

# 425 - 433 ST-CHARLES LA PRAIRIE

5 UNITÉS

# PMML

À VENDRE



**Justin Picard**

Courtier Immobilier

📞 514-794-3234

✉ [justin.picard@pmml.ca](mailto:justin.picard@pmml.ca)



PMML.CA



## TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

## CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

## DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Situé au 425-433 rue St-Charles à La Prairie, ce QUINTUPLEX représente une excellente opportunité d'investissement pour un acheteur recherchant un immeuble performant offrant des revenus stables et un excellent potentiel de valorisation/optimisation. L'immeuble comprend 5 logements entièrement loués, proposant une diversité de typologies locatives très recherchées sur le marché. Bien entretenue au fil des années, la propriété bénéficie d'une excellente luminosité naturelle grâce à une fenestration sur quatre côtés. Son emplacement stratégique dans un secteur familial recherché de La Prairie assure une forte demande locative à proximité des services, écoles, commerces, transports en commun et principaux axes routiers.

## FAITS SAILLANTS

QUINTUPLEX entièrement loué générant des revenus bruts potentiels de 61 668 \$. Immeuble détaché bien entretenu au fil des années offrant une excellente luminosité naturelle, des locataires stables ainsi qu'un bon potentiel d'optimisation à moyen et long terme. Situé dans un secteur recherché de La Prairie à proximité des écoles, commerces, transports en commun et principaux axes routiers.

PRIX DEMANDÉ :  
**975 000 \$**

## DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

---

Immeuble entretenu de façon régulière au fil des années

Fenestration PVC

Revêtement de toiture en membrane élastomère et bardeaux d'asphalte

Plusieurs améliorations intérieures effectuées dans certains logements

Modernisation partielle de certaines cuisines, salles de bains et revêtements de plancher

---

## INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

---

Tous les logements sont actuellement loués

Revenus locatifs répartis sur plusieurs typologies d'unités

Zonage résidentiel

Occupation selon les baux

Vente faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur



## Responsabilité des électros

Locataires

## Nombre d'unités

5



## Nombre de stationnements

4 espaces

## Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants



## Système de chauffage

Plinthes électriques





425 - 433 St-Charles, La Prairie





# DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

## Informations Générales

Numéro de cadastre 1 916 818

## Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 935 700 \$

Évaluation municipale du terrain 332 800 \$

Évaluation municipale du bâtiment 602 900 \$

## Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1950

## Caractéristiques

Plomberie ABS, Fonte

Condition du toit Bardeaux d'asphalte, membrane élastomère

Condition des portes Bon état

Condition des balcons Balcons avants en fibre de verre

Condition des fenêtres En PVC, type coulissante et guillotine

Conditions des cuisines Standard / Bon état

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains Standard / Bon état

Revêtement des planchers Céramique et flottant

## Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

## Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre de pièces 21

Nombre d'unités 1 x 6 ½, 1 x 5 ½, 1 x 4 ½, 2 x 3 ½

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans chaque unité

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

## Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 4 espaces

## Superficie

Superficie terrain 4 315 p.c.



## CARACTÉRISTIQUES

### Clôturé

Oui (cour arrière)

### Condition du toit

Bardeaux d'asphalte, membrane élastomère

### Entente concierge

Non

### Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

### Panneaux électriques

Disjoncteurs

### Étude environnementale

N/A

### Internet et télécom

Oui

### Condition des portes

Bon état

### Intercom et sonnette

Sonnettes

### Condition des fenêtres

En PVC, type coulissante et guillotine

### Revêtement extérieur

Brique

### Revêtement des planchers

Céramique et flottant

### Plomberie

ABS, Fonte

### Condition des balcons

Balcons avants en fibre de verre

### Système de chauffage

Plinthes électriques

### Conditions des cuisines

Standard / Bon état

### Conditions des salles de bains

Standard / Bon état



## REVENUS

|                       | ANNUEL           | % / RB | RPL (m)         |
|-----------------------|------------------|--------|-----------------|
| Résidentiel           | 61 668 \$        | 100 %  | 1 028 \$        |
| Rés. Abordable        |                  |        |                 |
| Commercial            |                  |        |                 |
| Rangements            |                  |        |                 |
| Stationnement         |                  |        |                 |
| Buanderie             |                  |        |                 |
| <b>Revenus Totaux</b> | <b>61 668 \$</b> |        | <b>1 028 \$</b> |
| Vac / M. créances     | 1 850 \$         | 3 %    | 31 \$           |
| <b>RBE</b>            | <b>59 818 \$</b> |        | <b>997 \$</b>   |

## DÉPENSES

|                         | Calc.     | ANNUEL           | % SUR RBE     | CPL (a)         |
|-------------------------|-----------|------------------|---------------|-----------------|
| Administration          | Normalisé | 2 692 \$         | 4,5 %         | 538 \$          |
| Taxes Municipales       | Actuel    | 9 715 \$         | 16,2 %        | 1 943 \$        |
| Taxes Scolaires         | Actuel    | 614 \$           | 1 %           | 123 \$          |
| Assurances              |           |                  |               |                 |
| Électricité             |           |                  |               |                 |
| Chauffage               |           |                  |               |                 |
| Déneigement             |           |                  |               |                 |
| Ascenseur               |           |                  |               |                 |
| Gazon                   |           |                  |               |                 |
| Réserve Structurelle    |           |                  |               |                 |
| Concierge               | Normalisé | 1 250 \$         | 2,1 %         | 250 \$          |
| Entretien               | Normalisé | 3 500 \$         | 5,9 %         | 700 \$          |
| Electromenagers         |           |                  |               |                 |
| WiFi                    |           |                  |               |                 |
| Thermopompe             |           |                  |               |                 |
| SCHL: Autres Coûts      | Normalisé | 598 \$           | 1 %           | 120 \$          |
| <b>Dépenses Totales</b> |           | <b>18 369 \$</b> | <b>30,7 %</b> | <b>3 674 \$</b> |
| <b>Revenu Net</b>       |           | <b>41 449 \$</b> |               | <b>8 290 \$</b> |

## FINANCEMENT

|                               | <b>schl</b> | <b>conv</b> |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Montant du prêt maximum       | 588 369 \$  | 494 906 \$  |
| TGA de financement            | 5,99 %      | 6,28 %      |
| Ratio de couverture de dettes | 1.1         | 1.2         |
| Taux d'intérêt                | 5,0 %       | 5,0 %       |
| Amortissement                 | 30 Ans      | 25 Ans      |
| Terme                         | 5 Ans       | 5 Ans       |

## TRÉSORERIE

|                        | <b>schl</b> | <b>conv</b> |
|------------------------|-------------|-------------|
| Revenu net             | 41 449 \$   | 41 449 \$   |
| Paie ment Hypo. Annuel | 39 933 \$   | 34 541 \$   |
| Liquidité après hypo   | 1 516 \$    | 6 908 \$    |

### RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

|                                                |            |            |
|------------------------------------------------|------------|------------|
| Mise de fonds                                  | 386 631 \$ | 480 094 \$ |
| Rendement sur liquidité                        | 0,4 %      | 1,4 %      |
| Rendement sur liquidité + capitalisation       | 2,8 %      | 3,6 %      |
| Retour total annuel incluant plus-value de 2 % | 7,84 %     | 7,64 %     |

CPL  
195 000 \$

MRB  
15,8

MRN  
23,5

TGA  
4,3 %



















