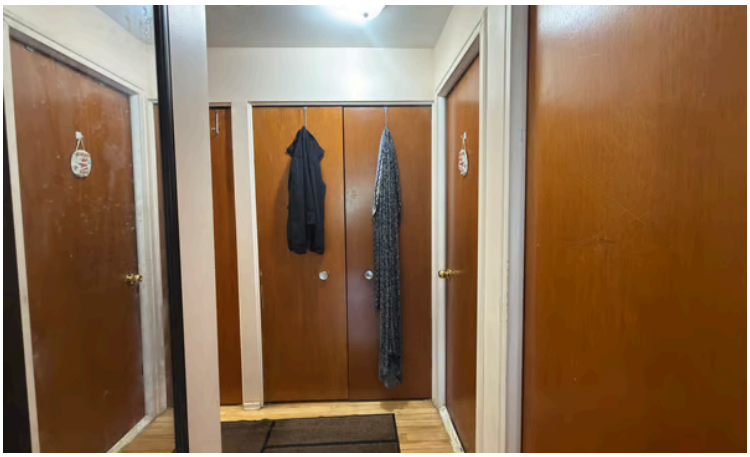


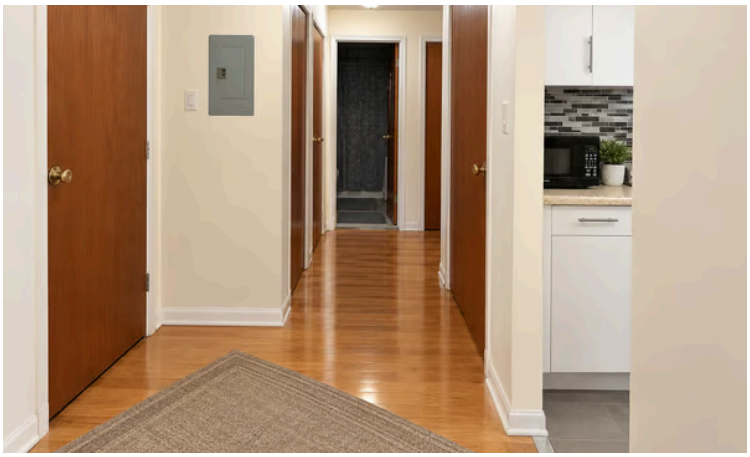












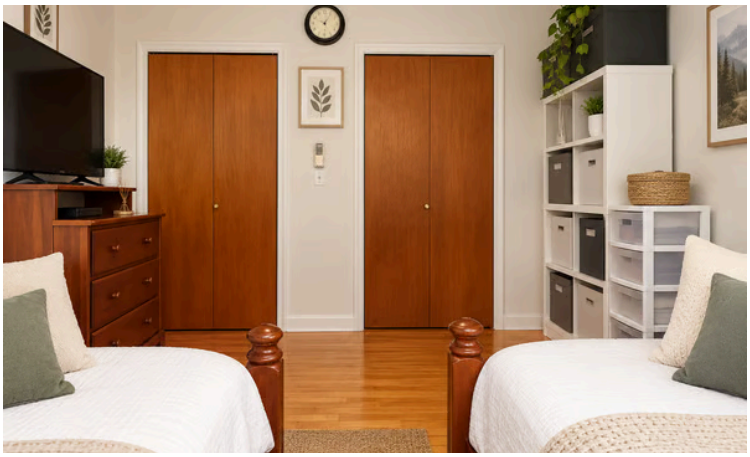


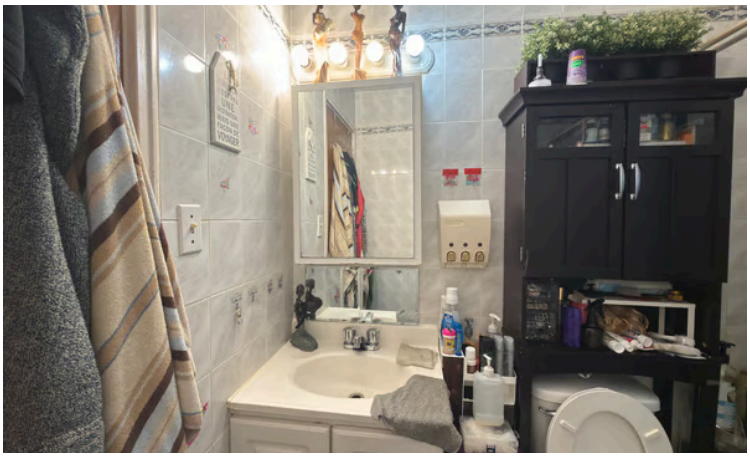








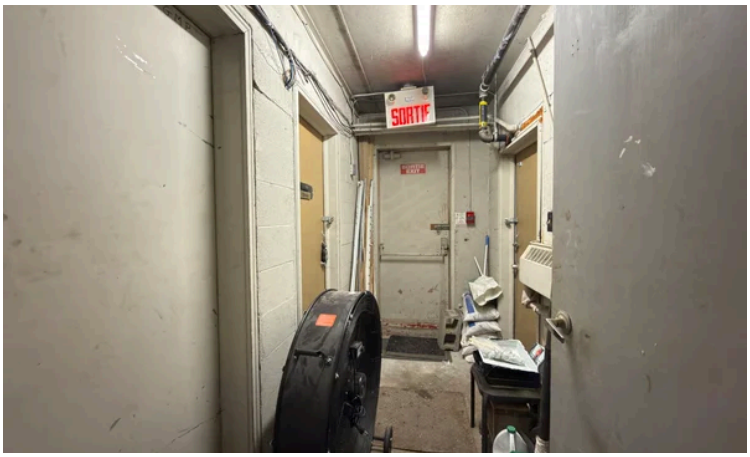









SORTIE











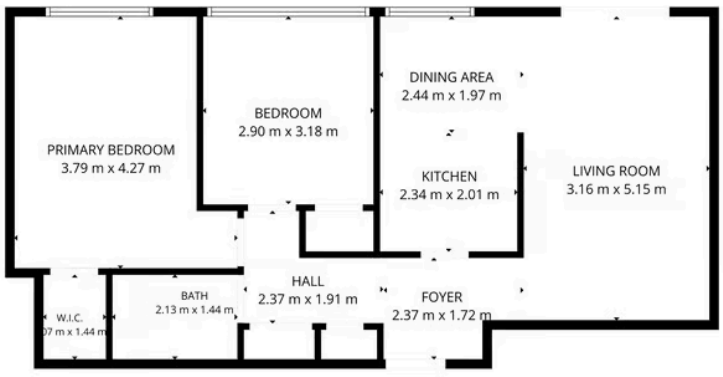







DINING AREA
2.48 m x 1.99 m
BEDROOM
2.75 m x 2.96 m
PRIMARY BEDROOM
4.03 m x 2.96 m
LIVING ROOM
3.11 m x 5.82 m
KITCHEN
2.38 m x 2.27 m
HALL
6.51 m x 1.84 m
BATH
2.28 m x 1.48 m
BEDROOM
3.01 m x 2.61 m


DINING AREA
BEDROOM
PRIMARY BEDROOM
LIVING ROOM
KITCHEN
HALL
BATH
BEDROOM


PRIMARY BEDROOM
3.79 m x 4.27 m
BEDROOM
2.90 m x 3.18 m
DINING AREA
2.44 m x 1.97 m
KITCHEN
2.34 m x 2.01 m
LIVING ROOM
3.16 m x 5.15 m
HALL
2.37 m x 1.91 m
BATH
2.13 m x 1.44 m
FOYER
2.37 m x 1.72 m


PRIMARY BEDROOM
BEDROOM
DINING AREA
KITCHEN
LIVING ROOM
W.I.C.
BATH
HALL
FOYER