À VENDRE

3875 BROADWAY | LACHINE

PMML

26 UNITÉS





Nick Slobodinuk
Équipe Slobodinuk & Rainville
VP Exécutif | Courtier Immobilier | Associé PMML

514-909-7467

nick@pmml.ca

produit le : 13 octobre 2026

TYPE DE BÂTIMENT

Isolé

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble de 26 logements (9 x 3½, 17 x 4½) situé au 3875, rue Broadway à Lachine. Bâtiment isolé de 4 étages avec sous-sol, construit en 1964, parement de brique, avec ascenseur. Chauffage central à eau chaude au gaz naturel. Stationnement intérieur au sous-sol (6) et extérieur (3). Buanderie commune. Terrain de 946 m² en zone résidentielle, ruelle à l'arrière. Toiture refaite en 2017, réservoirs d'eau chaude remplacés en 2025. Exceptionnellement bien entretenue, un actif de haute qualité.

FAITS SAILLANTS

- Très beau espace d'entrée et corridors
- 26 logements, 2 vacants (1 logement peut être gardé vacant a la demande)
- Loyers sous le marché : plusieurs baux de longue date
- Ascenseur
- 9 stationnements, dont 6 intérieurs
- Toiture 2017, eau chaude 2025

PRIX DEMANDÉ :

5 950 000 $

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Avril 2017 : réfection complète de la toiture multicouche (47 441 $ + taxes)

Octobre 2025 : remplacement des 2 réservoirs d'eau chaude, de la tuyauterie de cuivre, d'un clapet et ajout d'un réservoir d'expansion (11 071 $ + taxes)

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Électricité payée par les locataires (sauf 1 logement). Majorité des baux échéant le 30 juin 2027. Certificat de localisation (2015) et étude environnementale Phase I (2015) disponibles. Les mises a jours sont déjà commandés.

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

Responsabilité des électros

18 poêles et 16 réfrigérateurs appartenant au propriétaire & 2 laveuses et 2 sécheuses dans la buanderie

Nombre d'unités

26



Nombre de stationnements

9

Système d'eau chaude

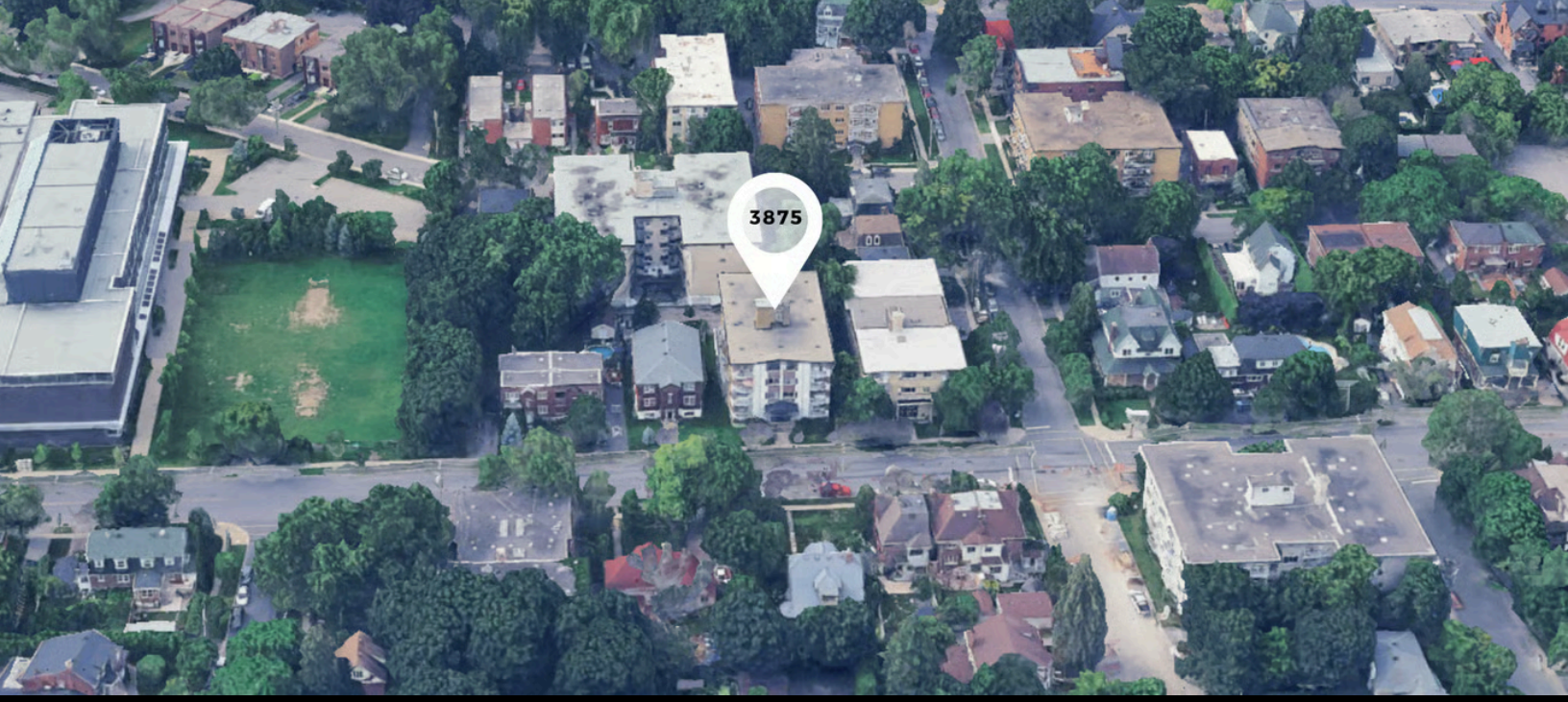
Centralisé, 2 réservoirs de 120 gal. (Rheem) remplacés en oct. 2025





Système de chauffage

Central à eau chaude, chaudière au gaz naturel (2008)



3875 Broadway, Lachine



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre	1 552 381

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale	5 308 100 $
Évaluation municipale du terrain	828 000 $
Évaluation municipale du bâtiment	4 480 100 $

Construction

Nombre d'étages	4
Type de bâtiment	Isolé
Type de construction	Charpente de bois, parement de brique, fondation de béton
Année de construction	1964

Système Électromécanique

Système d'incendie	A jours

Type de Bâtiment

Buanderie	Commune : 2 laveuses, 2 sécheuses (revenu 600 $/mois)
Nombre d'unités	9 x 3½, 17 x 4½ = 26
Entrée laveuse/sécheuse	Non
Responsabilité des électroménagers	18 poêles et 16 réfrigérateurs appartenant au propriétaire & 2 laveuses et 2 sécheuses dans la buanderie
Responsabilité du chauffage	Propriétaire
Responsabilité de l'eau chaude	Propriétaire

Ascenseur. Électricité aux frais des locataires, sauf le logement 1A. Garage intérieur au sous-sol. Ruelle à l'arrière. Vente sans garantie légales aux risques et perils de l'acheteur

Stationnement

Type de stationnement	6 intérieurs (garage au sous-sol), 3 extérieurs
Nombre de stationnements	9

Superficie

Superficie terrain	946,3 m² (10 186 pi²)





CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Partiellement

Internet et télécom

Oui

Plomberie

Plusieurs rénovations, surtout les conduits dans le garage

Condition du toit

2017

Condition des portes

En bon état, portes d'entrees des logements neuves

Condition des balcons

En bon état

Entente concierge

Oui, sans contrat écrit

Intercom et sonnette

Intercom

Système de chauffage

Central à eau chaude, chaudière au gaz naturel (2008)

Système d'eau chaude

Centralisé, 2 réservoirs de 120 gal. (Rheem) remplacés en oct. 2025

Condition des fenêtres

Originale en bon état

Conditions des cuisines

Certains ont été rénovés

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Revêtement extérieur

Brique

Distance caserne et borne fontaine

À vérifier

Conditions des salles de bains

Certains ont été rénovés

Étude environnementale

Commandé

Revêtement des planchers

Mixte — certains flottants/vinyl neufs, d'autres d'origines

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	380 544 $	98,1 %	1 220 $
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie	7 200 $	1,9 %	23 $
Revenus Totaux	**387 744 $**		**1 243 $**
Vac / M. créances	11 632 $	3 %	37 $
RBE	**376 112 $**		**1 205 $**

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	18 806 $	5 %	723 $
Taxes Municipales	Actuel	32 796 $	8,7 %	1 261 $
Taxes Scolaires	Actuel	3 896 $	1 %	150 $
Assurances	Actuel	15 749 $	4,2 %	606 $
Électricité	Actuel	3 600 $	1 %	138 $
Chauffage	Actuel	20 709 $	5,5 %	797 $
Déneigement				
Ascenseur	Actuel	2 112 $	0,6 %	81 $
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	10 400 $	2,8 %	400 $
Entretien	Normalisé	18 200 $	4,8 %	700 $
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	3 761 $	1 %	145 $
Bell	Actuel	634 $	0,2 %	24 $
Dépenses Totales		**130 663 $**	**34,7 %**	**5 025 $**
Revenu Net		**245 449 $**		**9 440 $**

FINANCEMENT

	SCHL APH 100	SCHL APH 50	SCHL APH 70
Montant du prêt maximum	4 611 583 $	4 280 745 $	4 463 692 $
TGA de financement	5,06 %	4,87 %	5,22 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.1	1.1
Taux d'intérêt	4,3 %	4,3 %	4,3 %
Amortissement	50 Ans	40 Ans	45 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL APH 100	SCHL APH 50	SCHL APH 70
Revenu net	245 449 $	245 449 $	245 449 $
Paiement Hypo. Annuel	234 883 $	235 589 $	236 094 $
Liquidité après hypo	10 566 $	9 860 $	9 355 $
RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ			
Mise de fonds	1 338 417 $	1 669 255 $	1 486 308 $
Rendement sur liquidité	0,8 %	0,6 %	0,6 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	2,9 %	3,2 %	3,0 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	11,81 %	10,34 %	11,02 %

CPL	MRB	MRN	TGA
228 800 $	15,4	24,2	4,1 %



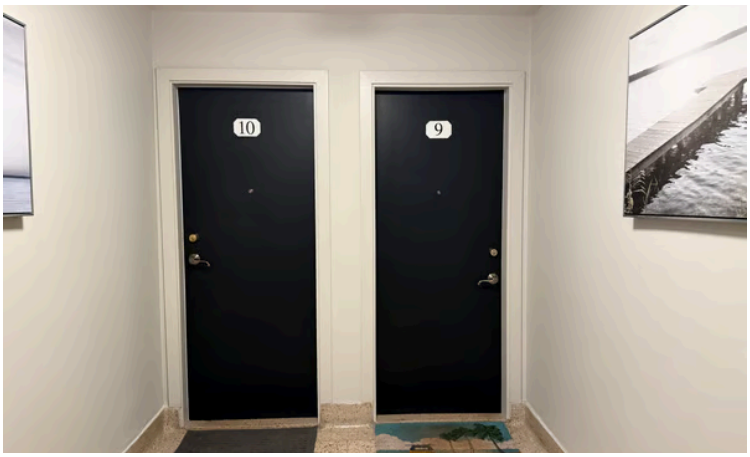


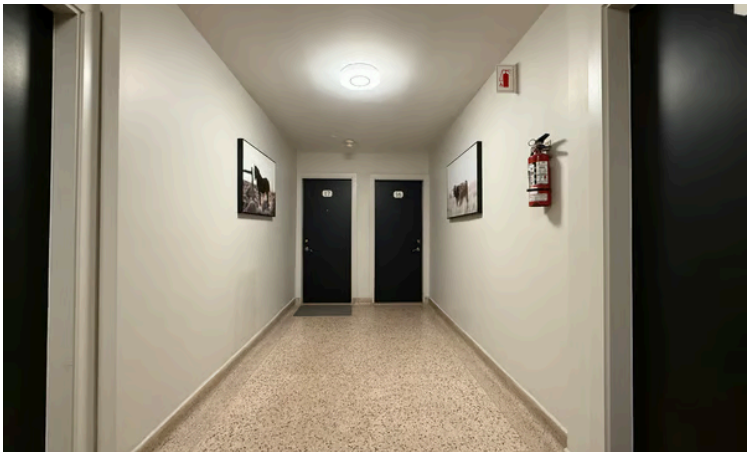
Mircom






7


10
9

























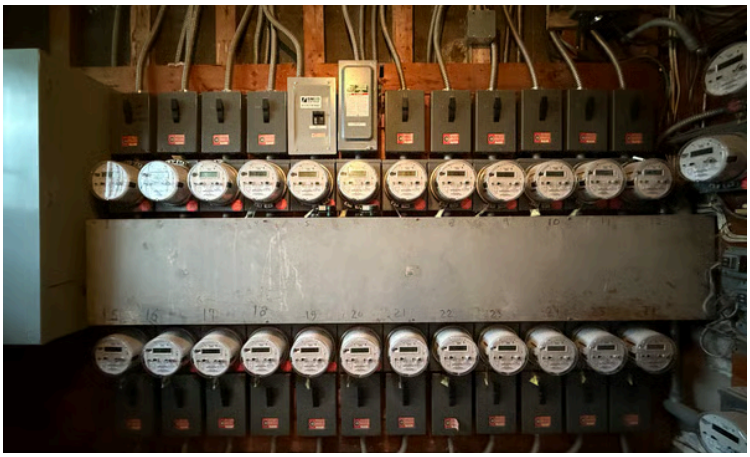



LIDIA

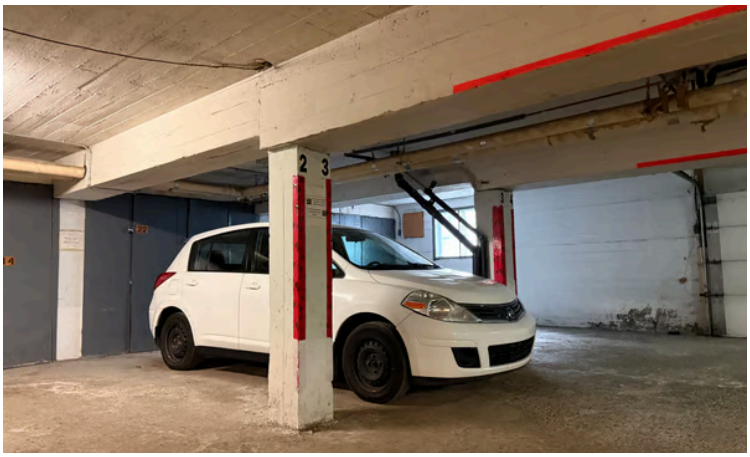


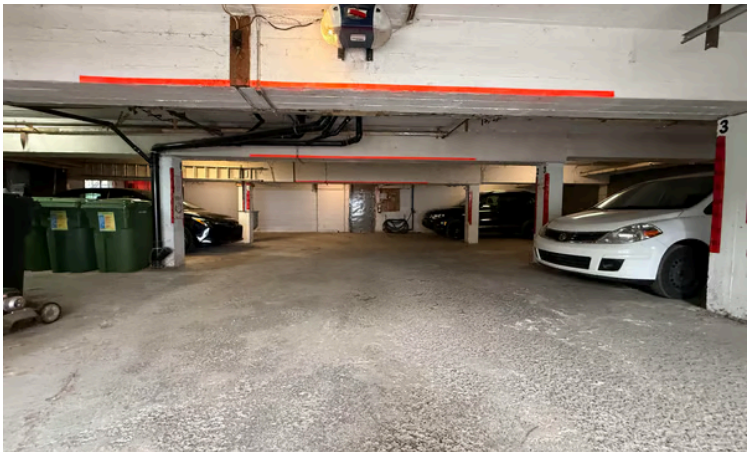










2
3


3