

430 - 460 DE BOURGES LAVAL-DES-RAPIDES

32 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Hendrik Lapointe

Équipe Hendrik Lapointe

VP Senior

Courtier Immobilier, CPA |

Associé PMML

📞 514 714-9008



hendrik.lapointe@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Isolé

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Portfolio immobilier très bien localisée. Portfolio résidentiel de 32 unités (réparties sur 4 cadastres différents), exclusivement composé de 4 ½ spacieux, situé dans un secteur en pleine croissance de Laval. Ce portfolio permet d'allier rendement immédiat et croissance à long terme.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Immeuble très bien entretenu, plusieurs rénovations au fil du temps. & plusieurs unités rénovés au goût du jour.
- ✓ Proximité de tous les services. Grand nombre de commerces et services de proximité dans un rayon de 10 minutes de marche
- ✓ Proximité des autoroutes 15, Autoroute 440, Autoroute 19 & Boulevard de la Concorde
- ✓ Proximité des Station Montmorency, Station De la Concorde, Gare de train de banlieue, gare de la Concorde et Gare Vimont)
- ✓ Excellente opportunité d'optimisation et de création de valeurs futurs

PRIX DEMANDÉ :
9 140 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Fenêtres et portes refaits aux complet en 2017 (en aluminium)

Balcon arrière et balcon avant afin de donner une aire de vie intéressant (2024-2025)

14 logements complètement rénovés

Et plusieurs logements rénovés partiellement rénové (cuisine, salle de bain, peinture)

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Caméras aux entrées

Nombre de lockers - Tous les logements on un espace de rangement extérieur

Répartition des logements - 32 grand 4 et demie style aire ouverte

Le vendeur fournira les pièces justificatives des travaux majeurs de 2025 afin de pouvoir les comptabiliser pour les avis d'augmentation de 2026.

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

Responsabilité des électros

Locataires

Nombre d'unités

32

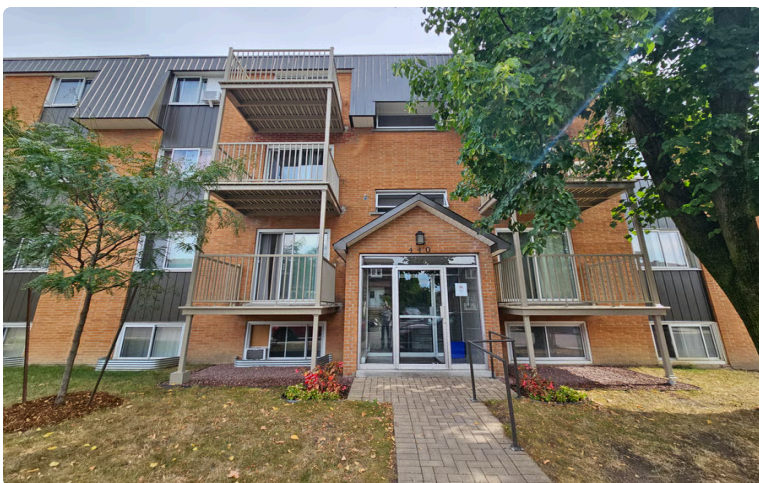


Nombre de stationnements

32 places de stationnements

Système d'eau chaude

Reservoir indépendant



Système de chauffage

Plinthe électriques



430 - 460 de Bourges, Laval-des-Rapides



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 405 208, 1 405 203 et autres

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 5 327 600

Évaluation municipale du terrain 1 599 400

Évaluation municipale du bâtiment 3 728 200

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Isolé

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1976

Caractéristiques

Plomberie Bon état

Condition du toit À vérifier

Condition des portes Très bon état

Condition des balcons Réfection des balcons avant & arrière

Condition des fenêtres Très bon état

Conditions des cuisines Bon état et plusieurs rénovés

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains Bon état et plusieurs rénovés

Revêtement des planchers Bon état et plusieurs rénovés

Système Électromécanique

Système d'incendie À vérifier

Type de Bâtiment

Entrée laveuse/sécheuse Oui dans tous les logements

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

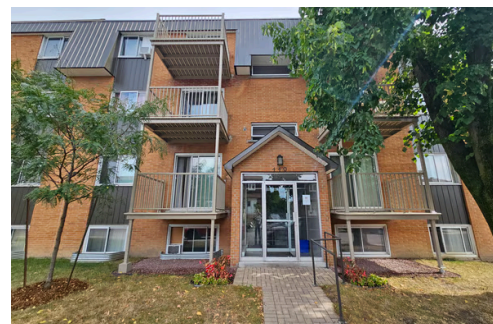
Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 32 places de stationnements

Superficie

Superficie terrain 2 701,6



CARACTÉRISTIQUES

Plomberie

Bon état

Condition des balcons

Réfection des balcons avant & arrière

Système de chauffage

Plinthe électriques

Conditions des cuisines

Bon état et plusieurs rénovés

Conditions des salles de bains

Bon état et plusieurs rénovés

Condition du toit

À vérifier

Entente concierge

Oui

Système d'eau chaude

Reservoir indépendant

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Oui, une mise à jour a faire

Condition des portes

Très bon état

Intercom et sonnette

Intercom et sonnette

Condition des fenêtres

Très bon état

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Bon état et plusieurs rénovés

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	497 844 \$	100 %	1 296 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	497 844 \$		1 296 \$
Vac / M. créances	14 935 \$	3 %	39 \$
RBE	482 909 \$		1 258 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Actuel	20 524 \$	4,3 %	641 \$
Taxes Municipales	Actuel	50 508 \$	10,5 %	1 578 \$
Taxes Scolaires	Actuel	3 733 \$	0,8 %	117 \$
Assurances	Actuel	16 971 \$	3,5 %	530 \$
Électricité	Actuel	1 988 \$	0,4 %	62 \$
Chauffage				
Déneigement	Actuel	4 669 \$	1 %	146 \$
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Actuel	6 880 \$	1,4 %	215 \$
Entretien	Normalisé	22 400 \$	4,6 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	4 829 \$	1 %	151 \$
Internet	Actuel	8 126 \$	1,7 %	254 \$
Caméra	Actuel	815 \$	0,2 %	25 \$
Dépenses Totales		141 443 \$	29,3 %	4 420 \$
Revenu Net		341 466 \$		10 671 \$

FINANCEMENT

	schl	conv
Montant du prêt maximum	7 127 174 \$	4 039 654 \$
TGA de financement	4,07 %	6,34 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.25
Taux d'intérêt	3,68 %	4,68 %
Amortissement	50 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	schl	conv
Revenu net	341 466 \$	341 466 \$
Paielement Hypo. Annuel	331 897 \$	273 173 \$
Liquidité après hypo	9 569 \$	68 293 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	2 012 826 \$	5 100 346 \$
Rendement sur liquidité	0,5 %	1,3 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,2 %	3,1 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	12,27 %	6,64 %

CPL
285 600 \$

MRB
18,4

MRN
26,8

TGA
3,7 %



