

571 NOTRE-DAME LAVALTRIE

8 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Amine Ménard

Équipe Amine Ménard

VP Exécutif

Courtier Immobilier | Associé

PMML



514-570-1021



amine.menard@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Isolé

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble résidentiel construit en 2022, composé de 8 logements, soit 6 unités de type 5.5 et 2 unités de type 4.5. Le bâtiment est réparti sur trois étages et construit en brique et bois, offrant une construction récente et durable. Chaque unité est munie d'une entrée laveuse/sécheuse, avec des cuisines et salles de bain complétées lors de la construction.

Le chauffage est assuré par des plinthes électriques, avec des réservoirs d'eau chaude indépendants pour chaque logement. Les responsabilités du chauffage, de l'eau chaude et des électroménagers sont assumées par les locataires, contribuant à une structure de dépenses optimisée. Les planchers sont en flottant et céramique.

L'immeuble bénéficie de 14 espaces de stationnement extérieurs, d'un système d'intercom ainsi que d'un système de sécurité incendie. Le toit, les balcons, les portes et les fenêtres datent tous de 2022, assurant une cohérence avec l'année de construction.

Compte tenu de la construction récente, de la typologie des unités et de la prise en charge des utilités par les locataires, l'immeuble présente un potentiel d'optimisation des revenus à moyen terme, soutenu par la demande pour ce type d'actif dans le secteur.

FAITS SAILLANTS

- ✓ La vente prévoit une assumption du prêt hypothécaire existant par l'acheteur (voir les informations supplémentaires pour les détails).
- ✓ Situé dans un quartier résidentiel paisible, à proximité des écoles primaires et secondaires. L'immeuble fait face à un axe majeur de Lavaltrie, le boulevard Notre-Dame, offrant un accès facile aux commerces et aux services essentiels. Il bénéficie d'un stationnement commun à l'arrière, comprenant au moins deux espaces pour 6 des 8 locataires. Des espaces de rangement sécurisés sont également disponibles au sous-sol pour chaque locataire.

PRIX DEMANDÉ :
2 650 000 \$

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Desjardins :

Taux d'intérêt : 3,95 % jusqu'au 16/05/2028

Paiement mensuel : 7 426,72 \$

Solde restant : 1 750 343,50 \$

Amortissement : 450 mois

Responsabilité des électros

Locataires

Nombre d'unités

8



Nombre de stationnements

14 espaces

Système d'eau chaude

Réservoir indépendant



Système de chauffage

Plinthes électriques



571 Notre-Dame, Lavaltrie



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 6 431 680

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 967 800 \$

Évaluation municipale du terrain 300 200 \$

Évaluation municipale du bâtiment 1 667 600 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Isolé

Type de construction Brique et bois

Année de construction 2022

Caractéristiques

Plomberie Plastique / PEX

Condition du toit Bardeaux d'asphalte (2022)

Condition des portes Construction 2022

Condition des balcons Construction 2022

Condition des fenêtres Construction 2022

Conditions des cuisines Construction 2022

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique / Fibreciment / Acier

Conditions des salles de bains Construction 2022

Revêtement des planchers Flottant / Céramique

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre d'unités 6 x 5.5 + 2 x 4.5

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 14 espaces

Superficie

Superficie terrain 12 934 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Plomberie

Plastique / PEX

Condition des balcons

Construction 2022

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Construction 2022

Conditions des salles de bains

Construction 2022

Condition du toit

Bardeaux d'asphalte (2022)

Entente concierge

Oui

Système d'eau chaude

Réservoir indépendant

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Mise à jour à faire

Condition des portes

Construction 2022

Intercom et sonnette

Oui

Condition des fenêtres

Construction 2022

Revêtement extérieur

Brique / Fibreciment / Acier

Revêtement des planchers

Flottant / Céramique

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	154 716 \$	100 %	1 612 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	154 716 \$		1 612 \$
Vac / M. créances	4 641 \$	3 %	48 \$
RBE	150 075 \$		1 563 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	6 753 \$	4,5 %	844 \$
Taxes Municipales	Actuel	19 951 \$	13,3 %	2 494 \$
Taxes Scolaires	Actuel	1 484 \$	1 %	186 \$
Assurances	Actuel	3 688 \$	2,5 %	461 \$
Électricité	Actuel	1 292 \$	0,9 %	162 \$
Chauffage				
Déneigement	Actuel			
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	2 000 \$	1,3 %	250 \$
Entretien	Normalisé	5 600 \$	3,7 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi	Actuel	469 \$	0,3 %	59 \$
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 501 \$	1 %	188 \$
Internet	Actuel	1 379 \$	0,9 %	172 \$
Frais De Copropriété	Actuel	8 845 \$	5,9 %	1 106 \$
Dépenses Totales		52 962 \$	35,3 %	6 620 \$
Revenu Net		97 112 \$		12 139 \$

FINANCEMENT

	schl	conv
Montant du prêt maximum	1 166 436 \$	1 113 154 \$
TGA de financement	7,08 %	6,54 %
Ratio de couverture de dettes	1.3	1.25
Taux d'intérêt	5,0 %	5,0 %
Amortissement	30 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	schl	conv
Revenu net	97 112 \$	97 112 \$
Paieement Hypo. Annuel	79 149 \$	77 690 \$
Liquidité après hypo	17 964 \$	19 423 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	1 483 564 \$	1 536 846 \$
Rendement sur liquidité	1,2 %	1,3 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	2,5 %	2,8 %
Retour total annuel incluant plus-value de 2 %	6,02 %	6,22 %

CPL
331 300 \$

MRB
17,1

MRN
27,3

TGA
3,7 %



