

# 574 - 582 VIMONT HOCHELAGA-MAISONNEUVE

6 UNITÉS

# PMML

## À VENDRE



**Samuel Lapointe**

Équipe Samuel & Jessika

VP Exécutif

Courtier Immobilier | Associé

PMML

📞 450-512-7859



samuel.lapointe@pmml.ca



**Vanessa Calero**

Équipe Samuel & Jessika

VP Exécutive

Courtier Immobilier | Associée

PMML

📞 514-924-6174

✉ vanessa.calero@pmml.ca

**PMML.CA**



## TYPE DE BÂTIMENT

Attaché

## CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

## DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Un immeuble de 6 logements situé sur une rue tranquille avec accès à la rue Notre-Dame, à 10 minutes du métro Viau et du parc Maisonneuve dans Hochelaga-Maisonneuve. L'immeuble est composé de 1 x 5.5 + 2 x 4.5 + 3 x 3.5. Cette diversité d'unités permet de rejoindre un large bassin de locataires stables. Les coûts énergétiques sont aux frais des locataires. Deux stationnements payants à l'arrière générant des revenus additionnels. Un immeuble sans tracas, performant et stable — un investissement intelligent pour une détention long terme dans un secteur à forte demande locative.

## FAITS SAILLANTS

- ✓ À proximité du métro Viau
- ✓ Proche du Parc Maisonneuve
- ✓ Accès facile à la rue Notre-Dame
- ✓ Le 5.5 se libère pour le 1er Juillet

PRIX DEMANDÉ :

**1 450 000 \$**

## DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

---

Toutes les portes ont été remplacées.

Majorités des unités rénovés et rafraîchies.

Tous les balcons arrière ont été remplacés.

---

## INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

---

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

## Responsabilité des électros

Locataires

## Nombre d'unités

6



## Nombre de stationnements

2 places

## Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants (dans le vide sanitaire)



## Système de chauffage

Plinthes électriques





574 - 582 Vimont, Hochelaga-Maisonneuve



# DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

## 📍 Informations Générales

Numéro de cadastre 1 560 070

## 🏠 Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 100 000 \$

Évaluation municipale du terrain 286 700 \$

Évaluation municipale du bâtiment 813 300 \$

## 🔨 Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Attaché

Type de construction Brique et Bois

Année de construction 1924

## ☰ Caractéristiques

Plomberie Cuivre, Abs

Condition du toit Membrane Élastomère 2013

Condition des portes Remplacées entre 2020 - 2025

Condition des balcons Excellente condition | Neufs

Condition des fenêtres À changer prochainement

Conditions des cuisines 3 rinnovées | 2 rafraîchis

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Bois et brique

Conditions des salles de bains 3 rinnovées | 2 rafraîchis

Revêtement des planchers Bois franc | Vinyl | Céramique

## 🔌 Système Électromécanique

Système d'incendie Non

## 🏢 Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre de pièces N/A

Nombre d'unités 1 x 5.5 + 2 x 4.5 + 3 x 3.5

Entrée laveuse/sécheuse Dans chaque unité

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

Le propriétaire afficher le logement 574 (5.5) en location pour le 1er Juillet. Les renouvellements 2026-2027 ont été envoyés selon la nouvelle grille de calculs du TAL. Les revenus projetés pour le 1er Juillet sont de 90 960,00\$ sous conditions que tous les renouvellements soient acceptés.

## 🅇 Stationnement

Type de stationnement À l'arrière dans la cours | Accès via la ruelle

Nombre de stationnements 2 places

## 📏 Superficie

Superficie terrain 2 683 pi<sup>2</sup>



## CARACTÉRISTIQUES

### Clôturé

Non

### Condition des portes

Remplacées entre 2020 - 2025

### Système de chauffage

Plinthes électriques

### Conditions des cuisines

3 rinnovées | 2 rafraîchis

### Conditions des salles de bains

3 rinnovées | 2 rafraîchis

### Plomberie

Cuivre, Abs

### Condition des balcons

Excellente condition | Neufs

### Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants (dans le vide sanitaire)

### Panneaux électriques

Disjoncteurs

### Étude environnementale

Non

### Condition du toit

Membrane Élastomère 2013

### Intercom et sonnette

Non

### Condition des fenêtres

À changer prochainement

### Revêtement extérieur

Bois et brique

### Revêtement des planchers

Bois franc | Vinyl | Céramique

## REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	90 000 \$	100 %	1 250 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
<b>Revenus Totaux</b>	<b>90 000 \$</b>		<b>1 250 \$</b>
Vac / M. créances	2 700 \$	3 %	38 \$
<b>RBE</b>	<b>87 300 \$</b>		<b>1 213 \$</b>

## DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	3 929 \$	4,5 %	655 \$
Taxes Municipales	Actuel	6 136 \$	7 %	1 023 \$
Taxes Scolaires	Actuel	664 \$	0,8 %	111 \$
Assurances	Actuel	3 643 \$	4,2 %	607 \$
Électricité				
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 500 \$	1,7 %	250 \$
Entretien	Normalisé	4 200 \$	4,8 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	873 \$	1 %	146 \$
<b>Dépenses Totales</b>		<b>20 944 \$</b>	<b>24,0 %</b>	<b>3 491 \$</b>
<b>Revenu Net</b>		<b>66 356 \$</b>		<b>11 059 \$</b>

## FINANCEMENT

	<b>SCHL</b>	<b>Conventionnel</b>
Montant du prêt maximum	1 226 667 \$	876 027 \$
TGA de financement	4,00 %	4,50 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.2
Taux d'intérêt	3,9 %	4,0 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

## TRÉSORERIE

	<b>SCHL</b>	<b>Conventionnel</b>
Revenu net	66 356 \$	66 356 \$
Paieement Hypo. Annuel	64 048 \$	55 297 \$
Liquidité après hypo	2 308 \$	11 059 \$

### **RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ**

Mise de fonds	223 333 \$	573 973 \$
Rendement sur liquidité	1,0 %	1,9 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	7,3 %	5,6 %

CPL  
241 700 \$

MRB  
16,1

MRN  
21,9

TGA  
4,6 %







