

583-587B SAINT JEAN DRUMMONDVILLE

6 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Justin Picard

Courtier Immobilier

📞 514-794-3234

✉ justin.picard@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Usage mixte

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Voici un immeuble à usage mixte situé au 583-587B rue Saint-Jean à Drummondville, comprenant 5 logements résidentiels et 1 local commercial. Le bâtiment détaché de 2 étages, construit en 1940, se trouve sur deux lots totalisant 8 417 pi². Un stationnement extérieur asphalté, accessible par la rue Notre-Dame, complète cet actif mixte bien situé, combinant revenus résidentiels et commerciaux.

FAITS SAILLANTS

Immeuble mixte bien entretenu comprenant 5 logements et 1 commerce. Revenus locatifs actuels de 5 220 \$/mois selon le rent roll du 27 avril 2026. Toiture principale Soprema refaite en 2025. Plusieurs logements sont meublés, un atout pour la location à court ou moyen terme. Local commercial d'environ 1 300 pi², incluant le sous-sol, pour un potentiel locatif intéressant.

PRIX DEMANDÉ :

999 000 \$

+ TPS/TVQ SUR LA PORTION COMMERCIALE

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Toiture principale Soprema refaite en 2025. Environ le tiers des fenêtres remplacé en 2025. Armoires de cuisine et peinture du 583 refaites en mars 2026. Salle de bains et couvre-plancher du 587-A refaits en 2026. Un immeuble entretenu avec soin au fil des ans, offrant une bonne tranquillité d'esprit à l'acheteur.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Zone C-0064. Le certificat de localisation de 2025 indique une marge arrière non conforme, ainsi que certains empiètements apparents impliquant clôtures, haies, garage et avant-toit voisins. Le lot 3 482 149 est utilisé principalement pour le stationnement et donne sur la rue Notre-Dame. Aucune étude environnementale n'a été fournie à ce jour.

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

Responsabilité des électros

Propriétaire / Locataire

Nombre d'unités

6



Nombre de stationnements

8

Système d'eau chaude

Réservoirs à eau chaude



Système de chauffage

Plinthes électriques



583-587B Saint Jean, Drummondville



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

📁 Informations Générales

Numéro de cadastre 3084462, 3482149

🏠 Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 507 500 \$

Évaluation municipale du terrain 100 300 \$

Évaluation municipale du bâtiment 407 200 \$

🔧 Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1940

☰ Caractéristiques

Plomberie Cuivre et ABS

Condition du toit Toiture principale en membrane Soprema refaite en 2025

Condition des portes Portes en verre, acier et porte-patio.

Condition des balcons Balcons et galeries principalement en fibre de verre, acier et bois.

Condition des fenêtres Fenêtres en PVC, aluminium, vinyle et bois

Conditions des cuisines Armoires en mélamine et bois

Panneaux électriques Disjoncteurs électriques

Revêtement extérieur Brique, pierre et CanExel

Conditions des salles de bains Salle de bains du 587-A refaite en 2026

Revêtement des planchers Céramique, porcelaine, prélat, bois flottant, bois franc et tapis.

🔌 Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

🏢 Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre de pièces 18

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

Entrée laveuse/sécheuse Dans chaque unité

Responsabilité des électroménagers Propriétaire / Locataire

Responsabilité du chauffage Propriétaire / Locataire

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire / Locataire

Plusieurs logements sont meublés. Le 587 est également climatisé. Présence d'un climatiseur mural, d'une ventilation spécialisée pour l'ancienne salle de spa et d'un aspirateur central. Le 583 et le 587 partagent actuellement un compteur électrique, qui pourrait être séparé selon le vendeur.

🅑 Stationnement

Type de stationnement Extérieur en asphalte

Nombre de stationnements 8

📏 Superficie

Superficie terrain 8 417 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Partiellement

Condition du toit

Toiture principale en membrane
Soprema refaite en 2025

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Réservoirs à eau chaude

Panneaux électriques

Disjoncteurs électriques

Conditions des salles de bains

Salle de bains du 587-A refaite en
2026

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

Portes en verre, acier et porte-
patio.

Intercom et sonnette

Oui

Condition des fenêtres

Fenêtres en PVC, aluminium,
vinyle et bois

Revêtement extérieur

Brique, pierre et CanExel

Étude environnementale

Mise à jour à faire

Plomberie

Cuivre et ABS

Condition des balcons

Balcons et galeries
principalement en fibre de verre,
acier et bois.

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Armoires en mélamine et bois

Distance caserne et borne fontaine

Borne-fontaine disponible dans le
secteur

Revêtement des planchers

Céramique, porcelaine, prélat,
bois flottant, bois franc et tapis.

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	46 080 \$	70,8 %	640 \$
Rés. Abordable			
Commercial	16 560 \$	25,5 %	230 \$
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Récupération Taxes	2 409 \$	3,7 %	33 \$
Revenus Totaux	65 049 \$		903 \$
Vac / M. créances	1 951 \$	3 %	27 \$
RBE	63 098 \$		876 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	2 839 \$	4,5 %	473 \$
Taxes Municipales	Actuel	7 358 \$	11,7 %	1 226 \$
Taxes Scolaires	Actuel	381 \$	0,6 %	64 \$
Assurances	Actuel	3 395 \$	5,4 %	566 \$
Électricité				
Chauffage				
Déneigement	Actuel	1 623 \$	2,6 %	271 \$
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 500 \$	2,4 %	250 \$
Entretien	Normalisé	4 200 \$	6,7 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	631 \$	1 %	105 \$
Dépenses Totales		21 927 \$	34,8 %	3 655 \$
Revenu Net		41 170 \$		6 862 \$

FINANCEMENT

	SCHL	SCHL APH 50	SCHL APH 70	SCHL APH 100
Montant du prêt maximum	636 152 \$	647 028 \$	672 499 \$	692 790 \$
TGA de financement	5,50 %	5,41 %	5,82 %	5,65 %
Ratio de couverture de dettes	1.19	1.17	1.17	1.17
Taux d'intérêt	4,6 %	4,6 %	4,6 %	4,6 %
Amortissement	40 Ans	40 Ans	45 Ans	50 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	SCHL APH 50	SCHL APH 70	SCHL APH 100
Revenu net	41 170 \$	41 170 \$	41 170 \$	41 170 \$
Paieement Hypo. Annuel	36 756 \$	37 169 \$	37 248 \$	37 057 \$
Liquidité après hypo	4 414 \$	4 001 \$	3 922 \$	4 113 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	362 848 \$	351 972 \$	326 501 \$	306 210 \$
Rendement sur liquidité	1,2 %	1,1 %	1,2 %	1,3 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	2,9 %	2,9 %	2,7 %	2,6 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	8,4 %	8,56 %	8,83 %	9,14 %

CPL
166 500 \$

MRB
15,4

MRN
24,3

TGA
4,1 %







