

385 CODÈRE SHERBROOKE

6 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Jessika Lahaie

Équipe Jessika Lahaie

VP Exécutif

Courtier Immobilier | Associée

PMML

📞 819-345-2487

✉️ jessika.lahaie@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Situé dans le secteur de Fleurimont, cet immeuble de 6 logements en brique, construit en 1962, se compose de 4 x 4½ et 2 x 3½. L'immeuble a été converti en 2022 de quadruplex à 6 logements grâce à l'ajout de 2 x 3½ neufs. Le chauffage est pris en charge par les locataires, et l'eau chaude à la charge du propriétaire. La propriété bénéficie d'un aspirateur central, ainsi que d'espaces de rangement pratiques. Situé dans un secteur tranquille, à proximité du Cégep de Sherbrooke et de tous les services!

FAITS SAILLANTS

- ✓ À moins de 2km du Cégep de Sherbrooke et de l'Hôtel Dieu, écoles primaires, secondaires et garderies.
- ✓ Revenus projetés d'environ 69 600\$ suite aux avis de renouvellements 2026-2027.
- ✓ Secteur locatif de choix : Locataires stables et de qualité.
- ✓ Cour arrière bordée de haies, clôture et aménagée de 2 galeries superposées.

PRIX DEMANDÉ :
1 049 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Ajout de 2 nouveaux logements 3.5 au sous-sol (2022)

Logement #2 rénové salle de bain

Agrandissement du stationnement

Ajout d'un système incendie (2022)

Ajout d'une clôture du côté gauche

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

6



Nombre de stationnements

+/- 7 espaces

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants (3x60 gallons 2021 et 2023)

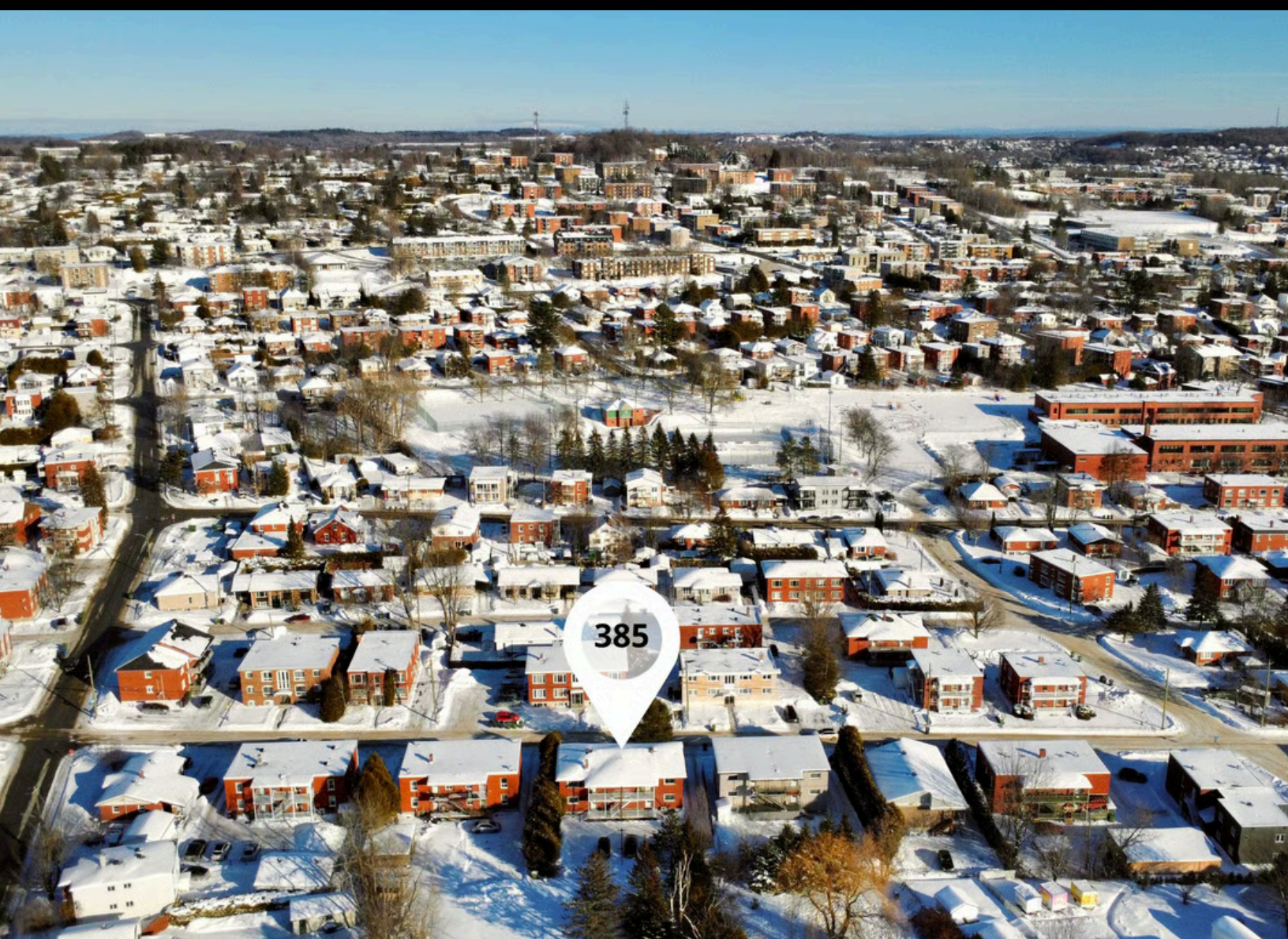


Système de chauffage

Hydra électrique: 4 unités / Plinthes électriques : 2 unités / 1 air climatisé



385 Codère, Sherbrooke



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 330 119

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 585 300 \$

Évaluation municipale du terrain 117 000 \$

Évaluation municipale du bâtiment 468 300 \$

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1962

Caractéristiques

Plomberie Abs / Pex / Cuivre

Condition du toit Bardeaux d'asphalte - Année à vérifier

Condition des portes Bon état

Condition des balcons Balcons arrière en bois (bon état)

Condition des fenêtres PVC / Couissante / Manivelle (battant)

Conditions des cuisines Neuves #5 et #6 (2022) / Reste bon état

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains Neuves #5 et #6 (2022) / Reste bon état

Revêtement des planchers Bois / Céramique / Vinyle

Système Électromécanique

Système d'incendie Oui - récent

Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre de pièces 22

Nombre d'unités 4 x 4.5, 2 x 3.5

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans chaque unité

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

Stationnement

Type de stationnement Extérieur - Agrandi

Nombre de stationnements +/- 7 espaces

Superficie

Superficie terrain 7 534 p.c



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Oui, sur le côté gauche

Condition du toit

Bardeaux d'asphalte - Année à vérifier

Entente concierge

N/A

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants (3x60 gallons 2021 et 2023)

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

N/A

Internet et télécom

Internet fourni, mais sans contrat ni engagement

Condition des portes

Bon état

Intercom et sonnette

Oui, sonnette

Condition des fenêtres

PVC / Coulissante / Manivelle (battant)

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Bois / Céramique / Vinyle

Plomberie

Abs / Pex / Cuivre

Condition des balcons

Balcons arrière en bois (bon état)

Système de chauffage

Hydra électrique: 4 unités /
Plinthes électriques : 2 unités / 1
air climatisé

Conditions des cuisines

Neuves #5 et #6 (2022) / Reste
bon état

Conditions des salles de bains

Neuves #5 et #6 (2022) / Reste
bon état

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	72 960 \$	100 %	1 013 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	72 960 \$		1 013 \$
Vac / M. créances	2 189 \$	3 %	30 \$
RBE	70 771 \$		983 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	3 185 \$	4,5 %	531 \$
Taxes Municipales	Actuel	7 594 \$	10,7 %	1 266 \$
Taxes Scolaires	Actuel	391 \$	0,6 %	65 \$
Assurances	Actuel	2 975 \$	4,2 %	496 \$
Électricité	Actuel	1 742 \$	2,5 %	290 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 500 \$	2,1 %	250 \$
Entretien	Normalisé	4 200 \$	5,9 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	708 \$	1 %	118 \$
Dépenses Totales		22 294 \$	31,5 %	3 716 \$
Revenu Net		48 477 \$		8 079 \$

FINANCEMENT

	SCHL	Conventionnel
Montant du prêt maximum	821 784 \$	578 819 \$
TGA de financement	5,01 %	6,28 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.2
Taux d'intérêt	4,5 %	5,0 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	Conventionnel
Revenu net	48 477 \$	48 477 \$
Paieement Hypo. Annuel	46 916 \$	40 397 \$
Liquidité après hypo	1 560 \$	8 080 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	227 216 \$	470 181 \$
Rendement sur liquidité	0,7 %	1,7 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	4,2 %	4,3 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	13,47 %	8,74 %

CPL
174 800 \$

MRB
14,4

MRN
21,6

TGA
4,6 %





