

567 - 579 SAINT-JEAN DRUMMONDVILLE

8 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Justin Picard

Courtier Immobilier

📞 514-794-3234

✉️ justin.picard@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

En rangée

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Usage mixte

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Voici un immeuble à usage mixte situé au 567-579 rue Saint-Jean à Drummondville, comprenant 5 logements résidentiels et 3 locaux commerciaux. Le bâtiment en rangée de 3 étages, construit en 1945, se trouve sur un terrain de 10 325 pi². Le rez-de-chaussée commercial et les logements situés aux 2e et 3e étages forment un actif mixte bien établi, en plein cœur d'un secteur central près des services.

FAITS SAILLANTS

Immeuble mixte de 8 unités comprenant 5 logements et 3 commerces, pour des revenus diversifiés. Superficie habitable d'environ 9 139 pi². Revenus locatifs actuels de 7 408,64 \$/mois selon le rent roll du 27 avril 2026. Stationnement asphalté, balcons et climatisation murale complètent cet immeuble bien situé, à proximité de tous les services.

PRIX DEMANDÉ :

1 100 000 \$

+ TPS/TVQ SUR LA PORTION COMMERCIALE

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Toiture Soprema refaite en grande partie en 2020. Deux commerces rénovés au fil des ans. Le logement F a été rénové à 100 %, et le logement B partiellement rénové. Les couvre-planchers de plusieurs logements ont été remplacés, et des climatiseurs muraux ont été ajoutés dans deux logements, pour un meilleur confort des locataires. Rénovations en cours : 40 000 \$ en portes et fenêtres résidentielles, 60 000 \$ pour le revêtement extérieur arrière et divers travaux d'entretien, ainsi qu'un balcon avant.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Zone C-0064. Terrain plat, de forme irrégulière. Trois commerces occupent le rez-de-chaussée : un restaurant, un salon de barbier et un dépanneur, assurant un achalandage constant.

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

Responsabilité des électros

Propriétaire / Locataire

Nombre d'unités

8



Nombre de stationnements

13

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

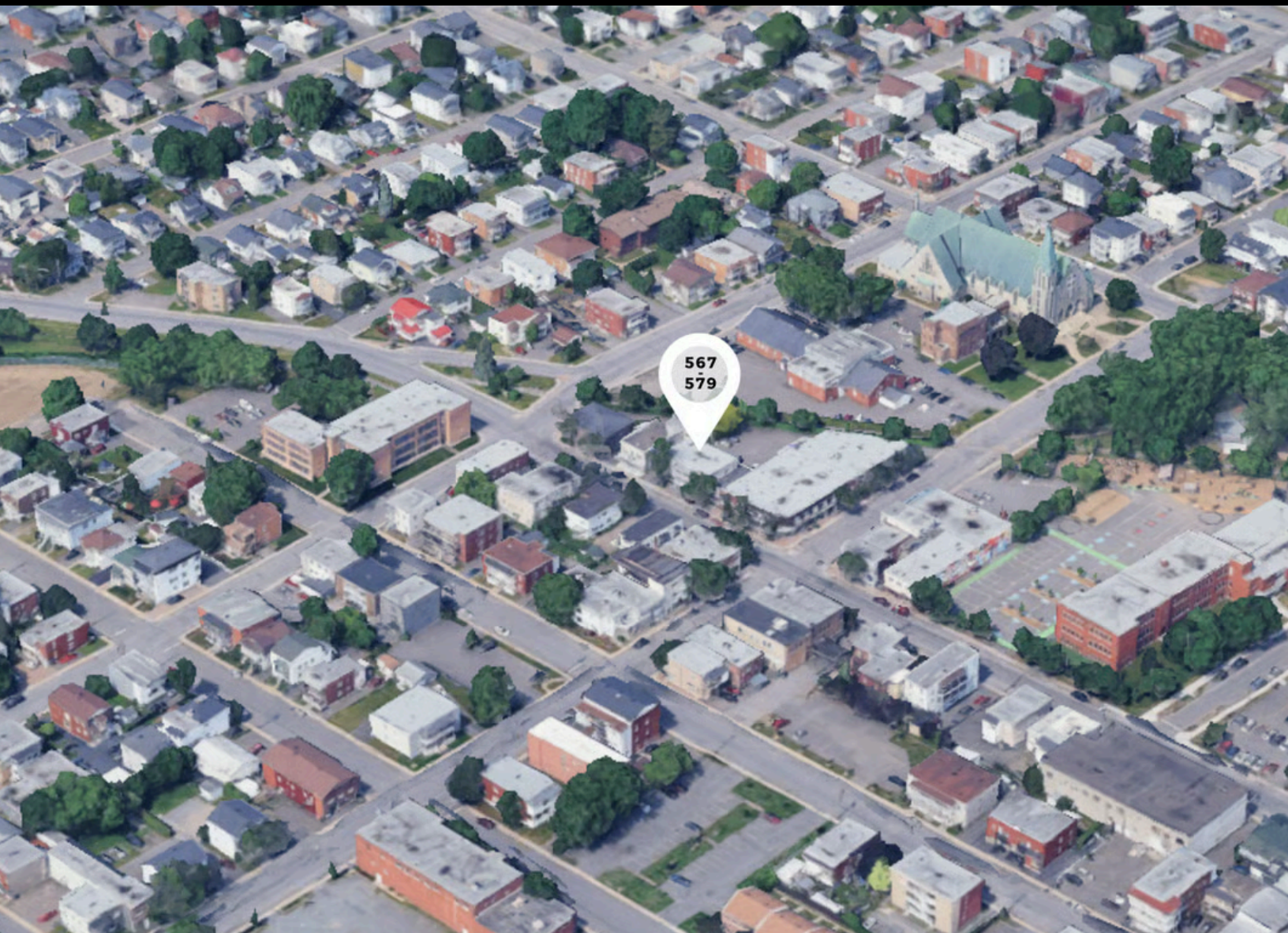


Système de chauffage

Plinthes électriques, thermopompes



567 - 579 Saint-Jean, Drummondville



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 3084465

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale	589 800 \$
Évaluation municipale du terrain	129 500 \$
Évaluation municipale du bâtiment	460 300 \$

Construction

Nombre d'étages	3
Type de bâtiment	En rangée
Type de construction	Brique et bois
Année de construction	1945

Caractéristiques

Plomberie	Cuivre et ABS.
Condition du toit	Membrane élastomère/Soprema (2020 et 2026), bardeaux d'asphalte et acier
Condition des portes	Portes en verre et acier
Condition des balcons	Balcons avant et galeries présents; fibre de verre et bois
Condition des fenêtres	Fenêtres à guillotine et à auvent en PVC ainsi que vitrines commerciales en aluminium
Conditions des cuisines	Armoires en mélamine standard. Deux logements rénovés en 2026
Panneaux électriques	Disjoncteurs électriques
Revêtement extérieur	Brique et vinyle/CanExel
Conditions des salles de bains	Une salle de bains par logement et une salle d'eau par commerce
	Bois flottant, parquetterie et préart

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie	N/A
Nombre de pièces	18
Nombre d'unités	3 x 4.5 + 2 x 3.5 + 3 Comm
Entrée laveuse/sécheuse	Oui, dans les logements
Responsabilité des électroménagers	Propriétaire / Locataire
Responsabilité du chauffage	Locataire
Responsabilité de l'eau chaude	Locataire

Stationnement

Type de stationnement	Extérieur
Nombre de stationnements	13

Superficie

Superficie terrain 10 325 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Partiellement

Condition du toit

Membrane élastomère/Soprema (2020 et 2026), bardeaux d'asphalte et acier

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs électriques

Conditions des salles de bains

Une salle de bains par logement et une salle d'eau par commerce

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

Portes en verre et acier

Intercom et sonnette

Non

Condition des fenêtres

Fenêtres à guillotine et à auvent en PVC ainsi que vitrines commerciales en aluminium

Revêtement extérieur

Brique et vinyle/CanExel

Étude environnementale

Mise à jour à faire

Plomberie

Cuivre et ABS.

Condition des balcons

Balcons avant et galeries présents; fibre de verre et bois

Système de chauffage

Plinthes électriques, thermopompes

Conditions des cuisines

Armoires en mélamine standard. Deux logements rénovés en 2026

Distance caserne et borne fontaine

À moins de 500 pieds

Revêtement des planchers

Bois flottant, parquetterie et préart dans les logements. Tuiles de préart et certaines surfaces sans revêtement dans les locaux commerciaux.

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	47 520 \$	44,4 %	495 \$
Rés. Abordable			
Commercial	41 376 \$	38,7 %	431 \$
Rangements	1 520 \$	1,4 %	16 \$
Stationnement			
Buanderie			
Récupération Taxes	5 662 \$	5,3 %	59 \$
Potentiel	10 926 \$	10,2 %	114 \$
Revenus Totaux	107 004 \$		1 115 \$
Vac / M. créances	3 210 \$	3 %	33 \$
RBE	103 794 \$		1 081 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	4 671 \$	4,5 %	584 \$
Taxes Municipales	Actuel	10 279 \$	9,9 %	1 285 \$
Taxes Scolaires	Actuel	446 \$	0,4 %	56 \$
Assurances	Actuel	4 829 \$	4,7 %	604 \$
Électricité	Actuel	530 \$	0,5 %	66 \$
Chauffage				
Déneigement	Actuel	1 623 \$	1,6 %	203 \$
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle	Actuel	1 874 \$	1,8 %	234 \$
Concierge	Actuel	1 402 \$	1,4 %	175 \$
Entretien	Actuel	3 960 \$	3,8 %	495 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 038 \$	1 %	130 \$
Dépenses Totales		30 652 \$	29,5 %	3 831 \$
Revenu Net		73 142 \$		9 143 \$

FINANCEMENT

Conventionnel

Montant du prêt maximum	825 000 \$
TGA de financement	6,28 %
Ratio de couverture de dettes	1.2
Taux d'intérêt	5,0 %
Amortissement	25 Ans
Terme	5 Ans

TRÉSORERIE

Conventionnel

Revenu net	73 142 \$
Paieement Hypo. Annuel	57 579 \$
Liquidité après hypo	15 563 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	275 000 \$
Rendement sur liquidité	5,7 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	11,9 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	19,89 %

CPL
137 500 \$

MRB
10,3

MRN
15

TGA
6,7 %



