

**3784-3788 DE BULLION  
PLATEAU MONT-ROYAL O**

5 UNITÉS

**PMML**

**À VENDRE**



**Housseem Riahi**

Premier VP

Courtier Immobilier | Associé

PMML

📞 438-393-6529

✉️ [housseem.riahi@pmml.ca](mailto:housseem.riahi@pmml.ca)



**Siméon Brodeur**

Équipe Housseem Riahi

Courtier Immobilier

📞 514-621-2183

✉️ [simeon.brodeur@pmml.ca](mailto:simeon.brodeur@pmml.ca)

**PMML.CA**



## TYPE DE BÂTIMENT

Immeuble en coin (en rangée)

## CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Usage mixte

## DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble mixte de 5 unités composé de 4 logements résidentiels (1 x 7½, 1 x 4½, 1 x 3½, 1 x 1½) ainsi qu'un local commercial au rez-de-chaussée, situé au cœur du Plateau Mont-Royal. Les unités offrent des configurations variées et de bonnes superficies, certaines ayant été entretenues au fil du temps, tout en laissant place à un potentiel d'optimisation des revenus. L'immeuble est entièrement loué avec des baux en vigueur, incluant un local commercial avec échéance en 2027, assurant une stabilité locative intéressante.

Emplacement stratégique à distance de marche du métro Sherbrooke, à proximité de nombreux commerces, restaurants, institutions et du Mont-Royal, favorisant une forte demande locative et une valorisation à long terme.

## FAITS SAILLANTS

- ✓ Emplacement de choix sur le Plateau Mont-Royal, à distance de marche du métro Sherbrooke, des écoles, épiceries, restaurants et parcs.
- ✓ Immeuble entièrement loué offrant une belle mixité de logements ainsi qu'un local commercial avec bail en place jusqu'en 2027, assurant une stabilité locative dans un secteur en forte demande.

PRIX DEMANDÉ :

**1 350 000 \$**

+ TPS/TVQ SUR LA PORTION COMMERCIALE

## DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

---

Ajout de contreplaqué sur la toiture

Travaux de menuiserie sur les murs parapets

Remplacement des membranes de toiture

---

## INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

---

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

## Responsabilité des électros

Locataires



## Nombre d'unités

5

## Nombre de stationnements

N/A

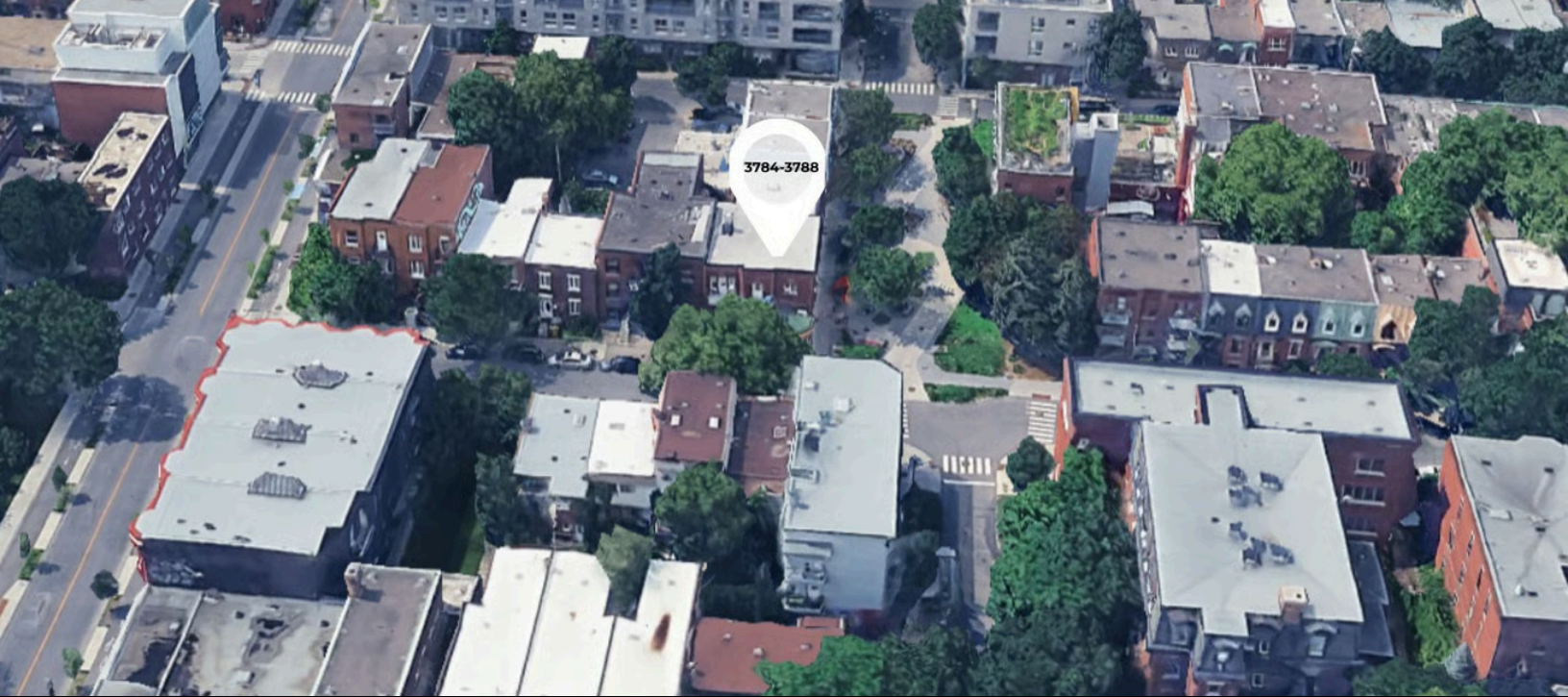
## Système d'eau chaude

Réservoir indépendant



## Système de chauffage

Plinthes électrique



3784-3788 De Bullion, Plateau Mont-Royal O



# DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

## Informations Générales

Numéro de cadastre 2 003 390

## Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 647 300 \$

Évaluation municipale du terrain 794 600 \$

Évaluation municipale du bâtiment 852 700 \$

## Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Immeuble en coin (en rangée)

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1894

## Caractéristiques

Plomberie ABS / PEX / CUIVRE

Condition du toit Membrane élastomère (2019)

Condition des portes Bon état

Condition des balcons Bois et fibre de verre

Condition des fenêtres Fenêtres en PVC et aluminium – Bon état

Conditions des cuisines Bon état

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains Bon état

Revêtement des planchers Bois franc, plancher flottant, céramique, linoléum

## Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteur de fumée

## Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre d'unités 1 x 7½ + 1 x 4½ + 1 x 3½ + 1 x 1½ + 1 unité commerciale

Entrée laveuse/sécheuse Oui dans quelques unités

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

## Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements N/A

## Superficie

Superficie terrain 2 592 pi²



## CARACTÉRISTIQUES

### Clôturé

Non

### Condition du toit

Membrane élastomère (2019)

### Entente concierge

N/A

### Système d'eau chaude

Réservoir indépendant

### Panneaux électriques

Disjoncteurs

### Étude environnementale

N/A

### Internet et télécom

Internet disponible

### Condition des portes

Bon état

### Intercom et sonnette

À l'entrée des logements

### Condition des fenêtres

Fenêtres en PVC et aluminium -  
Bon état

### Revêtement extérieur

Brique

### Revêtement des planchers

Bois franc, plancher flottant,  
céramique, linoléum

### Plomberie

ABS / PEX / CUIVRE

### Condition des balcons

Bois et fibre de verre

### Système de chauffage

Plinthes électrique

### Conditions des cuisines

Bon état

### Conditions des salles de bains

Bon état

## REVENUS

	ANNUEL	\$ / PI²
Résidentiel	34 356 \$	573 \$
Rés. Abordable		
Commercial	56 268 \$	938 \$
Rangements		
Stationnement		
Buanderie		
<b>Revenus Totaux</b>	<b>90 624 \$</b>	<b>1 510 \$</b>
Vac / M. créances	2 719 \$	45 \$
<b>RBE</b>	<b>87 905 \$</b>	<b>1 465 \$</b>

## DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	3 956 \$	4,5 %	791 \$
Taxes Municipales	Actuel	21 170 \$	24,1 %	4 234 \$
Taxes Scolaires	Actuel	1 196 \$	1,4 %	239 \$
Assurances	Actuel	8 838 \$	10,1 %	1 768 \$
Électricité				
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 250 \$	1,4 %	250 \$
Entretien	Normalisé	3 500 \$	4 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	879 \$	1 %	176 \$
Eau	Actuel	495 \$	0,6 %	99 \$
<b>Dépenses Totales</b>		<b>41 284 \$</b>	<b>47,0 %</b>	<b>8 257 \$</b>
<b>Revenu Net</b>		<b>46 621 \$</b>		<b>9 324 \$</b>

## FINANCEMENT

	<b>conv</b>
Montant du prêt maximum	556 666 \$
TGA de financement	6,28 %
Ratio de couverture de dettes	1.2
Taux d'intérêt	5,0 %
Amortissement	25 Ans
Terme	5 Ans

## TRÉSORERIE

	<b>conv</b>
Revenu net	46 621 \$
Paieement Hypo. Annuel	38 851 \$
Liquidité après hypo	7 770 \$

### RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	793 334 \$
Rendement sur liquidité	1,0 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	2,4 %

CPL  
270 000 \$

MRB  
14,9

MRN  
29

TGA  
3,5 %



